

Doorstroming op de woningmarkt Van huur naar koop

DOORSTROMING OP DE WONINGMARKT
VAN HUUR NAAR KOOP

Gusta Renes
Margit Jókóvi

NAi Uitgevers, Rotterdam
Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag 2008

RPB en MNP vormen sinds april 2008
het Planbureau voor de Leefomgeving

INHOUD

BEVINDINGEN

Doorstroming op de woningmarkt 9

Samenvatting 9

Aanleiding 11

Onderzoeksvragen 12

Wat is doorstroming: theoretisch kader 13

Wat is doorstroming: empirie 15

Doorstroming verklaard 16

Keuzemogelijkheden op de regionale
woningmarkten 19

Inkomenssegregatie over de huur- en koopsector 21

Goedkope scheefheid 22

Mogelijkheden voor het beleid 23

VERDIEPING

Analysekader 29

Starters, doorstromers en woningmarktverlaters 29

De keuze tussen huren en kopen 32

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt 34

Vraag en aanbod op de huurwoningmarkt 36

Woonruimteverdelingssysteem 38

Belemmeringen in de doorstroming van

huur naar koop 40

Gevolgen van belemmeringen in de doorstroming 43

Publieke belangen 45

Dit onderzoek 45

Dynamiek op de woningmarkt 49

Verhuizen, doorstromen en starten op
de woningmarkt 50

Doorstromers vanuit huur naar koop 54

Synthese 56

Achtergronden bij doorstroming 61

Dynamiek in het woningaanbod 61

Relatieve prijsverhouding tussen huur en koop 62

Regionale verschillen in samenstelling van
de bevolking 66

Synthese 67

Doorstroming nader geanalyseerd 71

Doorstroming verklaard 71

Doorstroming onder andere condities 75

Synthese 78

Gebruikskosten en de keuze tussen huren en kopen 83

Prijsoverlap 84

Huur-koopdoorstroming in een ruimere markt 92

Synthese 96

Inkomenssegregatie 99

Operationalisering 100

(On)mogelijkheden voor beleid 104

Synthese 105

Goedkope scheefheid 109

Operationalisering goedkope scheefheid 110

Metten van goedkope scheefheid 110

Regionale verschillen 112

Synthese 115

Literatuur 117

Over de auteurs 119

Bevindingen

Samenvatting

- In Nederland bestaan er grote regionale verschillen in doorstroming in het algemeen en in doorstroming van een huur- naar een koopwoning in het bijzonder. De jaarlijkse kans op doorstroming van huur- naar koopwoningen wordt vooral bepaald door woningmarktkenmerken: de samenstelling van de voorraad koop- en huurwoningen, de groei van de koopwoningvoorraad door nieuwbouw en omzetting van huur- in koopwoningen, en om de relatieve prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen. Bij de algemene jaarlijkse doorstromingskansen spelen daarnaast demografische kenmerken en de economische ontwikkeling een kleine rol.
- Vooral in de Noordvleugel van de Randstad wordt de doorstroming van huur- naar koopwoningen geremd door de samenstelling en ontwikkeling van de regionale woningvoorraad. Hier zijn de koopwoningen duur, waardoor huurders niet kunnen doorstromen naar koopwoningen. Belangrijke voorbeelden hiervan zijn Het Gooi en Vechtstreek, de agglomeratie Haarlem en het Corop-gebied Groot-Amsterdam.
- Een aantal regio's aangrenzend aan de Noordvleugel van de Randstad kent wel een relatief goede doorstroming van huur- naar koopwoningen. Flevoland, Alkmaar en omgeving, de Kop van Noord-Holland en IJmond functioneren deels als overloopgebied voor de Noordvleugel.
- In Flevoland, Alkmaar en omgeving, de agglomeratie Den Haag en de Kop van Noord-Holland verbeterde de doorstroming op de woningmarkt in recente jaren ten opzichte van Nederland als geheel. Dit komt door de samenstelling en ontwikkeling van de regiospecifieke woningvoorraad in combinatie met de relatief goede economie in deze regio's.
- Huishoudens met lage inkomens hebben minder keuzemogelijkheden voor een koopwoning. Dat komt doordat de gebruikskosten van huur- en koopwoningen voor huishoudens met lage inkomens aanzienlijk verschillen. Dit verschil wordt bij huurwoningen veroorzaakt door huurprijnsregulering en huurtoeslag, waardoor de huurprijzen laag blijven. Bij koopwoningen kunnen huishoudens met een laag inkomen eventuele hypotheekrente slechts tegen een laag marginaal belastingtarief aftrekken, waardoor een koopwoning voor hen duurder is dan voor een huishouden met een hoog inkomen.
- Het verschilt per regio hoeveel koop- en huurwoningen dezelfde gebruikskosten hebben. In het Groot-Amsterdam zijn koopwoningen met lage gebruikskosten zeer schaars. In Zeeuws-Vlaanderen daarentegen is het ook voor mensen met een laag inkomen mogelijk om tegen lage gebruikskosten een koopwoning te bemachtigen.

- Een lage regionale huur-koopdoorstroming wijst op krapte op de regionale woningmarkt. Die gaat gepaard met weinig keuzemogelijkheden in koopwoningen voor mensen met lage inkomens en middeninkomens. Als de regionale woningmarkt meer ontspannen raakt, krijgen mensen met lage inkomens en middeninkomens meer keuzemogelijkheden; ook komt er dan meer huur-koopdoorstroming.
- De relatie tussen inkomenssegregatie en huur-koopdoorstroming op regionaal niveau is niet eenduidig. Een lage en een hoge huur-koopdoorstroming kunnen beide samen gaan met een inkomenssegregatie die minder is dan die voor Nederland als geheel. Bij een lage doorstroming wonen er in alle inkomensklassen relatief veel mensen in de huursector; bij een hoge doorstroming zijn er juist relatief veel koopwoningbewoners in alle inkomensklassen.
- Het is een moeilijke opgave om inkomensverdelingen over de huur- en koopsector te sturen. Veranderingen op de woningmarkt verlopen traag en de doorstroming van huur- naar koopwoningen is niet zo groot. De dynamiek van inkomens is groter. De actuele inkomenssegregatie is dan ook een gevolg van de keuzes tussen huren en kopen in het verleden en van inkomensstijgingen nadat de woning betrokken is.
- Goedkope scheefheid – mensen met midden- en hoge inkomens blijven goedkope woningen huren, omdat dat aantrekkelijker is – is vooral een lokaal probleem, dat zich in Groot-Amsterdam en in mindere mate in Groot-Rijnmond voordoet. Dit kan opgelost worden door lokale bouwprogramma's en door meer huurwoningen om te zetten in koopwoningen.
- De doorstroming in het algemeen en de huur-koopdoorstroming kunnen worden bevorderd door de beschikbaarheid van koopwoningen te vergroten, bijvoorbeeld door meer nieuwe woningen te bouwen of door huurwoningen om te zetten naar koopwoningen. Deze uitbreiding van de koopwoningvoorraad heeft op langere termijn een drukkend effect op de koopwoningprijzen.
- Een goed functionerende woningmarkt is erbij gebaat wanneer mensen meer keuzemogelijkheden hebben tussen huren en kopen. Dit kan gerealiseerd worden door meer (goedkope) woningen te bouwen. In een krappe woningmarkt zal meer bouwen echter alleen op de lange termijn tot resultaat leiden. De spanning tussen vraag en aanbod kan namelijk alleen afnemen wanneer de woningvoorraad sterk wordt uitgebreid. Dit is op korte termijn niet te realiseren. Vraagondersteuning van de overheid met bijvoorbeeld subsidies leidt tot een hogere vraag in een toch al krappe woningmarkt. Hierdoor stijgen de prijzen, ook van goedkope woningen, en dat verkleint weer de mogelijkheden voor huishoudens met lage inkomens om een woning te kopen.

Aanleiding

Onder doorstroming op de woningmarkt verstaan we het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Een soepele doorstroming is van groot belang om de woningmarkt goed te laten functioneren, zo stelt het ministerie van vROM in *Bouwen voor de Schuifpuzzel* (vROM 2007a). Huishoudens die doorstromen naar een andere woning, hebben de kans hun woonsituatie aan te passen aan hun woonwensen. Door doorstroming komen ook (goedkopere) woningen vrij die geschikt zijn voor starters. Een goede doorstroming kan daarmee beschouwd worden als een tussendoel voor het goed functioneren van een woningmarkt.

Of de woningmarkt goed functioneert, wordt regelmatig in twijfel getrokken (zie bijvoorbeeld vROM-raad 2007 en REA 2006).

In de eerste plaats beschikken veel huishoudens slechts over beperkte mogelijkheden om te kiezen voor een huur- dan wel koopwoning. Door de stijgende prijzen zijn koopwoningen onbereikbaar geworden voor veel huishoudens die nog geen eigenaar-bewoner zijn. Daarentegen is de huursector door de maximalisering van de huurprijzen en het bestaan van huurtoeslag wél voor grote groepen bereikbaar. Vooral in gerantsoeneerde woningmarkten is huren relatief voordelig. Daardoor is er veel verschil tussen de kosten van het huren en van het kopen van een woning. De keuze voor huishoudens wordt daarmee beperkt tot goedkoop huren of duur kopen.

In de tweede plaats wordt vaak gewezen op het risico van inkomenssegregatie, zowel naar huur- en koopsector als ruimtelijk (dat wil zeggen concentratie van bepaalde inkomensklassen in bepaalde wijken of regio's). Door hun hoge prijzen worden koopwoningen steeds minder bereikbaar voor lagere inkomens, waardoor er inkomenssegregatie kan optreden tussen de huur- en de koopsector. Zo laat het ministerie van vROM in de publicatie *Gescheiden markten?* (vROM 2003) zien dat de economische recessie van het begin van deze eeuw leidde tot een verschuiving in de vraag naar huur- en koopwoningen, en tot een andere dynamiek op de woningmarkt: in 2002 verhuisden veel minder huishoudens dan in 1998, waardoor de doorstroming stagneerde. Zowel het ministerie van vROM (2007a) als de vROM-raad (2007) doet aanbevelingen om de segmentatie tussen de huur- en de koopsector tegen te gaan door de doorstroming van de huur- naar de koopsector te vergroten.

In de derde plaats kan een gebrekkige huur-koopdoorstroming tot gevolg hebben dat huurders met hogere inkomens toch in de huursector gehuisvest blijven. Hoewel dit een mitigerende invloed heeft op de inkomenssegregatie tussen huur- en koopwoningen, kan het wel leiden tot het ontstaan van zogenoemde 'goedkope scheefheid': huishoudens die in een goedkope woning wonen en waarvan het inkomen inmiddels boven de grens voor de doelgroep van die woning is gestegen, verhuizen niet uit hun goedkope woning. Deze huishoudens wonen vanuit de optiek van het beleid te goedkoop. Hoewel er in Nederland meer dan voldoende betaalbare huurwoningen zijn om

huishoudens met een laag inkomen te huisvesten, leidt goedkope scheefte er toe dat er voor deze doelgroep toch onvoldoende woningen beschikbaar zijn (VROM 2006). Als gevolg daarvan zijn huishoudens met lage inkomens genoodzaakt om tegen een hogere prijs te huren of te kopen. Dit fenomeen wordt door velen als onwenselijk beschouwd. Het duidt bovendien op een inefficiënt gebruik van de woningvoorraad.

Keuzemogelijkheden, inkomenssegregatie, goedkope scheefheid en doorstroming op de woningmarkt (vooral de doorstroming van huur- naar koopwoningen) zijn niet los te zien van elkaar. Het woonlastenbeleid lijkt een belangrijke invloed op deze vier grootheden uit te oefenen. Een belangrijke maatschappelijke doelstelling van het woonbeleid is het goed en betaalbaar huisvesten van de lage- en middeninkomensgroepen. Ook huishoudens met deze inkomens moeten immers een kwalitatief goede woning kunnen bewonen. Huurprijsregulering en huurtoeslag (voorheen huursubsidie) zijn belangrijke instrumenten om dat te bewerkstelligen. Beide instrumenten zijn succesvol in het verbeteren van de betaalbaarheid in de huursector (Ter Rele & van Steen 2003).

De effecten van het woonlastenbeleid zijn echter niet altijd eenduidig positief. Zo heeft huurprijsregulering een gunstig effect op de betaalbaarheid, maar zijn de effecten op de keuzemogelijkheden en de huur-koopdoorstroming negatief. De effecten variëren bovendien over de regio's. Het feit dat de overheid aan deze onderwerpen veel aandacht schenkt, onderstreept het belang van kennis over doorstroming in het algemeen en over de huur-koopdoorstroming. Met deze studie wil het Planbureau voor de Leefomgeving bijdragen aan die kennis.

In de discussie over het functioneren van de woningmarkt en de stagnerende huur-koopdoorstroming wordt vaak niet expliciet ingegaan op de regionale verschillen in woningmarkten. Desalniettemin is bekend dat woningmarkten regionaal zijn en dat er grote regionale verschillen bestaan in de betaalbaarheid van koopwoningen (Renes e.a. 2006). De regionale verschillen in huren zijn veel minder groot doordat het huurbeleid nationaal vorm wordt gegeven en geen rekening houdt met de regionale woningmarktverschillen. In deze studie richten we ons daarom vooral op de regionale verschillen in de huur-koopdoorstroming.

Onderzoeksvragen

In deze studie onderzoeken we welke variabelen een rol spelen bij de doorstroming in het algemeen en bij de doorstroming van huur- naar koopwoningen in het bijzonder, met name op regionaal niveau. We kijken dus niet naar starters op of verlaters van de woningmarkt. Bovendien beperken we ons tot feitelijk verhuisgedrag; woonwensen komen niet aan de orde.

We concentreren ons op het schaalniveau van de Corop-regio's. Lagere schaalniveaus kunnen vanuit het regionale karakter van de woningmarkten

wenselijk zijn, maar daarover zijn onvoldoende betrouwbare gegevens voorhanden.

De volgende onderzoeksvragen zijn van belang; zij worden hieronder achtereenvolgens beantwoord, en in het Verdiepingsdeel uitgebreider verantwoord:

1. Wat is doorstroming op de woningmarkt en hoe varieert die over de regionale woningmarkten? (zie de paragrafen 'Wat is doorstroming: theoretisch kader' en 'Wat is doorstroming: empirie')
2. Waar hangt doorstroming in het algemeen en meer specifiek doorstroming van huur naar koop mee samen? Wat zijn de mechanismen die de doorstroming beïnvloeden? ('Doorstroming verklaard')
3. Welke relatie bestaat er tussen de keuzemogelijkheden tussen huur en koop en doorstroming, c.q. huur-koopdoorstroming? ('Keuzemogelijkheden op de regionale woningmarkten')
4. Wat is de samenhang tussen huurkoopdoorstroming en inkomenssegregatie? (zie de paragraaf 'Inkomenssegregatie over de huur- en koopsector')
5. Wat is de relatie met goedkope scheefheid? ('Goedkope scheefheid')

We besluiten dit Bevindingen-deel met een inventarisatie van de mogelijkheden voor het beleid om de huur-koopdoorstroming te bevorderen.

Wat is doorstroming: theoretisch kader

Doorstroming

Onder doorstroming in de woningmarkt verstaan we het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Belangrijke motoren achter deze dynamiek op de woningmarkt zijn demografische verandering en economische groei.

De demografische verandering heeft vooral te maken met overgangen tussen verschillende levensfasen van huishoudens. Deze overgangen hangen weer samen met grote 'life events', zoals trouwen, scheiden en de geboorte van kinderen. Ze dwingen huishoudens tot een reorganisatie van hun leven en van hun woningmarktsituatie. Zo ontstaat een wooncarrière. Demografische veranderingen leiden hierbij in de regel tot een grotere vraag naar woningen of een vraag naar grotere woningen; de overgang naar kleinere woningen, met name bij ouderen, komt minder vaak voor. De relatie tussen levensfase en life events wordt bepaald door leeftijd, huishoudenssamenstelling en financiële situatie (Dieleman 2001; Dieleman & Mulder 2002; Helderma e.a. 2004).

Economische groei heeft vooral invloed op de vraag naar woningen, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (grotere woningen).

Niet alleen vraagfactoren zoals demografische en economische veranderingen, maar ook factoren aan de aanbodzijde zijn van belang voor de doorstroming tussen huur- en koopwoningen. Het gaat daarbij vooral

om de beschikbaarheid van koopwoningen. Daarnaast bepaalt de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen in welke mate huishoudens door kunnen stromen van de huur- naar de koopsector. Deze relatieve prijsverhouding wordt in belangrijke mate bepaald door de maximering van de huurprijzen via het woningwaarderingssysteem en door de krapte op de koopwoningmarkt. Impliciet bepaalt dus ook de huurprijsregulering in belangrijke mate of een huishouden door kan stromen naar een koopwoning.

Ook de samenstelling van de regionale woningvoorraad speelt een rol bij de doorstroming van huur naar koop. Het gaat hierbij zowel om de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen als om de (extra) beschikbaarheid van woningen als gevolg van nieuwbouw, onderverdeeld naar huur en koop, binnen de regio. Tot slot wordt de beschikbaarheid van koopwoningen beïnvloed door de mate waarin huurwoningen worden omgezet in koopwoningen.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Huizenprijzen komen tot stand op een regionale koopwoningmarkt; ze worden bepaald door de vraag naar en het aanbod aan koopwoningen. Als bij een bepaalde prijs het totale aantal gevraagde koopwoningen gelijk is aan het totale aantal aangeboden koopwoningen, is de regionale woningmarkt in evenwicht. Het gaat hierbij om het aanbod aan en de vraag naar de *totale* regionale koopwoningvoorraad. Het totale aanbod is dus niet beperkt tot de te koop staande koopwoningen. Evenzo bestaat de totale vraag uit de vraag van nieuwkomers op de regionale koopwoningmarkt plus die van huishoudens die al in een koopwoning wonen (de feitelijke consumptie van woondiensten); de koopwoningmarktverlaters worden hiervan afgetrokken. De nieuwkomers op de koopwoningmarkt kunnen van buiten de regio komen, uit een huur- dan wel koopwoning, of van binnen de regio uit een huurwoning. Zij kunnen uiteraard ook starters zijn die uit een woonruimte komen die officieel geen woning is of uit een onzelfstandige huisvestings-situatie (zoals bij hun ouders vandaan); deze groep blijft in deze studie buiten beschouwing. De redenen waarom huishoudens de koopwoningmarkt opgaan (of er ooit zijn opgegaan), kunnen demografisch van aard zijn (bijvoorbeeld huishoudensvorming) en/of economisch (bijvoorbeeld een nieuwe baan of de prijs-kwaliteitverhouding van het huur- en koopwoningaanbod). Hoewel beide aspecten de totale vraag naar koopwoningen bepalen, ligt de nadruk in deze studie op de economische variabelen en de woningmarktkenmerken.

Vraag en aanbod op de huurwoningmarkt

De Nederlandse huurwoningmarkt wordt gekenmerkt door huurprijsregulering; verreweg het merendeel van de huren wordt namelijk niet vastgesteld op de markten maar wordt begrensd door de maximering van de huurprijs. Deze huurprijsmaximering is vastgelegd in het woningwaarderingssysteem en zorgt ervoor dat huurprijzen niet excessief hoog kunnen zijn in gebieden waar (te) weinig (huur)woningen gebouwd worden of zijn.¹

1. De Huurprijzenwet Woonruimte staat toe dat bij een mutatie van huurders in één keer de maximaal redelijke huur wordt gevraagd; dit wordt harmonisatie-ineens genoemd (zie bijvoorbeeld Priemus 2006).

In de economische literatuur kennen we dit als huurprijsregulering. Als huurprijsregulering effectief is, worden de huizen onder de marktprijs verhuurd. Doordat er meer vraag is naar huurwoningen dan aanbod, moet er voor die woningen die wel beschikbaar zijn een woonruimteverdelingssysteem gehanteerd worden.

Doorstroming in de woningmarkt ontstaat doordat de vraag naar woningen verandert. Het aanbod aan woningen zal deze vraag niet altijd direct kunnen volgen. Normaliter zouden in een woningmarkt prijsverhogingen – als gevolg van een relatief krap aanbod – leiden tot nieuwbouw van woningen. Doordat in Nederland de woningmarkt sterk gereguleerd is – zowel de huren als de nieuwbouw van woningen zijn aan regelgeving gebonden – werkt dit mechanisme echter niet in de Nederlandse huurwoningmarkt. Op de Nederlandse koopwoningmarkt werkt het overigens evenmin. Dit laatste hangt samen met het ruimtelijkeordeningsbeleid, dat te weinig bouwlocaties beschikbaar stelt, en met de veel voorkomende traagheid van ontwikkelingsprocessen op bouwlocaties (vgl. Renes e.a. 2006; Jókövi e.a. 2006). In krappe woningmarkten zullen zowel de algemene doorstroming als de huur-koopdoorstroming dan ook laag zijn.

Effecten van de huurprijsregulering

Door de huurprijsregulering functioneert de Nederlandse huurwoningmarkt niet meer als een normale markt. De huurprijzen representeren niet of nauwelijks de schaarste aan huurwoningen. Waar in krappe woningmarkten de koopprijzen over het algemeen hoog zijn, leidt de grote vraag naar woningen (koop én huur) echter niet tot stijgingen van de huurprijs. Wél ontstaan wachtrijen op de huurwoningmarkt. De resulterende prijsverhouding heeft een negatieve invloed op de doorstroming van huur- naar koopwoningen. Bovendien wordt de vraag naar huurwoningen, waarvan het aanbod beperkt is, groter. Het gevolg is lange wachtlijsten en een lagere doorstroming in het algemeen.

Omdat de mate waarin huishoudens doorstromen van huur- naar koopwoningen niet in iedere regio gelijk zal zijn, verschillen de regio's naar verwachting ook in de mate waarin de gebrekkige doorstroming gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de wachtlijsten.

Wat is doorstroming: empirie

Kengetallen nationale doorstroming

De kengetallen van doorstroming hebben we berekend uit gegevens uit de Woningbehoefteonderzoeken (WBO) van 1994, 1998, 2002 en het WoON2006. We hebben het aantal verhuizingen dat in deze onderzoeken is geregistreerd, omgerekend naar jaarlijkse doorstroomkansen; deze kunnen gedifferentieerd worden naar regionaal niveau (in dit geval Corop-niveau). We kijken alleen naar gerealiseerde verhuizingen; woonwensen blijven buiten beschouwing.

Hoewel de doorstroming op de woningmarkt in Nederland over de tijd enigszins fluctueerde, was de gemiddelde jaarlijkse verhuiskans zoals berekend in het WoON2006 slechts weinig lager dan ruim tien jaar eerder (WBO1994). Alleen in het midden van die periode (1998) lag de gemiddelde jaarlijkse verhuiskans iets hoger. Wel is de kwalitatieve samenstelling van de verhuiskans veranderd: de kans op doorstromen is relatief toegenomen, terwijl de startkans op de woningmarkt afnam.

De gemiddelde jaarlijkse doorstroomkans vanuit een huurwoning (als percentage van het aantal huishoudens in een huurwoning) lag op nationaal niveau tijdens het WoON2006 iets hoger dan tijdens de WBO's van 1994 en 2002. Het maakt bovendien niet uit of de verhuizende huurder naar een andere huurwoning ging of naar een koopwoning: voor beide vormen van doorstroming lag de kans tijdens het WoON2006 hoger dan tijdens de WBO's van 1994 en 2002. Alleen tijdens het WBO van 1998 waren de doorstroomkansen van huur- naar koopwoningen en van huur- naar huurwoningen nog wat hoger.

Kengetallen regionale woningmarkten

Kijken we op regionaal niveau, dan blijken er tussen regio's grote verschillen te bestaan in jaarlijkse doorstroomkansen, ook in de doorstroomkansen van huur- naar koopwoningen (zie figuur 1 en 2). Een hoge regionale doorstroomkans gaat bovendien niet per se samen met een hoge kans op doorstroming van huren naar kopen.

Doorstroming verklaard

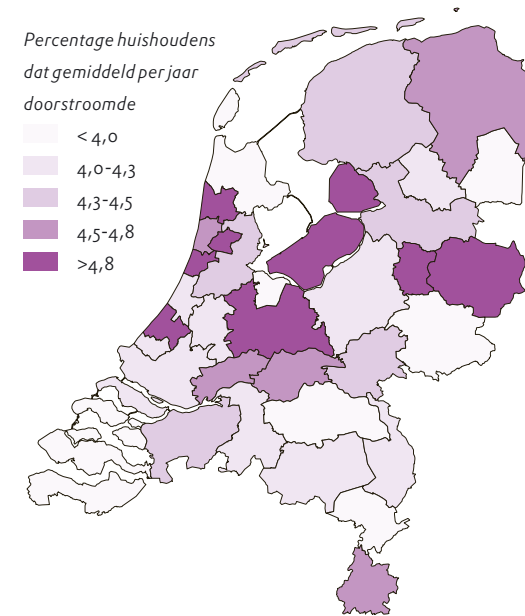
Regionale verschillen in grote lijnen verklaard

De regionale verschillen in algemene doorstroming en huur-koopdoorstroming kunnen samenhangen met verschillende factoren: naast demografische en economische veranderingen spelen veranderingen in de woningvoorraad een rol. Zowel de bevolkingsopbouw als de economische groei beïnvloeden de vraag naar woningen. De beschikbaarheid van woningen is daarbij een relevante factor voor een huishouden om te kunnen verhuizen.

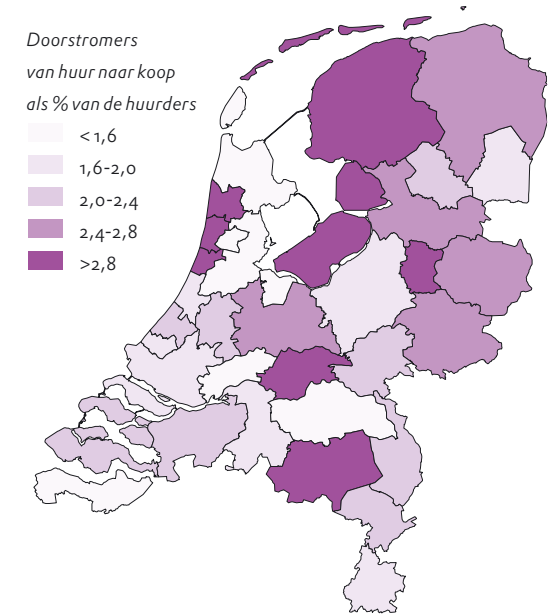
Zoals bekend, groeide de nationale woningvoorraad in de periode tot circa 1998 aardig en daarna veel minder. Hetzelfde patroon zien we terug op regionaal niveau. In de periode 2004-2005 groeide de woningvoorraad het sterkst in Flevoland: bijna 2 procent per jaar. In de overige regio's lag de uitbreiding in deze periode op hooguit 1,3 procent per jaar, maar was deze meestal beduidend minder dan 1 procent. De agglomeratie Haarlem kende zelfs een krimpende woningvoorraad. Opvallend is verder de grillige dynamiek in de veranderingen in de woningvoorraad tussen de regio's over de tijd.

De figuren 3 en 4 laten zien hoe de koop- en de huurwoningvoorraad over de tijd veranderden. De regionale verschillen zijn fors; de krimp in de huurwoningvoorraad is in de meeste gebieden opvallend. Dat komt doordat huurwoningen zijn omgezet in koopwoningen en doordat huurwoningen aan de woningvoorraad zijn onttrokken voor bijvoorbeeld sloop of verbouwing.

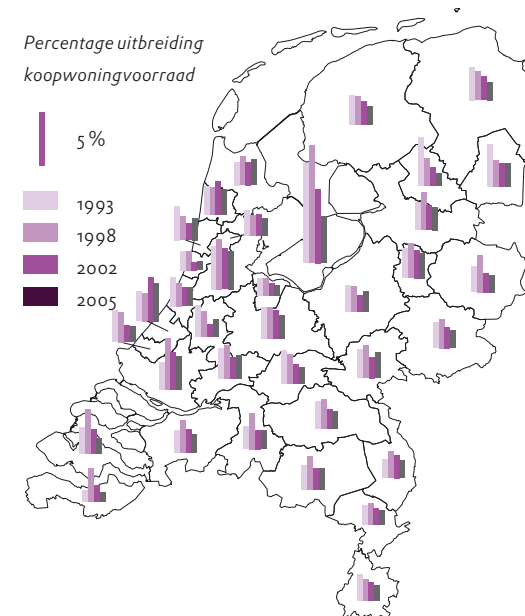
Figuur 1. De jaarlijkse doorstroomkans per Corop-regio in 2005. Bron: WoON2006



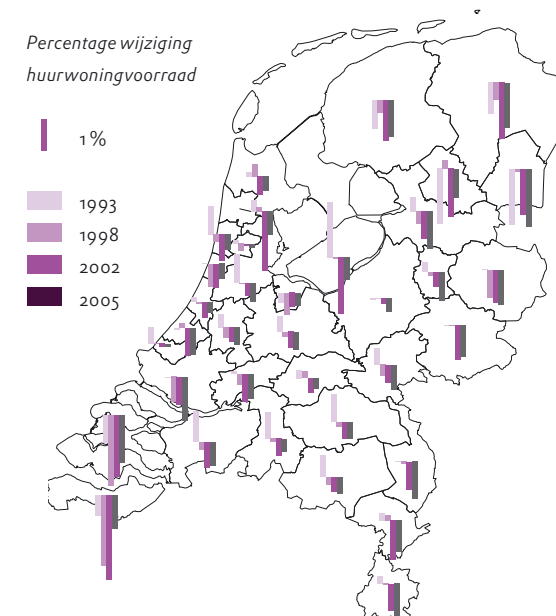
Figuur 2. De jaarlijkse doorstroomkans vanuit een huur naar een koopwoning per Corop-regio in 2005. Bron: WoON2006



Figuur 3. Jaarlijkse verandering van de koopwoningvoorraad. Bron: Combimonitor 2006



Figuur 4. Jaarlijkse verandering van de huurwoningvoorraad. Bron: Combimonitor 2006



Modelmatige analyse

In onze modelmatige analyse staat de jaarlijkse kans op algemene doorstroming en huur-koopdoorstroming centraal. De doorstroming in de woningmarkt kan om verschillende redenen laag zijn. Enerzijds kan die gebrekkige doorstroming samenhangen met een geringe verandering in de vraag naar woningen, bijvoorbeeld als gevolg van een lage economische groei of weinig veranderingen in de demografische samenstelling. Anderzijds kan de gebrekkige doorstroming samenhangen met een geringe beschikbaarheid van woningen.

Uit onze analyse blijkt dat vooral de beschikbaarheid van koopwoningen relevant is voor de doorstroming in het algemeen. De ontwikkeling van de woningmarkt en de relatieve prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen zijn hierbij belangrijke determinanten. De relatieve prijsverhouding is in onze analyse van de kans op doorstroming een maat voor rantsoenering van de markt. Naast aanbodfactoren spelen ook economische groei en demografische factoren, zoals huishoudenssamenstelling, een kleine rol.

In het geval van de huur-koopdoorstroming worden de regionale verschillen nog sterker bepaald door de ontwikkeling van de woningvoorraad en de relatieve prijsverhouding dan in het geval van de doorstroming algemeen. Daarnaast is bij huur-koopdoorstroming de samenstelling van de woningvoorraad belangrijk. Als de doorstroming van huur- naar koopwoningen laag is, wordt dit veroorzaakt door relatief hoge prijzen en/of een lage beschikbaarheid van koopwoningen, als gevolg van een gering aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad en/of een geringe groei van de koopwoningvoorraad. Demografische kenmerken en economische groei zijn hierbij niet significant van invloed.

Berekeningen met het model

Wat is de invloed van de woningmarktkenmerken voor de verschillende regio's op de doorstroming in het algemeen en de huur-koopdoorstroming in het bijzonder? Om dit inzichtelijk te maken hebben we berekeningen gemaakt met het empirische model. Hiermee zijn we nagegaan welke regio's dankzij de kenmerken van hun woningvoorraad en de prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen ten tijde van het WoON2006 relatief veel of weinig doorstroming, respectievelijk doorstroming van huur- naar koopwoningen, hadden. Met het model hebben we hiertoe voor alle regio's twee schattingen gemaakt: voor de algemene doorstroming en voor de doorstroming van huur naar koop.

Voor de doorstroming in het algemeen blijkt uit deze berekeningen op basis van het WoON2006 dat Flevoland, Alkmaar en omgeving, de agglomeratie Den Haag en de Kop van Noord-Holland veel doorstroming kenden. Deze regio's hebben dus een relatief ruime woningmarkt. De kenmerken van hun woningvoorraad en de prijsverhouding tussen hun huur- en koopwoningen stimuleren immers de doorstroming.

De lage doorstroming van huur- naar koopwoningen blijkt vooral in de woningmarkten van de westelijke regio's zoals Het Gooi en Vechtstreek, de agglomeratie Haarlem, Leiden en Bollenstreek en Groot-Amsterdam, te wijten te zijn aan de krapte op de woningmarkten. De relatieve prijsverhouding en de woningvoorraadkenmerken belemmeren hier dus de doorstroming. Westelijke regio's die relatief veel doorstroming kennen van huur- naar koopwoningen zijn Flevoland, Alkmaar en omgeving, de Kop van Noord-Holland en IJmond. Zij functioneren deels als overloopgebied voor de Noordvleugel van de Randstad. In noordoostelijke regio's en in het zuiden is juist relatief veel doorstroming van huur- naar koopwoningen dankzij de geldende regio-specifieke woningmarktkenmerken.

Keuzemogelijkheden op de regionale woningmarkten

Welke keuzemogelijkheden hebben huishoudens die nú staan voor de keuze tussen huren en kopen? Dit zijn we nagegaan aan de hand van de (netto) maandelijkse kosten (gebruikskosten) voor elke huur- en koopwoning in de regionale woningvoorraad. In werkelijkheid kunnen lang niet al deze woningen gekocht of gehuurd worden, omdat ze niet allemaal vrij komen. We houden ook geen rekening met de toewijzingsregels op grond waarvan huishoudens met hoge inkomens niet in aanmerking komen voor gedeelten van de huurvoorraad; we hebben ook geen rekening gehouden met de huurharmonisatie waardoor een huurwoning bij verhuur aan een nieuwe bewoner extra in prijs kan stijgen. De berekeningen geven daarom het maximum aan keuzes weer die in een bepaald gebied gemaakt kunnen worden.

De hoogte van de gebruikskosten² die een huishouden maandelijks voor een woning betaalt, hangt af van de hoogte van het inkomen van dat huishouden. De hoogte van het inkomen beïnvloedt immers het recht op huurtoeslag en het belastingtarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken. In onze berekeningen hebben we daarom onderscheid gemaakt tussen huishoudens met een laag inkomen en met een hoog inkomen. Ook zijn de resultaten weer gedifferentieerd naar Corop-gebied. Voor een uitgebreide beschrijving van de verschillende uitkomsten verwijzen we naar het hoofdstuk 'Gebruikskosten en de keuze tussen huren en kopen' in de Verdieping. Daar worden de verschillen ook grafisch weergegeven.

Lage inkomens

Voor huishoudens met een laag inkomen zijn er relatief veel huurwoningen beschikbaar in de gebruikskostenklasse tot circa 250 euro per maand (ruim een derde van de bestaande woningvoorraad). Voor hen is het aanbod aan koopwoningen met dergelijke lage gebruikskosten echter zeer gering: nauwelijks 2 procent van de woningvoorraad. Zitten de gebruikskosten in de klasse 350-400 euro, dan begint het aanbod aan koopwoningen iets toe te nemen (circa 5 procent van de woningvoorraad). Pas boven de 600 euro aan maandelijkse gebruikskosten zijn er echt veel koopwoningen te vinden. Deze hoge prijsklassen zijn voor lage inkomens echter zo goed als onbereikbaar.

2. Bij de bepaling van de gebruikskosten hebben we rekening gehouden met huurtoeslag en/of hypotheekrenteaftrek (plus eigenwoningforfait). De aldus berekende gebruikskosten vormen een benadering van de gebruikskosten waarmee nieuwe bewoners te maken krijgen als zij deze woningen huren respectievelijk kopen.

baar. Voor lage inkomens zal de keuze tussen goedkoop huren of duur kopen zich dan ook meestal beperken tot het eerste.

Hoge inkomens

Voor hoge inkomens, die meer aan wonen kunnen besteden, lijkt de keuze zich veeleer te beperken tot kopen. Dat komt ten eerste doordat er boven de 550 euro geen of nauwelijks huurwoningen zijn maar wel veel koopwoningen. Ten tweede zijn de sociale huurwoningen niet altijd toegankelijk voor de hoge inkomens. Ook de lange wachttijden voor huurwoningen spelen een rol: wie zich een koopwoning kan veroorloven, slaagt vaak sneller dan iemand die een huurwoning wil. De overlap in gebruikskosten van huur- en koopwoningen – en daarmee de keuzemogelijkheid – is voor huishoudens met lage inkomens dan ook niet groot. Voor hoge inkomens zijn de keuzemogelijkheden groter. Hieruit blijkt dat het woonlastenbeleid een grote invloed heeft op de verdeling van lage en hoge inkomens over de huur- en koopsector.

Middeninkomens

In vergelijking met de lage en de hoge inkomens zal er voor de middeninkomens in de praktijk meer prijsoverlap zijn in de gebruikskosten van huur- en koopwoningen. Als de middeninkomens recht hebben op huurtoeslag, krijgen zij – op basis van hun inkomen – niet de maximale huurtoeslag maar een lager bedrag. In vergelijking met de lage inkomens zijn de huurwoningen voor hen dus minder geconcentreerd in de laagste gebruikskostenklassen. Tegelijkertijd hebben de middeninkomens in de praktijk vaak meer toegang tot huurwoningen dan hoge inkomens.

Regionale verschillen

Regionaal zijn er grote verschillen. De prijsoverlap tussen huur- en koopwoningen voor lage inkomens in het Corop-gebied Zeeuws-Vlaanderen is bijvoorbeeld veel groter dan voor Nederland als geheel. Voor de Corop Groot-Amsterdam daarentegen is de overlap gering. Ook meer in het algemeen zijn de keuzemogelijkheden tussen huren en kopen in de periferie groter dan in de Randstad.

Om de effecten van een grotere keuzemogelijkheid in beeld te brengen hebben we voor onze modelmatige berekeningen een regio geconstrueerd die zoveel mogelijk een ruime woningmarkt benadert. De parameters voor deze modelregio hebben we gebaseerd op de parameters die gelden voor de Corops Zeeuws-Vlaanderen, Kop van Noord-Holland, Noord-Overijssel en Flevoland. Dit zijn alle vier regio's met woningmarkten die meer dan gemiddeld ontspannen zijn en waar relatief veel keuzemogelijkheden tussen huren en kopen bestaan over de hele breedte van gebruikskosten. Door aan te nemen dat alle regio's een even ontspannen woningmarkt hebben als de modelregio, kunnen we uitrekenen welk effect dat heeft op de doorstroomkansen.

In alle regio's behalve Flevoland en Alkmaar en omgeving blijkt dat de huurkoopdoorstroming toeneemt als de woningmarkt meer ontspannen zou zijn. In het geval van Flevoland en Alkmaar zou de huurkoopdoorstroming iets afnemen, doordat deze twee regio's in de beschouwde periode een sterkere economische groei kenden dan de modelregio. De huurkoopdoorstroming groeit het sterkst in de Corop's Groot-Amsterdam, Het Gooi- en Vechtstreek en in de agglomeratie Haarlem. Deze Corop's kennen relatief hoge koopwoningprijzen in vergelijking met de gereguleerde huurwoningen.

Inkomenssegregatie over de huur- en koopsector

Vanuit maatschappelijk oogpunt is het van belang dat de inkomenssegregatie zowel ruimtelijk (dat wil zeggen over wijken of regio's) als over de huur- en koopsector beperkt blijft. De mate waarin is een politieke keuze.

Er bestaat een samenhang tussen de doorstroming op de woningmarkt en inkomenssegregatie. Dynamiek op de woningmarkt in de vorm van huurkoopdoorstroming leidt immers tot een andere verdeling van de woningvoorraad over de huishoudens. Dit heeft gevolgen voor de inkomensverdeling over de huur- en de koopsector: doordat (in sommige) regio's de koopwoningprijzen relatief sterk zijn gestegen, zijn huishoudens met lage inkomens meer en meer op de huursector aangewezen.

In deze studie hebben we de inkomenssegregatie tussen de huur- en koopsector bestudeerd op Corop-niveau. Dat is een geschikt niveau om het verband aan te geven tussen huurkoopdoorstroming en inkomenssegregatie. De problematiek rond inkomenssegregatie kan daarnaast echter ook op stads-, wijk- en buurtniveau spelen (zie ook De Vries e.a. 2006). Om de inkomenssegregatie over de Corop's te bestuderen, hebben we data uit het WoON2006 gebruikt. De huishoudens in elke regio hebben we verdeeld over vijf inkomensklassen. Vervolgens hebben we het percentage huurders en kopers in elk van deze inkomensklassen bepaald.

In vergelijking met Nederland als geheel blijkt geen enkele regio een opvallend sterke inkomenssegregatie over de huur- en koopsector te kennen. Wel zijn er regio's met relatief veel huurders in de laagste inkomensklasse of veel koopwoningbewoners in de hoogste. Zo is het aandeel huurders onder de lage inkomens relatief hoog in Groot-Amsterdam, Groot-Rijnmond, de agglomeratie Den Haag en Arnhem/Nijmegen. Relatief veel huiseigenaren in de hoogste inkomenscategorie vinden we in bijvoorbeeld Flevoland, Zeeuws-Vlaanderen en Zuidoost Noord-Brabant. Dit heeft te maken met de samenstelling van de woningvoorraad. In Groot-Amsterdam bestaat die grotendeels uit huurwoningen en in Zeeuws-Vlaanderen vooral uit koopwoningen.

Ook zijn er regio's waar de inkomenssegregatie over de huur- en koopsector in vergelijking met Nederland laag is. Er zijn zelfs twee varianten. De eerste variant bestaat uit regio's die in elke inkomenscategorie een hoger aandeel huurders hebben dan Nederland gemiddeld. De tweede variant

bestaat uit regio's die in elke inkomenscategorie juist een hoog aandeel kopers hebben.

Groot-Amsterdam is het meest sprekende voorbeeld van de eerste variant. De hoge aandelen huurders gaan hier samen met een relatief lage huur-koopdoorstroming. Dat houdt verband met het geringe aandeel koopwoningen in de voorraad, waardoor koopwoningen duur zijn en huurders niet naar koopwoningen kunnen doorstromen. In Groot-Amsterdam gaat goedkope scheefheid hierdoor samen met een betrekkelijk lage inkomenssegregatie.

Flevoland en de Friese Corops zijn voorbeelden van de tweede variant. Deze regio's kennen een bovengemiddelde huur-koopdoorstroming en een gunstige prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen.

Het verband tussen huur-koopdoorstroming en inkomenssegregatie is dus niet eenduidig. Weinig huur-koopdoorstroming leidt weliswaar tot een geringe inkomenssegregatie, maar ook een hoge huur-koopdoorstroming kan gepaard gaan met een geringe inkomenssegregatie. Dat laatste is alleen het geval als er ook goedkope koopwoningen beschikbaar zijn.

Het is een moeilijke opgave om de inkomensverdelingen over de huur- en koopsector te sturen. Veranderingen op de woningmarkt verlopen slechts traag en de doorstroming van huur- naar koopwoningen is met ongeveer 2 procent per jaar niet heel groot. De inkomensdynamiek is vele malen groter. De actuele inkomenssegregatie is dan ook een gevolg van in het verleden door huishoudens gemaakte keuzes tussen huren en kopen en van inkomensstijgingen binnen een huishouden nadat de woning betrokken is. In regio's met een krappe woningmarkt monden dergelijke inkomensstijgingen nog trager dan elders uit in doorstroming.

Goedkope scheefheid

Goedkope scheefheid heeft betrekking op huishoudens die in een goedkope woning wonen en waarvan het inkomen inmiddels boven de grens voor de doelgroep van die woning is gestegen, maar die niet uit hun goedkope woning verhuizen. Goedkope scheefheid kan samenhangen met een gebrek aan doorstroming van huur- naar koopwoningen, en wel op twee manieren. Enerzijds leidt de huurprijsregulering tot aanbod van relatief goedkope woningen die wat hun locatie en kwaliteit betreft niet voor koopwoningen onder hoeven te doen. Dit werkt echter belemmerend voor de doorstroming naar koopwoningen, en leidt daarmee tot het ontstaan van goedkope scheefheid. Anderzijds kan ook een gebrek aan geschikte en betaalbare koopwoningen leiden tot een verminderde huur-koopdoorstroming en daarmee tot goedkope scheefheid. De bronnen van een gebrek aan huur-koopdoorstroming en het ontstaan van goedkope scheefheid vallen dus voor een groot gedeelte samen.

Goedkope scheefheid blijkt vooral een lokaal probleem te zijn. Het zijn met name de regio's Groot-Amsterdam en Groot-Rijnmond die een relatief hoge

goedkope scheefheid kennen als percentage van de niet-doelgroep. In andere Corop-gebieden ligt de goedkope scheefheid rondom of beneden het landelijk gemiddelde van 7,5 procent. De relatie tussen een geringe huur-koopdoorstroming en goedkope scheefheid is daarbij zwak. Goedkope scheefheid wordt vooral in Groot-Amsterdam vooral veroorzaakt door een gebrek aan goede alternatieven voor de huurwoning. Enerzijds zijn er weinig koopwoningen beschikbaar en anderzijds zijn de impliciete subsidies op de huurwoningen hoog. De huurprijsregulering is daarmee deels een oorzaak van de geringe huurkoopdoorstroming en van het bestaan van goedkope scheefheid.

Mogelijkheden voor het beleid

Het functioneren van de woningmarkt kan worden verbeterd door de doorstroming van huur- naar koopwoningen te bevorderen. Uit onze analyses blijkt dat de regionale verschillen in huur-koopdoorstroming vooral worden bepaald door verschillen in woningmarktkenmerken: het aandeel koopwoningen in de voorraad, de nieuwbouw van koopwoningen, de omzetting van huur- in koopwoningen en de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen. Het toevoegen van koopwoningen aan de regionale woningvoorraad door nieuwbouw of omzetting van huur- in koopwoningen zal daarom leiden tot een betere huur-koopdoorstroming. Doordat hierdoor de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen evenwichtiger wordt, worden de keuzemogelijkheden tussen huren en kopen groter. Meer keuzemogelijkheden leiden vervolgens tot een betere doorstroming tussen huur- en koopwoningen.

Nieuwe woningen bouwen

De vraag is alleen: wat moet er gebouwd worden? Voor beleidsmakers is dat geen gemakkelijke opgave. In (zeer) krappe woningmarkten lijkt het aantrekkelijk om koopwoningen te bouwen aan de onderkant van de markt. Hierdoor kunnen de keuzemogelijkheden tussen huren en kopen worden vergroot. De bouw van goedkope koopwoningen vergt echter wel een impliciete subsidie, aangezien deze woningen veelal onder de marktprijs worden verkocht. Het is bovendien vaak slechts een tijdelijke oplossing. Immers, als er krapte op de woningmarkt heerst, stijgt ook een goedkope koopwoning snel in prijs. Het is hierdoor lastig om goedkope koopwoningen voor de goedkope woningvoorraad te behouden. Een te groot accent op het bouwen van goedkope woningen is bovendien nadelig voor de kwaliteit van de woningvoorraad op lange termijn.

Volgende bouwen zodat de druk van de woningmarkt gaat, is weliswaar een mogelijke oplossing maar vergt een langetermijnstrategie. Op krappe woningmarkten is immers een dermate grote uitbreiding van de woningvoorraad nodig om de reeds bestaande spanning tussen vraag en aanbod sterk te verminderen, dat realisatie daarvan op korte termijn niet haalbaar is.

Effect van subsidiemaatregelen is beperkt

Subsidiemaatregelen zullen in een krappe woningmarkt niet het gewenste effect op de huur-koopdoorstroming hebben. Zo stelt de vROM-raad voor de doorstroming van huur- naar koopwoningen te vergroten door bijvoorbeeld een voucher te introduceren (vROM-raad 2007). Dit kunnen we zien als een manier om meer overlap te creëren in de gebruikskosten van huur- en koopwoningen. Immers: hoe groter de overlap, hoe groter de keuzemogelijkheden. Een effect dat in krappe woningmarkten slechts tijdelijk zal zijn. De subsidie leidt tot een hogere vraag in een toch al krappe woningmarkt. Gevolg is dat de prijzen zullen stijgen. Dat verkleint weer de mogelijkheden voor huishoudens met lage inkomens om een woning te kopen.

Effect van betere doorstroming op inkomenssegregatie

Leiden maatregelen die de doorstroming tussen huur- en koopwoningen bevorderen, tot een grotere inkomenssegregatie? Deze vraag is niet zonder meer te beantwoorden. Op de korte termijn zal het effect gering zijn, omdat de doorstroming van huur- naar koopwoningen op nationaal niveau maar een paar procent per jaar bedraagt. Verder hangt het effect af van het woningmarktgebied en van de vraag hoe deze maatregelen vorm zullen krijgen.

In een gebied als Groot-Amsterdam, waar de inkomenssegregatie verhoudingsgewijs laag is doordat ook hoge inkomens relatief vaak huren, kunnen succesvolle maatregelen de inkomenssegregatie vergroten. De goedkope scheefheid zal er echter wel door afnemen. Zoals hiervoor gezegd, wordt goedkope scheefheid in Groot-Amsterdam vooral veroorzaakt door een tekort aan goede alternatieven voor de huurwoning. Doordat er maar weinig koopwoningen beschikbaar zijn, stijgen de koopwoningprijzen. Deze hoge huizenprijzen maken bovendien dat de impliciete subsidies op de huurwoningen in Groot-Amsterdam ook extra hoog zijn. Doorstromen naar een koopwoning wordt daardoor financieel nog weer minder aantrekkelijk. De huurprijnsregulering en het lage aandeel koopwoningen dragen daarmee bij aan zowel goedkope scheefheid als aan de geringe doorstroming tussen huur- en koopwoningen. Het resultaat is een slecht functionerende woningmarkt.

In meer ontspannen woningmarkten zoals Flevoland of de Friese Coropgebieden kunnen maatregelen om de huur-koopdoorstroming te bevorderen ertoe leiden dat de al relatief lage segregatie mogelijk nog verder afneemt. Verbeteren van de huur-koopdoorstroming leidt daar niet automatisch tot inkomenssegregatie over de huur- en koopsector, omdat hier ook koopwoningen voor huishoudens met lage inkomens gebouwd kunnen worden. Doordat deze woningmarkt relatief ontspannen is, is er ook minder gevaar dat die koopwoningen al weer snel uit de goedkope voorraad verdwijnen.

Verdieping

Analysekader

ANALYSEKADER

Dynamiek op de woningmarkt ontstaat door veranderingen in de vraag naar en het aanbod van woningen. Woningmarkten zijn regionaal; dat betekent dat in deze studie het begrip woningmarkt ook regionaal is. Onze theoretische overwegingen en analyses richten zich dan ook op een regionale woningmarkt. In dit onderzoek staan de doorstromers op de woningmarkt centraal, en dan vooral de doorstromers van een huur- naar een koopwoning. Net zoals bij de vraag naar woningen in het algemeen (starters en doorstromers) wordt de vraag naar koopwoningen bepaald door demografische en economische variabelen. Demografische veranderingen hebben veel invloed op de kwantitatieve woningvraag, economische veranderingen zijn belangrijk voor de kwalitatieve vraag naar huur- en vooral koopwoningen. Een factor aan de aanbodzijde die belangrijk is voor de doorstroming van huur- naar koopwoningen is de beschikbaarheid van koopwoningen. De beschikbaarheid van koopwoningen is voor doorstromers belangrijk, net zoals voor starters de algemene beschikbaarheid van woningen belangrijk is. De markt voor huur- en koopwoningen bepaalt de beschikbaarheid van woningen in het algemeen en van koopwoningen in het bijzonder. Prijzen spelen daarbij een belangrijke rol. Hier gaan we verderop in dit hoofdstuk nader op in.

Verder is de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen belangrijk voor de mogelijkheid om door te stromen van huur- naar koopwoningen. Deze relatieve prijsverhouding wordt mede bepaald door de maximering van de huurprijzen via het woningwaarderingssysteem. Impliciet bepaalt dus ook de huurprijsregulering in belangrijke mate de mogelijkheid om door te stromen van huur- naar koopwoningen. Ook dit werken we later in dit hoofdstuk uit.

In dit hoofdstuk definiëren we eerst wat doorstromers, starters en woningmarktverlaters zijn. Daarna gaan we in op de keuze die een huishouden maakt tussen een huur- en een koopwoning. Vervolgens behandelen we de werking van de koop- en huurwoningmarkt. Daarbij gaan we in op de rol van de beschikbaarheid van koopwoningen, prijsmechanismen en de relatieve prijsverhoudingen. Ten slotte behandelen we het beleid dat invloed heeft op de keuze tussen huren en kopen en de werking van de woningmarkt.

Starters, doorstromers en woningmarktverlaters

In deze paragraaf kijken we vooral naar de dynamiek aan de vraagkant van de woningmarkt. De oorsprong van deze dynamiek aan de vraagkant ligt in demografische veranderingen en economische groei. Van de demografie

zijn vooral overgangen tussen verschillende levensfasen van huishoudens belangrijk. Deze overgangen hangen samen met grote 'life events' zoals trouwen, scheiden en de geboorte van kinderen. Dergelijke overgangen dwingen huishoudens tot een reorganisatie van hun leven en dus ook van hun woningmarktsituatie. Zo ontstaat een wooncarrière. Demografische veranderingen leiden in de regel tot meer vraag naar woningen of naar grotere woningen.

De relatie tussen levensfase en life events wordt bepaald door leeftijd, huishoudenssamenstelling en financiële situatie (Dieleman 2001, Dieleman & Mulder 2002, Helderma e.a. 2004). Het belang van de financiële situatie impliceert dat er een link is tussen wooncarrière en arbeidsmarktcarrière. Dat legt weer een verband met economische groei. De vraag naar woningen, of 'woonconsumptie', verandert namelijk ook onder invloed van economische groei. Een hoger inkomen leidt tot meer woonconsumptie. Het gaat hierbij overigens niet alleen om de kwantitatieve vraag naar woningen, maar ook om de kwalitatieve vraag naar woningen. Demografische veranderingen en economische groei zijn daarmee de motor achter de dynamiek op de woningmarkt.

Dynamiek op de woningmarkt gaat in de regel gepaard met verhuizingen.

We maken het volgende onderscheid tussen verhuizende huishoudens:

- starters op de woningmarkt: huishoudens die naar een woning verhuizen en eerder nog niet zelfstandig een woning bewoonden;
- doorstromers op de woningmarkt: huishoudens die verhuizen tussen twee woningen, en de verlaten woning leeg achterlaten zodat deze voor anderen beschikbaar is;
- woningmarktverlaters: huishoudens die de woningmarkt verlaten doordat ze emigreren naar het buitenland, verhuizen naar een woonruimte die officieel geen woning is, hun huishouden opheffen (bijvoorbeeld omdat ze gaan samenwonen) of doordat de laatste leden van het huishouden sterven.

Hoewel in deze studie de doorstromers centraal staan, zijn de twee andere huishoudentypen ook relevant. Want hoewel de doorstromers een belangrijke rol hebben in de dynamiek op de woningmarkt, zijn voor het kwantitatieve evenwicht op de woningmarkt juist de starters en de woningmarktverlaters belangrijk. Hieronder gaan we daarom eerst kort in op de starters en de woningmarktverlaters. Daarna introduceren we de doorstromers.

Starters en woningmarktverlaters

Maatschappelijk gezien biedt de bouw van nieuwe woningen de mogelijkheid een (veranderde) vraag naar meer en/of kwalitatief andere woningen te accommoderen. Voor evenwicht op de woningmarkt geldt in beginsel een eenvoudige boekhoudregel: de totale vraag naar woningen moet bij de actuele prijzen¹ gelijk zijn aan de totale voorraad.² Anders gezegd: het aantal huishoudens moet gelijk zijn aan de totale woningvoorraad.³

1. De invloed van prijs komt later in dit hoofdstuk uitgebreid aan de orde.
2. We zien hier af van frictieleegstand, die meestal op ongeveer 1 à 1,5 procent geschat wordt.
3. We hebben aangenomen dat elk huishouden slechts één woning bewoont.

Als een woningmarktsituatie op de lange termijn voldoet aan deze evenwichtsvoorwaarde, is er sprake van een dynamisch evenwicht.

Dat houdt in dat ook de verandering in de vraag naar woningen gelijk moet zijn aan de verandering in het aanbod van woningen.⁴ Deze verandering in de vraag naar woningen gaat op bij (demografische) veranderingen binnen de huishoudens.

Veranderingen in de kwantitatieve vraag worden bepaald door starters op de woningmarkt die een toenemende vraag naar woningen genereren en woningmarktverlaters die de vraag naar woningen doen afnemen. In een dynamisch evenwicht geldt dus het volgende:

starters – woningmarktverlaters = nieuwbouw – sloop

Als we de evenwichtsconditie herschrijven, krijgen we de volgende vergelijking:

starters = nieuwbouw – sloop + woningmarktverlaters

De opnamecapaciteit van starters op de woningmarkt wordt dus geheel bepaald door het aantal nieuwbouwwoningen plus het aantal woningen dat de woningmarktverlaters vrijmaken. Het aantal doorstromende huishoudens daarentegen is niet belangrijk voor de opnamecapaciteit voor starters. Dit laatste blijkt uit de praktijk (Kromhout 2006, Provincie Noord-Holland 2004). Zo constateert Kromhout (2006) dat veel gemeenten en regio's met hun woonbeleid zowel de doorstroming willen bevorderen als starters op de woningmarkt willen helpen. Ze stimuleren doorstroming door woningen in het woonruimteverdelingssysteem bij voorkeur toe te wijzen aan doorstromers. Omdat het aantal verhuisketens⁵ dat hierbij wordt opgestart gelijk blijft, gaat dit niet ten koste van starters.

De evenwichtsvergelijking laat zien dat naast de uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) het aantal woningmarktverlaters van belang is voor het aantal starters. Dit blijkt ook uit de publicatie van het ministerie van VROM: *Nieuwbouw en herstructurering* (VROM 2003). Hierin is berekend dat elke nieuwbouwwoning leidt tot een verhuisketen van 2,3 extra verhuizingen, en dat in totaal dus 42 procent van alle verhuizingen direct of indirect samenhangt met een nieuwbouwwoning. De andere verhuizingen (58 procent) vinden plaats in ketens die beginnen met een woning van een woningmarktverlater (dit wordt ook wel het primaire aanbod uit oudbouw genoemd).

Nieuwbouw bepaalt dus minder dan de helft van de dynamiek aan de aanbodzijde op de woningmarkt. Tegelijk echter zijn de stimulering van nieuwbouw en het beleid voor sloop en nieuwbouw wel de enige mogelijkheden voor de overheid om het aantal verhuisketens te beïnvloeden. Dat is geen vrijbrief om met de overige ketens geen rekening te houden, zeker niet in het geval van een krimpende bevolking. In de bestaande woningmarktmodellen,

4. Het aanbod van woningen en de veranderingen daarin betreffen hier de woningvoorraad.

5. Een verhuisketen is de reeks van verhuizingen die ontstaat in het verlengde van een eerste verhuizing naar een nieuwbouwwoning, respectievelijk een bestaande woning die is achtergelaten door een woningmarktverlater.

ook dat van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), wordt er natuurlijk wel rekening mee gehouden.

De keuze tussen huren en kopen

Om onderzoek te kunnen doen naar de doorstroming tussen huur en koop is een analytisch kader nodig dat ingaat op de keuze van een huishouden voor een huur- of een koopwoning. Het besluit om naar een andere woning te verhuizen, resulteert uit twee deelbeslissingen: de beslissing om te verhuizen en de beslissing om te huren of te kopen. Hiervoor hebben we al aangegeven dat verhuizingen samenhangen met demografische en economische factoren. In deze paragraaf gaat het daarom vooral over de beslissing voor huren of kopen.

De beslissing om te gaan huren of kopen vindt plaats binnen een specifieke woningmarkt, want de woningmarkt voor Nederland in zijn geheel bestaat niet. Binnen deze studie werken we daarom op regionaal niveau.

Gebrijskosten

Bij de keuze tussen huren en kopen moet een huishouden vele zaken afwegen. Economisch gezien speelt in ieder geval de praktische vraag of het huishouden zich een huur- dan wel koopwoning budgettair kan veroorloven. In beide gevallen is er sprake van gebruikskosten. De gebruikskosten van een huurwoning bestaan onder andere uit de (netto) huur en de servicekosten; de gebruikskosten voor een koopwoning bestaan onder andere uit netto rentelasten en onderhoudskosten. Het begrip 'gebruikskosten' is uitgebreid beschreven in een studie naar betaalbaarheid van woningen (Renes e.a. 2006). De gebruikskosten van een koopwoning zijn vergelijkbaar met de huur voor een huurwoning in een geliberaliseerde markt zonder huurprijsregulering. In een dergelijke huurmarkt zou de huur van een huurwoning gelijk zijn aan de gebruikskosten van een in kwaliteit vergelijkbare koopwoning.

Financiële bereikbaarheid

Bij de keuze tussen huur en koop zijn ook de huurprijs (zie verderop in dit hoofdstuk) en het (verwachte) inkomen van belang. Het inkomen bepaalt namelijk of huishoudens in staat zullen zijn om een hypotheek af te sluiten. In de betaalbaarheidsstudie hebben we voor Nederland als geheel gezien dat de koopwoningmarkt minder toegankelijk is geworden voor nieuwkomers. We concludeerden dat dit niet zozeer wordt veroorzaakt door stijgende gebruikskosten van de woning, als wel door het vermogen dat moet worden opgebouwd om de schuld op de woning op termijn af te lossen. Op nationaal niveau gaat het dus meer om financiële bereikbaarheid dan om betaalbaarheid.

Op regionaal niveau kunnen betaalbaarheid en bereikbaarheid beiden problematisch zijn, want de koopwoningprijzen variëren sterk tussen regio's. Degene die een woning koopt en daarbij zelf weinig eigen vermogen kan

inbrengen, ervaart dat een hoge huizenprijs samengaat met zowel hoge gebruikskosten als een hoge benodigde vermogensvorming. Voor nieuwkomers op de koopwoningmarkt kan dit in regio's met hoge koopwoningprijzen dus tot problemen leiden.

Eigendomssituatie

De huidige eigendomssituatie (huur of koop) is al van belang voordat de beslissing om door te stromen van huur naar koop aan de orde is. Ook de algemene beslissing om te gaan verhuizen hangt namelijk samen met de huidige eigendomssituatie. In de meeste West-Europese landen, waaronder Nederland, verhuizen huizenbezitters veel minder vaak dan huurders. Binnen Nederland is het geïsoleerde effect van eigenwoningbezit op de verhuiskans in de jaren negentig weliswaar iets gestegen, maar economische groei en veranderende marktomstandigheden (lagere rente) hebben dit negatieve effect afgezwakt (Helderman e.a. 2005).

Ook andere onderzoekers onderkennen het belang van de eigendomssituatie. Zo concluderen Priemus en Dieleman (2002) dat meer huishoudens verhuizen uit huur- dan uit koopwoningen. Zij stellen dat de verhuiskansen uit koop in de laatste tijd verminderd zijn door opkomst van het aantal tweeverdienershuishoudens. Ook Van der Vlist e.a. (2002) nemen de verschillen in verhuiskans tussen huur en koop expliciet mee in hun model. En ook wij zullen in onze analyse van de doorstroming tussen huur en koop expliciet rekening moeten houden met die verschillen in verhuiskans tussen huishoudens in huurwoningen en huishoudens in koopwoningen.

Variabelen die voor een huishouden van belang zijn voor de beslissing om over te stappen van een huur- naar een koopwoning zijn op huishoudensniveau de kenmerken van het huishouden, de eigendomssituatie en relatieve prijzen. Omdat we in deze analyse kijken naar de doorstroming op regionaal niveau, onderscheiden we ook variabelen die de regionale doorstroming van huur naar koop op regionaal niveau beïnvloeden:

- de samenstelling van de totale populatie aan huishoudens (en dan vooral in de huurwoningvoorraad);
- de samenstelling van de regionale woningvoorraad. Het gaat hierbij zowel om de relatieve prijsverhouding van huur- en koopwoningen als om de (extra) beschikbaarheid van woningen als gevolg van nieuwbouw, onderverdeeld naar huur en koop;
- de omzetting van huurwoningen in koopwoningen, want ook die beïnvloedt de beschikbaarheid van koopwoningen;
- belastingen en instituties.

De meest in het oog springende ingrepen in de woningmarkt zijn de hypotheekrenteaftrek, de huurprijsregulering en de huurtoeslag. De effecten van de hypotheekrenteaftrek worden meegenomen in de gebruikskosten van een koopwoning. De huurprijsregulering zorgt ervoor dat de huren gemaximeerd zijn en de huurtoeslag stimuleert de vraag naar woonruimte.

Voor een uitgebreide studie naar de verschillen in belastingen, subsidies en instituties tussen de koop- en de huursector, zie Ter Rele e.a. (2004).

In de volgende paragrafen beschrijven we de koopwoningmarkt en de huurwoningmarkt. Naast de marktmechanismen gaan we in op de wijze waarop de overheid ingrijpt in de woningmarkt. De overheid laat de koopwoningmarkt relatief vrij, maar bepaalt in hoge mate de prijzen op de huurmarkt door het woningwaarderingssysteem dat voor een groot deel van de huursector geldt.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Huizenprijzen komen tot stand op een regionale koopwoningmarkt en worden bepaald door de vraag naar en het aanbod aan koopwoningen. Als bij een bepaalde prijs het totale aantal gevraagde koopwoningen gelijk is aan het totale aantal aangeboden koopwoningen, is de woningmarkt in evenwicht. Overigens gaat het hierbij om de vraag naar en het aanbod van de *totale* koopwoningvoorraad.

De totale vraag bestaat uit de vraag van huishoudens (de feitelijke consumptie van woondiensten) en die van nieuwkomers op de regionale koopwoningmarkt minus de koopwoningmarktverlaters. De nieuwkomers op de koopwoningmarkt kunnen van buiten de regio komen, uit een huur- of koopwoning, of van binnen de regio uit een huurwoning. Daarnaast kunnen het ook starters zijn die uit een woonruimte komen die officieel geen woning is of uit een onzelfstandige huisvestingssituatie (zoals bij hun ouders vandaan). De redenen waarom huishoudens de koopwoningmarkt opgaan (dan wel ooit zijn opgegaan) kunnen, net als bij alle verhuizingen, demografisch zijn (bijvoorbeeld huishoudensvorming) en/of economisch (bijvoorbeeld een nieuwe baan). Hoewel beide variabelen de totale vraag naar koopwoningen bepalen, ligt de nadruk in deze studie op de economische variabelen. Hierbij wordt het totaalaanbod aan koopwoningen gevormd door de totale koopwoningvoorraad.

Op de typische voorraadmarkt die de koopwoningmarkt is (net als de totale woningmarkt), is sprake van een groot totaalaanbod aan woningen waaraan ieder jaar slechts een relatief klein gedeelte wordt toegevoegd. Hoewel potentiële kopers van dit aanbod alleen dat gedeelte zien dat op de markt wordt aangeboden (oudbouw en nieuwbouw) speelt de totale voorraad een rol bij de totstandkoming van de huizenprijzen. Prijsvorming vindt plaats door de totale vraag te confronteren met het totale aanbod. Als de te ontvangen huizenprijs lager is dan de prijs die verkopende huishoudens voor hun woning willen ontvangen, zullen zij hun huis immers niet op de markt aanbieden. De hoogte van de huizenprijzen bepaalt dan ook hoeveel koopwoningen er worden verhandeld (het aantal transacties).

Als het inkomen stijgt en/of de (kapitaalmarkt)rente daalt, stijgt de vraag naar koopwoningen. Er ontstaat krapte op de koopwoningmarkt en daardoor

stijgen de huizenprijzen. Door die gestegen prijzen is het voor projectontwikkelaars en bouwers winstgevend om nieuwe woningen te bouwen. Zolang er voldoende grond beschikbaar is, zal de woningvoorraad dan worden uitgebreid tot het punt waarop het bouwen van nieuwe koopwoningen nog net voldoende winst voor de ontwikkelaars en bouwers oplevert. Hierdoor zal de oorspronkelijke prijsstijging afvlakken en ontstaat uiteindelijk een nieuw evenwicht bij hogere prijzen dan voor de inkomensstijging, of rentedaling, en bij een grotere woningvoorraad.

Deze reactie doet zich alleen voor op de langere termijn. Op de korte termijn is het aanbod aan woningen inelastisch, doordat de bouw van extra woningen tijd kost. Op de korte termijn leidt een toename van de vraag naar koopwoningen dan ook tot een sterke stijging van de huizenprijzen.

De aanpassingsmechanismen die wij hierboven geschetst hebben, kunnen lange tijd in beslag nemen. De woningmarkt werkt immers niet altijd efficiënt. Door het ruimtelijkeordeningsbeleid in Nederland is het hier bovendien moeilijker dan in een aantal andere landen om in reactie op een stijgende vraag naar woningen snel nieuwe huizen te bouwen en daarmee het woningaanbod te vergroten.

De vraag naar koopwoningen kan ook inzakken, bijvoorbeeld als gevolg van een rentestijging, dalende inkomens of een krimpend arbeidsvolume. Omdat de kosten voor bouwondernemingen en projectontwikkelaars wel ten minste gelijk blijven⁶, zal hun winstmarge in zo'n geval dalen en zullen er minder woningen worden gebouwd dan gesloopt. De woningvoorraad kan dan iets krimpen. Er kan zelfs leegstand ontstaan. Dat is een verschijnsel dat in Nederland overigens bijna nooit plaatsvindt, omdat het kwantitatieve woningtekort hier nog steeds aanhoudt.

Het mechanisme voor interactie tussen vraag, aanbod en prijzen dat wij hier beschreven hebben, staat bekend als een 'stock-flowmodel'. Het beschrijft de totstandkoming van de huizenprijs en de relatie met de nieuwbouw van woningen. Het is in de literatuur uitgebreid beschreven (zie bijvoorbeeld DiPasquale & Wheaton 1996).

In een ideaal werkende woningmarkt zoals wij hierboven hebben beschreven, zullen de huizenprijsstijgingen op de lange termijn gelijk oplopen met de stijgingen van de bouwkosten. Stijgen de bouwkosten met de inflatie, dan zullen de reële huizenprijzen (dat wil zeggen: gecorrigeerd voor inflatie) constant blijven.⁷ Stijgen de huizenprijzen op de lange termijn echter harder dan de inflatie, dan zal het stock-flowmodel uitgebreid moeten worden met de werking van de grondmarkt. De grondmarkt bepaalt immers of er voldoende bouwgrond beschikbaar is en vormt een belangrijke factor in de totstandkoming van de huizenprijzen.

Relatieve schaarste aan grond veroorzaakt bovenproportionele huizenprijsstijgingen. Zo'n schaarste kan bijvoorbeeld ontstaan door fysieke problemen, zoals in binnenstedelijke gebieden als Manhattan, New York. In Nederland, waar de ruimtelijke ordening een belangrijke rol speelt op de grondmarkt, kan de schaarste aan grond bovendien worden veroorzaakt

6. Eigenlijk worden zij zelfs geconfronteerd met stijgende kosten, omdat zij ook te maken hebben met stijgende rentelasten.
7. Dit gaat alleen op als overige factoren die de huizenprijs beïnvloeden, zoals de rentestand, niet veranderen en daarom buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

door beleid dat sterk gericht is op de bescherming van open ruimte of landschappen. Verder kan schaarste aan grond ontstaan door de bouwlocatiekeuze. Om op de lange termijn de huizenprijzen te kunnen blijven temperen, moet in gebieden waar de vraag naar woningen groot is – bijvoorbeeld in gebieden die een sterke economische ontwikkeling doormaken – voldoende bouwgrond beschikbaar zijn. Doordat deze ontwikkeling niet altijd is te voorzien, kan in dergelijke regio's (tijdelijk) een discrepantie optreden tussen de gewenste en de beschikbare hoeveelheid bouwgrond.

Vraag en aanbod op de huurwoningmarkt

De Nederlandse huurwoningmarkt wordt gekenmerkt door huurprijsregulering; de huren worden hier niet vastgesteld op markten, maar voor het grootste gedeelte bepaald door de overheid die de huurprijs maximeert.⁸ Deze maximering van de huurprijzen is vastgelegd in het woningwaarderingssysteem en zorgt ervoor dat huurprijzen niet excessief hoog kunnen zijn in gebieden waar (te) weinig (huur)woningen gebouwd worden of beschikbaar zijn.⁹

In de economische literatuur kennen we dit mechanisme als huurprijsregulering. Als huurprijsregulering effectief is, worden de huizen onder de marktprijs verhuurd. Er is uitgebreide literatuur over huurprijsregulering ('rent control' in het Angelsaksisch gebied). Door de huurprijsregulering functioneert de Nederlandse huurwoningmarkt niet meer als een normale markt. De redenen voor de overheid om in te grijpen op de huurwoningmarkt zijn divers. Een belangrijk argument is het betaalbaar houden van het wonen.

De huurprijsregulering speelt in de huurmarkt een dermate belangrijke rol dat we hier de effecten uitwerken. In figuur 5 hebben we de vraag en het aanbod van huurwoningen afgebeeld. In een vrije markt komt de prijs P_m en de hoeveelheid Q_m tot stand. Bij een effectieve regulering van de huurprijs wordt de gereguleerde prijs evenwel vastgesteld op een niveau onder de marktprijs. Op de markt worden dan Q_r huurwoningen verhandeld. Bij de gereguleerde huurprijs P_r hoort echter de vraag Q . Het verschil tussen Q_r en Q representeert het woningtekort.

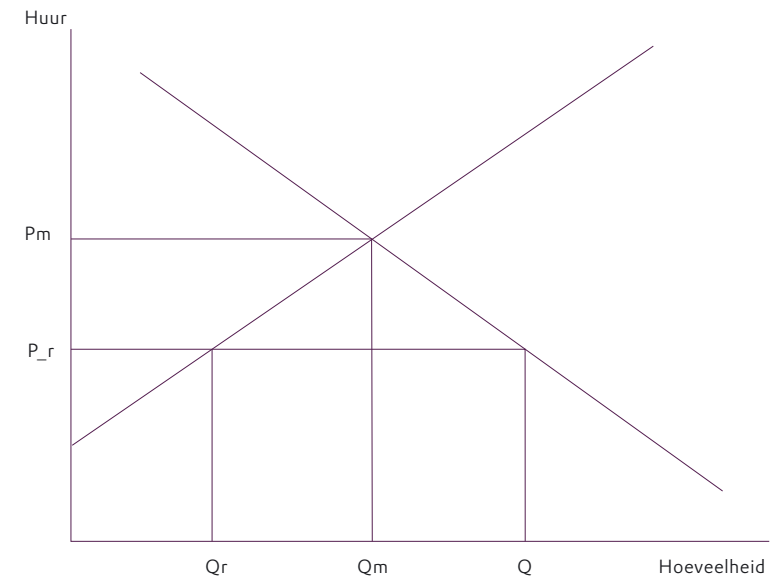
Dit woningtekort is direct een gevolg van het overheidsingrijpen in de markt en niet inherent aan de eigenschappen van de markt (Hof & Sen 2005).

De huurtoeslag voor huishoudens met een laag inkomen garandeert de betaalbaarheid van het wonen binnen Nederland. Daardoor wordt de vraag naar (sociale) huurwoningen ook groter, want de huurtoeslag stimuleert de vraag naar huurwoningen onder bepaalde groepen, namelijk huishoudens met een inkomen beneden de gestelde inkomensgrenzen. De huurprijsregulering daarentegen is veel algemener omdat ook zeer veel andere huishoudens hiervan profijt hebben.

De huurprijsregulering maakt het voor alle huishoudens aantrekkelijk om in de huursector te wonen; hierdoor biedt een huurwoning meer kwaliteit

8. Een klein gedeelte van de huurmarkt kent huren boven de maximale huurgrens. Aan deze markt worden geen beperkingen opgelegd. Dit is de zogenaamde private huurmarkt; in de tekst beperken we ons tot de sociale huurmarkt.
9. De Huurprijzenwet Woonruimte staat toe dat bij een mutatie van huurders in één keer de maximaal redelijke huur wordt gevraagd; dit wordt harmonisatie-ineens genoemd (zie bijvoorbeeld Priemus 2005).

Figuur 5. Effecten van huurprijsregulering. Bron: Glaeser (2002)



dan waar men voor betaalt. Dat impliceert evenwel dat de huurprijsregulering het allocatiemechanisme van de markt uitschakelt en dat andere allocatiemechanismen nodig zijn om de tekortschietende voorraad huurwoningen te verdelen over de bevolking. Bij huurprijsregulering hoort dan ook een flankerend beleid van woonruimteverdeling dat erop gericht is om de goedkope voorraad te verdelen over de aandachtsgroep van het beleid. Die aandachtsgroep bestaat uit huishoudens die deze goedkope huurwoningen het meest nodig hebben volgens het beleid. In combinatie met het woningtekort ontstaan dan wachtlijsten. De opzet van de woonruimteverdelingssystemen staat op blz. 38.

Uit het voorgaande en het woonruimteverdelingssysteem wordt duidelijk dat de huurprijzen niet de relatieve schaarste van woningen representeren. Dat impliceert dat de bewoners van een dergelijke woning een subsidie in natura genieten. Bij sommige huishoudens is dat nodig omdat ze de marktprijs van de woning niet kunnen betalen; bij andere huishoudens is dat niet nodig, omdat zij wel de marktprijs kunnen betalen.

Dit laatste wordt goedkope scheefheid genoemd: huishoudens die wonen in een woning voor de doelgroep van de sociale huursector, maar niet behoren tot deze doelgroep. Vaak zijn het huishoudens die in het verleden wel tot de doelgroep behoorden, maar inmiddels niet meer.

De doelgroep voor de sociale huursector is volgens het WoON2006 gedefinieerd bij een inkomen van maximaal 25.000 euro (voor meerpersoonshuishouden jonger dan 65 jaar) terwijl de maximale huur van een sociale huur-

Woonruimteverdelingssysteem

Woonruimteverdelingssystemen variëren over de regio's/woningmarkten, maar hebben wel een aantal gemeenschappelijke kenmerken (zie ook Rigo & TU Delft/OTB 2006):

- Toelatingscriteria: deze bepalen wie in aanmerking komt voor een huurwoning. Vaak is er sprake van een maximuminkomen of wordt een sociale of economische binding aan een regio vereist.
- Passendheidscriteria: deze bepalen wie voor welke woning in aanmerking komt. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de woonquote (welk deel van het inkomen opgaat aan wonen) en naar de woningbezetting. Passendheidscriteria zijn ook van belang voor de toekenning van een huurtoeslag. In de huurtoeslagen wordt gerekend met zogenoemde aftoppingsgrenzen waarboven geen huurtoeslag mogelijk is, en met kwaliteitskortingen. Beide grenzen zijn afhankelijk van huishoudenssamenstelling (een- of meerpersoons), leeftijd (65-plus of -min) en inkomen.
- Volgorderegels: deze bepalen wie het eerst aan de beurt is. Vaak wordt hierbij vooral gelet op de woonduur in de huidige woning en/of de inschrijfduur. Er zijn experimenten met woonwaarde, waarbij ook van belang is welke woning achtergelaten wordt.
- Modelkeuze: bij een woonruimteverdelingssysteem hoort ook een keuze voor een verdeelmodel. Dit is vaak een aanbodmodel: vrijkomende huizen worden geadverteerd en de woningzoekende reageert op het vrijkomende aanbod.
- Soms wordt ook een verloting van een gedeelte van het vrijkomende aanbod georganiseerd, waar iedereen die gereageerd heeft gelijke kans op verkrijging heeft. Deze verloting gaat voorbij aan eventuele volgorde-regels en heeft daardoor grote voordelen voor starters.

woning 508 euro per maand bedraagt. Van de huurwoningen is ongeveer 70 procent een sociale huurwoning. Bij het aangaan van een huurcontract moet de verhuurder een inkomenstoets uitvoeren om te voorkomen dat huishoudens met een hoog inkomen de goedkoopste woningen toegewezen krijgen. Hoge inkomens kunnen dus alleen in het hogere segment van de huurwoningen instromen. Voor zittende huurders echter geldt geen inkomenstoets; zij kunnen goedkoop blijven huren, ook als hun inkomen toegenomen is. Zij blijven dus hun impliciete subsidie ontvangen, ook als ze niet meer tot de aandachtsgroep behoren.

Woningproductie

Doordat de overheid de betaalbaarheid van woningen reguleert, ontstaat een woningtekort waarmee de beschikbaarheid van woningen in het gedrang komt. De beschikbaarheid van voldoende woningen wordt grotendeels geregeld via de nieuwbouw van in dit geval huurwoningen. Op de huurwoningmarkt echter ligt de woningproductie nog gecompliceerder dan op de koopwoningmarkt. Immers, zowel de huren als huurstijgingen zijn gereguleerd. Economische groei heeft nauwelijks effect op de hoogte van de huren en leidt dus niet via een eventueel marktmechanisme tot een groter aanbod van huurwoningen. Anders dan bij de koopwoningen is er immers geen prijsstijging die de woningproductie winstgevender maakt.

De belangrijkste aanbieders van huurwoningen zijn de woningcorporaties. Het is niet eenvoudig om inzicht te krijgen in hun investeringsgedrag. De huurprijsmaximering voor sociale woningbouw impliceert dat corporaties op grote schaal onrendabele investeringen moeten plegen om hun sociale doelstelling te kunnen waarmaken. Het verwachte rendement op de investering in nieuwbouw of renovatie is namelijk lager dan het marktconforme rendement (zoals op de koopwoningmarkt haalbaar is). Voor een woning van 140.000 euro kan de zogenaamde onrendabele top (het verschil tussen de contante waarde van kosten en opbrengsten per woning) zelfs oplopen tot zo'n 45.000 tot 60.000 euro (Van Leuvesteijn & Shestalova 2006). De sociale verhuurders leggen dus circa een derde van de kosten van nieuwe huurwoningen toe op de exploitatie van nieuwbouwwoningen.

Volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting bedroeg het onrendabele deel van de investeringen van woningcorporaties 1,2 miljard euro. Gezien het vermogen van woningcorporaties is dit overbrugbaar.¹⁰ Vooral door verkoop van een deel van hun huurwoningen kunnen corporaties eenvoudig aan hun sociale doelstellingen voldoen. Echter, voor woningcorporaties bestaat de verleiding om in plaats van de lage rendementen op sociale huurwoningen, lucratievere bestemmingen voor de boekwinsten te zoeken. Voorbeelden zijn de bouw en verkoop van koopwoningen of investeringen in winkelgebieden. De overheid probeert prestatieafspraken te maken met woningcorporaties over aantallen nieuw te bouwen woningen om het investeringsgedrag van woningcorporaties in de gewenste richting te dirigeren. Harde instrumenten staan de overheid echter niet ter beschikking.

¹⁰. Vroeger werd dit onrendabele deel van de investeringen door de overheid bijgepast.

Belemmeringen in de doorstroming van huur naar koop

De doorstroming van huur- naar koopwoningen wordt beïnvloed door demografische ontwikkeling (huishoudenskenmerken), relatieve prijzen van huur- en koopwoningen en inkomensontwikkeling/economische groei. Daarnaast is er een belangrijke rol voor de veranderingen in de woningvoorraad weggelegd. Dynamiek die ontstaat uit demografische of economische ontwikkeling leidt tot meer vraag naar woningen. Zoals boven beschreven kan aan die vraag niet direct worden voldaan. Op langere termijn zou dat wel mogelijk moeten zijn.

Maar ook andere beleidsmaatregelen in de woningmarkt kunnen leiden tot belemmeringen in de doorstroming in het algemeen en die van huur naar koop in het bijzonder. We gaan in deze paragraaf in op deze belemmeringen. Doorstroming van huur naar koop is in eerste instantie een gevolg van de beslissing om te verhuizen. Van Ommeren (2006) rapporteert over belemmeringen die de verhuisbeslissing beïnvloeden. Uit zijn onderzoek blijkt dat niet alleen voor het verhuizen uit de huursector belemmeringen bestaan, maar ook voor het verhuizen uit de koopsector. Huiseigenaren blijven in de regel langer in hun woning wonen dan huurders. Dit wordt mede veroorzaakt door hoge transactiekosten die verbonden zijn aan het kopen van een woning, voornamelijk de overdrachtsbelasting.

Huurprijnsregulering

Alhoewel er voordelen verbonden zijn aan huurprijnsregulering, zijn er ook veel nadelen aan verbonden (vergelijk bijvoorbeeld de REA-studie: *Woningmarkt uit het slot*, 2006, en de SEO-studie: *Een nieuw fundament: De borging van publieke belangen op de woningmarkt*, 2006). Huurprijnsregulering kan door de relatief lage prijzen in de huursector leiden tot langere woonduren in de huursector, dus weinig verhuizingen vanuit de huursector. De lage mobiliteit wordt veroorzaakt door de hoogte van de impliciete subsidie (het verschil tussen de gereguleerde huurprijs en de hypothetische marktprijs). De huurprijnsregulering vormt een belemmering voor het doorstromen vanuit de huursector.

Diverse onderzoekers signaleerden het voorgaande effect. Uit onderzoek in Denemarken blijkt dat huurprijnsregulering de kans op verhuizen sterk verkleint (Munch & Svarer 2001). Uitgangspunt in dit onderzoek is dat de mate van regulering varieert. Hoe meer de huurprijs beneden de marktprijs ligt, des te langer de verblijfsduur in de woning is. Dit zou ook voor de gerantsoeneerde regio's in de Randstad kunnen gelden. Overheidsinterventies in de woningmarkt hebben vaak als neveneffect dat de verhuis-mobiliteit vermindert (Strassmann 1991, Van Ommeren 2006). Uit een vergelijkend onderzoek van zestien landen komt Strassmann (1991) tot de conclusie dat naarmate de overheidsinterventie de prijsverhouding meer beïnvloedt, de kans op verhuizen geringer wordt. Van Ommeren (2006) komt tot een soortgelijke conclusie.

Bindingscriteria en toewijzingsregels

Ook bindingscriteria en/of toewijzingsregels van gemeenten en woningcorporaties vormen een belangrijke factor in de beperking voor het verhuizen naar een huurwoning. Eén van de belangrijkste nadelen van toewijzingsregels en bindingscriteria is dat de keuzevrijheid van huishoudens wordt ingeperkt. Veel huishoudens van buiten een gemeente of regio hebben bijvoorbeeld minder rechten dan de eigen bevolking. Dit maakt het moeilijk om over een lange afstand te verhuizen voor bijvoorbeeld een nieuwe baan. Dat geldt vooral voor banen waarvan de inkomens niet hoog genoeg zijn om een woning te kunnen kopen. Dit probleem doet zich voor in verschillende regio's, maar niet in alle. In Amsterdam is het voor middeninkomens al moeilijk om een woning te kopen, terwijl huren er slechts mogelijk is in de dure sector of na een lange wachttijd.

Toewijzingsregels genereren ook beperkingen bij verhuizingen over kortere afstanden, bijvoorbeeld door regels over de grootte van de woning die geschikt geacht wordt voor verschillende typen huishoudens. In de koopwoningmarkt gelden deze beperkingen minder; als je het kunt en wilt betalen mag je een grote woning kopen. Dit geldt niet voor de huurmarkt, terwijl door de huurprijnsregulering huishoudens wel in staat zouden zijn om een grotere woning te huren. De bindingscriteria en toewijzingsregels zijn zeer verschillend per woningmarktregio en veel regels zijn recent ook veranderd. Het is trouwens opmerkelijk dat de beperkingen die toewijzingsregels opleggen ertoe kunnen leiden dat huishoudens de huurmarkt eerder verlaten; het is één van de weinige 'push'-maatregelen.

Prijsstijgingen

De huurprijnsregulering vormt een belangrijke belemmering voor het verhuizen vanuit de huur, maar de koopsector lijkt recent ook minder bereikbaar geworden. De hoogconjunctuur en de lage rente hebben tot forse prijsstijgingen in de koopsector geleid. Hiermee divergeren de prijsontwikkelingen tussen koop- en huursector. Hoewel deze laatste ontwikkeling suggereert dat koopwoningen onbetaalbaar zijn geworden, is dit niet in het algemeen het geval. In de betaalbaarheidsstudie is het RPB daar uitgebreid op ingegaan (Renes e.a. 2006). Uit de studie blijkt dat gemiddeld voor Nederland de gebruikskosten voor een woning niet gestegen zijn, hoewel een huishouden wel meer vermogen moet opbouwen door de hogere prijzen. Echter, de regionale verschillen in prijsontwikkeling zijn groot. De beperkingen in het aanbod hebben vooral in de Randstad tot stijging van de gebruikskosten geleid. Daar is relatief onvoldoende gebouwd.

Door de huurprijnsregulering is de prijsontwikkeling in de huursector gematigd geweest. Huurprijnsregulering met op inflatie of kosten gebaseerde huurverhogingen negeren de agglomeratievoordelen: daarmee wordt een vraagoverschot gecreëerd, voornamelijk in de agglomeraties met veel economische groei. Kopen is daarom in de Randstad relatief duurder geworden; voor de periferie geldt dit niet overal. De overstap tussen een gereguleerde huurwoning naar een ongereguleerde huurwoning of koopwoning is daar-

mee voor veel consumenten onaantrekkelijker geworden. Of dit voor alle regio's geldt, is nog maar de vraag. Omdat de huurprijnsregulering voor heel Nederland geldt en ook de huurstijgingen aan een landelijk maximum gebonden zijn, variëren de huren veel minder dan de kooprijzen. Ook hieruit volgt dat de doorstroming tussen huur en koop verschillend is over de regio's.

Hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrenteaftrek zoals we die in Nederland kennen, stimuleert de vraag naar koopwoningen. Ook hier geldt dat er onvoldoende aan deze gestegen vraag is voldaan. Op de koopwoningmarkt heeft dat geleid tot prijsstijging.¹¹ De vraag naar koopwoningen wordt gestimuleerd doordat met hypotheekrenteaftrek de gebruikskosten dalen. Dit geeft huishoudens de mogelijkheid om hogere prijzen te betalen. Die hogere prijzen remmen de vraag weer. De hypotheekrenteaftrek leidt daarom niet tot meer doorstroming tussen huur en koop. Bovendien zijn aan het kopen van een huis hoge transactiekosten verbonden die kunnen oplopen tot 10 procent van de koopprijs. Dit maakt het kopen van een woning relatief duur en daarmee vermindert de doorstroming van huur naar koop.

Ter Rele & Van Steen (2004) hebben berekend wat de relatieve voordelen van de huurprijnsregulering en hypotheekrenteaftrek zijn voor huishoudens. Zij komen tot de conclusie dat huizenbezitters een korting ontvangen van 17 procent van de bruto woonlasten met een koopkrachteffect van 8 procent. Voor huurders is de verlaging van de woonlasten door de combinatie van huurprijnsregulering en huurtoeslag 39 procent op de oorspronkelijke woonlasten, waaruit een koopkrachteffect van 16 procent ontstaat. Zij schatten de impliciete subsidie die ontstaat door huurprijnsregulering aan de hand van de koopprijzen. Doordat de hypotheekrenteaftrek de huizenprijs verhoogt, is de impliciete subsidie op een gereguleerde huurwoning hoger dan in het geval er geen hypotheekrenteaftrek zou bestaan. De hypotheekrenteaftrek verhoogt het rendement dat projectontwikkelaars op de bouw van een huis kunnen behalen, maar dit heeft toch niet tot een grote reactie van het aanbod geleid.

Beschikbaarheid koopwoningen

De doorstroming tussen huur en koop is afhankelijk van de relatieve prijs-verhouding, maar ook van de beschikbaarheid van koopwoningen. Immers, als er onvoldoende koopwoningen worden bijgebouwd, kunnen huishoudens ook niet verhuizen van een huurwoning naar een koopwoning. De achterblijvende woningproductie is daarom mede een oorzaak van het gebrek aan doorstroming tussen huur en koop. De dynamiek aan de aanbodkant is onvoldoende om de dynamiek die ontstaat door bijvoorbeeld economische groei, te kunnen accommoderen. Ook hier kunnen grote regionale verschillen optreden. Bovendien dragen de verkopen van huurwoningen door woningcorporaties bij aan de mogelijkheid om van een huurwoning naar een koopwoning door te stromen. Deze verkopen zijn achtergebleven en ook hier kunnen de regionale verschillen groot zijn. De beschikbaarheid

11. Deze prijsstijging is eenmalig en werkt niet van jaar tot jaar cumulatief door.

van koopwoningen kan ten slotte groter worden doordat ouderen hun koopwoning inruilen voor een huurwoning; dit effect past binnen de theorieën over het verloop van een wooncarrière voor ouderen (zie bijvoorbeeld Rouwendal 2007 en Artle & Varaiya 1978).

Nieuwbouw van koopwoningen vergroot de mogelijkheid om van een huurwoning naar een koopwoning door te stromen. Nieuwbouw speelt dan ook een belangrijke rol in de dynamiek op de woningmarkt. Helaas zijn de reacties van het aanbod van woningen op de gestegen prijzen in de koopwoningmarkt gering, wat de doorstroming belemmert. De nieuwbouw van huur- en koopwoningen verschilt sterk over de regio's, waardoor een verschil in doorstroming zal optreden. Zo is er op Vinex-locaties veel gebouwd. Ook de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties (omzetting van huur naar koopwoningen) bevordert de doorstroming van huur naar koop. Hier zijn regionaal grote verschillen te verwachten.

Het niveau van doorstroming hangt samen met de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. De behoefte aan doorstroming ontstaat door ontwikkelingen in de vraag naar woningen. Deze kunnen worden veroorzaakt door economische groei en/of demografische veranderingen. De mate waarin het aanbod in de veranderingen in de vraag kan voorzien, bepaalt mede de doorstroming. Doorstroming is dan ook per regio verschillend doordat de woningmarkten regionaal nogal verschillen. Dit geldt vooral voor de beschikbaarheid van koopwoningen en de relatieve prijs van huur- en koopwoningen.

Gevolgen van belemmeringen in de doorstroming

De gevolgen van belemmeringen in de doorstroming zijn in de inleiding al kort aan de orde geweest. Omdat de doorstroming naar verwachting over de regio's zal variëren, zal daarmee ook de mate waarin de gevolgen van een gebrek aan doorstroming zullen optreden, regionaal verschillend zijn. Het ministerie van VROM is het meest beducht voor de scheiding van inkomens die kan optreden over de huur- en koopsector. Doordat het voor lage inkomens steeds moeilijker wordt om een koopwoning te bemachtigen, zullen lage inkomens steeds meer in de huursector en hoge inkomens steeds meer in de koopsector oververtegenwoordigd raken. De allocatiemechanismen waarmee huurprijnsregulering gepaard gaat, leiden vaak tot afscherming van de huurmarkt voor de aandachtsgroep. Hogere inkomens hebben daarmee minder toegang tot de sociale huursector. Dit is een mogelijke bron van toename van inkomensverschillen tussen de huur- en koopsector.

Volgens Van Kempen & Priemus (2002) is het aandeel lage inkomens in de sociale huursector toegenomen. Tegelijkertijd is het aandeel hoge inkomens in de koopsector toegenomen. Maatregelen die de doorstroming stimuleren, zullen in de regel leiden tot een verdere scheiding van inkomensgroepen. Van Kempen & Priemus (2002) menen dat het woningbeleid in de jaren negentig daarvoor mede verantwoordelijk is geweest en verwachten dat maatregelen

zoals de in 2000 voorgestelde liberalisering van de huurprijzen dit proces verder zullen versterken. Ook maatregelen die erop gericht zijn om de sociale huursector te verkleinen, leiden tot een verdere scheiding tussen de inkomensgroepen en uiteindelijk tot een residualisering en marginalisering van de sociale huursector.

Het ministerie van VROM geeft in de publicatie *Ruimte geven, bescherming bieden* (2006, woonvisie) aan dat er in verhouding tot de doelgroep, meer dan voldoende betaalbare woningen zijn in Nederland. Er komen echter onvoldoende woningen beschikbaar, omdat huishoudens wier inkomen boven de grens voor de aandachtsgroep uitgestegen is, niet uit hun goedkope woningen verhuizen. Deze groep woont vanuit de optiek van het beleid te goedkoop (goedkope scheefheid) en ontvangt daardoor impliciet een subsidie bij hun woning. De huurprijsregulering stelt immers de huur beneden de marktwaarde vast. Omdat deze woningen niet beschikbaar zijn voor huishoudens in de aandachtsgroep, worden die gedwongen om duur te huren of te kopen. Dit is een inefficiënte inzet van publieke middelen (Mulder 2007). Het allocatiemechanisme 'wachtlijst' leidt gemakkelijk tot scheefallocatie; de huurwoningen komen niet terecht bij de mensen die ze het meest waarderen. De huurwoningen worden dan bewoond door huishoudens die er minder voor over hebben dan huishoudens die nog op de wachtlijst staan. Dit leidt tot nog een extra welvaartsverlies; huishoudens ontvangen immers een impliciete subsidie die hoger is dan hun waardering voor het huis.

Belemmeringen in de huur-koopdoorstroming als gevolg van de huurprijsregulering en de hoge koopwoningprijzen op krappe woningmarkten impliceren ook een gebrek aan keuzevrijheid voor huishoudens. Dit gebrek aan keuzemogelijkheden ontstaat deels door toewijzingsregels en bindingscriteria, die huurders beperken in hun woonconsumptie. Relatief hoge koopwoningprijzen maken koopwoningen onbereikbaar voor huurders. Verder is er een verschil in keuzemogelijkheden tussen huurders en kopers. Zo kunnen huiseigenaren bijvoorbeeld na pensionering naar goedkopere regio's verhuizen; voor huurders bestaan daartoe minder mogelijkheden.

Huurprijsregulering kan ten slotte ook een negatief effect hebben op de kwaliteit van de huurwoningvoorraad; huurprijsregulering verlaagt immers de rendementen van de investeringen in huurwoningen. In de beschrijving van de huurmarkt hebben wij hierover aangegeven dat de investeringen in huurwoningen niet altijd rendabel zijn. Dit vinden we ook in de literatuur terug. Moon & Stotsky (1997) beschrijven de negatieve effecten van huurprijsregulering op de ontwikkeling van de kwaliteit van de woningvoorraad. Onderzoek voor New York waar ook een regulering van huurprijzen geldt, levert indicaties dat dit inderdaad het geval is (Moon & Stotsky 1997). Door de combinatie met huurtoeslag zijn voor Nederland veel kleinere effecten te verwachten.

Publieke belangen

Bij zo veel negatieve effecten van huurprijsregulering, gebrek aan nieuwbouw en het woonruimteverdelingssysteem is het goed om stil te staan bij de publieke belangen die dit beleid oorspronkelijk wilde dienen. Wat was de bedoeling van dit beleid?

De overheid draagt zorg voor voldoende beschikbare woningen die betaalbaar zijn voor lage inkomens en van voldoende kwaliteit zijn. Dit zijn de belangrijkste doelen van het ministerie van VROM voor de woningmarkt (SCP 2002).

Het ministerie acht prijsregulering en vraagondersteuning (huurtoeslag) nodig om de betaalbaarheid te kunnen garanderen. Het ministerie van VROM (2006, woonvisie) geeft aan dat de verstoring van de woningmarkt die met huurprijsregulering gepaard gaat, een automatisch gevolg is van de keuze om de betaalbaarheid van woningen te garanderen.

Huurprijsregulering is overigens effectief in het ondersteunen van de betaalbaarheid van huurwoningen. Ter Rele & van Steen (2004) komen tot de conclusie dat huizenbezitters een korting ontvangen van 17 procent van de bruto woonlasten met een koopkrachteffect van 8 procent. Voor huurders is de verlaging van de woonlasten door de combinatie van huurprijsregulering en huurtoeslag 39 procent op de oorspronkelijke woonlasten, waar een koopkrachteffect van 16 procent uit ontstaat.

De overheid zet huurprijsregulering ook in om segregatie tegen te gaan. Uit internationaal onderzoek blijkt echter dat de effecten daarvan niet eenduidig zijn (Hoff & Sen 2005 en Glaeser 2002). Hills (2001) beschrijft dat ook in Groot-Brittannië een enorm interventiesysteem is ontstaan, dat vooral bestaat uit gesubsidieerde woningen die aangeboden worden door woningcorporaties en huurtoeslag. Het doel van dit interventiesysteem is om huishoudens met lage inkomens in staat te stellen om in een woning van acceptabele kwaliteit te leven. Daarmee wil de overheid de sociale polarisatie van gebieden tegengaan. In Engeland versterkt het beleid de segregatie tussen gebieden hierdoor eerder dan dat het de segregatie tegengaat.

Dit onderzoek

In dit onderzoek operationaliseren we doorstroming in het algemeen en doorstroming van huur- naar koopwoningen in het bijzonder. We gaan in op de achtergronden van de vraag en het aanbod op de regionale woningmarkten. We analyseren de regionale verschillen in doorstroming en in huur-koopdoorstroming. En we laten aan de hand van een verklarend model zien dat woningmarktkenmerken een belangrijke rol spelen.

Speciale aandacht gaat naar de overlap in prijzen die er bestaat bij huur- en koopmarkten. Op ontspannen woningmarkten is er meer overlap in de gebruikskosten van huur- en koopwoningen, waardoor ook huishoudens met lage inkomens meer keuzemogelijkheden hebben. We leggen ook een

link tussen inkomenssegregatie en goedkope scheefheid en doorstroming van huur naar koop. We gaan daarbij in op de gevolgen van gebrek aan huurkoopdoorstroming op de inkomenssegregatie en de goedkope scheefheid. Ook de mogelijkheden van een verbetering van de huur-koopdoorstroming komen aan bod.

Dynamiek op de woningmarkt

DYNAMIEK OP DE WONINGMARKT

In dit hoofdstuk beschrijven we de dynamiek op de woningmarkt. Daarmee bedoelen we het verhuisgedrag in algemene zin en de doorstroming van huur- naar koopwoningen in het bijzonder. Het verhuisgedrag bestaat uit de volgende drie typen verhuisbewegingen:

- starten op de woningmarkt, oftewel het verhuizen naar een woning door een huishouden dat eerder nog niet zelfstandig een woning bewoonde¹;
- doorstromen op de woningmarkt, waarbij men tussen twee woningen verhuist en de verlaten woning leeg achterblijft;
- woningmarktverlaten, oftewel het verhuizen uit een woning die leeg achterblijft voor anderen zonder dat er een nieuwe woning wordt betrokken.²

Binnen het empirische gedeelte van dit onderzoek kijken we vooral naar de doorstromers, en ook enigszins naar de starters. De woningmarktverlaters blijven buiten beeld. Als databron over verhuisgedrag benutten we namelijk het vierjaarlijkse Woningbehoefteonderzoek (wbo) en dit onderzoek mist een belangrijk deel van de woningmarktverlaters, omdat daarin alleen meerderjarigen uit particuliere huishoudens in Nederland worden geënquêteerd.

Voor dit onderzoek hebben we informatie gebruikt over verhuizingen tussen 1990 en 2006, die ontleend is aan de wbo's van 1994, 1998 en 2002 en het WoON waarvoor de meeste respondenten in 2005 werden ondervraagd. Doordat de lengte van de periode waarover respondenten verhuizingen konden opgeven, verschilt tussen deze drie wbo's, is die informatie niet zo maar te vergelijken. Daarom hebben we de data omgezet in de 'jaarlijkse verhuiskans', oftewel het aantal huishoudens dat verhuisde als percentage van het aantal huishoudens dat in een woning woont.³ Deze jaarlijkse verhuiskans bestaat weer uit de jaarlijkse doorstroomkans plus de jaarlijkse startkans. In de bijlage staat de verantwoording van de berekening van deze jaarlijkse verhuiskans voor de drie wbo's, die samen gelijk zijn aan de verhuiskans.

We zijn geïnteresseerd in regionale woningmarkten; we zoeken voor dit onderzoek daarvoor aansluiting op het niveau van de Corop-regio's. Deze regio's zijn groter dan woningmarktregio's, omdat het datatechnisch niet verantwoord is om een lager schaalniveau te kiezen. We hebben de drie Friese Corop-regio's bovendien samengevoegd tot een combinatieregio, omdat er tussen deze drie regio's nog relatief veel interregionale verhuizingen zijn. Ook zijn de data voor de combinatieregio, door het hogere aantal respondenten, betrouwbaarder dan voor elk van de drie Friese regio's afzonderlijk. Om dezelfde reden hebben we de Groningse Corop-regio's en Noordoost-Drenthe samengevoegd.⁴

1. Naast mensen die vanuit de ouderlijke woning of een wooneenheid naar een woning verhuisden, kunnen dit ook mensen zijn die gingen scheiden.

2. Emigranten, mensen die verhuizen naar woonruimten die formeel geen woning zijn (bijvoorbeeld een wooneenheid of institutie), mensen die bij een nieuwe partner of bij familie gaan wonen en mensen die sterven en hierdoor hun woning vrijmaken voor anderen.

3. Het percentage is berekend ten opzichte van het aantal huishoudens dat aan het eind van de verhuisperiode in de regionale woningvoorraad woonde. Verder hebben we ook de huishoudens die naar de regio verhuisden erin meegeteld.

4. Hoewel Groot-Amsterdam ook betrokken is bij veel interregionale verhuizingen, is deze Corop bewust niet samengevoegd met andere regio's. De aantallen respondenten in Groot-Amsterdam zijn namelijk ruim voldoende. De overige regio's die via relatief grote verhuisstromen gerelateerd zijn met Groot-Amsterdam, zijn onderling bovendien meestal niet opvallend sterk met elkaar verbonden.

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt. Eerst beschrijven we voor Nederland als geheel hoe de dynamiek op de woningmarkt in elkaar steekt en hoe deze in de tijd veranderde volgens de drie wbo's en het WoON2006. Vervolgens geven we een beeld van de dynamiek op regionaal niveau en in het bijzonder van verschillen in dynamiek tussen Corop-regio's. In verband met de overzichtelijkheid is dit regionale beeld overigens beperkt tot data uit het WoON.

Daarna komt de doorstroming vanuit huurwoningen aan bod, en in het bijzonder de doorstroming van huur- naar koopwoningen. Ook hierbij beschrijven we voor het nationale niveau welke ontwikkelingen er zijn geweest in de tijd en schetsen we daarna een beeld van de situatie op regionaal niveau en de verschillen tussen regio's op basis van het WoON. Ten slotte volgt een concluderende paragraaf.

Verhuizen, doorstromen en starten op de woningmarkt

Nederland

Van alle huishoudens die op 1 januari 2006 in een woning woonden, was in de periode 2003 tot en met 2005 gemiddeld jaarlijks krap 7 procent verhuisd. Van deze 7 procent was ruim 2 procent starter en een kleine 5 procent doorstroomer, dus verhuisd van woning naar woning. Deze doorstroomers bestonden op hun beurt weer merendeels uit mensen die binnen de eigen regio verhuisden.

Globaal gezien is de jaarlijkse verhuiskans tussen het wbo1994 en het WoON2006 slechts licht gedaald (figuur 6). Wel was er tijdens de verhuisperiode van het wbo1998 een tijdelijke stijging. Meer in detail veranderde binnen de verhuiskans de verhouding tussen de startkans en de doorstroomkans, die samen de verhuiskans vormen. De jaarlijkse startkans is tussen het wbo1994 en het WoON2006 namelijk gedaald, terwijl de doorstroomkans licht steeg. Opmerkelijk is verder de piek in de doorstroomkans voor de verhuisperiode van het wbo1998.

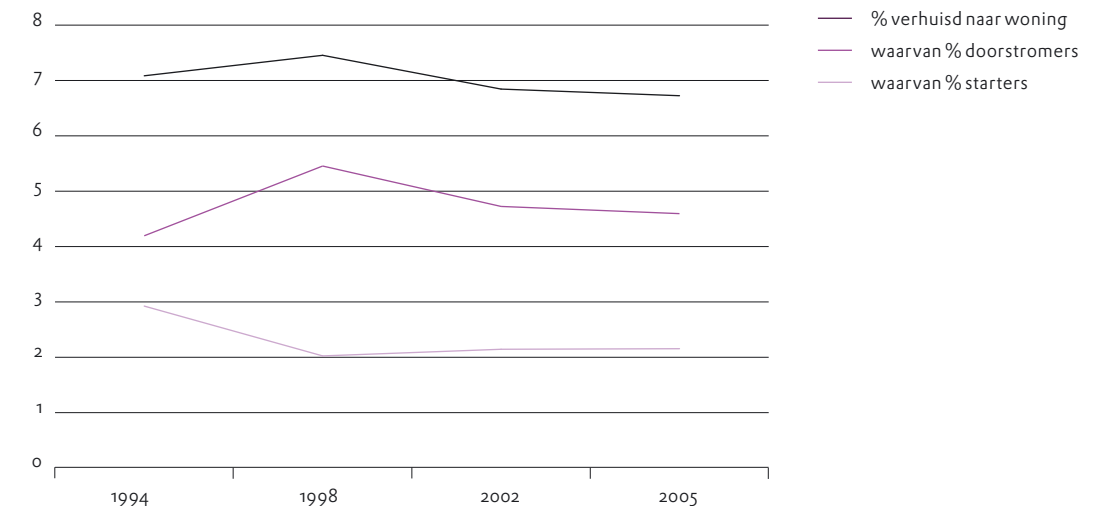
Regionaal

De jaarlijkse verhuiskans naar een woning verschilt sterk voor Nederlandse Corop-regio's. Figuur 7 laat dit zien voor de verhuizingen die in het WoON2006 zijn waargenomen. In de hoogst scorende regio's ligt de jaarlijkse verhuiskans ruim anderhalf keer hoger dan in de laagst scorende regio's. We tekenen hierbij aan dat de weergegeven data veel ruis bevatten: in kleine regio's waar relatief weinig respondenten zijn ondervraagd, zijn de onbetrouwbaarheidsmarges relatief groot. In verband hiermee gaat we in deze paragraaf voornamelijk in op grotere regio's waar veel respondenten zijn ondervraagd.

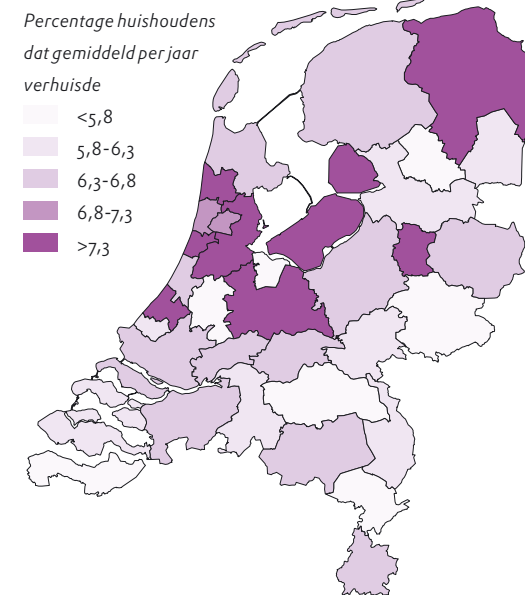
Regio's met hoge jaarlijkse verhuiskansen zijn de agglomeratie Haarlem, Flevoland, agglomeratie Den Haag, Groot-Amsterdam, de combinatieregio

Figuur 6. Het percentage huishoudens dat gemiddeld per jaar verhuisde in Nederland, uitgesplitst naar doorstromers en starters.

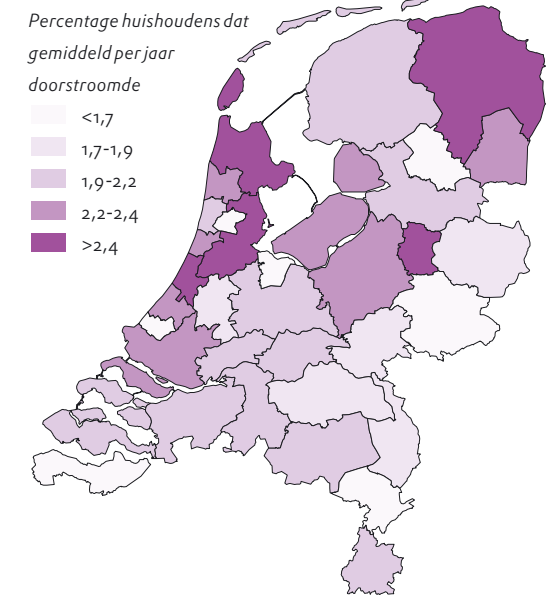
Bron: wbo's en WoON2006



Figuur 7. De jaarlijkse verhuiskans naar een woning per Corop-regio. Bron: WoON2006



Figuur 8. De jaarlijkse startkans op de woningmarkt per Corop-regio. Bron: WoON2006



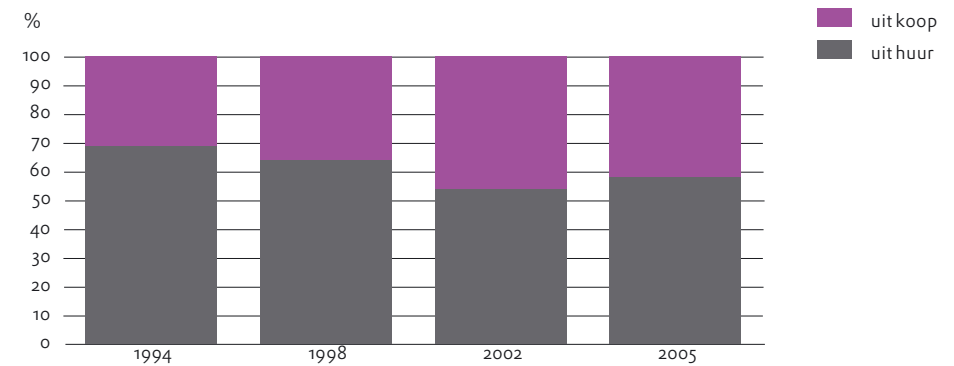
Groningen + Noord-Drenthe en Utrecht. Laag scoren daarentegen onder meer Zeeuws-Vlaanderen en de Achterhoek. Deze verschillen tussen regio's kunnen samenhangen met verschillende factoren. Immers, zoals in het analysekader al aan de orde kwam, wordt verhuisgedrag beïnvloed door demografische en economische ontwikkelingen, en door veranderingen in de woningvoorraad. In regio's met veel relatief jonge huishoudens wordt meer verhuisd dan in regio's met relatief veel ouderen. Daar waar de economie floreert en de woningvoorraad toeneemt, wordt meer verhuisd dan in regio's waar dit tegenzit. Vanuit dit perspectief is Flevoland haast een modelvoorbeeld: de bevolking is relatief jong, het arbeidsvolume groeit er en er worden relatief veel woningen gebouwd waar huishoudens vanuit andere regio's naartoe trekken. In latere empirische analyses zullen we het verband tussen al deze mogelijke invloeden nog nader onderzoeken. Hieronder kijken we naar de twee samenstellende delen van de jaarlijkse verhuiskans: de jaarlijkse doorstroomkans en de jaarlijkse startkans.

De jaarlijkse doorstroomkans verschilt eveneens sterk tussen de regio's (zie figuur 1 in de Bevindingen). Net als in figuur 7 scoren de agglomeratie Haarlem, Flevoland, en de agglomeratie Den Haag hoog en de regio's Zeeuws-Vlaanderen en Achterhoek laag. Anders dan in figuur 7 echter blijken Groot-Amsterdam en de combinatieregio Groningse Corop's + Noord-Drenthe nu niet hoog te scoren: hun jaarlijkse doorstroomkans ligt dicht bij het Nederlandse gemiddelde tijdens de verhuisperiode van het WoON2006. Twente scoort daarentegen wel hoog.

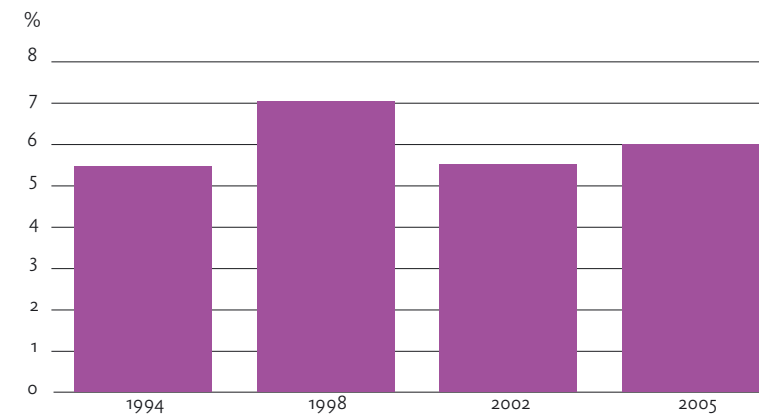
Als we deze cijfers meer globaal bekijken, valt het op dat de meeste regio's uit de drie zuidelijke provincies in figuur 1 lager scoren dan Nederland als geheel. Alleen Zuid-Limburg is een uitzondering. De lage score van de zuidelijke provincies kan deels samenhangen met de leeftijdsopbouw van hun bevolking. Naarmate mensen ouder worden, verhuizen ze relatief minder en in de zuidelijke regio's zijn relatief meer oudere huishoudens. Naast demografische factoren zijn echter ook economische factoren en ontwikkelingen op de woningmarkt relevant. Mogelijk spelen die andere factoren juist bij Zuid-Limburg een belangrijke rol.

De jaarlijkse startkans ten slotte varieert eveneens sterk tussen de regio's, maar de variatie is niet gelijk aan die van de jaarlijkse doorstroomkans. Figuur 1 en 8 vertonen op diverse punten opvallende verschillen. De hoogst scorende grotere regio's zijn Groot-Amsterdam, de Kop van Noord-Holland, de Groningse Corop's + Noord-Drenthe en agglomeratie Leiden en Bollenstreek. Deze regio's hebben dus een relatief hoge jaarlijkse startkans. Hun jaarlijkse doorstroomkans daarentegen ligt rond of onder het Nederlandse gemiddelde (4,6 procent). Hoge startkansen gaan dus niet per se samen met hoge doorstroomkansen.

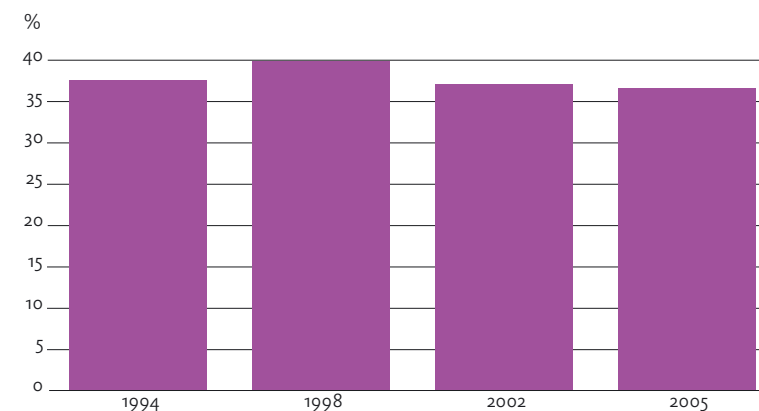
Figuur 9. Doorstromers naar eigendomsverhouding van de verlaten woning. Bron: wbo's en WoON2006



Figuur 10. De jaarlijkse doorstroomkans vanuit een huurwoning in de drie wbo's (dit is zowel het aantal jaarlijkse doorstromers uit huur als het percentage van huishoudens in een huurwoning). Bron: wbo's en WoON2006



Figuur 11. Aandeel doorstromers dat vanuit een huurwoning een koopwoning betreft. Bron: wbo's en WoON2006



Doorstromers vanuit huur naar koop

Nederland

Tussen 1994 en 2006 veranderde de samenstelling van de groep doorstromers; het aandeel doorstromers vanuit een huurwoning daalde van bijna 70 naar bijna 60 procent (figuur 9). Op zichzelf is dat niet zo vreemd, want in deze periode veranderde ook de samenstelling van de woningvoorraad en daalde het aandeel huishoudens dat in een huurwoning woonde van 52 procent in 1994 naar 44 procent eind 2005.

Als we rekening houden met deze veranderde samenstelling van de woningvoorraad, dan blijkt dat de kans om vanuit een huurwoning door te stromen, in Nederland tijdens de verhuisperiode van het WoON2006 met 6 procent iets hoger is dan de 5,5 procent tijdens de verhuisperiode van het wbo1994 en het wbo2002. Alleen bij het wbo1998 hadden de huurwoningbewoners relatief nog meer kans (7 procent) op doorstromen (figuur 10).

Welk deel van de doorstromers is nu vanuit een huurwoning naar een koopwoning gegaan en hoe ontwikkelde dit zich in de tijd? Zoals we in het vorige hoofdstuk aangaven, hangt de keuze om vanuit een huurwoning naar een koopwoning of een andere huurwoning te verhuizen mede af van de relatieve prijsverhouding tussen beide. Dit aandeel blijkt tussen het wbo1994 en het WoON2006 nagenoeg gelijk, van ruim 37 procent naar ruim 36 procent. Er is alleen een piek tijdens het wbo1998 met krap 40 procent.

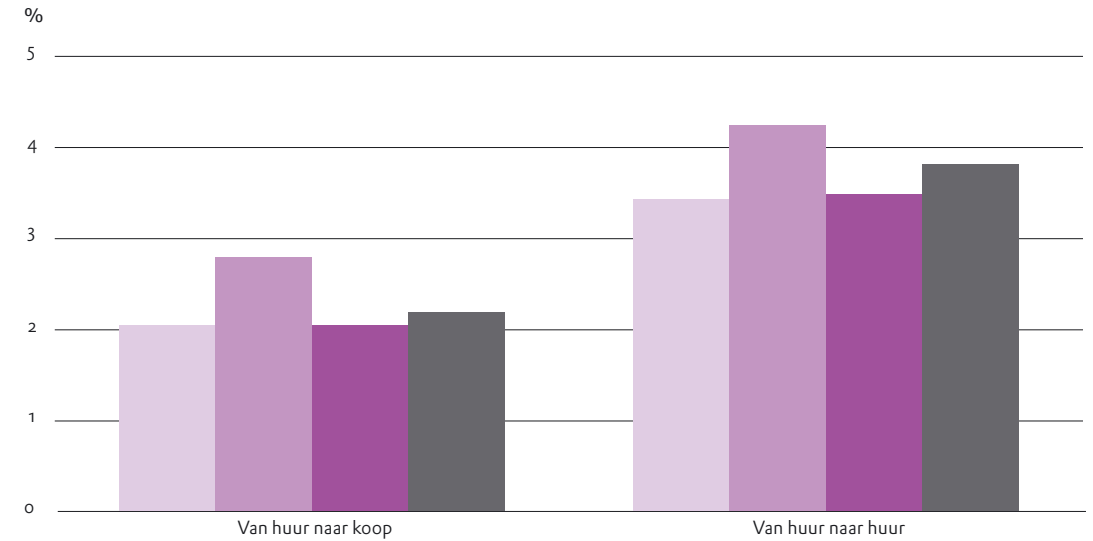
Als we ten slotte kijken naar het jaarlijkse percentage huurwoningbewoners dat naar een koopwoning verhuist, zien we dat dit percentage rond 2005 met 2,2 procent ongeveer gelijk is aan de 2 procent in 1994 en 2002 (figuur 12). Alleen in 1998 lag het percentage fors hoger. De jaarlijkse doorstroomkansen tussen twee huurwoningen toont een vergelijkbaar verloop.

Regionaal

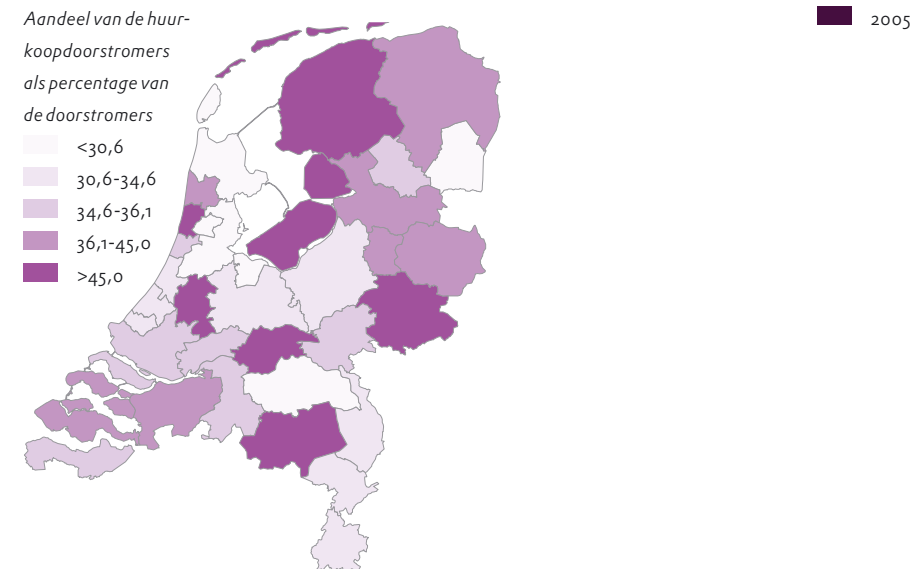
Tussen de regio's bestaan grote verschillen in de jaarlijkse doorstroomkansen van huishoudens in een huur- naar een koopwoning (figuur 2 in de Bevestigingen). Flevoland scoort het hoogst (4,7 procent), wat ook zal komen doordat er relatief veel huishoudens naar deze groeiregio verhuizen. Twee andere hoog scorende regio's waar veel mensen zijn ondervraagd, zijn de Friese Corop's (4,3 procent) en de agglomeratie Haarlem (3,3 procent). De laagst scorende, grote, regio's zijn Noordoost-Noord-Brabant (1,4 procent), Groot-Amsterdam (1,4 procent) en Zeeuws-Vlaanderen (1,5 procent).

Net als de doorstroomkansen in het algemeen wordt ook de doorstroomkansen van huur naar koop beïnvloed door kenmerken op het vlak van de economie, demografie en kenmerken van de woningvoorraad. De lage score van Groot-Amsterdam bijvoorbeeld zal deels samenhangen met het hoge aandeel huurwoningen (67 procent op 1 januari 2003). Hierdoor zijn er in deze regio relatief weinig koopwoningen waarnaar huurwoningbewoners kunnen

Figuur 12. De jaarlijkse doorstroomkans vanuit een huurwoning naar een koop- en een huurwoning (ten opzichte van het aantal huishoudens in een huurwoning). Bron: wbo's en WoON2006



Figuur 13. Aandeel huur-koopdoorstromers binnen alle doorstromers vanuit huurwoningen. Bron: WoON2006



doorstromen. In samenhang hiermee speelt mee dat relatief veel huishoudens vanuit deze regio naar omliggende regio's verhuizen. Dat verhoogt de jaarlijkse doorstroomkans van huur- naar koopwoningen in de ontvangstregio's (zoals Flevoland), maar drukt die van Groot-Amsterdam. In Zeeuws-Vlaanderen daarentegen moet de lage doorstroomkans van huur- naar koopwoningen een andere oorzaak hebben, want in Zeeuws-Vlaanderen staan juist relatief weinig huurwoningen (30 procent op 1 januari 2003) en veel koopwoningen. Waarschijnlijk speelt hier de leeftijdsopbouw van de bevolking een rol. In Zeeuws-Vlaanderen wonen relatief veel ouderen, en ook onder de huishoudens in huurwoningen komen relatief veel ouderen voor (65 procent is 50 jaar of ouder; bron WoON2006). Ouderen verhuizen minder snel dan jongeren en krijgen door hun leeftijd moeilijk een hypotheek voor de overstap van huur naar koop.

Er zijn nog andere verklaringen die relevant kunnen zijn. Voor een huishouden dat vanuit een huurwoning wil doorstromen, hangt de keuze tussen een huur- en koopwoning ook samen met de prijsverhouding tussen deze twee woningtypen. In drukke Randstedelijke regio's als Groot-Amsterdam is deze prijsverhouding ongunstiger dan in perifere regio's (zie ook de achtergronden in het volgende hoofdstuk). Kijken we naar het aandeel dat de huur-koopdoorstromers vormen binnen het totaal van de doorstromers vanuit huur (figuur 13) dan lijkt het lage aandeel van Groot-Amsterdam erop te wijzen dat deze prijsverhouding inderdaad een rol speelt. Het aandeel huur-koopdoorstromers is trouwens ook in andere, grote, Randstedelijke regio's waar relatief veel mensen zijn ondervraagd, lager dan voor Nederland gemiddeld (36,5 procent): de agglomeraties Den Haag en Leiden en Bollenstreek, Utrecht en Groot-Rijnmond.

Synthese

Hoewel de dynamiek op de woningmarkt in Nederland tussen wBO1994 en WoON2006 enigszins fluctueert, blijkt de gemiddelde jaarlijkse verhuiskans over de verhuisperiode van het WoON2006 slechts weinig lager dan de gemiddelde kans over de verhuisperiode van het wBO1994. Tegelijkertijd verandert wel de kwalitatieve samenstelling van de verhuiskans, want het relatieve aandeel van de doorstroomkans neemt toe, terwijl dat van de startkans afneemt.

Binnen de doorstroomkans daalt in de loop van de tijd op nationaal niveau het aandeel doorstromers vanuit een huurwoning ten gunste van het aandeel doorstromers vanuit een koopwoning. Dit krimpende aandeel doorstromers vanuit huur ontstaat mede door het krimpende aandeel van huurwoningen in de totale woningvoorraad.

In het algemeen lijkt de doorstroomkans vanuit een huurwoning (als percentage van het aantal huishoudens in een huurwoning) op nationaal niveau tijdens de verhuisperiode van het WoON2006 zelfs licht gestegen ten opzichte van de wBO's van 1994 en 2002. Hetzelfde geldt voor de door-

stroomkans van huur naar koop en van huur naar huur. Alleen tijdens de verhuisperiode van het wBO van 1998 piekten de doorstroomkansen vanuit huur naar koop en vanuit huur naar huur.

Kijken we op regionaal niveau, dan blijken tussen regio's grote verschillen te bestaan in jaarlijkse verhuiskansen, startkansen en doorstroomkansen. Ook tussen de doorstroomkansen vanuit huur naar koop zijn verschillen. Deze kunnen samenhangen met verschillende factoren: de dynamiek wordt gestuurd door demografie en economie en ook veranderingen in de woningvoorraad spelen een rol. De bevolkingsopbouw en economische groei beïnvloeden beide de vraag naar woningen. Daarnaast is de beschikbaarheid van woningen relevant. Vooral de nieuwbouw varieert over de tijd sterk tussen de regio's. Dit is een belangrijk element in de verklaring van de verschillen in doorstroming tussen de regio's. Naast de nieuwbouw en de economische groei spelen de relatieve prijzen tussen huur en koop een grote rol in de keuze tussen huur en koop en daarmee ook in de doorstroming tussen huur en koop.

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de factoren die bijdragen aan de verklaring van de verschillen in doorstroming en de doorstroming tussen huur en koop tussen de regio's. In het daaropvolgende hoofdstuk toetsen we statistisch welke factoren het meest relevant zijn voor deze verklaring.

Achtergronden bij doorstroming

In dit hoofdstuk behandelen we achtereenvolgens de dynamiek van het woningaanbod, de veranderingen van de relatieve prijzen en de markt-omstandigheden. Daarna gaan we in op verschillen in bevolkingssamenstelling (vraagverschillen). In het volgende hoofdstuk analyseren we de kans op doorstroming in het algemeen en de kans op doorstroming van de huur naar de koopsector. Ook geven we aan hoe de doorstromingskans verklaard kan worden uit de hier onderscheiden factoren.

Dynamiek in het woningaanbod

Veranderingen in de woningvoorraad vormen een belangrijke motor achter de dynamiek van de woningmarkt. Een belangrijke variabele is de hoeveelheid nieuwbouw die in een regio geproduceerd wordt. In Nederland is er nauwelijks een relatie tussen prijzen en nieuwbouw. Waar in andere landen hogere koopprijzen en hogere huren leiden tot een grotere bouwproductie is dit in Nederland niet het geval (Vermeulen & Rouwendal 2007). Dit betekent dat de nieuwbouw een eigen dynamiek initieert. In deze paragraaf gaan we in op veranderingen in de woningvoorraad en de verschillen daarin tussen de onderscheiden Corop-regio's.

De woningvoorraden zijn niet in alle Corop-regio's even groot en ook de samenstelling van de woningvoorraad naar huur- en koopwoningen varieert tussen de regio's. De grootste woningvoorraden staan in de vier grootstedelijke agglomeraties Groot-Rijnmond, Groot-Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Vooral in het westen, en daarbinnen in de grootstedelijke Corop's, zijn de huurwoningen sterk vertegenwoordigd; Groot-Amsterdam en Groot-Rijnmond spannen de kroon met respectievelijk 67 en 59 procent huurwoningen. Buiten het westen heeft Arnhem-Nijmegen ook nog relatief veel huurwoningen (48 procent). Het aandeel koopwoningen is in de hiervoor genoemde regio's dus zeer klein. Hoge aandelen koopwoningen komen voor in diverse meer perifere Corop's, bijvoorbeeld in Zeeuws-Vlaanderen, Midden-Limburg en Zuidwest-Drenthe (respectievelijk 70, 66 en 68 procent). Landelijk was in 2003 het aandeel koopwoningen 55 procent.

In figuur 14 geven we weer in welke mate de woningvoorraad is uitgebreid in het verleden. De uitbreiding is een resultante van nieuwbouw minus onttrekkingen. Zoals bekend is de woningvoorraad in de verhuisperiodes van de wbo's van 1994 en 1998 aardig gegroeid, maar daarna veel minder. In bijna alle regio's is dit patroon zichtbaar, uitzonderingen zoals agglomeratie Den Haag daargelaten. Tijdens de verhuisperiode van het WoON2006 is de woningvoorraad het sterkst gegroeid in Flevoland met bijna 2 procent per

jaar. In de meeste regio's lag de uitbreiding in deze periode beduidend lager, nog geen 1 procent per jaar. De agglomeratie Haarlem kende zelfs een krimpende woningvoorraad.

Figuur 3 en 4 in de Bevindingen geven een beeld van de procentuele veranderingen van de omvang van respectievelijk de koop- en de huurwoningvoorraad. Bij deze veranderingen gaat het niet meer alleen om de uitbreiding door nieuwbouw en onttrekkingen, maar ook om de effecten van de omzetting van huurwoningen in koopwoningen. In Flevoland en de vier grootstedelijke regio's is de koopwoningvoorraad relatief sterk gegroeid. De groeipercentages voor de diverse regio's verschillen nogal; dit is een belangrijke reden tot verschil in doorstroming op de woningmarkt.

Voor de huurwoningvoorraad valt de afname op van deze voorraad tijdens de verhuisperiodes van de wbo's van 1998 en 2002 en het WoON2006. Deze afname was vooral groot in diverse perifere regio's zoals Zeeland, Groningse Corop's + Noord-Drenthe, Friese Corop's en Twente. Een belangrijke oorzaak van de krimpende huurwoningvoorraad is de omzetting van huurwoningen in koopwoningen. Hiervan geeft figuur 15 een beeld. Uit figuur 15 blijkt dat behalve in de genoemde perifere regio's ook in Flevoland relatief veel woningen zijn omgezet van huur naar koop in de jaren 1990-2002. Door de tijd heen verandert het beeld overigens wel. Zo zijn tijdens de verhuisperiode van het WoON, van 2003 tot en met 2005, juist ook in Groot-Amsterdam, agglomeratie Den Haag en Groot-Rijnmond relatief veel huurwoningen omgezet in koop, terwijl er in de eerder genoemde perifere regio's dan minder gebeurt.

Relatieve prijsverhouding tussen huur en koop

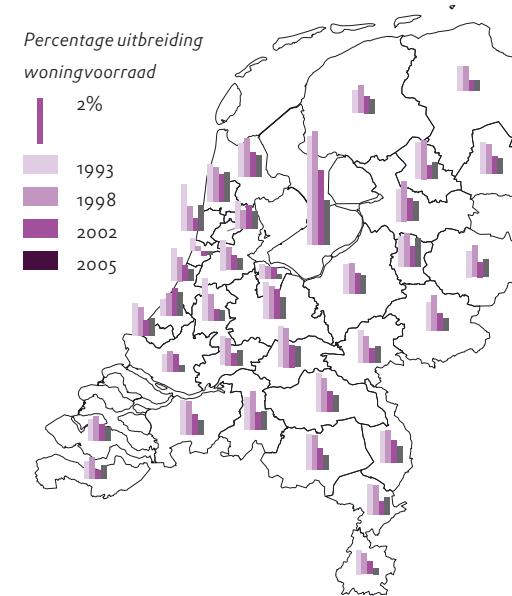
Bij de keuze tussen een koop- of huurwoning kijkt een huishouden naar de te verwachten gebruikskosten van de woning. Bij een koopwoning hangen deze gebruikskosten grotendeels af van de hypotheekrente en de koopprijs van de woning. Bij een huurwoning hangen ze vooral af van de hoogte van de kale huur.

Zoals bekend verschilt het niveau van de koopwoningprijzen sterk in Nederland, waarbij de koopprijzen daar waar de vraag relatief groot is ten opzichte van het aanbod, hoger liggen dan daar waar vraag en aanbod meer in evenwicht zijn. Het prijsniveau van sociale huurwoningen daarentegen varieert veel minder sterk. Dankzij de huurprijsregulering wordt de hoogte van de huurprijzen vooral bepaald door de kwaliteit van de huurwoningen en minder door de mate van spanning op de woningmarkt in een regio. Dit heeft tot gevolg dat de relatieve prijsverhouding over de regio's varieert.

In 2005 kostte een sociale huurwoning in Nederland gemiddeld 376 euro per maand aan kale huur (bron: huurenquête CBS 2005). Op regionaal niveau varieerde deze prijs binnen een bandbreedte van circa 10 procent meer of minder dan het landelijk gemiddelde, namelijk 341 euro gemiddeld per maand in Zeeuws-Vlaanderen en 412 euro per maand in de regio Gooi en

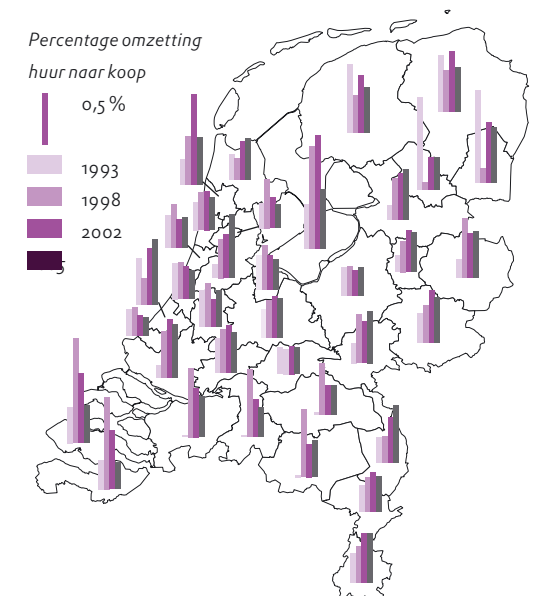
Figuur 14. Jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad.

Bron: Combimonitor 2006



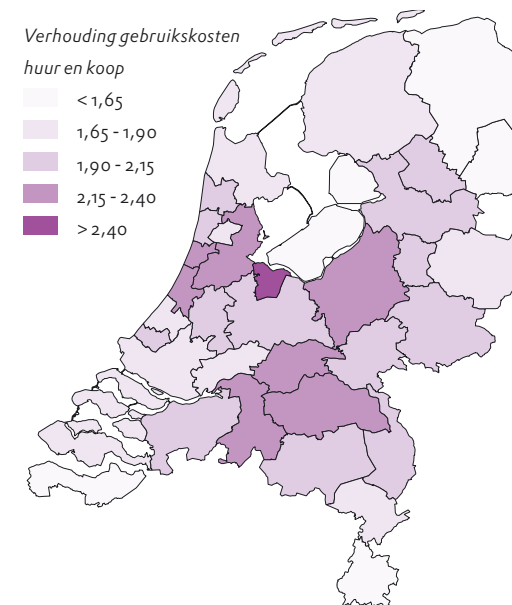
Figuur 15. Jaarlijkse omzetting van huur- naar koopwoningen.

Bron: Combimonitor 2006



Figuur 16. Relatieve gebruikskosten van huur- en koopwoningen in 2005 per Corop-regio.

Bron: CBS-huurenquête 2005, NVM, bewerking PBL



Vechtstreek. Alleen Flevoland valt nog ver buiten deze bandbreedte, want hier kostte een sociale huurwoning in 2005 gemiddeld 437 euro per maand, dus 16 procent meer dan het Nederlands gemiddelde.

De extreem hoge gemiddelde huurwoningprijs in Flevoland wordt onder andere veroorzaakt doordat Flevoland een relatief jonge huurwoningvoorraad heeft met relatief veel kwaliteit. In alle andere regio's wordt de gemiddelde huurwoningprijs gedrukt door de oudere, veelal vooroorlogse, woningen die minder kwaliteit bieden en daarom goedkoper zijn.

De koopwoningprijzen vertonen op regionaal niveau meer prijsvariatie. De gemiddelde (mediane) koopwoning kostte in 2005 namelijk circa 224.000 euro, maar de mediane prijzen binnen afzonderlijke regio's lagen binnen een bandbreedte van circa 30 procent meer of minder. Zeeuws-Vlaanderen had opnieuw de laagste prijs, namelijk ruim 164.000 euro. De agglomeratie Haarlem had de hoogste koopprijs, namelijk 291.000 euro.

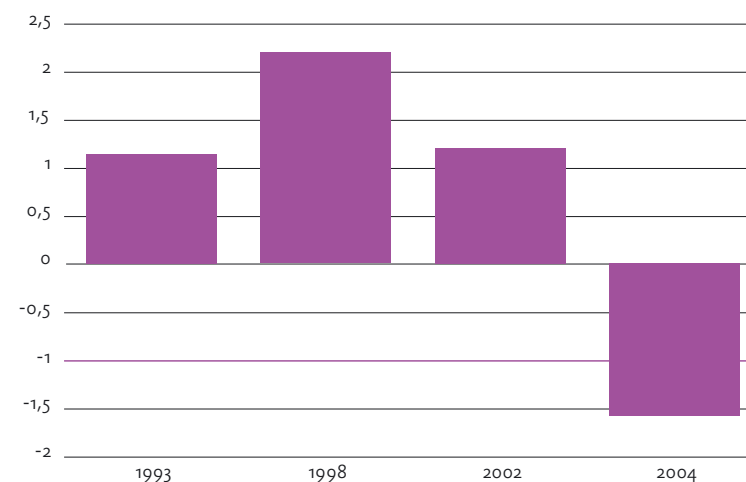
Als indicatie voor de prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen op regionaal niveau nemen we hier het quotiënt van het maandelijkse bedrag aan bruto hypotheekrente¹ dat een huishouden voor de mediane koopwoning zou moeten betalen, en de kale maandhuur van de gemiddelde sociale huurwoning. In Nederland als geheel lag dit quotiënt in 2005 op 1,89 (= 0,038* 224.000 euro/12 maanden/376,26 euro maandhuur). Op regionaal niveau varieert dit quotiënt sterk. Het laagst scoren Flevoland (1,44) en Zeeuws-Vlaanderen (1,49) en het hoogst Het Gooi en Vechtstreek (2,57). Het Gooi en Vechtstreek is overigens een uitschieter; in de twee hoogst scorende regio's na Het Gooi en Vechtstreek, namelijk de agglomeratie Haarlem (2,34) en Zuidwest-Gelderland (2,32), ligt de prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen minder ver uiteen.

De lage scores van Flevoland en Zeeuws-Vlaanderen hebben verschillende oorzaken. In Flevoland ontstaat de lage score doordat een relatief lage mediane koopwoningprijs hier samengaat met een opvallend hoge gemiddelde maandhuur voor de gemiddelde sociale huurwoning. In Zeeuws-Vlaanderen daarentegen zijn zowel de gemiddelde sociale huurwoning als de mediane koopwoning relatief laaggeprijsd, want goedkoper dan in alle andere regio's. De lage prijsverhouding tussen beide ontstaat doordat de mediane koopwoning er bijna 30 procent minder kost dan die in heel Nederland (figuur 16), terwijl de gemiddelde huurwoning er slechts 10 procent goedkoper is dan de gemiddelde Nederlandse sociale huurwoning.

Het Gooi en Vechtstreek kent een opvallend hoge prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen. Deze hoge waarde ontstaat vooral doordat de mediane koopwoning in deze regio extreem veel kost; meer dan in elke andere regio. De gemiddelde sociale huurwoning is er overigens evenmin goedkoop; bijna 10 procent duurder dan de Nederlandse gemiddelde sociale huurwoning.

1. Hierbij is gewerkt met 3,8 procent hypotheekrente in 2005 (Combimonitor op basis van gegevens van het CBS).

Figuur 17. Gemiddelde verandering van het nationaal arbeidsvolume. Bron: CBS-statline, bewerking PBL



In het algemeen is de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen vaak het laagst in meer perifere regio's. Naast Zeeuws-Vlaanderen zijn dat onder meer de regio's Zuid-Limburg, Groningse Corop's + Noord-Drenthe en Friese Corop's. Het hoogst is de prijsverhouding in Randstedelijke regio's (agglomeratie Haarlem, Groot-Amsterdam, agglomeratie Leiden en Bollenstreek en de Corop-regio Utrecht) en daarnaast in vooral Brabantse en Gelderse regio's. Toch is de praktijk niet helemaal zwart-wit, want er zijn ook enkele Randstedelijke regio's met een relatief lage prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen. Dit geldt in het bijzonder voor agglomeratie Den Haag en Groot-Rijnmond.

De rol van economische groei

Economische groei beïnvloedt de ontwikkeling van de huizenprijzen en daarmee de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen. Economische ontwikkeling kan ook zelfstandig de doorstroming beïnvloeden. In tijden van hoogconjunctuur verhuizen huishoudens meer dan in economisch minder goede tijden. Economische groei benaderen we in dit onderzoek met veranderingen in het arbeidsvolume. Deze variabele geeft ook iets weer van de druk die op een markt kan ontstaan door arbeidsmigratie. De jaarlijkse procentuele ontwikkeling in het arbeidsvolume tijdens de periodes waarin in de wbo's de verhuizingen zijn bevraagd, is in deze studie gehanteerd als indicator voor de economische ontwikkeling in Nederland als geheel en op regionaal niveau.

Nationaal niveau

De ontwikkeling van het nationale arbeidsvolume varieerde sterk tussen de verhuisperiodes van de wbo's en het WoON (figuur 17). Tijdens de laatste verhuisperiode van het WoON kromp het arbeidsvolume gemiddeld circa 1,5 procent per jaar.² Tijdens verhuisperiodes van eerdere wbo's daarentegen groeide het nationale arbeidsvolume. Deze groei was het sterkst tijdens de verhuisperiode van het wbo 1998 (van 1994 tot en met 1998), namelijk ruim 2 procent.

Regionaal niveau

Tussen de regio's varieert de ontwikkeling van het arbeidsvolume sterk, zoals figuur 18 laat zien. De figuur toont de gemiddelde economische groei in de regio's over het totaal van de vier verhuisperiodes van de wbo's en het WoON.

Regionale verschillen in samenstelling van de bevolking

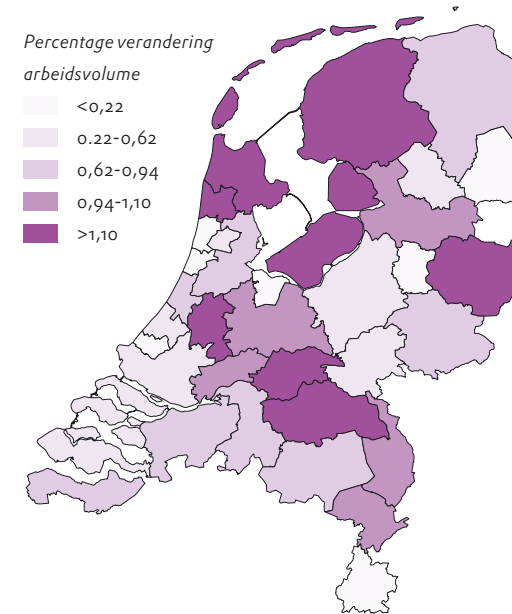
In het analysekader hebben we gezien dat economische en demografische variabelen een rol spelen in de beslissing om te verhuizen, in het bijzonder van een huur- naar een koopwoning. Belangrijke variabelen in deze processen zijn leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. De bevolkingssamenstelling varieert over de regio's en deze variatie kan mede bepalend zijn voor de verschillen in doorstroming die we gemeten hebben. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in regio's waar ouderen zijn oververtegenwoordigd relatief minder wordt verhuisd, zeker van een huur- naar een koopwoning. De figuren 19, 20 en 21 tonen de regionale verschillen voor de variabelen leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling over de 35 verschillende samengestelde Corop-regio's.

De kleinste aandelen oudere huishoudens (50 jaar en ouder) komen voor in Flevoland en Groot-Amsterdam. Ook diverse andere stedelijke regio's in het westen tellen relatief weinig ouderen: agglomeratie Leiden en Bollenstreek, Utrecht, agglomeratie 's-Gravenhage, Groot-Rijnmond en Delft en Westland. Toch zijn er ook Randstedelijke regio's met relatief veel oudere huishoudens: Alkmaar en omgeving, agglomeratie Haarlem en Het Gooi en Vechtstreek. Buiten de Randstad tellen vooral Zeeland, Limburg, Drenthe, Twente en de Achterhoek relatief veel oude huishoudens.

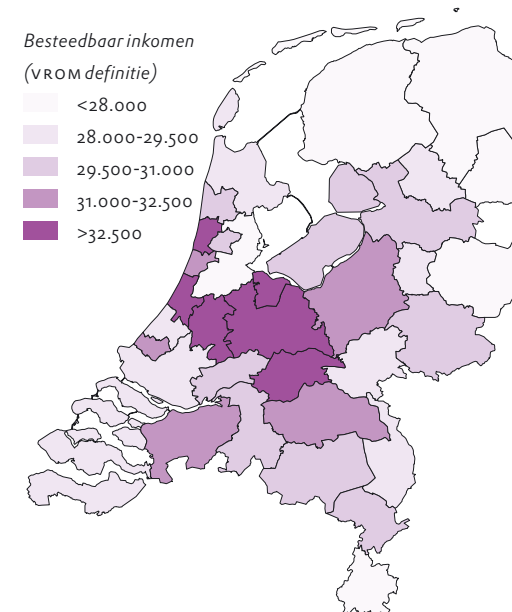
Figuur 20 toont het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen van de woningbewoners in de Corop-regio's. Gemiddeld voor Nederland was dit ruim 29.600 euro. In de regio met het gemiddeld hoogste huishoudinkomen, Het Gooi en Vechtstreek, is dit 13 procent hoger, namelijk bijna 33.500 euro. In de laagst scorende regio, Friese Corop's, is het krap 26.800 euro, dus circa 10 procent minder dan het Nederlandse gemiddelde.

2. Voor het WoON is de ontwikkeling in het arbeidsvolume gebaseerd op alleen de eerste twee jaren van de verhuisperiode, namelijk 2003 en 2004. Het laatste jaar 2005 bleef buiten beeld omdat hiervoor nog geen regionale data beschikbaar waren medio 2007.

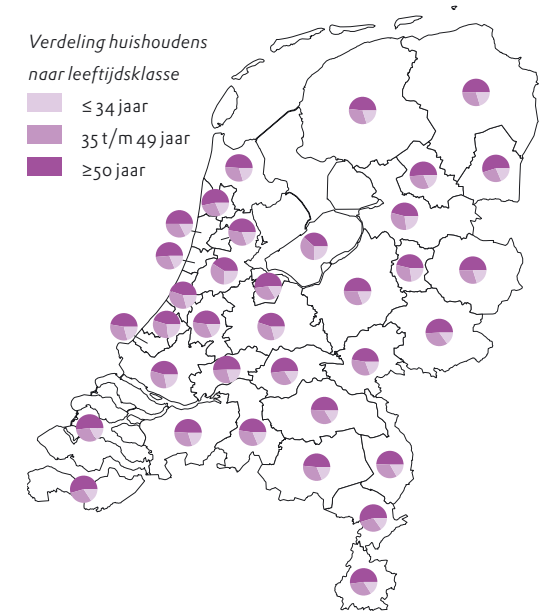
Figuur 18. Gemiddelde economische groei 1993-2005 per Corop. Bron: CBS-statline, bewerking PBL



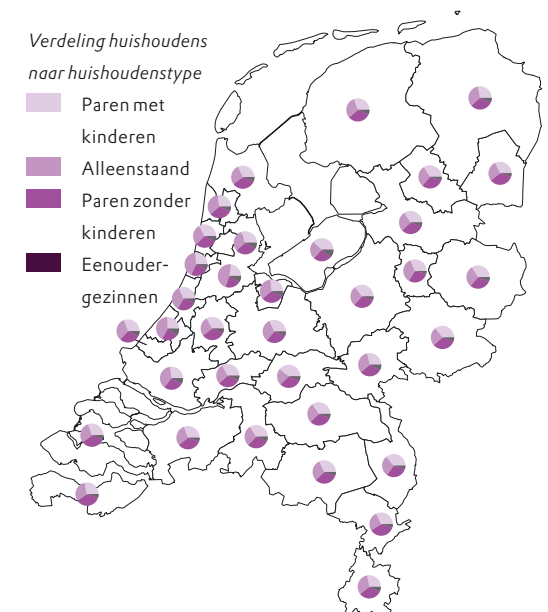
Figuur 20. Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen per Corop-regio. Bron: WoON2006, bewerking PBL



Figuur 19. Regionale verdeling van huishoudens naar leeftijdsklasse. Bron: WoON2006, bewerking PBL



Figuur 21. Regionale verdeling van huishoudenstype. Bron: WoON2006, bewerking PBL



Figuur 21 toont dat er tussen de regio's ook verschillen zijn in de verdeling van de woningbewonende huishoudens over diverse typen huishoudens. Vooral het aandeel alleenstaanden varieert relatief sterk tussen de regio's. Zo telt de hoogst scorende regio Groot-Amsterdam 47 procent alleenstaande huishoudens in een woning. Dat is bijna twee keer hoger dan in de laagst scorende regio's Zuidwest-Gelderland en Flevoland, waar nog geen kwart alleenstaand is. Landelijk is 33 procent van de huishoudens alleenstaand.

Het aandeel paren met kinderen varieert minder sterk tussen de regio's. Landelijk behoort 30 procent van de huishoudens in een woning tot de paren met kinderen. Het laagst is dit aandeel in Groot-Amsterdam (23 procent) terwijl het in de hoogst scorende regio's, zoals Flevoland en Zuidwest-Gelderland, ruim 38 procent is.

Bij de categorie 'paren zonder kinderen' is de regionale variatie nog wat minder; van 22 procent in Groot-Amsterdam tot 36 procent in regio's als Zeeuws-Vlaanderen en Midden-Limburg. Het aandeel van het laatste huishoudentype éénoudergezinnen varieert het minst; van krap 4 procent in Zuidwest-Overijssel tot bijna 11 procent in Flevoland.

Synthese

In dit hoofdstuk hebben we een indruk gegeven van de regionale variatie van woningmarktkenmerken, economische groei en regionale verschillen in huishoudenssamenstelling. De Corop-gebieden in Nederland kennen een grote verscheidenheid die mede de oorzaak is van de variatie in de kans op doorstroming en de kans op huur-koopdoorstroming die we in het vorige hoofdstuk vonden.

Uit de literatuur is bekend dat het verhuisgedrag in gang gezet wordt door bijvoorbeeld veranderingen in de levensfase of inkomen. De variatie over regio's in woningmarktkenmerken is vele malen groter dan de regionale verschillen in bijvoorbeeld huishoudenssamenstelling en leeftijd. voor het verklaren van de regionale verschillen in doorstroming zijn woningmarktkenmerken van groot belang. In het volgende hoofdstuk analyseren we de verschillen.

Doorstroming nader geanalyseerd

DOORSTROMING NADER GEANALYSEERD

In dit hoofdstuk onderzoeken we de kans op doorstroming en de kans op huur-koopdoorstroming in het bijzonder. Hiertoe relateren we eerst de gegevens over de jaarlijkse doorstromingskans, of de jaarlijkse kans op huur-koopdoorstroming, aan factoren die deze mogelijk kunnen beïnvloeden. We presenteren daarbij twee regressieanalyses: één voor doorstroming in het algemeen en één voor doorstroming vanuit huur- naar koopwoningen. Intussen identificeren we de meest invloedrijke factoren voor beide typen doorstromingskansen.

Daarna brengen we in beeld wat het voor de kans op doorstroming in de regio's betekent als er binnen de regio's andere condities zouden heersen voor de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad, de prijs-verhouding tussen koop- en huurwoningen en de ontwikkeling van het arbeidsvolume. We gaan daarbij uit van het Nederlandse gemiddelde. We laten dus zien in hoeverre de kans op doorstroming en de kans op huur-koopdoorstroming afhangen van de waarden van de verklarende factoren.

Doorstroming verklaard

Uit de literatuur is bekend dat huishoudenskenmerken een belangrijke rol spelen in de verhuisbeslissing en/of de beslissing om een woning te kopen in plaats van te huren. Veel van het empirische onderzoek is gebaseerd op individuele data. Bij een analyse op het niveau van regionale woningmarkten spelen huishoudenskenmerken een andere rol. Verschillen in de kans op doorstroming tussen de regio's worden bepaald door regionale verschillen in huishoudenskenmerken. Als huishoudinkomen een belangrijke rol speelt in de verhuisbeslissing of het kopen van een woning, zullen huishoudens in relatief rijke regio's meer verhuizen of vaker woningen kopen dan in relatief arme regio's. De mate waarin huishoudens in staat zijn om te verhuizen of een woning te kopen is ook afhankelijk van de beschikbaarheid van (koop) woningen en van de relatieve prijzen van huur- en koopwoningen. Dit type variabele komt in empirische analyses van data op huishoudensniveau nauwelijks aan de orde; in een analyse op regionale marktgegevens komt de invloed van de beschikbaarheid van woningen beter uit de verf.

In de analyse leggen we met een regressieanalyse een relatie tussen de kans op doorstroming en de verklarende variabelen. We maken daarbij gebruik van gegevens per Corop-regio voor de vier verhuisperiodes; dit geeft $35 \times 4 = 140$ waarnemingen.

Meer specifiek kijken we met de regressies of de jaarlijkse doorstroomkans in een regio (het percentage woningbewonende huishoudens dat gemiddeld per jaar naar een woning in de regio verhuisde) samenhangt met:

- de samenstelling en ontwikkeling van de regionale woningvoorraad;
- de demografische kenmerken van de huishoudens in de regio;
- de veranderingen in het regionale arbeidsvolume;
- de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen in de regio.

De verklarende variabelen spreken voor zich; de relatieve prijsverhouding is in de analyse van de doorstromingskans in het algemeen een benadering voor de mate van rantsoenering van de woningmarkt.

De jaarlijkse kans om vanuit een huurwoning door te stromen naar een koopwoning analyseren we op dezelfde wijze. Bij deze tweede regressie benutten we dezelfde kenmerken, zij het dat we de demografische huishoudenskenmerken iets anders hebben ingevuld. Bij de regressie op de algemene doorstroomkans zijn deze kenmerken namelijk gebaseerd op alle huishoudens in een woning. Voor de doorstroomkans van huur naar koop betreffen deze kenmerken alleen de huishoudens in huurwoningen. Deze hurende huishoudens vormen immers de populatie waaruit de doorstromers voorkomen die vanuit een huurwoning naar een koopwoning gaan.

De kans op doorstromen in het algemeen

Voor de jaarlijkse kans op doorstromen in het algemeen blijken we ruim 50 procent van de variantie te kunnen verklaren met de regressie. Vooral de volgende verklarende factoren zijn relevant, want significant opgenomen in de vergelijking (tabel 1).

- uitbreiding van de woningvoorraad met koopwoningen

De jaarlijkse doorstroomkans is groter naarmate de regionale woningvoorraad relatief sterker is uitgebreid met koopwoningen (nieuwbouw minus sloop).

- prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen

De jaarlijkse doorstroomkans is kleiner naarmate de doorsnee koopwoning in een regio duurder is dan de doorsnee huurwoning.¹

- verandering in arbeidsvolume

De jaarlijkse doorstroomkans is hoger naarmate het regionale arbeidsvolume sterker groeit.

- gemiddeld reëel netto huishoudelijk inkomen

De jaarlijkse doorstroomkans is hoger naarmate het gemiddelde woningbewonende huishouden in een regio een hoger inkomen heeft.

- huishoudentype en in het bijzonder alleenstaanden en overige huishoudens

De jaarlijkse doorstroomkans is hoger naarmate er relatief meer alleenstaanden zijn in een regio.

1. De prijsverhouding is berekend als de verhouding tussen het hypotheekrentebedrag dat maandelijks voor de mediane koopwoning in de regio zou moeten worden betaald en het bedrag dat de gemiddelde sociale huurwoning maandelijks kost aan kale huur.

Tabel 1. Resultaten van regressie op de jaarlijkse kans op doorstroming

Verklarende variabelen	Coëfficiënt	T-waarde
Constante	-1,330	-0,493
Jaarlijkse uitbreiding* woningvoorraad met huurwoningen (%)	0,230	0,665
Jaarlijkse uitbreiding* woningvoorraad met koopwoningen (%)	0,998	5,059 ^a
Jaarlijkse omzetting van huurwoningen in koopwoningen (%)	0,395	1,309
Aandeel koopwoningen in woningvoorraad	-0,092	-0,079
% alleenstaanden en overige huishoudens	0,111	3,810 ^a
% paren met kinderen	0,055	1,600
% eenoudergezinnen	-0,062	-1,502
% 35- t/ m 49-jarigen	-0,020	-0,497
% 50-plussers	0,004	0,139
Gemiddeld reëel besteedbaar huishoudelijk inkomen woningbewoners (x 1.000 euro)	0,066	2,122 ^a
Jaarlijkse verandering van arbeidsvolume (%)	0,102	2,402 ^a
Prijsverhouding tussen mediane koopwoning en gemiddelde sociale huurwoning	-0,533	-3,785 ^a

R² = 0.64

* uitbreiding = nieuwbouw – onttrokken woningen

a significant bij $\alpha=0,05$

Tabel 2. Resultaten van regressie op de jaarlijkse kans op doorstromen vanuit een huurwoning naar een koopwoning

Verklarende variabelen	Coëfficiënt	T-waarde
Constante	0,754	0,346
Jaarlijkse uitbreiding* woningvoorraad met huurwoningen (%)	0,126	0,319
Jaarlijkse uitbreiding* woningvoorraad met koopwoningen (%)	1,094	5,533 ^a
Jaarlijkse omzetting van huurwoningen in koopwoningen (%)	0,872	2,584 ^a
Aandeel koopwoningen in woningvoorraad	3,048	4,003 ^a
% alleenstaanden en overige huishoudens in huurwoningen	0,024	1,126
% paren met kinderen in huurwoning	0,017	0,517
% eenoudergezinnen in huurwoning	-0,040	-1,268
% 35- t/ m 49-jarigen in huurwoning	-0,004	-0,166
% 50-plussers in huurwoning	-0,023	-1,510
Gemiddeld reëel besteedbaar huishoudelijk inkomen woningbewoners (x 1.000 euro)	0,002	0,041
Jaarlijkse verandering van arbeidsvolume (%)	0,044	0,997
Prijsverhouding tussen mediane koopwoning en gemiddelde sociale huurwoning	-0,401	-2,567 ^a

R² = 0.59

* uitbreiding = nieuwbouw – onttrokken woningen

a significant bij $\alpha=0,05$

De jaarlijkse doorstroomkans hangt dus samen met ontwikkelingen in de woningvoorraad, de regionale economie en met demografische aspecten, zoals we in het eerste Verdiepingshoofdstuk al voorspelden. Voor elk van deze factoren is de richting van het verband bovendien ook volgens verwachting.

De kans op doorstromen vanuit huur naar koop

Voor de jaarlijkse kans op doorstromen vanuit een huurwoning naar een koopwoning verklaart de regressie eveneens ruim 50 procent van de variantie (tabel 2). Vooral de volgende factoren blijken deze kans sterk te beïnvloeden (significant opgenomen in regressie):

– uitbreiding van de woningvoorraad met koopwoningen

De jaarlijkse doorstroomkans van huur- naar koopwoningen is groter naarmate de regionale woningvoorraad relatief sterker is uitgebreid met koopwoningen (nieuwbouw minus sloop).

– aandeel koopwoningen

De jaarlijkse doorstroomkans van huur- naar koopwoningen is groter naarmate de regionale woningvoorraad relatief meer koopwoningen bevat.

– omzetting van huurwoningen naar koopwoningen

De jaarlijkse doorstroomkans van huur- naar koopwoningen is groter naarmate er relatief meer huurwoningen zijn omgezet in koopwoningen.

– prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen

De jaarlijkse doorstroomkans van huur- naar koopwoningen is groter naarmate de mediane koopwoning in een regio goedkoper is (of naarmate de gemiddelde huurwoning in een regio duurder is. Zoals we hiervoor bespreken, verschilt de prijs van de gemiddelde huurwoning maar heel weinig tussen de regio's).

De samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad spelen dus een belangrijke rol bij de doorstroming van huur naar koop. In feite belichten deze variabelen zowel de beschikbaarheid van koopwoningen als de wijziging van de koopwoningvoorraad. Daarnaast is de relatieve prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen relevant. In het eerste Verdiepingshoofdstuk gaven we vanuit de theorie al aan dat beschikbaarheid, wijziging van de voorraad en de prijsverhouding heel belangrijk zijn voor doorstroming tussen huur- en koopwoningen.

Opvallend ten slotte is dat de kenmerken van de huishoudens in huurwoningen (huishoudentype, leeftijd en huishoudinkomen) volgens deze analyse geen significante invloed hebben op de kans om vanuit een huurwoning naar een koopwoning door te stromen. Hetzelfde geldt trouwens voor de ontwikkeling in het regionale arbeidsvolume. Dat is dus anders dan bij de eerdere analyse op doorstroming in het algemeen.

Doorstroming onder andere condities

In de voorgaande paragraaf hebben we onderzocht met welke factoren doorstroming in het algemeen en huur-koopdoorstroming samenhangen. Voor beide typen doorstroming blijken kenmerken van de regionale woningvoorraad en de prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen een significante invloed uit te oefenen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de regionale verschillen in de aanbodkant van de woningmarkt groter zijn dan de regionale verschillen in bevolkingskenmerken (zie ook het vorige hoofdstuk).

In deze paragraaf gaat het om de vraag hoe hoog de regionale doorstroming en huur-koopdoorstroming zouden zijn als er binnen de regio's andere condities zouden heersen dan de huidige. Daarbij kijken we in het bijzonder naar andere condities voor:

– de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad;

– de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen;

– de ontwikkeling van het arbeidsvolume.

Onze aandacht voor deze kenmerken heeft verschillende redenen. Ten eerste is in de vorige paragraaf gebleken dat deze kenmerken een significante invloed uitoefenen op de kans op doorstroming in het algemeen en/of op de kans op doorstroming vanuit een huur- naar een koopwoning. Ten tweede zijn de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad in beginsel beïnvloedbaar, terwijl dit niet geldt voor de demografische factoren. Die verkennen we hier daarom ook niet verder. Uiteraard heeft verandering van de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad tijd nodig en zal een dergelijke verandering ook de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen (kunnen) veranderen. Daarom is het logisch dat we ook de prijsverhouding meenemen. De ontwikkeling in het arbeidsvolume nemen we ook mee. Deze kan de prijsverhouding namelijk beïnvloeden.

Uiteraard is het relevant dat we bij deze verkenning van de invloed van de specifieke condities voor de woningvoorraad, woningmarkt en arbeidsvolume werken met samenhangende pakketten van condities die ook werkelijk kunnen voorkomen. In verband hiermee hebben we gewerkt met een variant die we hebben ontleend aan de werkelijkheid, namelijk de condities die voor Nederland als geheel golden tijdens de verhuisperiode van het WoON2006.

Doorstroming algemeen

Figuur 22 laat zien hoe hoog de doorstroming zou zijn in de regio's als in alle regio's de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad, de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen en de ontwikkeling van het arbeidsvolume gelijk worden gesteld aan de waarden die hiervoor gelden binnen Nederland als geheel tijdens de verhuisperiode van het WoON2006. Voor de overige, vooral demografische, factoren in de regressievergelijking

hebben we de regionale waarden gehandhaafd. Ter vergelijking toont de figuur ook hoe hoog de doorstroming volgens dezelfde regressievergelijking zou zijn als we voor alle factoren de eigen regionale waarden invullen.²

Uit de figuur blijkt dat er zowel regio's zijn waar de doorstroming zou stijgen (rechts in figuur 22) als regio's waar de doorstroming zou dalen (links). Dit is logisch, want de Nederlandse condities functioneren als een gemiddelde. Regio's waar de werkelijke regiospecifieke condities gunstiger zijn voor de doorstroming dan de Nederlandse condities, zullen bij het toepassen van de Nederlandse condities dus achteruitgaan, terwijl regio's waar de regiospecifieke condities ongunstiger zijn door het toepassen van de Nederlandse condities, erop vooruitgaan.

De agglomeratie Haarlem en Het Gooi en Vechtstreek komen naar voren als de regio's waar de jaarlijkse doorstroming het sterkst toeneemt als hier de Nederlandse condities zouden gelden voor de woningvoorraad, woningmarkt, prijsverhouding huur/koop en de ontwikkeling van het arbeidsvolume. De doorstroming zou hier ruim 1 procent hoger komen te liggen. Andere regio's die hun doorstroming vrij sterk zouden zien toenemen zijn de agglomeratie Leiden en Bollenstreek (+0,35 procent), Noordoost-Noord-Brabant (+0,35 procent), Zuidoost-Noord-Brabant (+0,31 procent), Oost-Zuid-Holland (+0,31 procent) en de Achterhoek (+0,26 procent). We kunnen dan ook concluderen dat deze regio's relatief krappe woningmarkten hebben in vergelijking met Nederland als geheel. De uitbreiding van de woningvoorraad bleef hier vaak achter bij die in heel Nederland en ook zijn koopwoningen hier in vergelijking met huurwoningen vaak relatief duurder dan in Nederland gemiddeld.

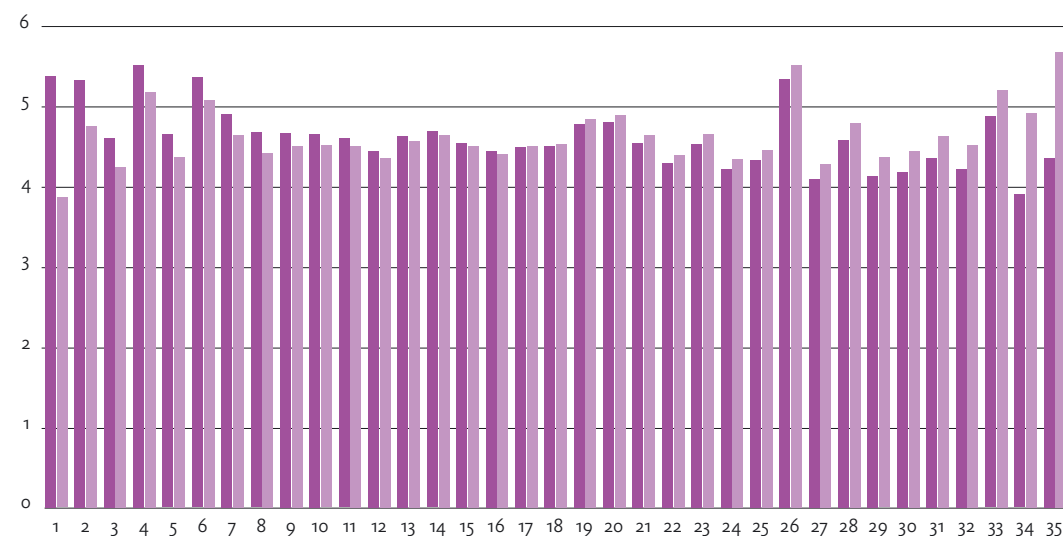
Hiertegenover staat Flevoland, waar de doorstroming juist sterk zou dalen (-1,44 procent) als de woningvoorraad, woningmarkt en het arbeidsvolume zich op het Nederlandse niveau zouden bevinden. En ook in Alkmaar en omgeving (-0,49 procent), de Kop van Noord-Holland (-0,29 procent) en Zuidwest-Overijssel (-0,27 procent) zou de doorstroming behoorlijk sterk achteruitgaan. In deze regio's zijn de woningmarkten relatief ruim. De woningvoorraad is hier vaak relatief sterk uitgebreid en de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen is hier vaak ongeveer gemiddeld of zelfs gunstig.

Doorstroming vanuit huur- naar koopwoningen

Figuur 23 biedt net zo'n beeld als figuur 22, maar dan voor de doorstroming vanuit huur- naar koopwoningen. De figuur toont hoe hoog de doorstroming van huur naar koop gemiddeld per jaar zou zijn als binnen alle regio's de condities voor de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad, de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen en de ontwikkeling van het arbeidsvolume gelijk zouden zijn aan de Nederlandse condities tijdens de verhuisperiode van het WoON2006. Dit is bovendien afgezet tegen de voorspelde doorstroming tussen huur- en koopwoningen op basis van de regiospecifieke condities. Net als in figuur 22 geldt ook hier dat er zowel regio's zijn waar de doorstroming van huur naar koop zou stijgen, als regio's

2. De doorstromkans die we op basis van de eigen regionale waarden hebben voorspeld, kan afwijken van de empirisch gemeten doorstromkans, want hij is berekend via het gevonden regressiemodel.

Figuur 22. Twee voorspellingen voor het jaarlijkse percentage doorstromers. De eerste op basis van eigen regiospecifieke condities bij alle factoren en de tweede op basis van Nederlandse condities voor de woningvoorraad, woningmarkt en het arbeidsvolume en de eigen regiospecifieke condities bij de overige factoren. Bron: berekening PBL



- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| 1. Flevoland | 19. Groot Rijnmond | Regionale waarden |
| 2. Alkmaar en omgeving | 20. Utrecht | Nederlandse waarden |
| 3. Kop van Noord-Holland | 21. West-Noord-Brabant | |
| 4. Agglomeratie Den Haag | 22. Zuidwest-Gelderland | |
| 5. Midden-Limburg | 23. Veluwe | |
| 6. Zuidwest-Overijssel | 24. Zaanstreek | |
| 7. IJmond | 25. Midden-Noord-Brabant | |
| 8. Noord-Overijssel | 26. Groot-Amsterdam | |
| 9. Twente | 27. Achterhoek | |
| 10. Zuidoost-Zuid-Holland | 28. Delft en Westland | |
| 11. Zeeuws-Vlaanderen | 29. Zuid-Limburg | |
| 12. Friese Corop's | 30. Oost-Zuid-Holland | |
| 13. Noord-Limburg | 31. Zuidoost-Noord-Brabant | |
| 14. Zuidwest-Drenthe | 32. Noordoost-Noord-Brabant | |
| 15. Arnhem Nijmegen | 33. Agglomeratie Leiden en Bollenstreek | |
| 16. Zuidoost-Drenthe | 34. Het Gooi en Vechtstreek | |
| 17. Overig Zeeland | 35. Agglomeratie Haarlem | |
| 18. Groningse Corop's + Noord-Drenthe | | |

waar deze zou dalen als de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad, de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen en het arbeidsvolume zich op het Nederlandse niveau zouden bevinden in plaats van op het eigen regiospecifieke niveau.

De regio's waar de jaarlijkse huur-koopdoorstroming het meest zou stijgen, liggen allemaal in het westen: agglomeratie Haarlem (+1,4 procent), Het Gooi en Vechtstreek (+0,85 procent), Groot-Amsterdam (+0,75 procent), Delft en Westland (+0,4 procent), Groot-Rijnmond (+0,39 procent) en agglomeratie Leiden en Bollenstreek (+0,33 procent). Anders dan bij het effect op de doorstroming in het algemeen is het effect op de toename van de doorstroming van huur- naar koopwoningen sterk geconcentreerd in het westen. De vraag naar koopwoningen is hier relatief groot ten opzichte van het aanbod. Dit komt overeen met de resultaten die in de studie naar betaalbaarheid aan de orde zijn gekomen (Renes e.a. 2006).

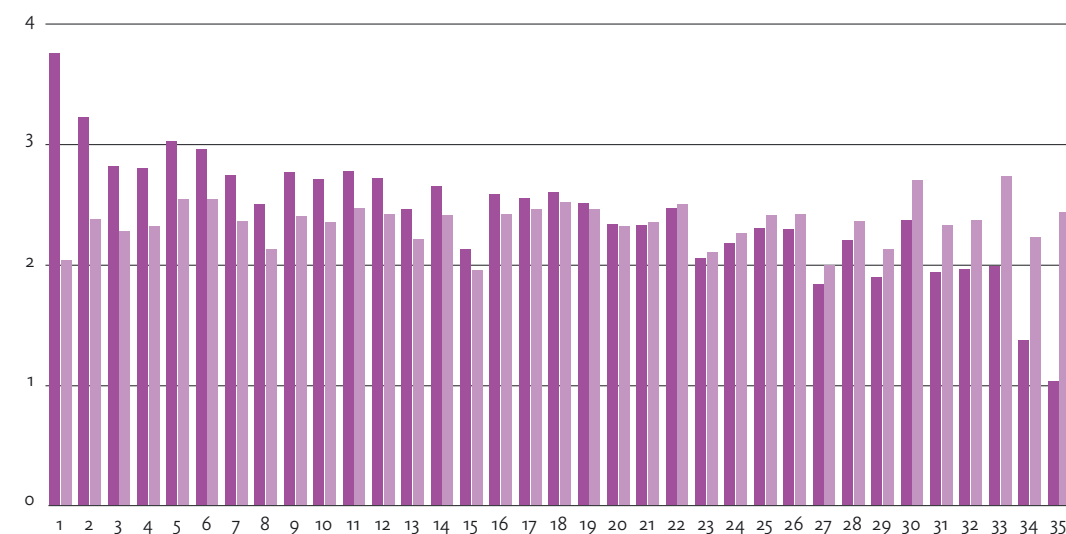
De regio's waar de jaarlijkse doorstroming van huur naar koop sterk zouden afnemen liggen merendeels in het noordoostelijke deel van Nederland en het zuiden, maar er liggen ook een paar in het westen. De sterkste afname in de doorstroming van huur- naar koopwoningen zou zich voordoen in Flevoland (-1,7 procent), Alkmaar en omgeving (-0,85 procent), Midden-Limburg (-0,54 procent), de Kop van Noord-Holland (-0,49 procent), Noord-Overijssel (-0,48 procent), Zuidwest-Overijssel (-0,42 procent), Zuidoost-Drenthe (-0,38 procent), Zeeuws-Vlaanderen (-0,37 procent), Noord-Limburg (-0,36 procent), IJmond (-0,36 procent), Twente (-0,31 procent) en Zuidwest-Drenthe (-0,30 procent). De westelijk gelegen regio's in dit rijtje functioneren deels als overloopgebieden voor de regio's uit de Noordvleugel van de Randstad.

Synthese

Woningmarktkenmerken spelen een grote rol in de kans op doorstroming in het algemeen en op de kans op doorstroming van huur- naar koopwoningen in het bijzonder. Het gaat hierbij om de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad, evenals de prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen. In de kans op doorstroming in het algemeen spelen verder de ontwikkeling van het arbeidsvolume en demografische variabelen een rol. Dit sluit aan bij verschillende theorieën over de wooncarrière, die voorspellen dat de wens en kans om te verhuizen varieert met de samenstelling van het huishouden. Op de kans op doorstroming van huur- naar koopwoningen hebben deze variabelen slechts een zeer beperkt effect.

Het gaat hierbij steeds om doorstroomkansen op regionaal niveau. Het relatieve belang van woningmarktkenmerken in de doorstroomkansen ontstaat doordat de regionale variatie in demografische variabelen veel geringer is dan de regionale variatie in woningmarktkenmerken. Dit geldt in ieder geval op Corop-niveau, het regionale schaalniveau van onze analyses.

Figuur 23. Twee voorspellingen voor het jaarlijkse percentage doorstromers vanuit een huurwoning naar een koopwoning; de eerste op basis van eigen regiospecifieke condities bij alle factoren en de tweede op basis van Nederlandse condities voor de woningvoorraad, woningmarkt en arbeidsvolume en de eigen regiospecifieke condities bij de overige factoren. Bron: berekening PBL



- | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Flevoland | 18. Utrecht | ■ Regionale waarden |
| 2. Alkmaar en omgeving | 19. Veluwe | ■ Nederlandse waarden |
| 3. Midden-Limburg | 20. Achterhoek | |
| 4. Kop van Noord-Holland | 21. Arnhem Nijmegen | |
| 5. Noord-Overijssel | 22. West-Noord-Brabant | |
| 6. Zuidwest-Overijssel | 23. Zuidoost-Zuid-Holland | |
| 7. Zuidoost-Drenthe | 24. Noordoost-Noord-Brabant | |
| 8. Zeeuws-Vlaanderen | 25. Midden-Noord-Brabant | |
| 9. Noord-Limburg | 26. Zuidoost-Noord-Brabant | |
| 10. IJmond | 27. Oost-Zuid-Holland | |
| 11. Twente | 28. Zuid-Limburg | |
| 12. Zuidwest-Drenthe | 29. Zaanstreek | |
| 13. Overig Zeeland | 30. Aggl. Leiden en Bollenstreek | |
| 14. Friese Corop's | 31. Groot Rijnmond | |
| 15. Zuidwest-Gelderland | 32. Delft en Westland | |
| 16. Agglomeratie Den Haag | 33. Groot-Amsterdam | |
| 17. Groningse Corop's + Noord-Drenthe | 34. Het Gooi en Vechtstreek | |
| | 35. Agglomeratie Haarlem | |

In welke regio's in Nederland er relatief veel (of weinig) doorstroming is door de ruimte (of krapte) op de woningmarkt, hebben we onderzocht door voor elke regio twee prognoses voor de doorstroomkans in het algemeen met elkaar te vergelijken. De twee prognoses verschillen van elkaar doordat de woningmarktkenmerken en de ontwikkeling in het arbeidsvolume gebaseerd zijn op hetzij de regiospecifieke waarden voor deze variabelen, hetzij de Nederlandse gemiddelden. Flevoland, Alkmaar en omgeving, agglomeratie Den Haag en de Kop van Noord-Holland kennen elk veel doorstroming en hebben dus elk ook een relatief ruime woningmarkt.

Met een soortgelijke vergelijking tussen regionale prognoses voor de kans op doorstroming van huur naar koop hebben we vervolgens in beeld gebracht waar de woningmarktkenmerken deze doorstroming van huur naar koop belemmeren of juist faciliteren. Vooral in westelijke regio's wordt de doorstroming van huur naar koop geremd door de huidige regionale woningmarktkenmerken. Dat is onder meer het geval in Het Gooi en Vechtstreek, agglomeratie Haarlem en Groot-Amsterdam. Als de kenmerken van deze regionale woningmarkten meer zouden overeenkomen met de kenmerken van de totale Nederlandse woningmarkt, dan zouden zij veel meer doorstroming van huur- naar koopwoningen hebben. In de noordoostelijke regio's en het zuiden geldt het omgekeerde. Onder de bestaande regionale woningmarktkenmerken is daar juist relatief veel doorstroming van huur naar koop. De paar westelijke regio's die ook relatief veel doorstroming kennen van huur- naar koopwoningen functioneren deels als overloopgebied voor de Noordvleugel van de Randstad: Flevoland, Alkmaar en omgeving, de Kop van Noord-Holland en IJmond.

Gebruikskosten en de keuze tussen huren en kopen

In het vorige hoofdstuk is gebleken dat relatieve prijzen van huur- en koopwoningen en de beschikbaarheid van (nieuwbouw)koopwoningen belangrijke determinanten zijn van de doorstroming van huur- naar koopwoningen. De regionale verschillen in relatieve prijzen van woningen worden daarbij grotendeels beïnvloed door de prijs van koopwoningen, omdat de prijzen van huurwoningen door het woningwaarderingstelsel min of meer worden vastgelegd.

Voor lage inkomens maakt de huurtoeslag huren extra goedkoop. Kopen daarentegen is relatief duur voor lage inkomens omdat zij niet veel hypotheekrenteaftrek hebben. Zij vallen immers in de lage marginale belastingtarieven. Voor hoge inkomens is kopen juist relatief goedkoop omdat zij de hypotheekrente wel tegen een hoog marginaal tarief kunnen aftrekken. Huren daarentegen is voor hen relatief duur, want zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag. Overigens komen huishoudens met een hoog inkomen via de woningverdeling vaak niet eens in aanmerking voor het betrekken van een sociale huurwoning.

De huurprijsregulering heeft effect op de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen, want krapte op de (koop)woningmarkt door bijvoorbeeld toegenomen vraag en/of een relatief laag aandeel koopwoningen vertaalt zich wel in stijgende koopwoningprijzen, maar niet in stijgende huren. Vooral in Corop-gebieden waar relatief weinig koopwoningen beschikbaar zijn, leidt dat tot (zeer) hoge koopwoningprijzen en tot weinig doorstroming van huur naar koop. Voor huishoudens met lage (of midden-) inkomens is huren daarmee in verschillende regio's de meest voor de hand liggende optie. Door de grote verschillen in regionale woningmarkten geldt dat niet in dezelfde mate voor alle regio's.

In dit hoofdstuk gaan we in op de keuzemogelijkheden die huishoudens met een laag of hoog inkomen hebben op de huur- en koopwoningmarkt in verschillende regio's. We laten hierbij zien dat deze keuzemogelijkheden lage inkomens aanzetten tot huren, en hoge inkomens tot kopen.

De prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen is een belangrijke determinant van de doorstroming van huur- naar koopwoningen. In ruimere markten is de beschikbaarheid van koopwoningen relatief groter en de prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen minder scheef. Ook verwachten we in dergelijke markten een hogere doorstroming van huur- naar koopwoningen. Verder onderzoeken we in dit hoofdstuk of een meer ontspannen regionale woningmarkt met meer koopwoningen en een gunstiger prijsverhouding voor koopwoningen inderdaad samengaat met een grotere kans op doorstroming van huur- naar koopwoningen. Op de effecten van een meer

ontspannen woningmarkt op de doorstroming in het algemeen gaan we hier niet in.

Prijsoverlap

Om na te gaan welke keuzemogelijkheden er zijn voor huishoudens die voor de keuze tussen huren en kopen staan, hebben we voor elke huur- en koopwoning in de regionale woningvoorraad bekeken wat de gebruikskosten zijn als een huishouden deze woning betreft. In werkelijkheid kunnen deze woningen niet allemaal gekocht of gehuurd worden, omdat ze niet allemaal vrijkomen. We houden ook geen rekening met de toewijzingsregels op grond waarvan huishoudens met hoge inkomens niet in aanmerking komen voor gedeelten van voornamelijk de huurvoorraad of met de huurharmonisatie waardoor een huurwoning bij verhuur aan een nieuwe bewoner extra in prijs kan stijgen. De berekeningen geven daarom het maximum aan keuzes die in een bepaald gebied gemaakt zouden kunnen worden.

Bij de bepaling van de gebruikskosten van de diverse woningen zijn we voor het huidige huurwoningaanbod in de regio uitgegaan van de vigerende basishuren volgens het WoON2006 en voor de koopwoningen van de verwachte verkoopwaarden volgens WoON2006. Bij de bepaling van de gebruikskosten hebben we rekening gehouden met huurtoeslag en/of hypotheekrenteaftrek (plus eigenwoningforfait). De aldus berekende gebruikskosten vormen een benadering van de gebruikskosten waarmee nieuwe bewoners te maken krijgen als zij deze woningen huren of kopen.

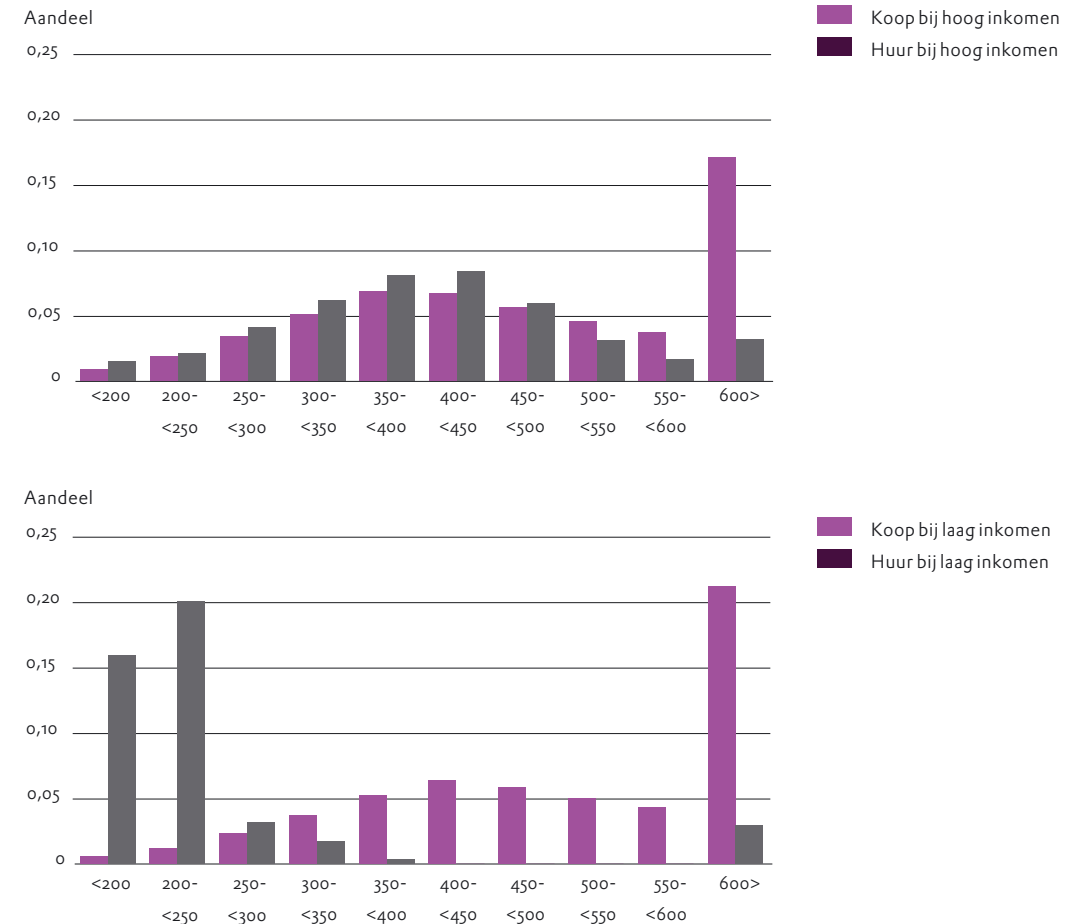
De hoogte van de gebruikskosten die een huishouden betaalt voor een specifieke woning hangt gedeeltelijk af van de hoogte van het inkomen van het huishouden. De hoogte van het inkomen beïnvloedt immers het recht op huurtoeslag en het belastingtarief van de hypotheekrenteaftrek. In onze berekeningen hebben we daarom onderscheid gemaakt tussen huishoudens met een laag en een hoog inkomen. Ook hebben we de resultaten gedifferentieerd naar Corop.

Lage inkomens hebben we gedefinieerd als huishoudens die maximale huurtoeslag krijgen; dit is voor meerpersoonshuishoudens ongeveer 20.000 euro. Huishoudens met hoge inkomens zijn meerpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan 40.000 euro. De gebruikskosten van een huurwoning zijn voor een huishouden met een laag inkomen gelijk gesteld aan de basishuur minus de maximale huurtoeslag en voor een huishouden met een hoog inkomen aan de basishuur. Voor koopwoningen zijn we uitgegaan van een volledige financiering van de woning met een hypotheekrente die aftrekbaar is tegen het belastingtarief dat bij de inkomensklasse hoort. Hierbij hebben we ook gecorrigeerd voor het eigenwoningforfait.

Voor elke woning hebben we berekend wat de gebruikskosten van deze woning zijn voor een huishouden met een laag inkomen en voor een huishouden met een hoog inkomen. Op basis van deze gebruikskosten hebben we de woningen verdeeld over tien klassen van gebruikskosten. Figuur 24 geeft voor alle woningen in heel Nederland een voorbeeld van de verdeling

Figuur 24. Overlap gebruikskosten huur- en koopwoningen voor huishoudens met hoge en lage inkomens: Nederland.

Bron: WoON2006, berekening PBL



van de huur- en koopwoningen over de tien gebruikskostenklassen. In de bovenste helft van de figuur hebben we de gebruikskosten weergegeven voor huishoudens met hoge inkomens en in de onderste helft staan dezelfde gegevens voor huishoudens met lage inkomens.

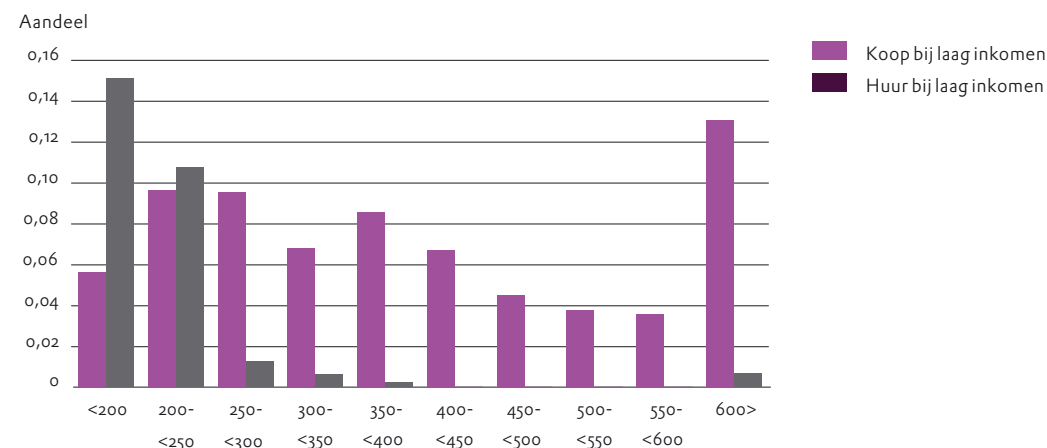
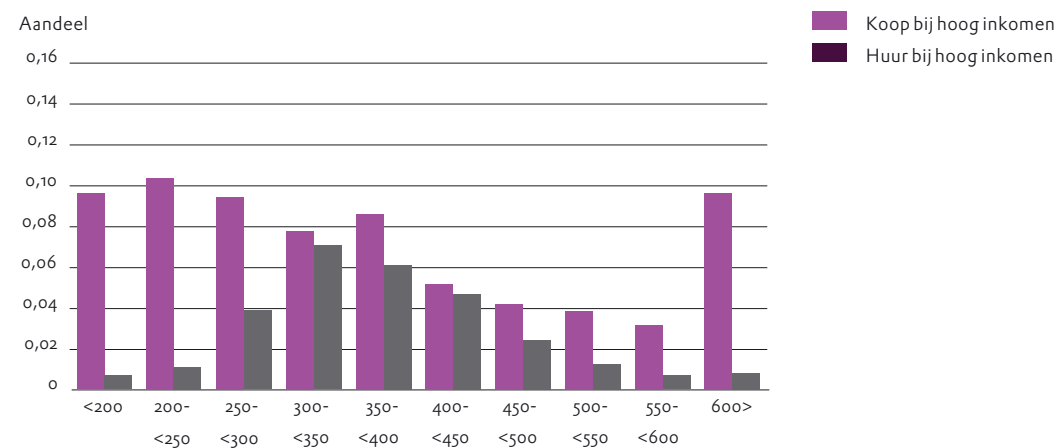
We bekijken eerst de bovenhelft van figuur 24, dus de verdeling voor hoge inkomens. De percentages huurwoningen in de diverse gebruikskostenklassen zijn weergegeven in donkerpaars en de percentages koopwoningen zijn weergegeven in lichtpaars. Samen vormen de percentages huur- en koopwoningen in alle klassen gebruikskosten 100 procent, de totale woningvoorraad. Voor huishoudens met hoge inkomens bestaat geen huurtoeslag maar wel hypotheekrenteaftrek. Uit de figuur blijkt dat in de lage gebruikskostenklassen (onder de 500 euro) de huurwoningen oververtegenwoordigd zijn en in de hoge gebruikskostenklassen zijn de koopwoningen oververtegenwoordigd (boven de 500 euro). In de hoogste gebruikskostenklasse zijn vooral koopwoningen verkrijgbaar.

In de onderste helft van figuur 24 hebben we voor de lage inkomens de verdeling van de gebruikskosten van huur- en koopwoningen weergegeven. De huurwoningen zijn weergegeven met donkerpaarse staafjes en de koopwoningen in lichtpaars. Het gaat hier om dezelfde woningen als in de bovenhelft van de figuur; de andere verdeling van deze woningen over de gebruikskostenklassen ontstaat doordat het woonlastenbeleid verschillend doorwerkt tussen huishoudens met hoge en lage inkomens.

Voor de huishoudens met een laag inkomen zijn huurwoningen sterk oververtegenwoordigd in de lage gebruikskostenklassen. Daarmee is er voor de lage inkomens veel minder prijsoverlap tussen het aanbod van huur- en koopwoningen. Wel treedt hierbij enige vertekening op doordat huishoudens met hoge inkomens vaak geen toegang hebben tot de goedkopere huurwoningen.

Voor de lage inkomens blijkt de verdeling van de huurwoningen over de gebruikskostenklassen opvallend meer naar links te liggen dan de verdeling van dezelfde huurwoningen voor de hoge inkomens (de donkerpaarse staafjes links in de onderste helft van de grafiek zijn veel hoger dan de donkerpaarse in het bovenste gedeelte). Dit komt door de huurtoeslag, want die maakt dezelfde huurwoningen voor lage inkomens goedkoper dan voor hoge inkomens. Verder valt ook op dat er voor de lage inkomens maar heel weinig huurwoningen zijn die maandelijks tussen de 250 en 400 euro aan gebruikskosten met zich meebrengen. Er zijn zelfs geen huurwoningen die tussen de 400 en 600 euro per maand kosten. Ook dit komt door de huurtoeslag, want die compenseert de lage inkomens voor hogere basishuren. Alleen voor huurwoningen boven de normhuur van circa 600 euro per maand wordt geen huurtoeslag gegeven. Dat verklaart waarom er in de hoogste gebruikskostenklasse ook voor de lage inkomens enig aanbod is aan huurwoningen.

Figuur 25. Overlap gebruikskosten huur- en koopwoningen voor huishoudens met hoge en lage inkomens: Zeeuws-Vlaanderen.
Bron: WoON2006, berekening PBL



Als we vervolgens letten op de verdelingen van gebruikskosten voor de koopwoningen, dan zien we dat het zwaartepunt van deze frequentieverdeling voor de lage inkomens wat meer naar rechts ligt dan voor de hoge inkomens. Zo is voor de lage inkomens 21 procent van de woningvoorraad een koopwoning die meer dan 600 euro aan maandelijkse gebruikskosten vergt, terwijl dit voor de hoge inkomens voor slechts 17 procent van de woningvoorraad geldt. Ook bij de iets minder hoge gebruikskostenklassen zijn aan de rechterzijde van de figuur de lichtpaarse staafjes van de lage inkomens hoger dan de lichtpaarse staafjes van de hoge inkomens. Koopwoningen zijn voor lage inkomens dus vaak duurder dan voor hoge inkomens. Zoals we al eerder hebben opgemerkt komt dit doordat het marginale belastingtarief voor de lage inkomens lager is dan voor de hoge. Hierdoor immers is de hypotheekrenteaf trek voor lagere inkomens minder gunstig dan voor hoge inkomens.

Aangezien we aannemen dat huishoudens met een laag inkomen een sterke voorkeur hebben voor lage gebruikskosten, is het duidelijk dat zij door deze prijsverhouding tussen het aanbod aan huur- en koopwoningen eerder zullen huren dan kopen. Voor huishoudens met een laag inkomen zijn er immers relatief veel huurwoningen in de gebruikskostenklasse tot circa 250 euro per maand (ruim een derde van de bestaande woningvoorraad) terwijl er voor hen amper aanbod is van koopwoningen met dergelijke lage gebruikskosten (krap 2 procent van de woningvoorraad).

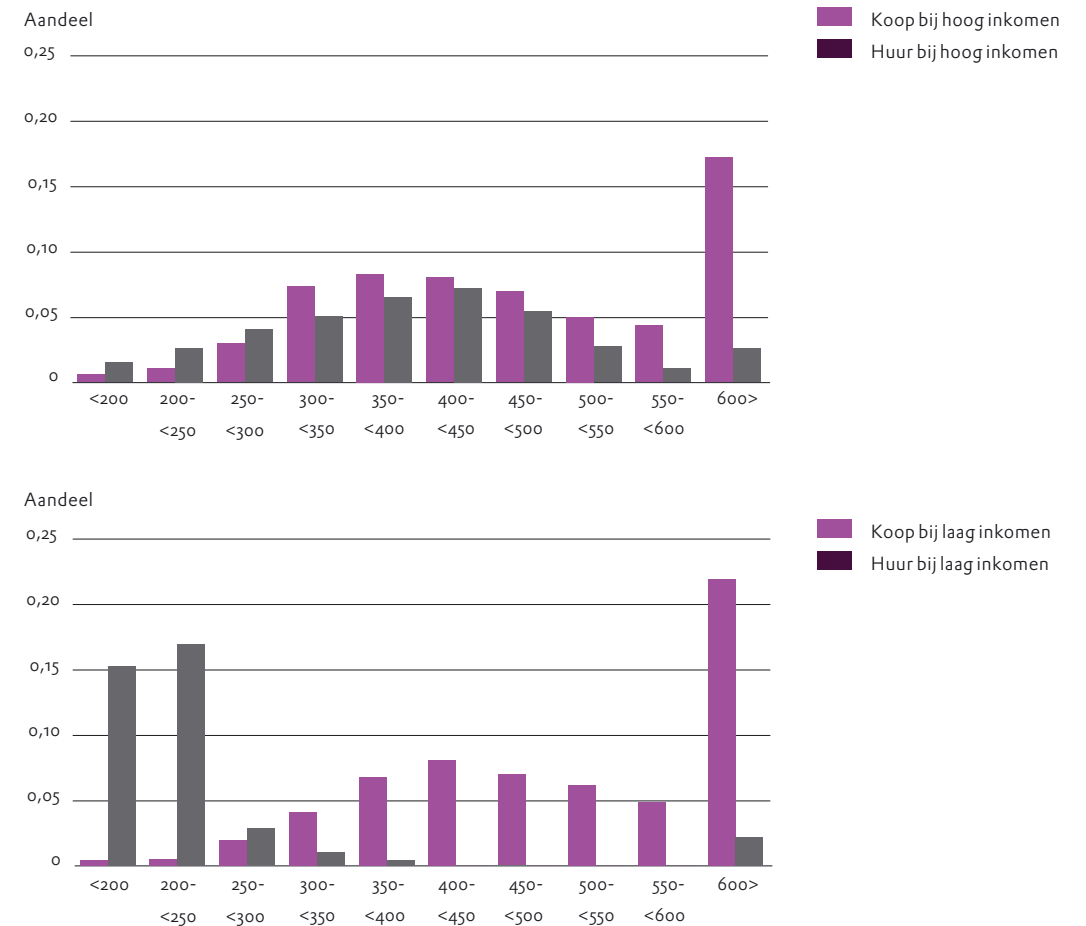
Pas bij 350 tot 400 euro aan gebruikskosten begint er iets meer aanbod van koopwoningen te komen (circa 5 procent van de woningvoorraad), maar eigenlijk zijn er pas boven de 600 euro aan maandelijkse gebruikskosten veel koopwoningen te vinden. Deze hoge prijsklassen zijn voor lage inkomens echter zo goed als onbereikbaar. Voor lage inkomens zal de keuze tussen goedkoop huren of duur kopen dan ook meestal in het eerste uitmonden.

Voor hoge inkomens die meer kunnen besteden aan wonen lijkt de keuze daarentegen veeleer kopen, en wel omdat er boven de 550 euro geen of nauwelijks huurwoningen zijn maar wel veel koopwoningen, en de sociale huurwoningen niet altijd toegankelijk zijn voor de hoge inkomens. Ook de lange wachttijden voor huurwoningen kunnen een rol spelen: wie zich een koopwoning kan veroorloven slaagt sneller dan wie een huurwoning wil. Verder zal ook meespelen dat een koopwoning gelegenheid biedt tot vermogensvorming. Daar hebben de hogere inkomens, juist door hun inkomen, meer financiële ruimte voor dan lage inkomens.

De overlap in gebruikskosten van huur- en koopwoningen voor middeninkomens ligt tussen de hier beschreven resultaten voor huishoudens met lage en hoge inkomens in. Deze overlap beïnvloedt dan ook de uitkomst van de keuze tussen huur en koop. De precieze uitkomst is afhankelijk van de exacte hoogte van het middeninkomen; afhankelijk daarvan is er immers recht op meer of minder huurtoeslag. Daarnaast bepaalt het ook het marginale belastingtarief waartegen de hypotheekrente wordt verrekend.

Figuur 26. Overlap gebruikskosten huur- en koopwoningen voor huishoudens met hoge en lage inkomens: Noord-Overijssel.

Bron: WoON2006, berekening PBL



De hiervoor besproken gegevens gelden voor Nederland als geheel. Regionaal zijn er echter verschillen. Voor elke regio geldt dat de huren voor lage inkomens veel lager zijn dan voor hoge inkomens, maar de prijsoverlap tussen het aanbod voor huren en kopen verschilt per regio. Hieronder bekijken we vier regio's die veel of juist weinig prijsoverlap kennen van huur- en koopwoningen.

In Zeeuws-Vlaanderen en Noord-Overijssel vinden we voor de hoge inkomens in de meeste gebruikskostenklassen meer koop- dan huurwoningen. Voor de hoge inkomens is er dus veel prijsoverlap (figuur 25 en 26). Opvallend hierbij is dat dit in Zeeuws-Vlaanderen vooral geldt in de laagste gebruikskostenklassen tot 250 euro per maand.

Voor de lage inkomens ligt het beeld duidelijk anders in beide regio's. Net als in heel Nederland genereert de huursubsidie voor hen een grotere beschikbaarheid van woningen in lage gebruikskostenklassen. In Noord-Overijssel is er daarbij weinig prijsoverlap in het aanbod huur- en koopwoningen. In Zeeuws-Vlaanderen echter is er wel nog aardig wat prijs-overlap; door het relatief grote aanbod van goedkope koopwoningen in Zeeuws-Vlaanderen zijn hier ook in de laagste gebruikskostenklassen goedkope koopwoningen te vinden voor lage inkomens. Voor Noord-Overijssel is dit niet het geval.

In Flevoland zijn er voor huishoudens met een hoog inkomen en in vergelijking met geheel Nederland vrij veel koopwoningen aanwezig in gematigde gebruikskostenklassen tussen circa 250 en 450 euro (figuur 27). Daarnaast zijn er voor hen ook relatief veel huurwoningen tussen de 400 en 500 euro aan maandelijkse basishuur en weinig in lagere prijsklassen. Dat komt doordat Flevoland een relatief recent gebouwde woningmarkt-regio is. Door het ruime aanbod aan koopwoningen in gematigde gebruikskostenklassen (krap 40 procent) zal voor veel hoge inkomens een koopwoning goedkoper zijn dan een huurwoning.

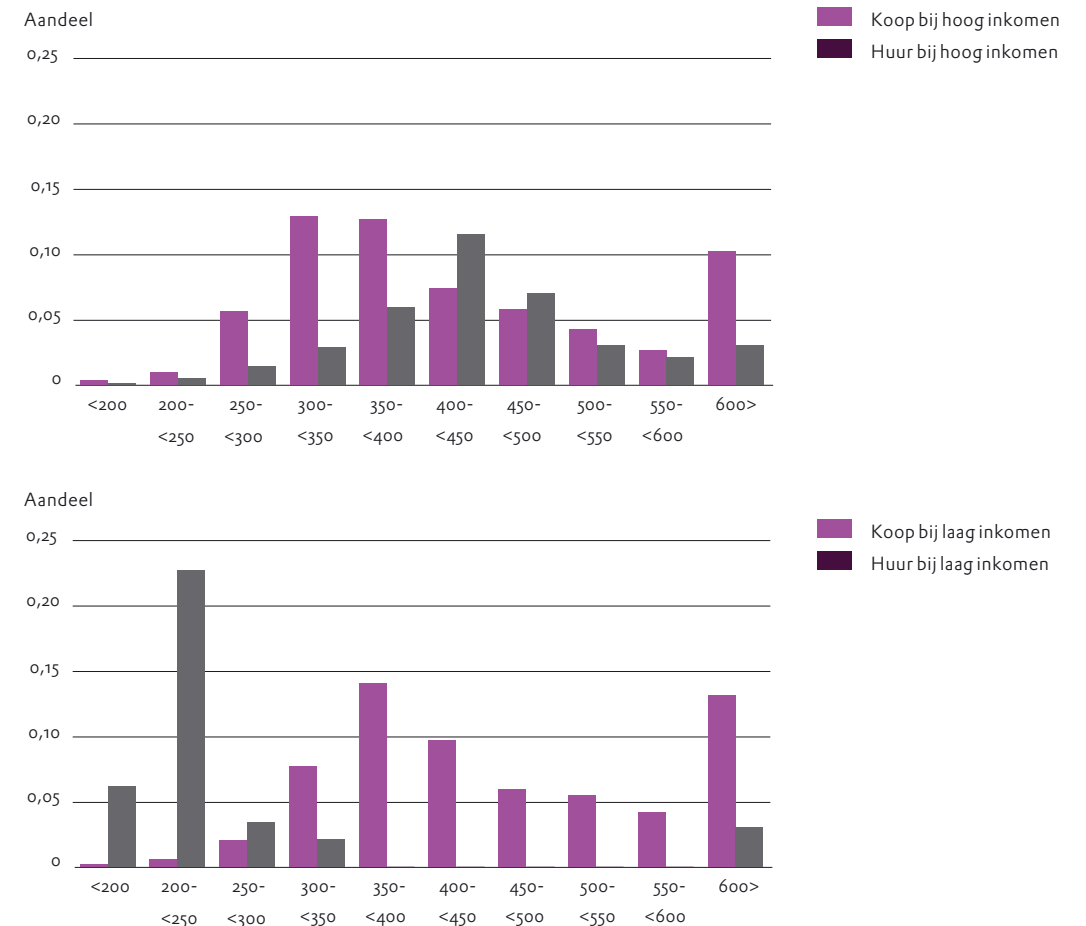
Voor de lage inkomens geldt ook in Flevoland dat de huursubsidie ervoor zorgt dat er voor hen veel huurwoningen beschikbaar zijn tegen lage gebruikskosten.

In de Corop Groot-Amsterdam zien we een heel ander beeld (figuur 28). De woningvoorraad van Groot-Amsterdam telt in het algemeen veel huurwoningen en weinig koopwoningen. In beginsel zijn er voor huishoudens met een laag inkomen in deze regio dan ook bijzonder veel huurwoningen beschikbaar tegen lage gebruikskosten, zij het dat ze door de wachtlijsten niet acuut te betrekken zijn. Koopwoningen daarentegen zijn slechts mondjesmaat beschikbaar en in de lage gebruikskostenklassen vrijwel niet. Ook in de gematigde klassen zijn ze slechts mondjesmaat voorhanden. Ongeveer de helft van de beschikbare koopwoningen is duurder dan 550 euro.

Verder valt op dat hier voor de hoge inkomens in alle klassen tot 550 euro (veel) meer huurwoningen zijn dan koopwoningen. Deze huurwoningen zijn voor een verhuizend huishouden met een hoog inkomen vaak niet toe-

Figuur 27. Overlap gebruikskosten huur- en koopwoningen voor huishoudens met hoge en lage inkomens: Flevoland.

Bron: WoON2006, berekening PBL



gankelijk. Voor diegenen die met een laag inkomen zo'n huurwoning hebben betrokken maar inmiddels dankzij carrière een hoog inkomen hebben, betekent dit dat ook zij maar weinig mogelijkheden hebben om door te verhuizen naar een koopwoning.

Deze vier voorbeelden geven een beeld van de extremen die optreden in de prijsoverlap van huur- en koopwoningen. Lage inkomens zijn in het algemeen sterk aangewezen op huur. Alleen in een regio zoals Zeeuws-Vlaanderen hebben ze ook mogelijkheden om te kopen. Hoge inkomens, die meer kunnen en willen betalen voor wonen, zijn daarentegen vaak aangewezen op koop, want het duurdere koopwoningaanbod is vaak veel ruimer dan het duurdere huurwoningaanbod. Daarnaast komen ze vaak niet in aanmerking voor een goedkope huurwoning. Voor een grotere keuzemogelijkheid zouden er voor de lage inkomens ook in de (laaggeprijsde) linkerstaart van de verdeling koopwoningen beschikbaar moeten komen, terwijl voor de hoge inkomens in de (hoger geprijsde) rechterstaart van de verdeling ook huurwoningen beschikbaar zouden moeten zijn.

Uit deze exercitie is af te leiden dat doorstroming van huur- naar koopwoningen vaak alleen een optie is voor de middenklassen en dat de mogelijkheden hiertoe niet gelijk zijn over de Corop-gebieden. Zo zijn er in Flevoland voor de middeninkomens veel meer mogelijkheden tot doorstroming van huur- naar koopwoningen dan in Groot-Amsterdam.

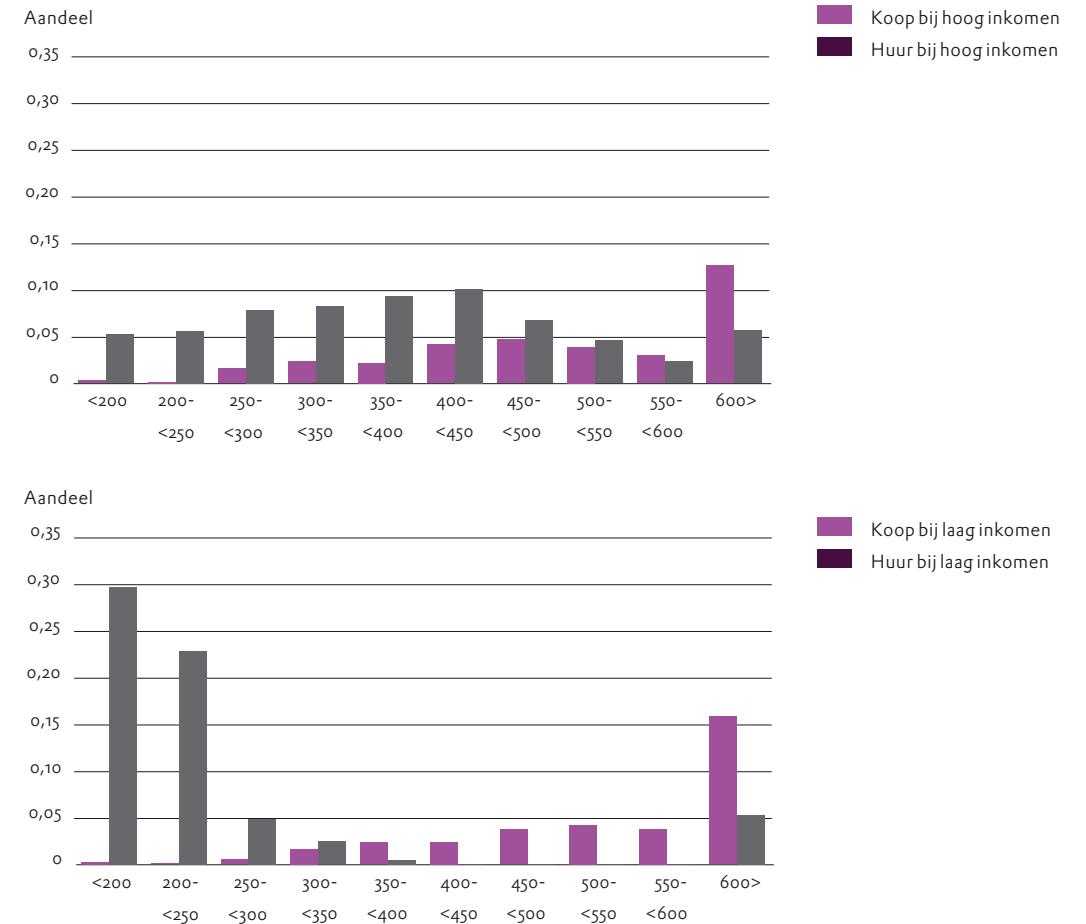
We merken op dat we in deze analyse maar beperkt rekening hebben gehouden met de beperkingen die de woonruimteverdelingsystemen opleggen aan huishoudens met hoge en lage inkomens. Niet alleen komen huishoudens met hoge inkomens vaak niet in aanmerking voor de huursector, maar ook worden huishoudens met lage inkomens of middeninkomens binnen de huursector vaak beperkt in hun keuze en wel vanwege hun huishoudenssamenstelling. Zo kunnen eenpersoonshuishoudens geen vierkamerappartementen huren, ook al zouden ze dat (zonder huurtoeslag) kunnen betalen. In de koopsector bestaat dit type beperkingen in mindere mate. De beperkingen die woonruimteverdelingsystemen opleggen, hebben we globaal beschreven in het tweede Verdiepingshoofdstuk.

Huur-koopdoorstroming in een ruimere markt

Grotere keuzemogelijkheden vereisen een gunstiger verhouding tussen de prijzen van koop- en huurwoningen. Dat betekent dat ruimere keuzemogelijkheden leiden tot meer doorstroming van huur- naar koopwoningen.² In het vorige hoofdstuk hebben we immers aangetoond dat doorstroming wordt geremd als koopwoningen relatief duur zijn ten opzichte van huurwoningen. Wat zijn de effecten van meer keuzemogelijkheden dankzij meer prijsoverlap? Op eenzelfde wijze als in het vorige hoofdstuk schatten we dat hier in. Voor deze schatting benutten we gegevens van de fictieve regio Dynaland over de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoor-

2. Ook de doorstroming in het algemeen verbetert bij een gunstiger prijsverhouding, maar in deze paragraaf gaat het alleen om de doorstroming van huur- naar koopwoningen.

Figuur 28. Overlap gebruikskosten huur- en koopwoningen voor huishoudens met hoge en lage inkomens: Groot-Amsterdam.
Bron: WoON2006, berekening PBL



raad, de relatieve prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen en de economische groei. Voor de demografische variabelen en het gemiddelde huishoudinkomen gebruiken we voor iedere regio weer de eigen regionale waarden.

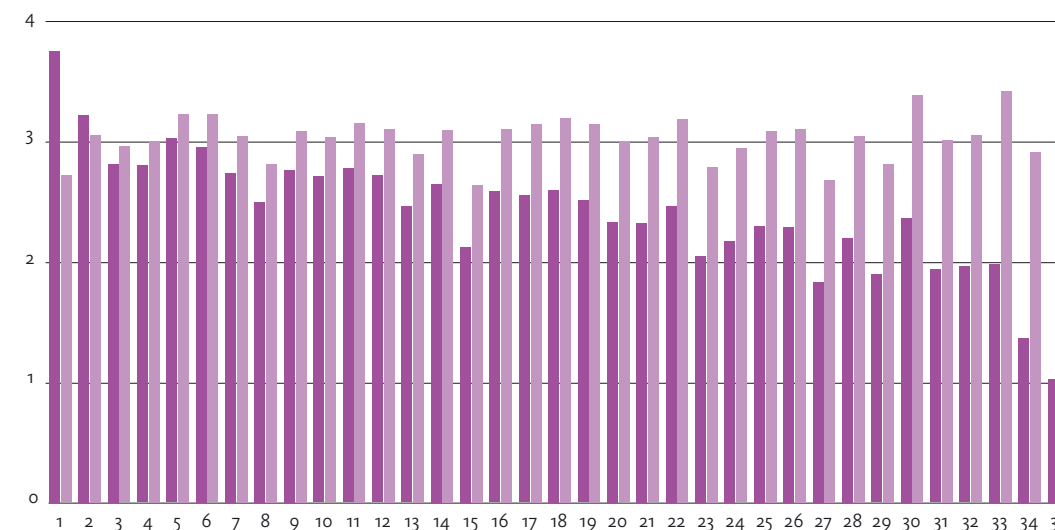
Dynaland is fictief, maar niet irreëel. De parameters die we aan Dynaland toekennen baseren we namelijk op parameters die gelden in Zeeuws-Vlaanderen, de Kop van Noord-Holland, Noord-Overijssel en Flevoland. Deze vier regio's hebben elk een woningmarkt die meer dan gemiddeld ontspannen is en waar relatief veel keuzemogelijkheden tussen huren en kopen bestaan over een brede range van gebruikskosten. De parameters voor Dynaland zijn hiervan afgeleid en geven dan ook een reëel beeld van (veranderingen in) aanbod, prijzen en vraag voor zover die bepaald worden door economische groei. De gehanteerde parameters zijn:

- een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met 0,25 procent aan huurwoningen en 1 procent aan koopwoningen;
- een jaarlijkse omzetting van huurwoningen in koopwoningen met 0,5 procent;
- een totaal aandeel aan koopwoningen in de voorraad van 60 procent;
- een relatieve prijsverhouding tussen koop- en huurwoningen die gelijk is aan 2;
- een jaarlijkse groei van het arbeidsvolume met 1 procent.

Figuur 29 geeft voor alle regio's een beeld van de voorspelde doorstroming van huur- naar koopwoningen als de woningmarkt in deze regio's net als in Dynaland meer ontspannen zou zijn en meer keuzemogelijkheden zou bieden tussen huren en kopen. Ter vergelijking hebben we ook weergegeven hoe groot de kans op doorstroming van huur- naar koopwoningen is als we deze voorspellen op basis van alleen regiospecifieke waarden. Het verschil geeft aan hoe zeer de huur-koopdoorstroming in de regio belemmerd wordt door de huidige kenmerken van de regionale woningmarkt en economische ontwikkeling.

In alle regio's, behalve Flevoland en Alkmaar en omgeving, vinden we dat de doorstroming van huur- naar koopwoningen zal toenemen als de woningmarkt er net als in Dynaland meer ontspannen zou zijn. Bij Flevoland en Alkmaar zou de huur-koopdoorstroming iets afnemen. Dat komt doordat deze twee regio's in de beschouwde periode een sterkere economische groei kenden dan Dynaland. De belemmering in de doorstroming is relatief het grootst in Groot-Amsterdam, Het Gooi en Vechtstreek en agglomeratie Haarlem. Alle drie de Corop's kennen relatief hoge koopwoningprijzen in vergelijking met de gereguleerde huurwoningen. In het algemeen wordt de doorstroming van huur- naar koopwoningen vooral in veel regio's in het westen van het land sterk belemmerd door de huidige woningmarktkenmerken en de economische groei. Daarna kennen ook regio's in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht vrij sterke belemmeringen.

Figuur 29. Voorspeld aantal doorstromers van een huur- naar een koopwoning volgens Dynalandse waarden versus regionale waarden. Bron: WoON2006, bewerking PBL



- | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Flevoland | 18. Utrecht | ■ Regionale waarden |
| 2. Alkmaar en omgeving | 19. Veluwe | ■ Nederlandse waarden |
| 3. Midden-Limburg | 20. Achterhoek | |
| 4. Kop van Noord-Holland | 21. Arnhem Nijmegen | |
| 5. Noord-Overijssel | 22. West-Noord-Brabant | |
| 6. Zuidwest-Overijssel | 23. Zuidoost-Zuid-Holland | |
| 7. Zuidoost-Drenthe | 24. Noordoost-Noord-Brabant | |
| 8. Zeeuws-Vlaanderen | 25. Midden-Noord-Brabant | |
| 9. Noord-Limburg | 26. Zuidoost-Noord-Brabant | |
| 10. IJmond | 27. Oost-Zuid-Holland | |
| 11. Twente | 28. Zuid-Limburg | |
| 12. Zuidwest-Drenthe | 29. Zaanstreek | |
| 13. Overig Zeeland | 30. Aggl. Leiden en Bollenstreek | |
| 14. Friese Corop's | 31. Groot Rijnmond | |
| 15. Zuidwest-Gelderland | 32. Delft en Westland | |
| 16. Agglomeratie Den Haag | 33. Groot-Amsterdam | |
| 17. Groningse Corop's + Noord-Drenthe | 34. Het Gooi en Vechtstreek | |
| | 35. Agglomeratie Haarlem | |

Synthese

Op basis van de gebruikskosten van een woning blijkt dat voor lage inkomens de huurwoningen in Nederland in het goedkope prijssegment vallen en koopwoningen in het dure segment. Alleen in Zeeuws-Vlaanderen is het ook voor lage inkomens mogelijk om tegen lage gebruikskosten een koopwoning te bemachtigen.

Voor de hoge inkomens geldt eveneens dat binnen Nederland het huur-aanbod sterker aanwezig is in de lagere prijssegmenten en het koopaanbod in de hogere. In de praktijk echter is het goedkope huuraanbod niet altijd toegankelijk voor hoge inkomens. In vergelijking met de lage inkomens is er voor de hoge inkomens meer prijsoverlap tussen het huur- en koopwoningaanbod. Dit geldt echter niet voor alle regio's in gelijke mate. Flevoland en Noord-Overijssel tellen in de gematigde prijsklassen (van 250 tot 450 euro gebruikskosten per maand) relatief meer koopwoningen dan huurwoningen voor de hoge inkomens. Zeeuws-Vlaanderen heeft er zelfs in de laagste prijsklassen meer. In de Corop Groot-Amsterdam daarentegen zijn koopwoningen met lage of gematigde gebruikskosten zeer schaars.

Op basis van het model dat we in het vorige hoofdstuk hebben beschreven, zijn we nagegaan in welke regio's een meer ontspannen woningmarkt tot hogere huur-koopdoorstroming leidt. Dit blijkt in alle regio's, met uitzondering van Flevoland, het geval te zijn. Meer keuzemogelijkheden (prijsoverlap) tussen huren en kopen leiden tot een hogere doorstroming tussen huur- en koopwoningen. Een mogelijke oplossing is voldoende bouwen zodat de druk van de woningmarkt gaat, maar dat vergt tijd. Ook de omzetting van huurwoningen in koopwoningen is een optie. Dit is aanzienlijk sneller te realiseren.

Er zijn ook andere maatregelen die de prijsverhouding meer gelijk trekken, en daarmee de keuzemogelijkheden vergroten en voor meer doorstroming zorgen. Een voorbeeld is de liberalisering van de huren. In krappe woningmarkten zal daarmee voor lagere inkomens een groot betaalbaarheidsprobleem ontstaan omdat de huren dan sterk zullen stijgen. Uit maatschappelijk oogpunt van de betaalbaarheid is dan een vorm van regulering nodig. Een goed functionerende woningmarkt is meer gebaat bij meer keuzemogelijkheden en meer doorstroming. Een goed functionerende woningmarkt kan met behoud van betaalbaarheid alleen gerealiseerd worden door meer te bouwen.

In de studie naar betaalbaarheid van koopwoningen (Renes e.a. 2007) is aangegeven dat meer bouwen leidt tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. Het is echter geen eenvoudige opgave om te bepalen wat er gebouwd moet worden. In (zeer) krappe woningmarkten biedt bouwen aan de onderkant van de koopwoningmarkt slechts tijdelijk een oplossing. In de regel zal een goedkope koopwoning immers snel in prijs stijgen als er krapte op de woningmarkt heerst. Goedkope koopwoningen verschuiven dan automatisch naar de duurdere klassen en worden daarmee weer onbereikbaar voor huishoudens met lage (of midden)inkomens.

Inkomenssegregatie

INKOMENSSEGREGATIE

Een belangrijke maatschappelijke doelstelling van het woonbeleid is het goed en betaalbaar huisvesten van de aandachtsgroep. Ook huishoudens met lage inkomens moeten in een kwalitatief goede woning kunnen wonen. Huurprijsregulering en huurtoeslag (voorheen huursubsidie) zijn belangrijke instrumenten om dat te bewerkstelligen. In de beleidsdiscussie wordt de problematiek van huur-koopdoorstroming verweven met de discussie over inkomenssegregatie. Dit is het hoofdthema in bijvoorbeeld de studie naar de gescheiden markten (VROM 2006). Dynamiek op de woningmarkt in de vorm van huur-koopdoorstroming leidt tot een andere verdeling van de woningvoorraad over de huishoudens.

De overheid vindt het belangrijk dat de inkomenssegregatie zowel ruimtelijk als over de huur- en koopsector beperkt blijft. De mate waarin is een politieke keuze. We beschouwen hier alleen de inkomenssegregatie over de huur- en koopsector. Met inkomenssegregatie bedoelen we dat huishoudens met lage inkomens oververtegenwoordigd zijn in de huursector en huishoudens met hoge inkomens oververtegenwoordigd zijn in de koopsector. Dit maatschappelijke belang is gekoppeld aan de mate waarin huishoudens keuze hebben tussen huur- en koopwoningen.

Zoals uit het vorige hoofdstuk bleek, zijn de keuzemogelijkheden voor de huishoudens met lage inkomens veelal beperkt tot de huursector en voor de huishoudens met hoge inkomens beperkt tot de koopsector. Het woonlastenbeleid in het algemeen en huurprijsregulering in het bijzonder kan door een gebrek aan keuzemogelijkheden leiden tot segregatie van lage en hoge inkomens over respectievelijk de huur- en de koopsector.

Het verband tussen doorstroming en inkomenssegregatie is niet erg helder. In dit hoofdstuk kijken we daarom naar deze relatie. Inkomenssegregatie lijkt te kunnen worden beperkt door een lage doorstroming van huur- naar koopwoningen, die weer het gevolg kan zijn van het woonlastenbeleid of andere oorzaken. In combinatie met bestaande regionale verschillen in krapte op de woningmarkt, leiden de maatregelen van het woonlastenbeleid er immers toe dat er tussen regio's grote verschillen ontstaan in de verhouding tussen de prijzen van huur- en koopwoningen. In een regio met een krappe woningmarkt zijn koopwoningen veel duurder dan in een regio met een meer ontspannen woningmarkt, terwijl de prijzen van de huurwoningen in beide regio's minder variëren. Deze prijsverhouding beïnvloedt de keuzemogelijkheden van huishoudens tussen kopen en huren en daarmee ook de doorstroming. Dit bleek ook uit het model in het vierde hoofdstuk. In dit hoofdstuk zullen we zien dat de geringe doorstroming de inkomenssegregatie inderdaad beperkt.

We merken op dat de huidige inkomenssegregatie een gevolg is van de keuzes tussen huur en koop in het verleden en mede beïnvloed wordt door inkomensstijgingen nadat de woning betrokken is. Daar komt bij dat veranderingen op de woningmarkt slechts traag verlopen en de doorstroming van huur naar koop niet groot is. De dynamiek van inkomens is groter. Het sturen van inkomensverdelingen over de huur- en koopsector is ook daarom een moeilijke opgave.

Bij de aandacht in dit hoofdstuk voor de relatie tussen doorstroming van huur- naar koopwoningen en inkomenssegregatie gaat het expliciet om inkomenssegregatie binnen Corop's. Inkomenssegregatie en problemen die geassocieerd worden met segregatie spelen echter vaak ook op een lager schaalniveau van steden en wijken. In deze studie gaan we daar niet verder op in, zie voor segregatie op dat lagere niveau De Vries e.a. (2006).

Operationalisering

Om de inkomenssegregatie tussen huur- en koopwoningen te kunnen operationaliseren hebben we een indeling gemaakt in vijf inkomensklassen. Hiervoor hebben we het besteedbaar inkomen gebruikt zoals dat in de vrom-statistiek is gedefinieerd. Deze definitie corrigeert voor de kosten verbonden aan het wonen; zo wordt het eigen woningdeel in box 1 niet meegenomen. Het besteedbaar inkomen wordt dus berekend vóór aftrek van de eventuele hypotheekrente en ook vóór bijtelling van de eventuele huurtoeslag. De grenzen van de inkomensklassen zijn verder zo gekozen dat voor Nederland als geheel in elke klasse 20 procent van de huishoudens valt. In tabel 3 staat de verdeling van de inkomens in een aantal regio's. We hebben alleen regio's opgenomen waar minstens duizend respondenten zijn ondervraagd. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van WoON2006.

Uit deze tabel blijkt dat de verschillen in inkomensverdeling tussen de regio's over het algemeen niet erg groot zijn. Toch is de inkomensverdeling niet helemaal gelijk in de Corop's. Zo is de Corop Groot-Amsterdam ten opzichte van Nederland relatief arm, net als de agglomeratie Den Haag, Groot-Rijnmond, Zuid-Limburg en de combinatieregio's Friese Corop's en Groningse Corop's + Noord-Drenthe. Deze gebieden kennen een oververtegenwoordiging van huishoudens in de laagste twee inkomensklassen. Relatief rijk zijn Noordoost-Noord-Brabant, Veluwe, Utrecht, Delft en Westland, agglomeratie Haarlem en Flevoland. Zij kennen een oververtegenwoordiging in (één van) de twee hoogste inkomensklassen.

Per inkomensklasse hebben we vastgesteld welk percentage van de huishoudens huurt en welk percentage van de huishoudens koopt. Voor Nederland als geheel staat de verdeling over huur en koop naar inkomenscategorie in tabel 4.

Tabel 3. Inkomensverdeling. Bron: WoON2006

	Kwintielindeling bij besteedbaar inkomen (in euro) volgens vrom-definitie				
	<15.329	>15.329	>21.950	>30.303	>40.639
Groningse Corop's + Noord-Drenthe	24,5%	21,3%	20,4%	19,1%	14,6%
Friese Corop's	21,0%	22,3%	22,5%	20,2%	13,9%
Noord-Overijssel	18,9%	19,0%	20,3%	23,4%	18,4%
Twente	22,1%	19,4%	21,6%	21,2%	15,8%
Veluwe	16,4%	18,8%	19,7%	22,5%	22,5%
Achterhoek	17,1%	19,1%	20,9%	23,9%	19,0%
Arnhem Nijmegen	19,8%	20,3%	20,4%	19,0%	20,5%
Utrecht	16,6%	17,8%	19,0%	19,8%	26,8%
Agglomeratie Haarlem	18,5%	21,3%	19,4%	16,3%	24,5%
Groot-Amsterdam	26,2%	21,6%	18,7%	15,2%	18,3%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	18,0%	18,6%	20,7%	18,2%	24,5%
Agglomeratie Den Haag	23,1%	22,5%	18,2%	16,9%	19,2%
Delft en Westland	18,9%	18,9%	17,1%	21,8%	23,4%
Groot-Rijnmond	23,6%	20,8%	19,8%	18,4%	17,4%
Zeeuws-Vlaanderen	21,0%	18,8%	20,0%	20,2%	20,0%
Overig Zeeland	20,0%	20,8%	20,3%	20,5%	18,5%
West-Noord-Brabant	16,0%	19,6%	19,9%	23,0%	21,4%
Midden-Noord-Brabant	19,2%	18,2%	20,2%	21,1%	21,3%
Noordoost-Noord-Brabant	14,0%	18,7%	21,5%	22,9%	23,0%
Zuidoost-Noord-Brabant	17,4%	20,8%	19,5%	20,4%	21,9%
Zuid-Limburg	23,5%	22,7%	20,5%	18,0%	15,3%
Flevoland	17,6%	17,4%	19,7%	25,0%	20,4%
Nederland	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%

Tabel 4. Huur/koop naar inkomenscategorie voor Nederland. Bron: WoON2006

	Kwintielindeling bij besteedbaar inkomen volgens vrom-definitie				
	<15.329	>15.329	>21.950	>30.303	>40.639
Koop	19,4%	35,5%	57,7%	77,6%	88,9%
Huur	80,6%	64,5%	42,3%	22,4%	11,1%

Van de laagste inkomenscategorie woont 80,6 procent in de huursector; van de rijkste categorie woont 88,9 procent in een koopwoning. In de drie middelste klassen is er meer menging, al geldt ook daar dat mensen met lage inkomens eerder huren dan kopen. Hier zien we gedeeltelijk de effecten van de prijsverschillen tussen huur en koop, de huurtoeslag en de fiscale behandeling van het eigen huis. Voor de twee hoogste inkomensklassen speelt ook mee dat zij door de huurprijsregulering en de daarbij behorende toewijzings-systemen vaak niet in aanmerking komen voor huurwoningen. Dit is vooral in krappe woningmarkten het geval omdat de woningen uit de sociale huursector daar worden gereserveerd voor huishoudens met een laag inkomen. Als in dergelijke woningmarkten toch relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in de huur te vinden zijn, dan is dat vaak een artefact van het verleden, toen deze huishoudens een lager inkomen hadden waardoor ze wel een huurwoning mochten betrekken. Inkomensveranderingen na verhuizen gaan inkomenssegregatie tegen. Als er weinig koopwoningen of duurdere/betere huurwoningen beschikbaar zijn, leiden stijgende inkomens ertoe dat relatief meer huishoudens uit de hoogste inkomensklassen in een huurwoning (blijven) wonen. Een gebrek aan doorstroming leidt daarmee dus tot minder segregatie.

Wat zien we hiervan in de regio's? Hiervoor kijken we naar de verdeling van lage en hoge inkomens over huur en koop in de regio's in tabel 5. De tabel toont alleen de regio's waar minstens duizend respondenten zijn ondervraagd voor het WoON2006.

Allereerst zien we dat er in vergelijking met Nederland in diverse stedelijke regio's relatief veel lage inkomens wonen in de huursector. Dat is het geval in Groot-Amsterdam, Groot-Rijnmond, agglomeratie Den Haag en Arnhem Nijmegen. Omgekeerd wonen in onder andere de Friese Corop's, Noord-Overijssel, Achterhoek, Veluwe, en de beide Zeeuwse Corop's juist relatief weinig huishoudens met een laag inkomen in de huur. Ook zijn er regio's die in de hoogste inkomenscategorie regio's relatief veel huiseigenaren tellen, zoals Zuidoost-Noord-Brabant, Zeeuws-Vlaanderen en Flevoland, en stedelijke regio's waar relatief weinig koopwoningbewoners zijn onder de hoge inkomens, zoals Groot-Amsterdam, Groot-Rijnmond en Utrecht.

Als we zoeken naar regio's met een scherpe inkomenssegregatie tussen huur- en koopwoningen, dan zien we dat dit in geen enkele regio speelt. Zo'n scherpe segregatie zou worden gekenmerkt door de combinatie van een bovengemiddeld aandeel huurders in de laagste inkomenscategorie en een bovengemiddeld aandeel huiseigenaren in de hoogste inkomenscategorie.

Omgekeerd komt het wel voor dat er in de laagste en de hoogste inkomenscategorie een bovengemiddeld aandeel huurders is, zodat er in vergelijking met Nederland als geheel minder inkomenssegregatie is tussen huur en koop. Groot-Amsterdam is daar het meest extreme voorbeeld van. In gebieden waar de inkomenssegregatie laag is, is vaak ook weinig doorstroming van huur- naar koopwoningen. Dit komt mede door het

Tabel 5. Huur/koop over laagste en hoogste inkomensklasse per regio. Bron: WoON2006

	Kwintielindeling bij besteedbaar inkomen volgens vrom-definitie									
	<15.329		>15.329		>21.950		>30.303		>40.639	
	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
Groningse Corop's + Noord-Drenthe	25,0%	75,0%	49,1%	50,9%	72,0%	28,0%	87,5%	12,5%	92,1%	7,9%
Friese Corop's	30,4%	69,6%	44,9%	55,1%	73,2%	26,8%	86,5%	13,5%	93,7%	6,3%
Noord-Overijssel	23,0%	77,0%	38,2%	61,8%	66,1%	33,9%	82,9%	17,1%	92,5%	7,5%
Twente	20,2%	79,8%	39,4%	60,6%	69,9%	30,1%	82,0%	18,0%	92,8%	7,2%
Veluwe	27,7%	72,3%	42,0%	58,0%	60,2%	39,8%	82,8%	17,2%	91,1%	8,9%
Achterhoek	30,4%	69,6%	51,7%	48,3%	64,2%	35,8%	85,9%	14,1%	92,7%	7,3%
Arnhem Nijmegen	12,9%	87,1%	34,8%	65,2%	55,3%	44,7%	76,5%	23,5%	87,0%	13,0%
Utrecht	19,5%	80,5%	32,5%	67,5%	56,5%	43,5%	72,2%	27,8%	86,6%	13,4%
Agglomeratie Haarlem	24,5%	75,5%	32,1%	67,9%	42,4%	57,6%	85,6%	14,4%	91,1%	8,9%
Groot-Amsterdam	7,8%	92,2%	16,7%	83,3%	36,8%	63,2%	52,1%	47,9%	77,6%	22,4%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	25,7%	74,3%	39,8%	60,2%	52,7%	47,3%	75,7%	24,3%	91,4%	8,6%
Agglomeratie Den Haag	13,9%	86,1%	30,4%	69,6%	44,8%	55,2%	66,3%	33,7%	84,0%	16,0%
Delft en Westland	21,7%	78,3%	32,7%	67,3%	49,9%	50,1%	71,2%	28,8%	87,2%	12,8%
Groot-Rijnmond	13,0%	87,0%	23,0%	77,0%	42,4%	57,6%	64,1%	35,9%	83,5%	16,5%
Zeeuws-Vlaanderen	37,5%	62,5%	54,9%	45,1%	79,7%	20,3%	91,5%	8,5%	94,3%	5,7%
Overig Zeeland	28,1%	71,9%	48,1%	51,9%	73,4%	26,6%	82,8%	17,2%	91,0%	9,0%
West-Noord-Brabant	26,0%	74,0%	37,8%	62,2%	61,3%	38,7%	82,7%	17,3%	93,7%	6,3%
Midden-Noord-Brabant	22,4%	77,6%	34,5%	65,5%	63,1%	36,9%	82,2%	17,8%	91,1%	8,9%
Noordoost-Noord-Brabant	22,2%	77,8%	47,8%	52,2%	60,9%	39,1%	76,5%	23,5%	90,6%	9,4%
Zuidoost-Noord-Brabant	19,4%	80,6%	39,7%	60,3%	64,9%	35,1%	84,1%	15,9%	93,4%	6,6%
Zuid-Limburg	17,8%	82,2%	39,8%	60,2%	56,2%	43,8%	82,1%	17,9%	91,6%	8,4%
Flevoland	22,6%	77,4%	30,0%	70,0%	66,4%	33,6%	84,4%	15,6%	94,9%	5,1%

geringe aandeel koopwoningen in de voorraad, waardoor koopwoningen duur zijn en huurders niet kunnen doorstromen naar koopwoningen.

In mindere mate dan Groot-Amsterdam kennen ook Groot-Rijnmond en de agglomeratie Den Haag relatief minder inkomenssegregatie tussen huur en koop dan Nederland als geheel. Voor beide regio's hangt dit samen met een relatief lagere doorstroming van huur- naar koopwoningen. Voor de agglomeratie Den Haag lag de jaarlijkse kans op dit type doorstroming tijdens de verhuisperiode van het WoOn2006 weliswaar nauwelijks onder het Nederlandse gemiddelde, maar tijdens de eerdere wbo's kende ook Den Haag een beduidend lagere doorstroming van huur- naar koopwoningen. Die geschiedenis werkt nog door in de huidige verdeling van de inkomensklassen over huur- en koopwoningen.

Ten slotte zien we dat diverse gebieden waar de huur-koopdoorstroming relatief hoog is ten opzichte van Nederland, eveneens een relatief lage inkomenssegregatie kennen ten opzichte van Nederland als geheel: Flevoland, de Friese Corop's, de Groningse Corop's plus Noord-Drenthe en Zeeland.¹ Alleen gaat het hier om een andersoortige lage inkomenssegregatie, want anders dan de drie grootstedelijke regio's kennen deze regio's in elke inkomensklasse relatief veel kopers.

Het verband tussen huur-koopdoorstroming en inkomenssegregatie is dus niet eenduidig. Gebrek aan doorstroming leidt weliswaar tot een geringe inkomenssegregatie, maar ook een hoge doorstroming kan dit effect hebben. In krappe woningmarkten kan een grotere huur-koopdoorstroming leiden tot meer inkomenssegregatie. In meer ontspannen woningmarkten is dat minder het geval. Op voorhand is dan ook niet duidelijk of verbetering van de doorstroming tot meer of minder inkomenssegregatie leidt.

(On)mogelijkheden voor beleid

Verbeteren van de huur-koopdoorstroming wordt vaak als oplossing aangedragen om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. De huur-koopdoorstroming is laag omdat de woningmarkt krap is. Een meer ontspannen woningmarkt leidt tot meer huur-koopdoorstroming en tot meer keuzemogelijkheid tussen huren en kopen.

De vraag of doorstromingsbevorderende maatregelen tussen huren en kopen zullen leiden tot een grotere inkomenssegregatie is niet zonder meer te beantwoorden. Dit hangt af van het woningmarktgebied en van de vraag hoe deze maatregelen vorm krijgen. In een gebied als Groot-Amsterdam, waar de segregatie verhoudingsgewijs laag is omdat ook hoge inkomens relatief vaak huren, kunnen succesvolle maatregelen de inkomenssegregatie vergroten. In andere meer ontspannen woningmarkten zoals Flevoland of de Friese Corop's kunnen dergelijke maatregelen de al relatief lage segregatie mogelijk nog verder doen afnemen. Een meer ontspannen woningmarkt leidt dus niet automatisch tot inkomenssegregatie over de huur- en koopsector.

Een belangrijke vraag is bovendien welke maatregelen succesvol kunnen zijn. Verruiming van het aanbod van koopwoningen zal de prijzen van koop-

1. In Zeeuws-Vlaanderen was de doorstroming van huur- naar koopwoningen tijdens de verhuisperiode van het WoON weliswaar lager dan in Nederland gemiddeld, maar dit is een recent verschijnsel, want tijdens de eerdere wbo's lag de doorstroming hier juist bovengemiddeld.

woningen verlagen. In ruime woningmarkten werkt dat. Maar in krappe woningmarkten is het effect op korte termijn verwaarloosbaar, zodat aanbodsverruiming daar alleen een strategie voor de lange termijn kan zijn. Het bouwen van goedkope koopwoningen kan een oplossing zijn die meer op de korte termijn gericht is. Dan moet het wel op vrij grote schaal plaatsvinden, anders gaat het de inkomenssegregatie slechts minimaal tegen. In krappe woningmarkten moet de overheid op dit type woningen wel een impliciete subsidie leggen door de woning onder de marktprijs te verkopen. Het effect van dit extra aanbod aan 'goedkope' woningen zal dan ook tijdelijk zijn, want deze impliciete subsidie zal na verloop van tijd bij (door)verkoop verdwijnen.

In de praktijk blijkt dat het moeilijk is om woningen voor de goedkope voorraad te behouden. In ontspannen woningmarkten is het wél mogelijk om goedkope koopwoningen aan de voorraad toe te voegen. De keuzemogelijkheden worden vergroot en er is (op lange termijn) een neerwaartse druk op de prijzen.

De vrom-raad stelt voor om de doorstroming van huur- naar koopwoningen te vergroten met bijvoorbeeld een voucher (vrom-raad 2007). Dit lijkt volgens ons op een maatregel waarmee de overheid meer overlap creëert in de gebruikskosten van huur- en koopwoningen. Dit vergroot de keuzemogelijkheden. In de huidige marktomstandigheden zal dat in krappe regionale woningmarkten makkelijk tot prijsstijging kunnen leiden. Dit verkleint de mogelijkheden voor huishoudens met lage inkomens om een woning te kopen en het effect op de inkomenssegregatie zal gering zijn.

Synthese

Voor Nederland als geheel zijn de lage inkomens oververtegenwoordigd in de huursector en hoge inkomens in de koopsector. Van de huishoudens in het laagste inkomenskwintiel woont 80,6 procent in de huursector. Van het rijkste kwintiel woont 88,9 procent in een koopwoning. In de drie middelste klassen is er meer menging, al geldt ook daar dat mensen met lage inkomens eerder huren dan kopen. Hier zien we gedeeltelijk de effecten van de prijsverschillen tussen huur en koop, de huurtoeslag en de fiscale behandeling van het eigen huis.

In vergelijking met Nederland is het aandeel lage inkomens in de huursector hoog in Groot-Amsterdam, Groot-Rijnmond, de agglomeratie Den Haag en Arnhem-Nijmegen. Relatief veel huiseigenaren in de hoogste inkomenscategorie vinden we in bijvoorbeeld Flevoland en Zeeuws-Vlaanderen. In geen enkele regio is zowel het aandeel huur in de laagste inkomenscategorie als het aandeel koop in de hoogste categorie hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Nergens is dus de inkomenssegregatie over de huur- en koopsector opvallend groot. Zowel een gebrek aan doorstroming als een relatief hoge doorstroming van huur- naar koopwoningen blijkt samen te kunnen gaan met een geringe inkomenssegregatie. In de eerste situatie wonen er in alle inkomensklassen relatief veel mensen in de huur en in de tweede situatie zijn er juist relatief veel huiseigenaren in alle inkomensklassen.

Goedkope scheefheid

GOEDKOPE SCHEEFHEID

Het ministerie van VROM meldt in zijn Woonvisie (VROM 2006) dat er in Nederland meer dan voldoende betaalbare huurwoningen zijn in verhouding tot de doelgroep, maar dat er toch onvoldoende woningen beschikbaar komen. Dit komt doordat huishoudens wier inkomen inmiddels boven de grens voor de aandachtsgroep gestegen is, niet uit de goedkope en betaalbare voorraad verhuizen. Vanuit de optiek van het beleid wonen huishoudens te goedkoop als zij in goedkope woningen blijven wonen, en volgens hun inkomen al niet meer tot de aandachtsgroep behoren. Dit verschijnsel heet 'goedkope scheefheid'.

Goedkope scheefheid kan samenhangen met een gebrek aan doorstroming van huur- naar koopwoningen. Enerzijds is er door de huurprijnsregulering aanbod van relatief goedkope woningen die qua locatie en kwaliteit niet voor koopwoningen onder hoeven te doen. Dit stimuleert de doorstroming naar koopwoningen niet. Daaruit kan dus goedkope scheefheid ontstaan. Anderzijds kan ook een gebrek aan geschikte koopwoningen leiden tot minder huur-koopdoorstroming en goedkope scheefheid. De bronnen van een gebrek aan huur-koopdoorstroming en goedkope scheefheid vallen voor een groot gedeelte samen.

Veel mensen vinden goedkope scheefheid niet wenselijk. Woningen die bedoeld zijn voor huishoudens met lage inkomens, zijn immers niet voor hen beschikbaar. Dat heeft tot gevolg dat huishoudens uit die groep genoodzaakt zijn om duur te huren of te kopen. Dit is een inefficiënte inzet van publieke middelen.

Bij goedkope scheefheid gaat het niet alleen om rechtvaardigheid, maar ook om inefficiënt gebruik van de woningvoorraad en welvaartverlies. Huishoudens die 'goedkoop schief' wonen, ontvangen immers impliciet een subsidie bij hun woning en door het allocatiemechanisme 'wachtlust' kan dit zelfs leiden tot welvaartsverlies. Dit allocatiemechanisme leidt namelijk gemakkelijk tot scheefallocatie. Dat betekent dat de huurwoningen niet terechtkomen bij de mensen die ze het meest waarderen. Dit impliceert welvaartsverlies. Zo kan het gebeuren dat een huishouden een woning huurt voor 300 euro terwijl het ook 400 euro over zou hebben voor deze woning. Dezelfde woning zou op de markt zelfs 450 euro waard zijn. In deze situatie ontvangt het huishouden een impliciete subsidie van 150 euro. Daarvan wordt 50 euro niet gewaardeerd door het huishouden. Dit betekent een inefficiënte verdeling van woonruimte en welvaartverlies.

In het vorige hoofdstuk hebben we gezien dat een gebrek aan doorstroming tussen huur- en koopwoningen in diverse regio's leidde tot een geringere mate van inkomenssegregatie over huur- en koopwoningen. In deze regio's is vermoedelijk ook vaak sprake van goedkope scheefheid. Goedkope scheefheid is daarmee een maat voor een geringe inkomenssegregatie over de huur- en koopsector. In dit hoofdstuk gaan we eerst in op goedkope scheefheid op nationaal niveau. Daarna belichten we regionale verschillen in goedkope scheefheid om te bezien in welke Corop's de goedkope scheefheid relatief groot is.

Operationalisering goedkope scheefheid

Om gericht beleid te kunnen voeren op huishoudens die onvoldoende inkomen hebben om in eigen huisvesting te kunnen voorzien, introduceerde het ministerie van VROM in de *Nota volkshuisvesting* in de jaren negentig de term 'aandachtsgroep' (VROM 2002). Huishoudens behoren tot de aandachtsgroep als het inkomen onder bepaalde grenzen valt. Deze grenzen variëren per WBO-jaar en zijn weergegeven in tabel 6. Omdat de uitkomsten voor goedkope scheefheid variëren met de gekozen inkomens- en huurgrenzen presenteren we hier cijfers voor 2002 en 2006. De keuze voor inkomens- en huurgrenzen hebben een politieke achtergrond. Met deze keuze wordt immers vastgesteld wie tot de aandachtsgroep behoort en welke huren goedkoop of betaalbaar worden geacht.

Tabel 7 toont de ontwikkeling van de aandachtsgroep voor Nederland. Daaruit blijkt dat de aandachtsgroep kleiner wordt. Deze krimp komt doordat de inkomensgrenzen waaronder sprake is van de aandachtsgroep, jaarlijks slechts met ongeveer het inflatiepercentage worden aangepast. De economische groei wordt dus niet verwerkt in de aanpassing. De aandachtsgroep is dus in absolute termen gedefinieerd en niet in relatieve termen. De totale aandachtsgroep bestaat uit huishoudens in huur- en koopwoningen, en uit ruim tweehonderdduizend huishoudens die in andersoortige woonruimten wonen dan een woning.

Meten van goedkope scheefheid

Het begrip aandachtsgroep is door de overheid in het leven geroepen om een evenwichtige verdeling van de goedkope woningvoorraad over de huishoudens mogelijk te maken. Dat is een belangrijke doelstelling van het beleid. De discussie over doorstroming, in het bijzonder het gebrek aan doorstroming, is verknoot met de discussie over goedkope scheefheid. Huishoudens uit de aandachtsgroep zouden bij voorkeur in zogeheten goedkope huurwoningen gevestigd moeten zijn of anders in betaalbare, maar niet in dure. Dure huurwoningen zijn bestemd voor huishoudens met hoge inkomens (de niet-aandachtsgroep) die op hun beurt niet in goedkope huurwoningen zouden moeten wonen.

Tabel 6. Inkomensgrenzen van aandachtsgroepen

	WBO2002	WoON2006
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	<€16.949	<€18.925
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	<€15.043	<€16.825
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	<€22.712	<€25.375
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	<€19.625	<€21.925

Tabel 7. Omvang van de doelgroep. Bron: VROM 2002, WBO2002, VROM 2007b, WoON 2006

	WBO2002	WoON2006
Aantal huishoudens in aandachtsgroep	2.169.000	2.019.000
Totaal aantal huishoudens	6.930.000	7.131.000
Aandachtsgroep als percentage van alle huishoudens	31,3	28,3

Tabel 8. Prijsklassen huurwoningen. Bron: VROM 2002, WBO 2002, VROM 2007b, WoON 2006

	WBO2002	WoON2006
Goedkope huurwoningen	t/m 358	t/m 331
Betaalbare huurwoningen	t/m 478	t/m 508
Dure huurwoningen	> 478	> 508

Tabel 9. Goedkope scheefheid. Bron: WBO 2002 en WoON 2006

	WBO2002	WoON2006
Aantal huishoudens	721.000	370.440
Als percentage van de niet-aandachtsgroep/doelgroep	15,5	7,4
Als percentage van de goedkope voorraad	46,2	46,6

Tabel 10. De goedkope huurwoningvoorraad. Bron: WBO 2002 en WoON2006

	WBO2002	WoON2006
Goedkope woningvoorraad	1.559.500	794.900
Totale bewoonde woningvoorraad	6.626.900	6.800.600
Goedkope voorraad in procenten van de totale voorraad	25,83	11,69

Het onderscheid tussen de goedkope, betaalbare en dure huurwoningen hangt overigens samen met de huurprijzen van de woningen; de grenzen tussen de drie klassen zijn ontleend aan de indeling voor de huurtoeslag. Tabel 8 geeft deze grenzen weer. Uit de tabel blijkt dat de bovengrens van de goedkope huur tussen 2002 en 2006 is verlaagd terwijl die van de betaalbare huur is verhoogd.

Met behulp van het wB02002 en het WoON2006 kunnen we vaststellen in welke mate goedkope scheefheid voorkomt. Goedkope scheefheid treedt op wanneer een huishouden dat niet tot de aandachtsgroep behoort, in een goedkope huurwoning woont. Goedkope scheefheid kan op twee manieren worden gemeten: als percentage van de niet-aandachtsgroep en als percentage van de goedkope voorraad (tabel 9).

Ten opzichte van de niet-aandachtsgroep is de goedkope scheefheid tussen wB02002 en WoON2006 gedaald van ongeveer 15,5 tot ongeveer 7,5 procent. Dit wordt deels veroorzaakt doordat de aandachtsgroep kleiner wordt en de niet-aandachtsgroep groter. Belangrijker is echter de sterke daling van het aantal goedkope huurwoningen tussen het wB02002 en het WoON2006 (tabel 10). Deze is het gevolg van de gewijzigde definitie voor goedkope huurwoningen, ofwel de tussentijdse verlaging van het maandelijkse huurbedrag dat een goedkope huurwoning maximaal mag kosten (tabel 8). Minder goedkope woningen impliceert minder goedkope scheefheid.

Bijna de helft (46 procent) van de goedkope voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren. Tussen wB02002 en WoON2006 is dit niet veranderd. De wijziging in de definitie van goedkope huurwoningen, heeft hier dus geen effect op gehad.

Regionale verschillen

In de regionale analyse van goedkope scheefheid beperken we ons tot de twaalf grootste huurmarkten (dit zijn Corop-regio's met de meeste huurwoningen). Dit heeft vooral met de data te maken. In sommige Corop's zijn te weinig respondenten van huurwoningen bevestigd om betrouwbare conclusies te kunnen trekken.

Voor de twaalf grootste huurwoningmarkten hebben we de goedkope scheefheid berekend tijdens het WoON2006. Het resultaat staat in tabel 11. De regionale verschillen in goedkope scheefheid zijn groot. Goedkope scheefheid als percentage van de niet-aandachtsgroep (huishoudens met hogere inkomens die goedkoop wonen) is verreweg het grootst in Groot-Amsterdam en in Groot-Rijnmond. In de overige regio's ligt de goedkope scheefheid ongeveer rondom het Nederlandse gemiddelde van 7,4 procent of fors lager, zoals in Zuidoost- en Noordoost-Noord-Brabant.

Als we kijken naar goedkope scheefheid als percentage van de goedkope voorraad, valt op dat vooral in Noordoost-Noord-Brabant en Groot-Rijnmond een hoog percentage goedkope woningen bezet wordt door de

Tabel 11. Goedkope scheefheid: regionale verschillen. *Bron:* WoON2006

	Goedkope scheefheid als percentage van de niet-aandachtsgroep	Goedkope scheefheid als percentage van de goedkope voorraad
Groot-Amsterdam	16	47
Groot-Rijnmond	11	50
Groningse Corop's + Noord-Drenthe	9	40
Agglomeratie Den Haag	9	45
Friese Corop's	8	42
Twente	7	35
Arnhem Nijmegen	6	46
Utrecht	6	46
Zuid-Limburg	6	41
West-Noord-Brabant	6	49
Noordoost-Noord-Brabant	5	58
Zuidoost-Noord-Brabant	4	46

Tabel 12. Aandachtsgroep en goedkope huur vergeleken. *Bron:* WoON2006

	Aandachtsgroep als percentage van alle huishoudens	Goedkope huur als percentage van de totale woningvoorraad
Groot-Amsterdam	33	24
Groot-Rijnmond	32	15
Groningse Corop's + Noord-Drenthe	35	15
Agglomeratie Den Haag	31	13
Friese Corop's	31	13
Twente	34	14
Arnhem Nijmegen	30	10
Utrecht	27	10
Zuid-Limburg	33	10
West-Noord-Brabant	22	9
Noordoost-Noord-Brabant	21	7
Zuidoost-Noord-Brabant	27	7

niet-aandachtsgroep. In Groot-Amsterdam is de goedkope scheefheid als percentage van de goedkope voorraad vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde. Hetzelfde geldt voor een aantal zeer perifere regio's.

Uit tabel 11 blijkt dat er geen direct verband is tussen de twee maten voor goedkope scheefheid. Dat is logisch, want de interregionale variaties in de goedkope scheefheidsmaten hangen ook af van de relatieve grootte van de goedkope voorraad en de aandachtsgroep in de regio's. In tabel 12 hebben we deze factoren naast elkaar gezet voor de twaalf grootste huurmarkten. Zowel de relatieve grootte van de aandachtsgroep als de goedkope voorraad variëren tussen de regio's.

De interregionale variatie in het aandeel goedkope woningen blijkt groter dan de variatie in het aandeel van de aandachtsgroep. Zuidoost- en Noord-oost-Noord-Brabant hebben relatief de minste goedkope huurwoningen: 7 procent. Dat is zelfs minder dan een derde deel van het aandeel goedkope huurwoningen in Groot-Amsterdam, de regio met relatief de meeste sociale huurwoningen.

Het percentage huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort, varieert lang niet zo sterk tussen de regio's. Wel is in elke regio het aandeel goedkope huurwoningen in de voorraad kleiner dan het aandeel huishoudens in de aandachtsgroep. Vanuit de optiek van het woonbeleid is dat niet erg, want ook de betaalbare huurwoningen worden geschikt geacht voor de aandachtsgroep. Deze huishoudens hebben bij betaalbare huurwoningen recht op huurtoeslag om te voorkomen dat de woonlasten te hoog worden voor het huishouden.

De mate van goedkope scheefheid hangt niet direct samen met de doorstroming van huur- naar koopwoningen. Zo lag de jaarlijkse kans op dit type doorstroming in Groot-Amsterdam en Noordoost-Noord-Brabant tijdens de verhuisperiode van het WoON2006 met 1,4 procent extreem laag, maar woont in Groot-Amsterdam 16 procent van de niet-aandachtsgroep 'goedkoop scheef', terwijl dit in Noordoost-Noord-Brabant maar 5 procent is. De Noordoost-Noord-Brabantse woningvoorraad kent echter een veel lager aandeel goedkope huurwoningen dan Groot-Amsterdam. Dat zal meespelen in het lagere percentage huishoudens uit de niet-aandachtsgroep dat 'goedkoop scheef' woont.

Toch is er voor Groot-Amsterdam wel een verband tussen de veelvoorkomende goedkope scheefheid en het gebrek aan doorstroming van huur- naar koopwoningen. De extreem lage doorstroming van huur- naar koopwoningen in Groot-Amsterdam hangt samen met de woningmarktkenmerken: een laag aandeel koopwoningen en relatief hoge koopprijzen vergeleken met de huren, die laag gehouden worden door de huurprijsregulering. Hierdoor verhuizen huishoudens in Groot-Amsterdam bij inkomensstijging minder snel naar koopwoningen dan soortgelijke huishoudens elders. In mindere mate geldt dit ook voor Groot-Rijnmond, de regio die na Groot-Amsterdam de hoogste goedkope scheefheid heeft. Voor de rest van Nederland geldt het niet. In de overige regio's ligt de goedkope scheefheid rondom het landelijk

gemiddelde of lager. Hiermee is goedkope scheefheid en de daarmee samenhangende inefficiëntie een Amsterdams en Rotterdams probleem.

Synthese

De hoogte van goedkope scheefheid als percentage van de niet-aandachtsgroep is in de loop der tijd veranderd. Dit komt vooral door veranderingen in de definitie van de voorraad goedkope woningen en door veranderingen in de definitie van de aandachtsgroep. Door met huurgrenzen en inkomensgrenzen te schuiven, wisselt de goedkope woningvoorraad en de aandachtsgroep in grootte. Dat is gebeurd tussen 2002 en 2006. Zowel de aandachtsgroep als de goedkope voorraad is daardoor kleiner geworden. De goedkope woningvoorraad is zelfs bijna gehalveerd.

Groot-Amsterdam en Groot-Rijnmond kennen een relatief hoge goedkope scheefheid als percentage van de niet-aandachtsgroep. In andere Corop's ligt de goedkope scheefheid rond of beneden het landelijk gemiddelde van 7,4 procent. De relatie tussen een gebrek aan doorstroming van huur naar koop en goedkope scheefheid is daarbij zwak. Goedkope scheefheid wordt vooral in Groot-Amsterdam veroorzaakt door een gebrek aan goede alternatieven voor de huurwoning. Enerzijds zijn er weinig koopwoningen beschikbaar en anderzijds zijn de impliciete subsidies op de huurwoningen hoog.

De huurprijsregulering is daarmee een oorzaak van het gebrek aan doorstroming van huur- naar koopwoningen en van goedkope scheefheid. Beide mechanismen ontstaan door imperfecties op de woningmarkt. Doorstroming van huur- naar koopwoningen is echter een effect van de huidige imperfecties, die trouwens vaak samenhangen met imperfecties in het verleden.

LITERATUUR

- Artle, R. & P. Varayia (1978), 'Life Cycle Consumption and Home Ownership', *Journal of Economic Theory*, 18: 38-58.
- Conijn, J. (2006), *De woningmarkt is als dansen op de vulkaan*, oratie.
- Conijn, J. (2004), 'De grote beweging, Deugdelijke analyse voor huurbeleid ontbreekt', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, vol 4: 11-14.
- Dascher, K. (2002), *Zum Abriss des Wohnungsleerstands, oder: Schilda in ostdeutschen Stadten?*, 225 (4): 482-98.
- Dieleman, F.M. (2001), 'Modelling residential mobility: a review of recent trends in research', *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 99: 249-265.
- Dieleman, F.M. & C.H. Mulder (2002), 'The geography of residential choice', pp 35-54 in: J.I. Aragonés, G. Francescato & T. Gärling (eds), *Residential environments: Choice, Satisfaction and Behaviour*, Westport, Bergin & Garvey.
- DiPasquale, D. & W.C. Wheaton (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*, New Jersey: Prentice-Hall.
- Ellen, I.G. & I. Voicu, 2006, *Nonprofit Housing and Neighborhood Spillovers*, *Journal-of-Policy-Analysis-and-Management* 25 (1): 31-52.
- Ekamper, P. & M. van Huis (2005), 'Verhuizingen en huishoudensveranderingen in Nederland: verschillen tussen COROP-regio's', *Bevolkingstrends, statistisch kwartaalblad over de demografie van Nederland* 53 (1): 84-89.
- Glaeser, E.L. (2002), *Does Rent Control reduce segregation*, Harvard University, Working Paper no 1985.
- Ham, M. van, R. van Kempen & J. van Weesep (2006), 'The changing role of the Dutch social rented sector', *Journal of Housing and the Built Environment* 21 (3): 315-335.
- Ham, M. van (2005), 'Job-related migration in the Netherlands. The role of geographical access to employment in a polynucleated urban region', *Journal of Housing and the Built Environment* 20: 107-127.
- Helderman A., C.H. Mulder & M. van Ham (2004), 'The Changing Effect of Home Ownership on Residential Mobility in the Netherlands, 1980-98', *Housing Studies* 19(4): 601-616.
- Helderman A., M. van Ham & C.H. Mulder (2005), 'Migration and homeownership', *Journal of Economic and Social Geography* (TESG), 97 (2): 107-121.
- Hills, J. (2001), 'Inclusion or Exclusion? The Role of Housing Subsidies and Benefits', *Urban Studies* 38 (11): 1887-1902.
- Hoff, K. & A. Sen (2005), 'Homeownership, Community Interactions and Segregation', *American-Economic-Review* 95 (4): 1167-89.
- Hoornstra, A. (2004), 'De grote beweging, Generiek huurbeleid werkt averechts', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* vol 4: 6-10.
- Jókövi, M., C. Boon & F. Filius (2005), *Woningproductie ten tijde van Vinex; een verkenning*, Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Kempen, R. van & H. Priemus (2002), 'Revolution in Social housing in the Netherlands: possible effects of new housing policies', *Urban Studies* vol 39, no 2: 237-253.
- Krol, R. & S. Svorny (2005), 'The Effect of Rent Control on Commute Times', *Journal-of-Urban-Economics* 2005; 58 (3): 421-36.
- Kromhout, S. (2006), 'Doorstroming bevorderen via woonruimteverdeling', *Tijdschrift voor Volkshuisvesting* vol 4: 32-35.
- Leuvensteijn, M. & V. Shestalova (2006), *Investeringsprikkels van Woningcorporaties*, Den Haag: Centraal Planbureau.
- Moon, C.G. & J.G. Stotsky (1997), *The effect of rent control on housing quality change: a longitudinal analysis*, Federal Reserve Bank of Philadelphia, working papers: 91-7.
- Mulder, C.H. & M. van Ham (2005), 'Migration histories and occupational achievement', *Population, Space and Place* 11 (3): 173-186.
- Mulder, M. (2006), 'Huur(de)regulering; laveren tussen marktwerking en politieke sturing', *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 27 (6).
- Ommeren, J. van (2006), *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Priemus, H. (2005), *Misvormd beeld van de woningmarkt*, Esb.

- Priemus, H. & F. Dieleman (2002), 'Social housing policy in the European Union; Past, present and perspectives', *Urban Studies*, vol 39 (2): 191-200.
- Provincie Noord-Holland (2004), *Van verdelen naar verhuizen. De woonruimteverdeling in Noord-Holland belicht*, Haarlem: Provincie Noord-Holland.
- REA (2006), *De woningmarkt uit het slot*, Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30507 nr. 2, Den Haag: Raad van Economisch Adviseurs.
- Rele, H. ter & G. van Steen (2004), 'Measuring Housing Subsidies: Distortionary and Distributional Effects in the Netherlands', *Fiscal-Studies* 24 (3): 317-39.
- Renes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), *De betaalbaarheid van koopwoningen en de rol van ruimtelijk beleid*, Rotterdam/ Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- RIGO & ОТВ ТУ Delft (2006), *Woonruimteverdeling opnieuw bekeken*, in opdracht van Ministerie van Economische Zaken en Aedes, vereniging van woningcorporaties, Den Haag.
- Rouwendal, J. (2007), *Housing Wealth and Household Portfolios in an Ageing Society*, working paper, Amsterdam/Tilburg: VU en Netspar.
- SEO (2006), *Een nieuw fundament: de borging van publieke belangen op de woningmarkt*, Amsterdam: Stichting voor Economisch Onderzoek.
- SCP (2002), *Sociaal Cultureel plan*, Wonen, hoofdstuk 11, SCP, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Strassmann, W.P. (1991), 'Housing market interventions and mobility: an international comparison', *Urban Studies* vol 28, no 5: 759-771.
- Svarer, M., M. Rosholm & J.R. Munch (2005), *Rent Control and Unemployment Duration*, *Journal-of-Public-Economics* 89 (11-12): 2165-81.
- Vermeulen, W. & J. Rouwendal (2007), *Housing supply in the Netherlands*, Den Haag: Centraal Planbureau.
- Vlist, A. J. van der, P. Rietveld & P. Nijkamp (2002), 'Residential Search and Mobility in a Housing Market Equilibrium Model', *Journal-of-Real-Estate-Finance-and-Economics* 24 (3): 277-99.
- Vries, A. de (2005), *Inkomensspreiding in en om de stad: een voorstudie*, Den Haag/Rotterdam: NAI uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- VR0M (2002), *Beter thuis in wonen*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VR0M (2003), *Gescheiden markten? De ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer.
- VR0M (2004), *Notitie woningmarktontwikkelingen en huurbeleid*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VR0M (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden; een visie op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VR0M (2007a), *Bouwen voor de Schuifpuzzel*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VR0M (2007b), *Wonen op een Rijtje*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VR0M-raad (2004), *Op eigen kracht, Eigenwoningbezit in Nederland*, Advies 044, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VR0M-raad (2007), *Tijd voor keuzes: Perspectief op een woningmarkt in balans*, Advies 064, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

OVER DE AUTEURS

Gusta Renes heeft econometrie gestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam. Na haar studie is zij gaan werken bij de Rijksuniversiteit Leiden, waar zij in 1991 promoveerde op het proefschrift 'Working Women: their preferences and constraints'. Zij werkte onder andere bij het Centraal Planbureau: eerst aan vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en daarna aan maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA). Sinds mei 2005 werkt zij als senior onderzoeker economie bij het Ruimtelijk Planbureau (dat sinds april 2008 met het MNP het Planbureau voor de Leefomgeving vormt). Zij is coauteur van *Verkenning van de ruimte* (2006) en *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid* (2006) en van de beleidsadviezen *Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen* (2007) en *Advies over de lange termijnverkenning Schiphol* (2007).

Margit Jókövi studeerde Economische Geografie aan de KU-Nijmegen en promoveerde aan de KUB in Tilburg op een studie naar de economische betekenis van stedelijke vrijetijdsevenementen. Tussen 1996 en 2002 was ze als onderzoeker recreatie, economie en landelijk gebied verbonden aan de kennisinstelling Alterra in Wageningen. Van 2002 tot 2007 werkte ze bij het RPB, waar ze onder andere meewerkte aan de studie *Landelijk Wonen* (2003) en *Woningbouwproductie ten tijde van Vinex. Een verkenning* (2006). Sinds 2007 werkt zij bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

COLOFON

Onderzoek

Gusta Renes (projectleider)
Margit Jókövi

Supervisor

Ries van der Wouden

Met dank aan

Dr. Jos van Ommeren en dr. Jan
Rouwendaal (Economische Faculteit
van de Vrije Universiteit van Amsterdam)
Joep van Vliet (PBL)

Kaarten en grafieken

Marnix Breedijk

Eindredactie

Taalcentrum-vu, Amsterdam

Ontwerpen productie

Typography Interiority & Other Serious
Matters, Den Haag

Druk

Drukkerij de Maasstad, Rotterdam

© NAI Uitgevers, Rotterdam/Ruimtelijk
Planbureau, Den Haag/2008. Alle
rechten voorbehouden. Niets uit deze
uitgave mag worden verveelvoudigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd
gegevensbestand, of openbaar gemaakt,
in enige vorm of op enige wijze, hetzij
elektronisch, mechanisch, door foto-
kopieën, opnamen, of enige andere
manier, zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgever. Voor
zover het maken van kopieën uit deze
uitgave is toegestaan op grond van arti-
kelo 168 Auteurswet 1912jo het Besluit
van 20 juni 1974, Stb. 351, zoals gewijzigd
bij Besluit van 23 augustus 1985, Stb. 471
en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men
de daarvoor wettelijk verschuldigde
vergoeding te voldoen aan de Stichting
Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW
Amstelveen). Voor het overnemen
van gedeelte(n) uit deze uitgave in
bloemlezingen, readers en andere
compilatiewerken (artikel 16 Auteurs-
wet 1912) dient men zich tot de uitgever
te wenden.

NAi Uitgevers is een internationaal
georiënteerde uitgever, gespecialiseerd
in het ontwikkelen, produceren en
distribueren van boeken over archi-
tectuur, beeldende kunst en verwante
disciplines.

www.naipublishers.nl

ISBN 978 90 5662 612 9