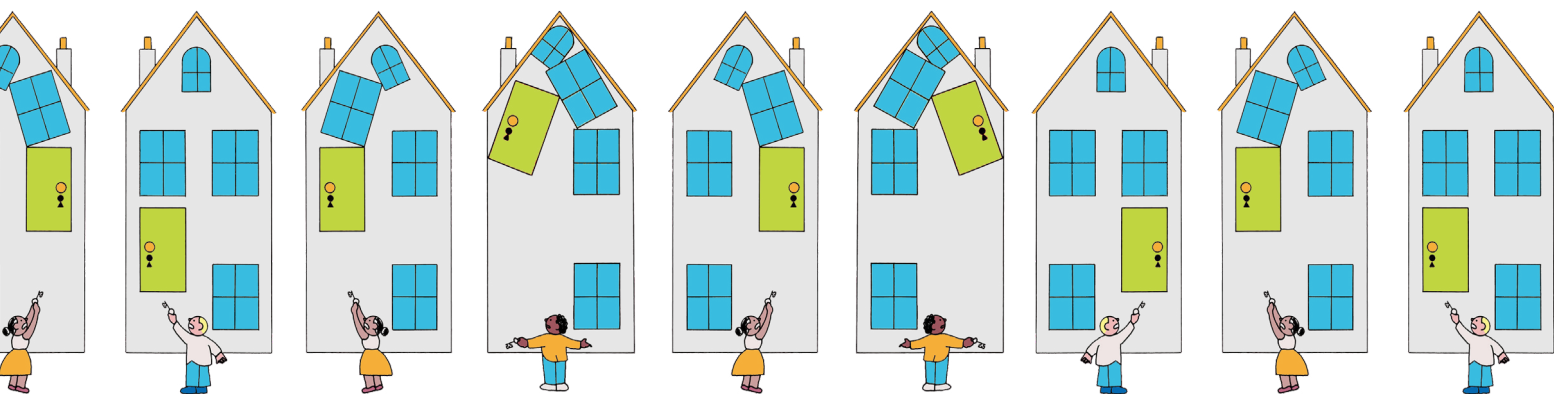


Starters: steeds verder van huis ?

Een analyse op de toegankelijkheid voor starters op de Nederlandse woningmarkt

Een quasi - longitudinale vergelijking



Bron: (Peterson, 2019)

- Deze pagina is opzettelijk leeg gelaten -

Persoonlijke gegevens

Naam Lieve van der Putte
Student nummer 4276655
Contact informatie



Graduation Laboratory AR3R010 MSc 3 Management in the Built Environment

Master programma Management in the Built Environment
Faculteit Faculteit Bouwkunde
Universiteit Technische Universiteit Delft

Eerste mentor Dr. ing. G.A. (Gerard) van Bortel
MBE

Tweede mentor Prof.dr.ir. M.G. (Marja) Elsinga
MBE

Derde mentor Dr. H.J.F.M. (Harry) Boumeester
MBE

Externe examiner Ass. Prof. Peter Koorstra

Afstudeerdatum 27 januari 2020

- Deze pagina is opzettelijk leeg gelaten -

Voorwoord

Voor u ligt mijn masterscriptie, behorende bij de master Management in the Built environment van de faculteit bouwkunde, TU Delft.

Dit onderzoek richt zich op de positie van de starter in de woningmarkt van nu in vergelijking met de positie van starters in 1993 in Nederland. Deze scriptie is voortgekomen uit persoonlijke interesse en fascinatie. Het aanvankelijke onderwerp van deze afstudeerscriptie was 'eerlijkheid in de woningmarkt' een tegenbeweging op de steeds meer polariserende en krappere wordende woningmarkt.

In mijn directe omgeving word ik dagelijks geconfronteerd met de groeiende krapte op de woningmarkt. Samen met twee medestudenten ben ik afgelopen jaar, bijna synchroon met het begin van het afstuderen, begonnen met een bedrijfje in Rotterdam dat bemiddelt in de verhuur van particuliere middenhuurwoningen voor kleine groepjes studenten. Na verloop van tijd zag ik de prijzen alleen maar toenemen en daarmee werd de druk op studenten en hun portemonnee ook groter. Vorige week werden wij geconfronteerd met een verzet vanuit buurtbewoners uit het centrum van Rotterdam tegen investeerders die massaal panden opkopen in Rotterdam en deze panden vervolgens verkamert tegen extreem hoge huurprijzen. Hieruit blijkt, dat wat ik niet alleen zie, ook in de praktijk wordt ervaren. Naast deze motivatie maak ik mij ook erg veel zorgen, om de toekomstige generatie. Doordat de druk op de woningmarkt toeneemt, de studieschuld ook toeneemt en mijlpalen in het leven worden uitgesteld, zie ik dat op langere termijn de huidige generatie misschien niet hetzelfde als de voorgaande generaties kan bereiken op sociaal-maatschappelijk en zelfs op sociaal-economisch niveau. Hopelijk kan ik met deze afstudeerscriptie en de kennis die ik hiermee heb opgedaan, een stukje bijdragen door de slechtere positie van de starters aan het licht te brengen en voor een meer eerlijkere woningmarkt zorgen in de komende jaren. Een belangrijke rol speelt hierin, volgens mij, de overheid, die met een meer actief en op de wensen en behoeften van de Nederlandse burgers afgestemd huisvestingsbeleid zou kunnen zorgen voor een meer 'rechtvaardige woningverdeling'.

Het afronden van deze masterscriptie is voor mij een belangrijke mijlpaal in mijn leven. Dit afgelopen jaar zou niet zo leerzaam en leuk zijn geweest zonder de hulp van een aantal belangrijke mensen: mijn mentoren, mijn stagebedrijf en vrienden en familie.

Allereerst wil ik mijn mentoren, Gerard van Bortel, Marja Elsinga en Harry Boumeester, bedanken voor hun goede begeleiding en constructieve feedback, die mij goede inzichten hebben gegeven tijdens het proces. In het bijzonder in de zomerperiode, waarin ik samen met Harry, op zijn kantoor mocht zitten om mijn data-analyse uit te voeren, heb ik een leerzame en hele leuke tijd gehad.

Mijn stagebedrijf wil ik bedanken dat zij mij in de gelegenheid hebben gesteld om in alle vrijheid deze scriptie tot een goed einde te kunnen brengen. Daarbij hebben zij mij de mogelijkheid gegeven om heel veel interessante mensen uit de praktijk te ontmoeten en daaruit voortvloeiend om een publicatie over mijn scriptie-onderwerp te schrijven.

Tot slot wil ik mijn vrienden en familie bedanken. Mijn vrienden, voor de onvergetelijke 6,5 jaar in een bruisend Delft. Netty voor haar analytische en kritische feedback. En mijn familie wil ik bedanken voor de onvoorwaardelijke steun en relativerende blik die ik af en toe nodig had. In het bijzonder wil ik mijn vader en moeder bedanken, die voornamelijk in de laatste fase, altijd voor mij klaar stonden wanneer ik ze nodig had.

Veel plezier met lezen!

Lieve van der Putte
Januari, 2020

Begrippenlijst

<i>Begrip</i>	<i>Definitie</i>												
<i>Afhankelijke woonsituatie</i>	Huishoudens die in een onzelfstandige woning wonen. Zie ook: onzelfstandige woning.												
<i>Aftoppingsgrens</i>	Vanaf de aftoppingsgrens wordt 0 tot 40% van de huurprijs vergoed afhankelijk van huishoudenssamenstelling. Zie ook Huurprijsgrenzen.												
<i>Andersoortige woning</i>	Andere woonvormen kunnen wonen (die niet tot de woningvoorraad worden gerekend, zoals studentenunits en woonboten).												
<i>Commerciële verhuurders</i>	Zie particuliere verhuurders.												
<i>Doorstromers</i>	Huishoudens die van onafhankelijke naar onafhankelijke woonsituatie verhuizen.												
<i>Fiattingergrens</i>	Deze grens is benaderd vanuit de liberalisatiegrens van 1992 (865 gulden) minus de fiattingergrens van 250 gulden. Zie ook huurprijsgrenzen.												
<i>Gereguleerde huurwoning</i>	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze woningen kunnen zowel in het bezit van woningcorporaties ofwel particuliere verhuurders zijn.												
<i>Huur</i>	Kale huurprijs van een woning. De kosten die worden gemaakt om in een woning te wonen minus extra kosten (gas, water en licht).												
<i>Huurliberalisatiegrens</i>	De huurliberalisatiegrens bepaalt of een huishouden een sociale huurwoning bewoont of een woning in de particuliere sector.												
<i>Huurprijsgrenzen</i>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1992</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liberalisatiegrens</td> <td>€414</td> <td>€711</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)</td> <td>n.v.t.</td> <td>€593</td> </tr> <tr> <td>Fiattingergrens</td> <td>€280</td> <td>n.v.t.</td> </tr> </tbody> </table>		1992	2017	Liberalisatiegrens	€414	€711	Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)	n.v.t.	€593	Fiattingergrens	€280	n.v.t.
	1992	2017											
Liberalisatiegrens	€414	€711											
Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)	n.v.t.	€593											
Fiattingergrens	€280	n.v.t.											
<i>Koopsector</i>	Woningen die worden bewoond door de eigenaar van de woning.												
<i>Liberalisatiegrens</i>	Liberalisatiegrens is de hoogte van de huur van een woning en bepaalt of een woning in de vrije huursector is of tot de gereguleerde sector behoort. In 2018 was de liberalisatiegrens op €711,- en in 1993 €415,-												
<i>Loan To Value ratio (LTV)</i>	Verhouding tussen leenvolume en waarde van vastgoed (woning).												
<i>Loan To Income (LTI)</i>	Verhouding tussen het leenvolume en het inkomen.												
<i>Middenhuur</i>	Woningen waarvan de huur tussen 700 en 1000 euro.												
<i>Nationale Hypotheek Garantie (NHG)</i>	Een waarborg voor de geldverstrekker van de hypotheek, zodra er niet meer aan de hypotheek voldaan kan worden. NHG stelt daarom ook normen waaraan de hypotheek moet voldoen om een hypotheekgarantie te verkrijgen.												
<i>Onafhankelijke woonsituatie</i>	Huishoudens die in een zelfstandige woning wonen. Zie ook: zelfstandige woning.												
<i>Onzelfstandige woning</i>	Woning waarvan faciliteiten (toilet, keuken en badkamer) gedeeld worden door meerdere huishoudens.												
<i>Particuliere verhuurders</i>	Alle eigenaren van huurwoningen die niet woningcorporaties zijn dit zijn institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) of kleinere commerciële verhuurders of particuliere personen.												

<i>Begrip</i>	<i>Definitie</i>
<i>Passend toewijzen</i>	<i>In 2016 ingevoerde beleidsmaatregel waarin is gesteld dat woningcorporaties van de totale huurtoeslag doelgroep, 95% bij nieuwe verhuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens.</i>
<i>Recent verhuisden</i>	<i>Een persoon die aangeeft in het WoOn-onderzoek in de afgelopen twee jaar te zijn verhuisd.</i>
<i>Sociale huurwoning</i>	<i>Woningen in eigendom van woningcorporaties waarvan de huur van de woning onder de liberalisatiegrens is.</i>
<i>Starters</i>	<i>Personen die voor het eerst de woningmarkt betreden: van een afhankelijke woonsituatie naar een onafhankelijke woonsituatie verhuizen.</i>
<i>Toegelaten instellingen</i>	<i>Toegelaten instellingen zijn entiteiten die zich uitsluitend ten doel stellen zich in te zetten voor volkshuisvesting en daarmee beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van huisvesting in te zetten.</i>
<i>Vrije huursector</i>	<i>Huurwoningen waarvan de huur boven de liberalisatiegrens is.</i>
<i>Wachttijd</i>	<i>Tijd dat persoon ingeschreven staat voor een sociale huurwoning.</i>
<i>WBO</i>	<i>Woon Behoeftte Onderzoek. Zie ook WoON.</i>
<i>WoON</i>	<i>WoOn is een afkorting van Woon Onderzoek Nederland. Een enquête uitgezet door Ministerie van Binnenlandse zaken die iedere drie jaar wordt uitgeschreven om te onderzoeken hoe mensen wonen en willen wonen. Dit onderzoek had de naam WBO tot 2006 waarvan WoON de opvolger is.</i>
<i>Woningcorporatie</i>	<i>Zie toegelaten instellingen.</i>
<i>Zelfstandige woning</i>	<i>Woning met woonfunctie waarvan faciliteiten (toilet, keuken en badkamer) niet gedeeld hoeven te worden met anderen.</i>

Abstract

Context – The shortage of housing stock in The Netherlands is one of the major societal issues at present. It is predominantly the people who want to enter the housing market for the first time, the so-called 'starters', who face severe problems due to a lack of stock and suitable dwellings. This problem is manifest in the rental as well as in the owner-occupied housing sector.

The sole focus of government policies is on housing for the lower social class and the rest of the housing market is dominated by the private sector.

Objective – This research aims to define the position of starters on the Dutch housing market in comparison with the position of starters in the context of 1993. The research question that is answered is: *'To what extent do the factors societal context, housing policy and housing stock influence the opportunities for starters on the housing market in 2018 compared to 1993?'*. This question is answered on the basis of the housing choice model. This model is based on the career / life cycle theory of Priemus (1984). In the housing choice model, an extension has been made based on the theory of Dieleman (2001) which takes the external factors that determine the choice of a home into account.

Methods – The research is conducted by a literature study and a quantitative analysis. The quantitative analysis has been done on data generated from an extensive quasi longitudinal study. Specifically, the data of 1993 and 2018 were compared to each other.

Results – The literature study and the quantitative analysis show that the starter on the Dutch housing market has a good social position in terms of income, education and employment. However, as housing policies failed to respond to the changed social context ultimately resulting in too few houses being built, the position of the starter has deteriorated. This deterioration position is confirmed by the data analysis, which indicates that starters conform to the market situation. Firstly, it is apparent that significantly fewer starters than in the past are entering the housing market. Secondly, starters are entering the market at a much older age than their predecessors. Finally, it is clear that starters in every age category are more likely to choose to live in multi-person households to increase their payment capacity.

Conclusions – The final conclusion of this study is that the opportunities for the starter on the housing market in 2018 are mainly determined by the housing stock.

However, the relative scarcity of housing stock for the starter is chiefly the result of housing policies which have not responded to societal changes. This implies that housing policy is ultimately the decisive factor in the disadvantageous position of the starter. The average starter has a good starting position from a social perspective due to low unemployment, very low interest rates and good prospects for social growth. However, the starter has minimal chances of entering the housing market due to, in particular, insufficient suitable housing stock. This applies to both the free rental sector and the owner-occupied sector and homes are hardly financially accessible for starters. This good starting position has mainly been confined to the lower rental and owner-occupied sector on the housing market in 2018. This means that starters are more likely to opt for a home in a relatively expensive segment or postpone the choice for a home.

Keywords: Dutch housing market, starter, housing choice, comparison position starter 2018 and 1993, conceptual housing choice model, societal factors, housing stock, housing policy

Management summary

Introduction

As a result of the construction backlog during the last global economic crisis (2008-2013), which also affected the Netherlands in a serious way, the housing stock in the Netherlands is in imbalance in terms of supply and demand.

In recent years, policymakers have placed more responsibility for change on the private market. That has made it difficult for various groups in society to find a home as it has reduced the accessibility and affordability of entry into the housing market. This research focuses specifically on the group of starters in the housing market.

Problem statement

Starters are characterized as young people entering the housing market for the first time. They have only been registered with a housing association for a short period of time, often have an income that is too high for the regulated rental market sector and at the same time an income that is too low for a mortgage. As a result many starters have no option but to enter the private rental sector, resulting in greatly increased housing costs.

This study examines the extent to which the position of the starter relative to the group that already lives independently, has improved or deteriorated, over time. Specifically, the living situation of 2018 is compared with the living situation of 1993.

Research goal and question

The goal of this research is formulated as: describing and explaining the position of starters on the current housing market in terms of their societal context, the housing policy of the government and the housing stock in comparison with the situation in 1993.

The following main question was formulated based on the research objective:

To what extent do the factors societal context, housing policy and housing stock influence the opportunities for starters on the housing market in 2018 compared to 1993?

To answer the above-mentioned main question, four sub questions have been composed:

1. What societal developments have taken place that have an impact on the position of the starter of 2018 and 1993 in terms of income, household composition and age?
2. What is the housing policy for the housing market for both 2018 and 1993?
3. What is the difference in the housing stock of 2018 compared to 1993 in terms of, number of dwellings, housing tenure and price range?
4. What are the differences between housing choices of starters in the period prior to 2018 and 1993?

The research objective and the (sub) questions will be answered on the basis of the housing choice model. This model is based on the career / life cycle theory of Priemus (1984). In the housing choice model, an extension has been made based on the theory of Dieleman (2001,) which takes the external factors that determine the choice of a home into account. The housing choice model states that the social context, housing policy and housing stock are determining factors for making a housing choice.

Methodology

The study is a quasi-longitudinal study in which a comparison is made of the housing market between two groups over time.

The focus of the research is on the choice that people make in the housing market. The relationship between 'housing policy', 'societal context', 'the housing stock' and the 'housing choice' is being discussed. Due to the social nature of the research in combination with the housing market analysis, two types of research methods have been chosen. The techniques used in the research are a literature study in combination with a quantitative data analysis.

In the preliminary investigation, a conceptual model was drawn up based on existing theories that establish the interrelationships between a few determining factors/variables. These variables include the social context, housing policy and housing stock, each of which exerts an influence on the dependent variable 'housing choice'.

These three independent variables are described in the literature study. The social context is defined on the basis of socio-cultural developments, demographic developments and socio-economic developments. The housing policy is described in the literature study on the basis of allocation policy, price policy, new construction policy and fiscal policy. The housing stock is described in the literature on the basis of the number of dwellings, ownership ratio (purchase or rent) and price development. The quantitative data analysis thereafter made a comparison over time (1993 versus 2018) for the social context factors (income, household composition and age) and housing stock (number of dwellings, ownership ratio and price). The housing policy is not included in the quantitative data analysis because it could not be approached quantitatively.

The literature study together with the data analysis ultimately led to the result of the study.

Results and conclusions

By answering the sub questions, the results of the research are displayed. The answer to the main question will then be given by means of the conclusion.

1. What societal developments have taken place that have an impact on the position of the starter of 2018 and 1993 in terms of income, household composition and age?

The first sub question is answered from both the literature study and the data analysis on the basis of the variables income, age and household composition.

Income from the starter: The literature study shows that the socio-economic position of the starter compared to 1993 has improved. With regard to the unemployment rate and interest rates, it appears that the financial position of the starter in 2018 is better than in 1993.

Age of starter: The data analysis shows that the age at which starters enter the housing market is considerably higher in 2018 than in 1993. A partial explanation of this age increase can be found from the literature study, which shows that the level of education in 2018 increased compared to 1993. As a result many starters have no option but to enter the private rental sector, resulting in greatly increased housing costs. However, this statement applies to a small part of the group. On the other hand, the increase in the age of starters on the housing market can be explained by the difficult accessibility of the housing market, a result of which is that starters postpone entering the market due to lack of supply.

Starter household composition: The number of single-person households is relatively low in 2018 compared to the number in 1993. Unlike in 1993, starters in 2018 more often live in multi-person households. This contradicts the results of the literature study, which shows that Dutch society is becoming more individualized and household size is declining. An explanation for why starters enter the housing market more often in multi-person households may be that it increases payment capacity

2. What is the housing policy for the housing market for both 2018 and 1993?

Literature research describes the developments in housing policy specified by allocation policy, pricing policy and new construction policy.

- The allocation policy from the government has mainly focused on the regulated rental sector. Through the differentiated allocation (approval policy in 1993 and appropriate allocation policy in 2018) frameworks have been set by the government about which income belongs to which rent. The appropriate allocation policy shows that a distinction has also been made between household composition and that the appropriateness norm has been tightened, prioritizing the lowest income groups. This has the consequence for the starter that the regulated sector is no longer always equally accessible. In the free rental and owner-occupied sector, the allocation of housing is left to market forces.
- The government's pricing policy has mainly focused on the buying and regulated rental sector. In the free rental sector, various measures have been introduced to guarantee the affordability of housing (rent regulation and housing allowance). In the buying sector, the pricing policy has been implemented through mortgage interest deduction, tax-free donations and the Code of Conduct for Mortgage Financing (GHF). The mortgage interest deduction is an incentive scheme to increase home ownership. However, the mortgage interest deduction in recent years is no longer available for every mortgage. On the other hand, the GHF has been introduced, which has led to a reduction in the Loan to Value ratio and Loan to Income, reducing the amount of the mortgage for starters. Finally, tax exemption has been increased, allowing parents to support their children in buying a house. The impact of this regulation on starters is less than the stricter mortgage requirements, because not everyone can make use of this regulation. In the free rental sector there is no pricing policy conducted by the government.
- From the new construction policy it can be seen that in recent years the responsibilities for new construction have fallen to the municipality and provinces. In addition, the new construction policy has focused on densifying residential areas instead of expanding. These two directions from the new construction policy have ensured that too little has been encouraged in recent years to new construction and that what is being built is a time-consuming process, particularly in decision-making on the part of municipalities. These two directions mainly affect the market-driven segments, the free-rental sector and the owner-occupied sector. The landlord levy has been introduced in the regulated rental sector, which has resulted in increased financial pressure on housing associations and a decline in their new-build production. The literature study shows that in recent years policy has not been properly focused on new construction, which has created scarcity. This has a negative effect on the position of the starter on all three segments.

3. What is the difference in the housing stock of 2018 compared to 1993 in terms of, number of dwellings, housing tenure and price range?

The size of the housing stock and the type of ownership is mainly controlled by the government. The distribution across the price range is determined by market forces in the purchase and free rental sector. The following can be said about the period 1993 and 2018:

Number of dwellings: Despite the fact that the number of dwellings has increased over the period, there is a shortage of homes for starters. This is due to the decrease in the number of rent and owner-occupied homes in the low-price segment, resulting in a less accessible housing market for starters

Housing tenure: As a result of government policy, the number of owner-occupied dwellings has risen sharply over the period 1993-2018. In addition, the market share of the free rental housing sector greatly increased in recent years. This can mainly be explained by the low interest rates, which makes real estate an interesting investment object.

Price range: In the rental and owner-occupied sector there are changes to be seen in the price range of the properties. In the rental sector the share of low-segment rental properties has declined significantly (20%). There is also a substantial increase (110%) in rental properties in the high segment. In the owner-occupied sector the share of the relatively cheap houses has grown the most. Possible factors for this development are the disposal of housing association dwellings and the increase in more expensive dwellings, which has a negative effect on the value of dwellings in the low and low middle segments.

4. What are the differences between housing choices of starters in the period prior to 2018 and 1993?

The analysis shows that there are some striking differences in choices between the starter of 1993 and of 2018. It appears that the total number of starters in the 2018 period was significantly lower than in 1993. Fewer people entered the housing market in 2018 than in 1993. This indicates that the housing market was less accessible in 2018 than in 1993.

In the rental sector, the results show that in 2018 starters are more likely to choose to rent in the high segment. This choice seems to be a forced choice, because the income level of the group of starters has remained relatively the same. This development can be explained by the fact that there was a strong increase of dwellings in the high segment in recent years.

The owner-occupied sector shows that the variety of choices among starters has decreased. In 2018, starters mainly chose to buy in the low-end segment and in 1993, starters also chose to live in the higher-end segments. This development can be explained by the stricter mortgage requirements, making higher mortgages less accessible.

Conclusion

To what extent do the factors, societal context, housing policy and housing stock influence the opportunities for starters on the housing market in 2018 compared to 1993?

The final conclusion of this study is that the opportunities of the starter on the housing market in 2018 are mainly determined by the housing stock.

However, the relative scarcity of housing stock for the starter is mainly caused by a housing policy that has not been adapted to social changes. This implies that the housing policy was ultimately the decisive factor for the disadvantageous position of the starter.

The average starter has a good starting position from a social perspective due to low unemployment, very low interest rates and good prospects for social growth. However, the starter has minimal chances of entering the housing market due to, in particular, insufficient suitable housing stock. This applies to both the free rental sector and the owner-occupied sector and homes are hardly financially accessible for starters. This good starting position has mainly been confined to the lower rental and owner-occupied sector on the housing market in 2018. This means that starters are more likely to opt for a home in a relatively expensive segment or postpone the choice for a home.

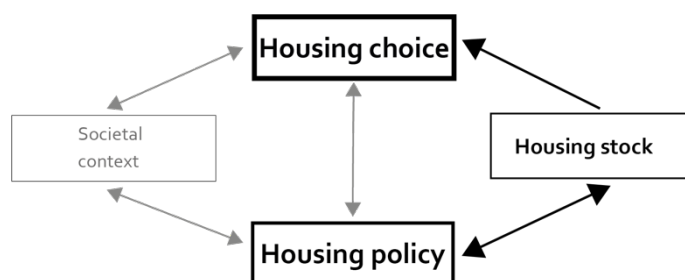


Figure 1: Adapted housing choice model (own illustration)

Discussion

There are theoretical and practical limitations in the present study.

Theoretical limitations

The career/life cycle theory of Priemus (1984) and the adapted version of Dieleman (2001) were the theoretical basis of this research. The choice for a house is in these theories dependent on internal factors (Priemus) and external factors (Dieleman). Specifically for the target group 'starters' on the housing market these two theories were in the present research a sufficient theoretical basis to start from. From these two theories the conceptual 'house choice model' was designed for the present study. In this conceptual house choice model an elaboration was made of the factors which determine the choice of a house by starters. The choice for a house is determined by three major factors, housing stock (externally), housing policy (externally) and societal context (internally).

More recent studies could even elaborate further on this conceptual housing choice model. De Groot (2008) has conducted a research on housing choices focused on the wishes of the people choosing a house and the final choice made by these people. Is there a discrepancy between these two situations and what are underlying causes? In the present research the societal status of starters was related to the final choice. The wishes of the starters were not included. So this aspect of 'wishes' could be a good addition on the scope for further research. Beer & Faulkner (2011) state in their research that housing choices are very dependent on societal changes in norms, means and ambitions within a society. These societal changes differ over time. And because the present research also has a time character (1993 versus 2018) the focus of Beer & Faulkner would be in line for further research.

Practical limitations

The factor time is in almost each project an important aspect to deal with. In the present research a very broad overview on several aspects of the position of the starter on the housing market is made. To keep the time factor under control several choices were made to demarcate the present study. Although this approach provides a broad overview of the position of starters on the housing market, the results could be even more deeply analyzed by cross checking outcomes via interviews with experts from the housing market (policy makers, housing associations, etc.).

Reliability, validity and generalizing

Two research forms were used in this research; a literature study and a data analysis over the years 1993 and 2018.

The reliability of the literature research is ensured by the fact that all findings of resources, academic as well as semi-academic, were checked on consistency in multiple sources and not only from the literature, but also generated through the data analysis.

The data analysis was conducted on data which were the output of an extensive national longitudinal research on the housing market initiated by the government. This is a standardized research under 40,000 people on their housing movements and their wishes. Reliability, validity and generalizing the results to the whole population are evident.

In general, the present study can be classified as reliable and valid with a certain power of generalizing of the findings. Personal interpretations and the limitations of time and subject can be disturbing factors but are kept to a minimum.

Recommendations

The recommendations can be divided into recommendations for housing stock, for housing policy and recommendations for further research.

Recommendations for housing stock:

- The shortage of houses places stress on the housing market. This leads to higher prices in the non-subsidized rental market as well as in the owner-occupied sector. The first recommendation would not be to build more homes to cover this shortage, but to build homes

which meet the demands of starters, considering also the long-term effects of these demands. The present housing stock can be analyzed for the number of square meters per resident and the possibility of splitting up bigger houses into two or more dwellings. Stimulating government policies could be a great trigger to re-house people and to re-build/renovate existing dwellings.

- Specifically for the starters more dwellings have to be build or re-built/renovated in the less expensive and middle segment of the rental housing sector as well as in the owner-occupied housing sector. The extension of more dwellings of these segments is twofold.

Firstly, more rental dwellings can be offered by housing associations. This would mean that the regulations set up by the government for controlling the housing associations should be extended instead of limited. In the owner-occupied sector more affordable dwellings should be built and also other mortgage forms or systems should be developed to make this sector also better accessible for starters.

Secondly, in both sectors the chances for starters could be increased by the government opening up the housing market with incentives, such as offering alternative forms of housing and government policies making it more attractive for certain groups of existing residents to move. One example is the elderly (65+) who often occupy a home which is actually far too big for them. Such measure could be taken for the rental housing sector as well as for the owner-occupied sector.

Recommendations for housing policy:

- The central government has to take the lead in order to add the target of one million homes to the housing stock from 2018 to 2030. Until now, new construction has lagged behind in numbers of new-build homes. Central government has placed the responsibility with the municipality and provinces. This appears not to work and therefore the central government must take its responsibility in this. This can be done by pointing out new VINEX locations and focusing less on densifying the built environment.
- A more active and appropriate housing market policy must be developed for starters. At the moment there is a fragmented policy for the starters. For the starters with the lowest income, the regulated rental sector is to a certain extent accessible. For the starters on the owner-occupied market, whose parents are financially strong enough, regulations have been adjusted to enable them to support their children. The housing market policy will have to be reformed in the three different categories (regulated rent, free rent and owner occupied) with the aim of making housing stock more accessible for starters.
- Increasing the housing stock in the lower and middle segment in the rental sector could be stimulated by the government by expanding the role of housing associations. Broadening the price range of the housing stock controlled by housing associations and adapting government laws and regulations to the needs of the total group of starters may be a solution. In the regulated rental sector the playing field of housing associations needs to be expanded, with which they can serve a larger share of the low and middle segment.
- If it isn't possible to increase the housing stock for starters which is controlled by housing associations, it would be desirable for more suitable housing stock to be offered by private landlords and institutions. To achieve this the government must play a part by limiting further distortion of supply and demand by private market forces and creating space for starters. Another critical question with regard to this subject is the extent to which the government still can influence the Dutch housing market which has been infiltrated by the international market for quite some time. In the free rental sector, there could be a possibility for more regulation of rents by continuing the regulated rental point system in the free market sector. This allows a better regulation of prices.
- To increase the affordability of the owner-occupied sector for starters, it would be advisable to help starters buy a first home through a starter's subsidy.

Recommendations for further research:

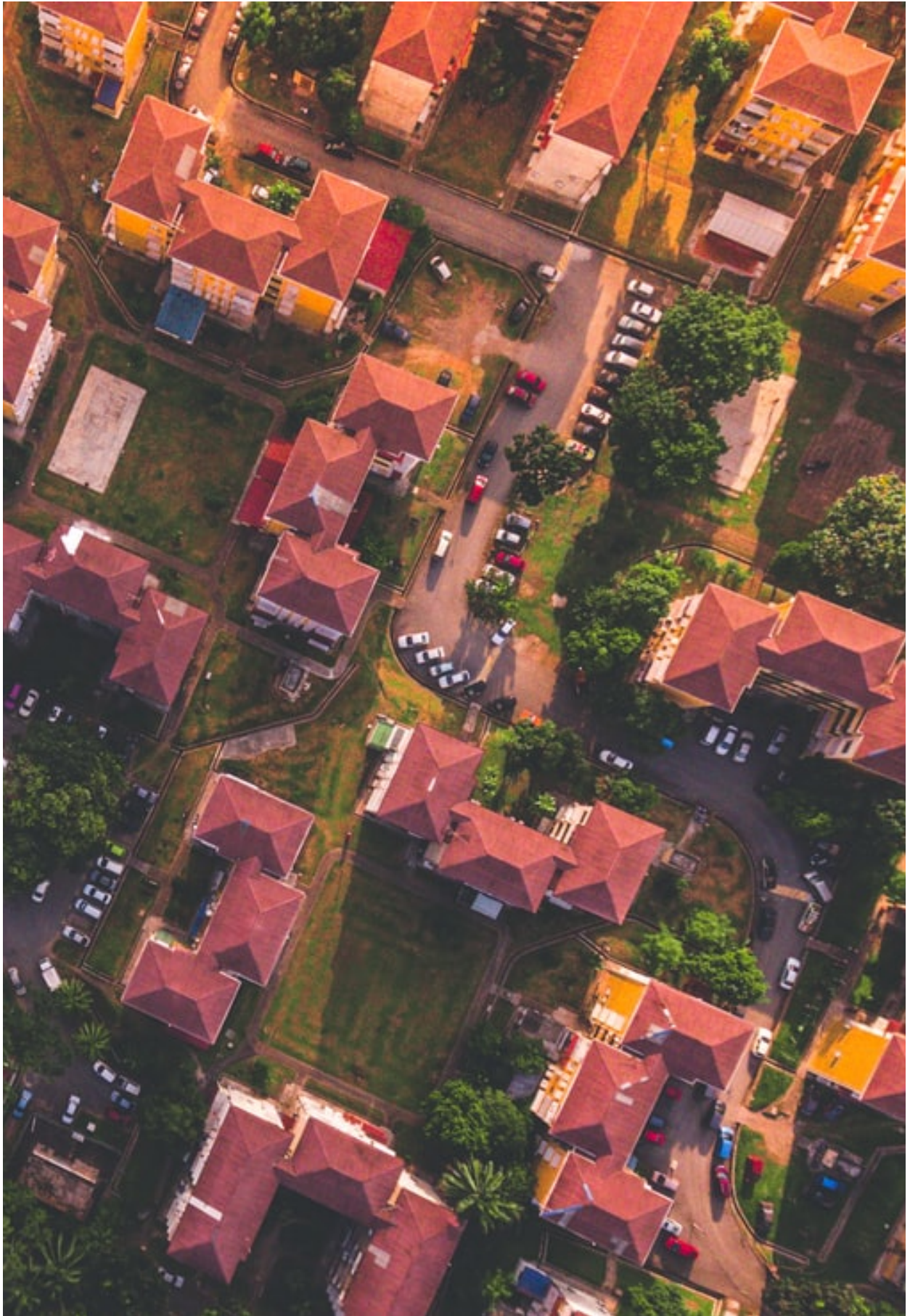
Although the research has been completed, it does not mean that research in this field is saturated. Some recommendations for further research can be stated:

1. Repeat the quantitative data-analysis in two years to be able to measure the interim developments in the housing market and policy interventions.
2. Conduct the research in another country. The career/life cycle- theory can be used to sketch which choices starters make in a different societal and policy context.
3. This research highlights the need for further research into the development of capital market and the various forms of financing for mortgages.
4. Due to the fact it is becoming increasingly difficult for starters to obtain a suitable home it may be interesting to research the justice factor with regard to housing. A more detailed analysis of location and influence on housing choices of starters.
5. Further research into the structure, dynamics, and power relation of the distributions within the various sectors of the housing market with the aim of achieving greater transparency of the total housing market.
6. The final recommendation for further research is that the findings from the data-analyses and literature study have to be validated or cross-checked in practice in order to explain the qualitative impact and the underlying reasons for the changing behavior of the starters.

Inhoudsopgave

	Pagina
Persoonlijke gegevens	3
Voorwoord	5
Begrippenlijst	6
Abstract	8
Management summary	9
1 Introductie	
1.1 Inleiding	20
1.2 Probleemstelling	24
1.3 Onderzoeksdoel en hoofdvraag	25
1.4 Deelvragen	25
2 Theoretisch kader	
2.1 Keuze woning	28
2.1.1 Gemodificeerd career/life cycle-model	28
2.1.2 Relatie tussen starter en woonkeuzemogelijkheden	29
2.2 Conceptueel schema: het woonkeuzemodel	30
2.2.1 Subvariabelen	31
2.2.2 Kader van de verschillende markten	33
2.3 Relevantie	34
3 Onderzoeksmethoden	
3.1 Onderzoeksontwerp	36
3.2 Onderzoeksmethoden	37
3.3 Data-analyse schema	38
3.4 Data-analyse	40
3.4.1 Analyse 2018	40
3.4.2 Coderingen en indexeringen Woon Behoeft Onderzoek 1993	42
4 Literatuuronderzoek	
4.1 Maatschappelijke context	45
4.1.1 Sociaal-culturele ontwikkeling	45
4.1.2 Demografische ontwikkelingen	48
4.1.3 Sociaal-economische ontwikkelingen	50
4.1.4 Samenvatting resultaten maatschappelijke context	52
4.2 Woonbeleid	54
4.2.1 Toewijzingsbeleid	54
4.2.2 Prijsbeleid	56
4.2.3 Nieuwbouwbeleid	58
4.2.4 Samenvatting resultaten woonbeleid	59
4.3 Woningvoorraad	60
4.3.1 Ontwikkeling op de woningmarkt	60
4.4 Conclusie literatuurstudie	62

	Pagina
5 Data-analyse WoON en WBO	
5.1 Samenstelling woningvoorraad 2018	66
5.2 Verschillen in kenmerken van doorstromers en starters 2018	67
5.3 Huidige keuze versus maximale keuze 2018	69
5.3.1 Huidige keuze woningmarkt 2018	69
5.3.2 Maximaal bereikbare woningkeuze 2018	71
5.4 Samenvatting woningmarkt 2018	72
5.5 Vergelijking huidige woningkeuze met 1993	73
5.5.1 Woningvoorraad 1993 versus 2018	73
5.5.2 Ontwikkeling kenmerken starters en doorstromers 1993 en 2018	75
5.5.3 Verschil in woningkeuze starters tussen 1993 en 2018	77
5.5.4 Samenvatting vergelijking woningmarkt 2018 ten opzichte van 1993	80
5.6 Conclusie data-analyse WoON en WBO	81
6 Conclusie en aanbevelingen	
6.1 Eindconclusie	85
6.2 Aanbevelingen	89
6.2.1 Aanbevelingen woningvoorraad	89
6.2.2 Aanbevelingen woonbeleid	89
6.2.3 Aanbeveling voor verder onderzoek	90
7 Discussie	
7.1 Beperkingen	93
7.1.1 Theoretische beperking	93
7.1.2 Praktische beperking	93
7.2 Betrouwbaarheid, validiteit en generaliseerbaarheid	94
8 Reflectie	
8.1 Onderzoek	96
8.2 Reflectie op de onderzoeksmethode	97
8.3 Reflectie op het onderzoeksproces	98
8.4 Reflectie op de uitkomsten	99
Bronnenlijst	101
Lijst met figuren en tabellen	105
Bijlagen	106



Bron: unplash (z.d)



Introductie

In dit hoofdstuk wordt een algemene inleiding van deze scriptie uiteengezet. Deze inleiding vormde het kader dat uiteindelijk leidde tot de probleemstelling. Vanuit de probleemstelling zijn een onderzoeksdoel, een hoofdvraag en deelvragen opgesteld.

Allereerst wordt de woonsituatie vanaf het begin van de vorige eeuw tot aan nu geschetst en wordt er dieper ingegaan op de verschillende problematieken, die spelen sinds de invoering van de eerste woningwet van 1901 in Nederland.

1.1 Inleiding

Sinds het dieptepunt van de huizenmarktcrisis in 2013 is de Nederlandse woningmarkt onder grote druk komen te staan (S. Groot et al., 2018). Deze toenemende druk wordt veroorzaakt door een oplopend woningtekort. Het oplopende woningtekort heeft vervolgens een invloed op de keuzemogelijkheden voor de woningzoekende. De woningmarkt is in disbalans wat betreft vraag en aanbod. De overheid heeft als antwoord op dit woningtekort het doel gesteld om deze woningmarkt weer in balans te krijgen vanuit haar sociaal-maatschappelijke en sociaal-economische grondslag. Specifiek is dit doel om vanaf 2018 en voor 2030 één miljoen woningen toe te voegen om aan de vraag te voldoen (Bodegraven et al., 2019).

Het grote woningtekort is met name een gevolg van een bouwachterstand dat is ontstaan vanuit de laatste kredietcrisis (2008-2013). Van 2000-2008 lag het gemiddelde aantal woningen dat aan de woningvoorraad is toegevoegd rond de 79.000 wooneenheden per jaar (Boelhouwer & Schiffer, 2016; Rijksoverheid, 2018). In de periode 2013-2015 bereikte de bouwproductie van nieuwbouwwoningen echter niet meer dan 50.000 nieuwe woningen per jaar en in de daaropvolgende jaren is dit aantal niet aanzienlijk gestegen. Tegelijkertijd, als gevolg van een groeiende populatie, een verhoging van het aantal instromende immigranten, een oplevende economie en een stagnerende groei in het woningaanbod, is de vraag naar woningen de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. Hierdoor is er sprake van een grote bouwachterstand. Met name in de stedelijke gebieden is er een overbelaste woningmarkt ontstaan en staat de overheid voor een grote uitdaging om deze één miljoen woningen te kunnen realiseren (CBS, 2018c).

Door het veranderend beleid en de achterblijvende woningvoorraad zijn er in de gereguleerde huursector chronische tekorten gevolgd door langere wachttijden, nemen de huizenprijzen in de koopsector alleen maar toe en wordt de vrije huursector gedomineerd door particuliere beleggers uit binnen- en buitenland, die streven naar de hoogst mogelijke marges per vierkante meter (Boelhouwer & Schiffer, 2016; C. de Groot et al., 2016).

Naast het oplopend woningtekort, is er een veranderend beleid op het gebied van wonen. Waar Nederland in het midden van de vorige eeuw nog bekend stond om haar toegankelijk en betaalbaar woonbeleid is er sinds de jaren '80 van de vorige eeuw sprake van een meer geprivatiseerde markt (Bodegraven et al., 2019). De overheid heeft sinds die tijd erop aangestuurd om meer van de woontaken te laten overnemen door de markt (Boelhouwer & Schiffer, 2016).

Om een meer genuanceerd beeld van de totale woningmarkt te kunnen krijgen, wordt in de navolgende paragrafen de woningmarkt in drie verschillende sectoren ingedeeld: gereguleerde huursector, vrije huursector en de koopsector.

Gereguleerde huursector en vrije huursector

De gereguleerde huursector en de vrije huursector zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien het beide vormen zijn van wonen, waarbij men geen eigenaar is van de woning. Er zitten echter wel fundamentele verschillen in hoe deze vormen in de loop der jaren hun vorm en structuur hebben gekregen anno 2018.

Nederland kent een rijke geschiedenis van sociale woningbouw. De sociale woningbouw is het aanbod van woningen voor mensen die zich in de lagere sociale inkomensklasse bevinden. In 1901 werd de eerste Woningwet geïntroduceerd (Priemus, 2011). In deze tijd waren koopwoningen vooral in bezit van het rijkere deel van de samenleving. Huren in de vrije huursector was de norm voor het grootste gedeelte van de samenleving. In deze private huur was er geen sprake van waarborging van kwaliteit van wonen. Aan het begin van de 19e eeuw, in het tijdperk van de industrialisatie en de opkomende arbeidersklasse, was er een groeiende groep laagbetaalde werknemers die geen fatsoenlijke woning konden bewonen (Appelman et al., 2016). Dit was de voedingsbodem voor de eerste woningwet.

De eerste woningwet had als doel slechte levensomstandigheden weg te nemen en gemeenten in staat te stellen woningen onbewoonbaar te verklaren en te laten slopen (Appelman et al., 2016; Priemus, 2011). De wet was dusdanig opgezet dat de verantwoordelijkheid voor huisvesting bij de gemeenten lag. De lokale overheden stuurden echter aan op particulier initiatief en namen deze huisvestingsopdracht derhalve niet op als een overheidstaak. De particuliere initiatieven werden gestimuleerd door leningen van de overheid (Appelman et al., 2016). Vanaf dat moment werd een nieuwe woningmarktsector geboren: de sociale woningbouwsector. Na de implementatie van de eerste Woningwet van 1901 kregen de woningcorporaties de status van toegepaste instellingen. Dit garandeerde het publieke en wettelijke kader voor de woningcorporaties (Boelhauer & Priemus, 2014).

Decennia later, waarin de gereguleerde huursector tot een gedegen sector in de markt was gaan behoren, ontstond er in 1989 een belangrijk keerpunt in het Nederlandse woonbeleid. Dit nieuwe beleid was sterk gericht op versterking van de marktkrachten (meer privatiseren). Het nieuwe volkshuisvestingsbeleid was gebaseerd op decentralisatie, zelfvoorzienend en met minder regels. De veranderende verantwoordelijkheden zijn daarbij verplaatst van de overheid naar de gemeenten en woningcorporaties. Hierdoor hadden de woningcorporaties ook veel meer vrijheid op financieel gebied gekregen (Boelhauer & Priemus, 2014; Kullberg & Ras, 2017).

Boelhauer & Priemus (2014) stellen dat de gevolgen van de privatisering van de woningcorporaties waren:

- De bouw van gereguleerde woningen was afgenomen, omdat de nationale overheid nieuwe woningproductie met een concentratie op de marktsector had aangemoedigd.
- De woningcorporaties hadden een sterke financiële positie op de woningmarkt verworven.
- Als gevolg van voorgaand punt was het imago van de sector verslechterd, was er veel negatieve publiciteit over hoge salarissen, fraude, enz.
- Bovendien vroeg de Europese Unie naar een eerlijkere concurrentiepositie ten opzichte van commerciële verhuurders en ontwikkelaars.

De decentralisatie en verschuiving van verantwoordelijkheid binnen het huisvestingsbeleid in Nederland heeft dus niet geleid tot het beoogde doel van het beleid (privatisering woningmarkt). Deze negatieve effecten hebben geleid tot de vraag naar weer een ander beleid, dat resulteerde in de invoering van een nieuwe Woningwet in 2015. Deze Woningwet zou de vrijheden van de woningcorporaties beperken om fouten en grote bedrijfsrisico's te voorkomen (Kullberg & Ras, 2017).

Sinds de intrede van de eerste woningwet van 1901 is het doel van het huisvestingsbeleid uitgebreid. Het huisvestingsbeleid is nu niet meer alleen gericht op het wegnemen van slechte levensomstandigheden, maar ook op de wensen van de bewoners; de verbetering van de kwaliteit van de stedelijke woningbouw, het creëren van een duurzamere woningvoorraad en de trend van toenemende verstedelijking. Dit zijn onderwerpen die momenteel worden besproken in het maatschappelijk debat (Kullberg & Ras, 2017; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018a).

Naast het onderscheid in eigendom (gereguleerde versus vrijesector huur) is er ook nog onderscheid gemaakt door de overheid in de hoogte van de huur. Anno 2018 is de grens voor gereguleerde huur gesteld op maximaal €711 per maand; dit wordt de liberalisatiegrens genoemd (Woonbond, 2018). Boven deze liberalisatiegrens gaat de gereguleerde huur over in de vrije huursector. Anno 2018 is het maximale aandeel vrije sectorwoningen dat aangeboden wordt door de woningcorporaties 10% van hun woningaanbod. Dit percentage is vastgesteld door de overheid. Het overgrote gedeelte van de vrije huursector wordt dan ook gevormd door de huur in het bezit van particuliere verhuurders. In de vrije huurwoningsector zijn er geen regels vastgelegd door de overheid omtrent het toewijzingsbeleid en hoogte van de huur (Rijksoverheid, z.d.-b).

In deze scriptie worden, ter verduidelijking, gereguleerde huurwoningen alleen aangeboden door woningcorporaties en zijn de woningen in de vrije sector voorbehouden aan particuliere verhuurders.

Koopsector

Aan het begin van de 20^e eeuw was het bezitten van een eigen woning alleen weggelegd voor de meer welvarende mensen van de samenleving. Om een eigen woning te kopen waren er naar huidige maatstaven hoge financieringseisen. Één derde van de totale koopsom plus bijkomende kosten moesten aan eigen middelen worden ingebracht om een huis te kunnen kopen (Boelhouwer & Schiffer, 2016). In het tweede deel van de twintigste eeuw kwam hier verandering in. In 1956 kwam de eerste regeringsnota voor het stimuleren van eigen woningbezit. Deze nota ging gepaard met een grote aanwas van nieuwbouwwoningen voor de koopmarkt. Dit had tot gevolg dat de hypotheekmarkt floreerde en het aandeel koopsector in de huidige Nederlandse woningmarkt groter werd (Boelhouwer & Schiffer, 2016; Boumeester, 2004; Kullberg & Ras, 2017).

In de jaren '90 was het huisvestingsbeleid van de overheid in grotere mate gericht op privatisering en keuzevrijheid onder invloed van decentralisatie van de taken van de overheid. Het eigen woningbezit werd gestimuleerd en daarmee kreeg de koopsector ook een dominantere rol in de woningbouw (Kullberg & Iedema, 2010; Kullberg & Ras, 2017; Van Duijne & Ronald, 2018). Anno 2018 heeft de koopmarkt zich in hoog tempo ontwikkeld tot een markt van schaarste. Deze oplopende schaarste was een gevolg van een voorspoedige economische groei na de economische crisis van 2008-2013.

Starter op de woningmarkt 2018

In de huidige woningmarkt, waar vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten en beleidsmakers meer verantwoordelijkheid leggen bij de markt, hebben verschillende groepen in de samenleving moeite om een woning te vinden. Dit geldt voor zowel een huur- als een koopwoning. De toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen neemt hierdoor in grote mate af (Vlak et al., 2017a).

Dit onderzoek richt zich specifiek op starters van de woningmarkt, een groep die steeds meer moeite heeft om betaalbare woningen (huur- of koop-) te vinden (Rijksoverheid, 2018). Naast de starter aan de vraagkant bestaat ook nog de doorstromer, die dus vanuit een bestaande woning (huur- of koop-) wil doorstromen naar een andere woning. Tezamen vormen deze twee groepen de totale vraagkant van de woningmarkt. Als een starter een woning heeft gehuurd of gekocht en daarna wil verhuizen wordt deze starter in dit onderzoek een doorstromer genoemd.

De keuze van een woning voor een starter, maar ook voor een doorstromer, heeft te maken met externe en interne factoren. Aan de hand van die factoren is meer inzicht verkregen in het keuzegedrag van starters in vergelijking met doorstromers. Deze factoren zijn onderzocht in deze scriptie en worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 2.

De starters op de woningmarkt worden gekenmerkt als een groep die voor het eerst de woningmarkt betreedt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). In deze definitie gaat het niet specifiek om wat voor type woning er wordt gezocht, maar om het voor het eerst betreden van een zelfstandige woning. Dit geldt dus voor het betreden van ofwel de huurdersmarkt ofwel de kopersmarkt. In de verschillende segmenten van de woningmarkt heeft de starter een nadelige positie ten opzichte van anderen.

Het toewijzen van woningen in de sociale huur is met name gebaseerd op wachttijd (tijd dat een persoon is ingeschreven bij een woningcorporatie) en een maximuminkomen. Één van de kenmerken van een starter is dat een starter weinig tot geen wachttijd heeft opgebouwd bij een woningcorporatie, omdat de starter net aan zijn woningcarrière is begonnen. Hierdoor kan het dus erg lang duren voordat een starter daadwerkelijk in aanmerking komt voor een woning.

Het maximuminkomen om voor gereguleerde huur in aanmerking te komen is anno 2018 op €36.000 bruto per jaar ingesteld door de overheid. Deze maximuminkomensgrens is overigens pas van toepassing sinds 2009 (Appelman et al., 2016). Daarvoor werd er dus geen harde grens gesteld aan het inkomen om toegelaten te kunnen worden tot de sociale huursector. Sinds het instellen van een

maximuminkomen heeft de overheid deze grens continu naar beneden bijgesteld. Door deze wederkerende verlaging hebben starters met een middeninkomen over het algemeen een te hoog inkomen om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning. Hierdoor ontstaat er een grotere druk op het middensegment van de huursector (Schilder & Conijn, 2015; Vlak et al., 2017a).

Het alternatief dat wordt aangeboden vanuit de markt is de vrije huursector, ook wel private huur genoemd of particuliere huur. Dit zijn huurwoningen die in het bezit zijn van private eigenaren en grote beleggers (C. de Groot et al., 2016). Doordat de vrije huursector wordt aangedreven door marktwerking, dus gebaseerd op schaarste, is de gemiddelde huurprijs over het algemeen hoger dan de gereguleerde huurprijs (sociale sector) of een hypotheek. In deze sector is zowel vraag en aanbod aan het toenemen in vergelijking met het begin van deze eeuw (Kullberg & Ras, 2017; Wennekers et al., 2018). Mogelijke redenen hiervoor zouden kunnen zijn dat vrije huursector vaak geen wachttijden kent en minder eisen hebben omtrent toelating. In combinatie met een urgente behoefte aan eigen onderdak, is vrije sector huur een alternatief. In toenemende mate kiezen daarom ook mensen met lage inkomens voor een vrije sector huurwoning (Kullberg & Ras, 2017). Door de toenemende vraag ontstaat er schaarste. De betaalbaarheid voor deze sector komt dus in het geding en vormt een toenemend probleem op het gebied van wonen (Vlak et al., 2017b). Als gevolg van bovenstaande zaken zijn starters de laatste jaren veelvuldig aangewezen op veel te dure huurwoningen. Het andere alternatief vanuit de markt is uiteraard het kopen van een woning als starter.

Het kopen van een woning is voor starters vaak niet mogelijk. Door de aanscherping van de hypotheeknormen en zwaardere eisen aan de kredietverlening na de laatste kredietcrisis is het vaak lastig om in de koopsector te komen (Vlak et al., 2017a). Daarbij is het inbrengen van eigen vermogen een grote pré. Echter, een starter wordt vaak gekenmerkt door het feit dat hij nog weinig of geen eigen vermogen heeft opgebouwd (S. Groot et al., 2016).

Eveneens speelt bij deze ontwikkeling de flexibilisering van de arbeidsmarkt een grote rol. Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt is er in mindere mate sprake van vaste arbeidscontracten onder jongeren, terwijl vaste contracten nodig zijn voor het afsluiten van een hypotheek. Dit maakt het lastig voor een starter om de koopmarkt te betreden (Bodegraven et al., 2019). Samengevat is door de beperking van hypotheekverstrekking, flexibilisering van de arbeidsmarkt en het inbrengen van eigen vermogen, de koopsector voor sommige (startende) huishoudens onbereikbaar geworden.

Overigens heeft de flexibilisering van de arbeidsmarkt ook gevolgen voor toelating van starters op de vrije huursector, aangezien particuliere verhuurders potentiële huurders kunnen weigeren of accepteren op grond van inkomen maar ook op basis van type inkomen.

In deze overbelaste woningmarkt is er dus nauwelijks ruimte voor starters, zowel in de gereguleerde huursector en in de vrije huursector als in de koopmarkt. Dit betekent dat er behoefte is aan een alternatieve manier om een woning te krijgen (Schilder & Conijn, 2015; Vlak et al., 2017a). Alles tezamen heeft de laatste economische crisis een grote impact gehad op de nieuwbouw van de Nederlandse woningmarkt. Het aantal nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren achtergebleven. In combinatie met veranderend woonbeleid vanuit de overheid, die meer leunt op de markt, is er een sterke indicatie dat de kansen en daarmee keuzemogelijkheden van de nieuwe generaties (de starters) aan het veranderen is. Vooralsnog staat Nederland voor een belangrijke huisvestingstaak: het verminderen van het woningtekort en het vinden van een evenwicht tussen vraag en aanbod. De disbalans is tweeledig: op kwalitatief en kwantitatief niveau. Het kortweg tekort aan woningen zorgt ervoor dat er in het algemeen spanningen zijn op de woningmarkt echter heeft het veranderende beleid van de overheid ook haar impact op de woningmarkt (S. Groot et al., 2016; Vlak et al., 2017b).

Starters zijn doorgaans jongeren die voor het eerste de woningmarkt betreden. Jongeren beginnen doorgaans hun wooncarrière in een ouderlijk huis. De starter, zoals al eerder omschreven, is de onderzoeksgroep die zich voor het eerst in zijn wooncarrière vestigt in een onafhankelijke huisvesting. Zoals Ranci (2010) verklaarde (in Filandri & Olagnero, 2014, p. 977) dat: *'Toegang tot huisvesting*

vandaag de dag één van de moeilijkste aspecten van de overgang naar het volwassen leven is. De hoge kosten voor toegang tot huisvesting dragen niet alleen bij aan het verlagen van de levensstandaard van huishoudens, maar ook aan het uitstellen van levensprojecten en afhankelijke verwachtingen voor de toekomst'. Deze uitspraak bevestigt het vermoeden dat de toegang tot de woningmarkt voor starters in de afgelopen jaren is verslechterd. Recent onderzoek van het CBS bevestigt tevens dit beeld in een vergelijking van twintigers in 2008 en 2018. Het onderzoek toont aan dat twintigers van 2018 later dan in 2008 'mijlpalen in het leven' bereiken. Twintigers van 2018 hebben bijvoorbeeld hun eerste vaste baan niet op de leeftijd van 24 jaar, maar op de leeftijd van 27 jaar. De redenen die dit kunnen verklaren zijn de flexibilisering van de arbeidsmarkt en het feit dat jongeren langer onderwijs volgen. Bovendien verlaten twintigers ook later het ouderlijk huis in vergelijking met 2008. Deze mensen zijn met name twintigers die nog onderwijs volgen. Één van de belangrijkste redenen hiervoor is de introductie van het nieuwe leenstelsel (CBS, 2019).

Om de netelige positie van de starter anno 2018 te onderzoeken in zijn keuze voor een woning wordt er tevens een vergelijking gemaakt met de positie van de starter in het jaar 1993. Niet alleen de positie van de starter wordt daarbij genomen, maar ook de totale woonsituatie in 1993. In dit jaar waren de vooruitzichten op de woningmarkt veel beter dan op de woningmarkt van 2018.

Tevens wordt de positie van de starter ook vergeleken met de positie van de doorstromer op de woningmarkt, aangezien de doorstromers een groep is waarmee de starter goed te vergelijken is. De doorstromer is een groep die in vrijwel dezelfde woningvoorraad vist, maar andere achtergrondkenmerken bezit.

1.2 Probleemstelling

In een verzorgingsstaat is het recht op wonen een gemeenschappelijk goed (Boelhouwer, 2003). Echter, huisvesting is onderhevig aan demografische, sociaal-culturele, economische en politieke veranderingen, die uitdagingen met zich meebrengen. Vanuit de disbalans op de woningmarkt, blijkt dat de verschillende sectoren niet goed op elkaar aansluiten. Daarnaast nemen de prijzen, in de markt gedreven sectoren, sterk toe. Waardoor jongvolwassenen niet het normale patroon van de 'wooncarrière' kunnen volgen. De woonlasten zijn, voornamelijk in de vrije huursector, dusdanig hoog, dat zij niet in staat zijn om geld opzij te zetten voor het kopen van een huis. Deze verstoring van het verloop van hun wooncarrière (Beer & Faulkner, 2011) en het tekort aan woningen en wisselend woonbeleid vanuit de overheid is een speelveld waarin verschillende actoren allerlei belangen nastreven.

De woningmarkt is een complexe markt waar private en publieke belangen soms met elkaar in conflict zijn. Individuele interesses en keuzes van actoren op de woningmarkt belemmeren de ontwikkeling van het middensegment, ondanks het grote belang dat breed wordt gedeeld (Vlak et al., 2017b). In dit onderzoek wordt een overzicht gegeven van de woningmarkt van 2018 met als specifieke focus op de starters. Starters zullen in dit onderzoek worden gedefinieerd als een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. Zoals eerder aangegeven is, is er een sterk vermoeden dat de starter in de huidige woningmarkt een moeilijke positie heeft. Door te weinig wachttijd te hebben opgebouwd bij een woningcorporatie, door een te hoog inkomen hebben voor de gereguleerde huur en tegelijkertijd een te laag inkomen voor een hypotheek, vlucht de starter naar de vrije huursector. Dit heeft tot gevolg, dat de woonlasten vaak hoger zijn dan uit een hypotheek zouden voortvloeien (Boelhouwer & Schiffer, 2016). Zoals Boelhouwer & Schiffer (2016, p. 26) bepleiten, *'..is deze ontwikkeling niet alleen slecht voor het functioneren van de woningmarkt, maar ook onrechtvaardig'*. Dit laatste is met name de reden om naar dit aspect van de Nederlandse woningmarkt een grondige studie te doen.

In dit onderzoek wordt onderzocht in welke mate de positie van de starter ten opzichte van zowel de doorstromer en over de tijd heen, is verbeterd of verslechterd en welke factoren dar ten grondslag

aan liggen. Specifiek wordt daarbij de woonsituatie van 2018 vergeleken met de woonsituatie van 1993.

1.3 Onderzoeksdoel en hoofdvraag

Vanuit de inleiding en de probleemstelling is het onderzoeksdoel als volgt geformuleerd:

'Het beschrijven en verklaren van de positie van de starters op de huidige woningmarkt (2018) op het gebied van hun maatschappelijke context, het woonbeleid van de overheid en het aanbod van woningen in vergelijking met de situatie van 1993'.

Vanuit dit onderzoeksdoel is de hoofdvraag als volgt geformuleerd:

'In welke mate beïnvloeden de factoren, maatschappelijke context, woonbeleid en woningvoorraad, de kansen voor starters op de woningmarkt in 2018 ten opzichte van 1993?'

De hoofdvraag is voortgekomen uit het conceptueel woonkeuzemodel dat nader wordt besproken in hoofdstuk 2.

1.4 Deelvragen

Naar aanleiding van de bovengenoemde hoofdvraag zijn er vier deelvragen geformuleerd die bijdragen aan het beantwoorden van de hoofdvraag. Daarbij is tevens het doel van iedere vraag aangegeven evenals welke onderzoeksmethode wordt toegepast voor het beantwoorden van deze vragen. De deelvragen zijn:

1. *Welke maatschappelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die impact hebben op de starter van 2018 en 1993 op het gebied van inkomen, huishoudenssamenstelling en leeftijd?*

Deze deelvraag heeft als doel om de maatschappelijke ontwikkelingen van zowel 1993 als in 2018 te beschrijven. De maatschappelijke ontwikkelingen zijn omschreven aan de hand van drie invalshoeken sociaal-culturele ontwikkelingen, demografische ontwikkeling en de sociaal-economische ontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn onderzocht door middel van literatuuronderzoek. Dit literatuuronderzoek is uiteengezet in hoofdstuk 4.

De karakteristieken van de starter, namelijk inkomen, huishoudenssamenstelling en leeftijd, kunnen veranderen aan de hand van de maatschappelijke ontwikkelingen. Deze veranderingen van de karakteristieken zijn besproken aan de hand van de resultaten van de data-analyse (hoofdstuk 5).

2. *Wat is het woonbeleid van zowel 2018 als in 1993 voor de woningmarkt?*

De tweede deelvraag is geformuleerd om de beleidsmatige context van de verschillende meetpunten te schetsen. De mate van mogelijkheden voor het betreden van de woningmarkt en de gestelde eisen voor verschillende segmenten van de woningmarkt worden grotendeels bepaald door beleid. Deze deelvraag heeft ervoor gediend om het beleidsmatige element van toegankelijkheid voor de woningmarkt mee te nemen in het onderzoek. Deze deelvraag is beantwoord op basis van een literatuurstudie. Het gaat dan om de vraag in welke mate het beleid is gericht op de toelating op de woningmarkt vanuit wet- en regelgeving.

3. Wat is het verschil in de woningvoorraad van 2018 ten opzichte van 1993 in termen van aantal woningen, eigendomsverhoudingen en prijsklasse?

De derde deelvraag is geformuleerd om de aanbodkant van de woningmarkt te analyseren. De opbouw van de woningvoorraad bestaat uit het absolute aantal woningen. Daarnaast is de woningvoorraad opgesplitst in eigendomsverhouding (de huur/koop verhouding) en prijsklassen van zowel de huursector als de koopsector. Deze vraag had als doel om de verhoudingen van het aantal huishoudens ten opzichte van het aantal woningen te analyseren om hieruit te verklaren waarom de starter in 2018 een moeilijker positie heeft dan in 1993.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is er een data-analyse uitgevoerd op een reeds uitgevoerd woningonderzoek in Nederland (WoOn 2018 en WBO 1993).

4. Wat zijn de verschillen van woningkeuzes van starters in de periode voorafgaand aan 2018 en 1993?

Deze deelvraag is geformuleerd om het keuzegedrag van de starters te kunnen analyseren in de voorgaande periode. Er is hierbij vanuit gegaan dat het keuzegedrag een termijn beslaat van 2 jaar en hierdoor zijn de data geanalyseerd van 1991-1992 en 2016-2017 om het keuzegedrag van 1993 en 2018 te kunnen bepalen. Het doel van deze deelvraag is geweest om het keuzegedrag van de twee jaargangen te kunnen relateren aan de maatschappelijke ontwikkelingen en het woonbeleid.

De bovengenoemde deelvragen worden uitvoerig verantwoord in hoofdstuk 2.

Het beantwoorden van de bovengenoemde deelvragen vormden de basis voor het beantwoorden van de hoofdvraag.



Theoretisch kader

In het tweede hoofdstuk wordt de career/life cycle-theorie besproken. Deze theorie geeft verklaringen van verhuisgedrag van woningzoekenden in het algemeen en starters in het bijzonder aan de hand van interne en externe factoren. Deze theorie vormde de basis voor het conceptuele woonkeuzemodel, waarmee deze scriptie structuur en richting geeft aan hoe de woningzoekende tot een bepaalde woningkeuze komt.

Allereerst wordt de career/life cycle-theorie van Priemus (1984) beschreven en gekoppeld aan de positie van de starter in het geheel. Daarna wordt het conceptuele woonkeuzemodel uitgewerkt en gemotiveerd. Tenslotte wordt de relevantie van dit model voor het beantwoorden van de hoofdvraag aangegeven.

2.1 Keuze woning

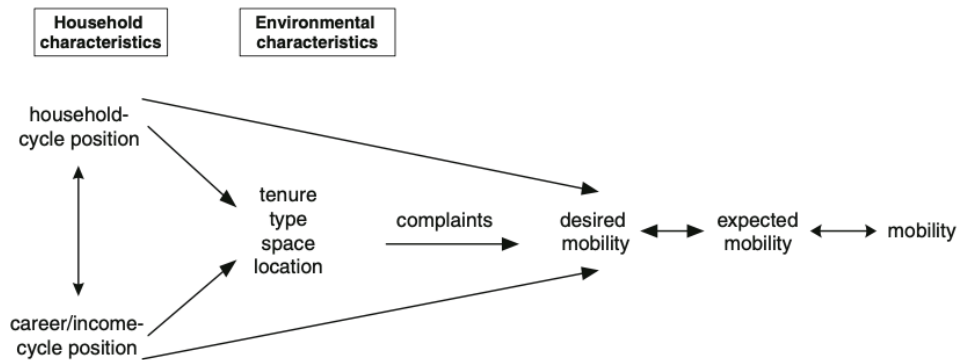
Het analyseren van het verhuisgedrag en daarmee een keuze voor een woning is voor dit onderzoek van belang om het gedrag van de onderzoeksgroep in de verschillende tijden (1993 en 2018) te kunnen beschrijven. Er zijn vele verhuistheorieën die keuzeprocessen op de woningmarkt verklaren. Rossi (1955) wordt gezien als één van de eersten die verhuisgedrag onderzocht en dit in verband bracht met ontwikkelingen van huishoudens. Hij noemde zijn theorie de life cycle-theorie. Later zijn er aanpassingen en uitbreidingen gedaan op zijn theorie door Priemus (1984) (Boumeester, 2004; Jansen et al., 2011).

De life cycle-theorie stelt dat demografische kenmerken van het huishouden bepalend zijn voor de wens om te verhuizen. Deze demografische kenmerken en daarmee de verandering van de huishoudens zijn aanleidingen om te gaan verhuizen. Dit zijn verschillende stadia van de cyclus in huishoudens zoals samenwonen, het krijgen van kinderen, uit huis gaande kinderen en scheiding of overlijden. Iedere fase kent zijn eigen woonvoorkeuren en behoeften. Een verandering van deze huishoudenssamenstelling leidt tot een veranderende behoefte en aanleiding tot verhuizing (Boumeester, 2004; Jansen et al., 2011).

De life cycle-theorie van Rossi (1955) is echter niet alomvattend. Naast de huishoudenssamenstelling en de verandering daarvan speelt de positie op de arbeidsmarkt ook een rol in het verhuisgedrag van mensen (Boumeester, 2004). Zo stelt Priemus (1984), dat er ook een invloed is van de arbeidsmarktcarrière op het verhuisgedrag. Het verband is tweeledig, als eerste stelt Priemus (1984), dat door een veranderende arbeidsmarktpositie en stijging van een financieel meer vast inkomen, er sprake is van een statuuseffect. Door meer financiële draagkracht kan men meer verwonen en heerst er een grotere behoefte aan een betere woning en woonomgeving. Ten tweede wordt door Priemus (1984) gesteld dat er een locatie-effect optreedt in de arbeidsmarktcarrière. Door een nieuwe baan op een grotere woonafstand kan verhuizen noodzakelijk zijn (Boumeester, 2004).

2.1.1 Gemodificeerd career/life cycle-model

Een combinatie van de huishoudenssamenstelling en de arbeidsmarktcyclus is samengevat in het career/life cycle-model van Leslie en Richardson (1961). Dit model is later gemodificeerd door Priemus (1984) in het aangepaste career/life cycle-model (figuur 2.1). Dit model verklaart aan de hand van zowel de huishoudenscyclus en de arbeidsmarktcyclus het verhuisgedrag. Het gemodificeerde career/life cycle-model is gebaseerd op enkele veronderstellingen. Hierin stelt Priemus (1984) dat veranderingen in één van de cyclussen de woonbehoefte kan doen veranderen. Zodra de woonbehoefte te veel verandert ten opzichte van de huidige woonsituatie, kan dit leiden tot ongenoegen bij de bewoners. Zodra dit ongenoegen een bepaalde drempelwaarde overschrijdt, kunnen bewoners gaan overwegen om op zoek te gaan naar een beter aansluitende woning. Zodra een beschikbare en beter aansluitende woning is gevonden, zal een verhuizing plaatsvinden (Jansen et al., 2011). Dit model is erg intern gericht en houdt zich dus voornamelijk bezig met de processen die betrekking hebben op de huidige situatie van de woningzoekende (intern). De externe factoren (bijvoorbeeld de sociaal-maatschappelijke en sociaal-economische situatie) worden in dit model als bepalende factoren onderkend, maar er wordt niet of nauwelijks een verdiepingsslag op gemaakt. Deze externe factoren worden in het model benoemd als environmental characteristics.



Figuur 2.1: Gemodificeerd career/life cycle-model (Priemus 1984, p. 113).

De uitgangspunten van dit model, waarbij een verhuizing wordt gezien als een respons op een veranderende huishoudenssamenstelling of arbeidsmarktpositie, worden in verschillende onderzoeken bevestigd (Boumeester, 2004; Jansen et al., 2011). Aan de hand van deze respons kunnen verhuisbewegingen voor de starters worden verklaard aan de hand van verschillende ontwikkelingen die in beide tijden (1993 en 2018) plaatsvonden.

In lijn met het model van Priemus (1984) over het career/life cycle-model heeft Dieleman (2001) een uitbreiding gemaakt in de externe omgevingsfactoren in een internationale context. Een beperking van het model van Priemus (1984) is dat de externe factoren ingekaderd worden tot het nationale niveau. Zo stelt Strassman (Dieleman, 2001, p. 251) dat *'Mobiliteitsmodellen behandelen het aanbod van woningen vaak als een exogene factor, zogenaamd omdat complexe overheidsinterventies in landgebruik en in financiën, bouw en prijsstelling van woningen het aanbod van (nieuwe) woningen beperken'*.

De uitbreiding van Dieleman stelt dat de keuze van woningen niet alleen samenhangt met huishoudenssamenstelling en arbeidsomstandigheden, maar de keuze van een woning ook samenhangt met de omstandigheden op drie geografische schalen. Deze drie schalen zijn de woningmarkt waarin het huishouden zich begeeft, de economische en demografische ontwikkelingen op nationaal niveau en de uiteenlopende vormen van verschillen in huisvestingsbeleid, welvaart en eigendomsverhoudingen die substantieel kunnen verschillen op internationaal niveau (Dieleman, 2001).

Met de extra insteek van Dieleman naar een meer internationale context, wordt tevens de complexiteit van een woningmarkt in een land aangegeven. Daarnaast geeft Dieleman aan, dat de externe factoren een drijvende kracht zijn tot verhuisgedrag, waardoor er vooral een externe scope is in het model.

De aanvulling in het model van Dieleman (2001) heeft ervoor gezorgd dat, uitgaande van het career/life cycle-model van Priemus (1984), de woningkeuze wordt bepaald door een samenspel van externe en interne factoren.

2.1.2 Relatie tussen starter en woonkeuzemogelijkheden

Dit onderzoek focust zich op de positie van de starters op de woningmarkt. Om een goede vergelijking te kunnen maken voor deze positie van de starter is er een vergelijking van de situatie van de starter op twee jaren gedaan (1993 versus 2018). Daarnaast is er een vergelijking gemaakt ten opzichte van de groep doorstromers op de woningmarkt, om een relatieve positie van de starter te kunnen bepalen in de totale woningmarkt.

Starters kenmerken zich doordat deze onderzoeksgroep zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft in een zelfstandige woonsituatie. Een doorstromer heeft deze positie al verworven op de woningmarkt. Starters zijn over het algemeen jonge mensen die zich in een dynamische levensfase

begeven. Hierin zijn starters nog op zoek naar de juiste baan en partner. Dus zowel op het gebied van huishoudenssamenstelling en inkomenssituatie zijn starters flexibel. Dit wordt ook weerspiegeld in het career/life cycle-model (Priemus, 1984), waarin de verhuismobiliteit van jonge mensen (starters) hoger is dan die van doorstromers (Dieleman, 2001; Jansen et al., 2011; Priemus, 1984). De flexibele levensfase van de starter leent zich dan ook beter voor de huursector dan voor de koopsector (Boumeester & Dol, 2016).

2.2 Conceptueel schema: het woonkeuzemodel

Aan de hand van de career/life cycle-theorie van Priemus (1984) is het conceptuele woonkeuzemodel van dit onderzoek opgesteld. Dit conceptuele model is uitgegaan van een bredere context van de factoren die een rol spelen bij de woningkeuze in het algemeen en specifiek voor de starter. De verbreding is gericht op een meer ingevulde rol van externe factoren in het keuzeproces, de environmental characteristics. In zijn model worden deze factoren echter onderbelicht. Dus zowel de interne factoren als ook de externe factoren worden in het conceptuele woonkeuzemodel meegenomen. Hiermee is een totaalbeeld van het woningkeuzeproces van de starter op te stellen.

In het conceptuele schema (figuur 2.2) is een schematische weergave van de scope van het onderzoek geschetst. Hierin is de 'keuze woning' als een afhankelijke variabele weergegeven. De afhankelijke variabele 'keuze woning' wordt beïnvloed door drie onafhankelijke variabelen:

- **Maatschappelijke context**

De maatschappelijke context bepaalt de kenmerken van de onderzoeksgroep (starters), hierbij zijn hun sociaal-culturele, demografische en sociaal-economische kenmerken omschreven. De karakteristieken van deze onderzoeksgroep zijn gekoppeld aan het career/life cycle-model van Priemus (1984) en wel specifiek de 'household characteristics', waarin wordt gesteld dat huishoudenssamenstelling en inkomen een invloed heeft op de keuze van een woning. Hierbij zijn de woonwensen (tenure, type, space, location) tezamen met de beperkingen en bezwaren (complaints) bepalend voor de gewenste woonsituatie. Dit zijn intern gerichte factoren en omschrijven daarmee de eigenschappen van de starter.

- **Woonbeleid**

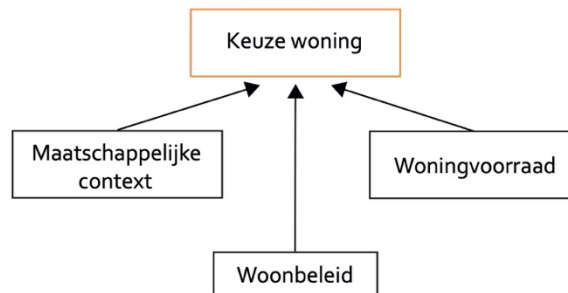
Het woonbeleid is het beleid dat door de overheid wordt ingesteld ten aanzien van wet- en regelgeving betreffende huisvesting in Nederland. Zoals gesteld in het model van Dieleman (2001), is het woonbeleid een externe factor op (internationale) schaal. Hierin wordt gesteld dat er een invloed is van het woonbeleid op de verschillende keuzes die worden gemaakt op de woningmarkt. In het model van Priemus (1984) staat het woonbeleid in de 'environmental characteristics', maar is niet uitgebreid uitgewerkt.

- **Woningvoorraad**

De woningvoorraad is omschreven aan de hand van eigendomsverhoudingen, prijsklasse van de woningen en type woningen. Een veranderende hoeveelheid woningen heeft invloed op de keuzemogelijkheden van woningzoekenden en is daarmee een externe factor. In het model van Priemus kan woningvoorraad gevonden worden in de uiteindelijk woningmobiliteit van de woningzoekende (mobility).

Het speelveld tussen deze drie onafhankelijke variabelen heeft invloed op de uiteindelijke keuze van een woning. Door te analyseren wat de verschillen en overeenkomsten zijn in keuze van de woningen over de tijd heen, kan de positie van de starter worden verklaard aan de hand van deze verschillende kenmerken.

De drie onafhankelijke variabelen zijn weer onderverdeeld in een aantal subvariabelen, die hieronder in figuur 2.3 zijn weergegeven. Deze subvariabelen zijn in een eerdere woononderzoeken in relatie tot wooncarrière gedefinieerd (Boumeester, 2004; De Groot et al., 2008)



Figuur 2.2: Conceptueel woonkeuzemodel (eigen illustratie).

In het navolgende wordt dit conceptuele model benoemd als 'woonkeuzemodel'.

2.2.1 Subvariabelen:

De eerder benoemde subvariabelen zullen in deze paragraaf verder worden gedefinieerd.



Figuur 2.3: Toelichting conceptueel kader (eigen illustratie).

1. Maatschappelijke context

- **Sociaal-culturele ontwikkeling**
De sociaal-culturele ontwikkeling vormen de basis van de maatschappelijke context waarin de starters zich begeven. De sociaal-culturele ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de interne factoren van Priemus (1984). De gekozen woonvormen en behoefte van woningzoekende is afhankelijk van de sociaal-culture context van een bepaalde tijd.
- **Demografische ontwikkeling**
Naast de sociaal-culturele ontwikkelingen zijn demografische ontwikkelingen van belang om de maatschappelijke context te kunnen beschrijven van een starter. Voor dit onderzoek zijn de demografische ontwikkelingen in 1993 en 2018 van belang om de vraagontwikkeling van de woningvoorraad te kunnen bepalen.
- **Sociaal-economische ontwikkeling**
De sociaal-economische ontwikkeling zal in de literatuur worden omschreven aan de hand van vijf economische factoren die zowel een direct als indirect effect hebben op het inkomen van starters. Zoals gesteld in het career/life cycle model, is huishoudensinkomen een bepalende factor voor een huishouden om te verhuizen.

1. *Bruto binnenlands product (Bbp)*

Het Bruto binnenlands product is een factor waarmee de economische groei kan worden berekend. Zo stelt CBS (z.d.) dat het bbb: 'is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten'.

Hierin is toegevoegde waarde de totale waarde van de gecreëerde producten en diensten binnen een land. Deze factor wordt meegenomen in de omschrijving van de sociaal-economische ontwikkeling zodat er een beeld kan worden van de economische groei of krimp.

2. *Consumenten Prijs Index (CPI)*

De consumenten prijs index is een methode om inflatie te meten. Inflatie is een indicator voor prijsstabiliteit en daarmee doorslaggevend voor het vertrouwen van consument en bedrijven om beslissingen voor de toekomst te nemen (De Nederlandse Bank, z.d.). Daarnaast worden jaarlijkse huurverhogingen en hoogte van uitkeringen benaderd aan de hand van inflatie. Deze factor is daarom van belang om de economische context te schetsen.

3. *Inkomensontwikkeling*

De derde factor, die de sociaal-economische ontwikkeling omschrijft, is de inkomensontwikkeling. Inkomensontwikkeling over de jaren heen is een belangrijke factor om de sociaal-economische positie van huishoudens te meten. Zoals gesteld in het career/life cycle-model, is inkomen een voorname factor om te verhuizen.

4. *Werkloosheidspercentage*

Ondersteunend aan de inkomensontwikkeling is ook het werkloosheidspercentage meegenomen in het onderzoek. Het werkloosheidspercentage heeft betrekking op de werkende bevolking van 15-65 jaar (beroepsbevolking). Dit cijfer is een indicator voor economische groei. Is werkloosheidspercentage laag dan is er sprake van economische groei (hoogconjunctuur).

5. *Rentestand*

De rentestand is als laatste factor meegenomen in het onderzoek, omdat rentestanden doorgaans de leencapaciteit voor hypotheek bepaalt. Hierdoor valt te stellen dat lagere rentestanden de hoogte van de hypotheek doet vergroten.

2. *Woonbeleid*

De sterke betrokkenheid van de nationale overheid in het Nederlandse huisvestingsbeleid heeft ervoor gezorgd dat de Nederlandse overheid verschillende instrumenten heeft geïmplementeerd om de woningmarkt te sturen (C. de Groot et al., 2016). De overheid focust haar beleid op verschillende vlakken. Deze verschillende vormen van beleid hebben allen een invloed, direct of indirect, op de positie van de starter in de woningmarkt.

- *Toewijzingsbeleid*

Het toewijzingsbeleid zijn wettelijk gestelde kaders waarin eisen aan toelating tot een bepaalde woning wordt gesteld. Hierin kan de overheid invloed uitoefenen op het toewijzen van woningen. Het beleid vanuit de overheid richt zich vooral op de gereguleerde huursector.

- *Prijsbeleid*

Prijsbeleid richt zich voornamelijk op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen. Zowel in de gereguleerde sector als in de koopsector is te zien dat er instrumenten zijn geïmplementeerd om te stimuleren.

- *Nieuwbouw beleid*

De aanwas en lokalisering van nieuwe woningen is een element waar beleid vanuit de overheid op wordt gevoerd. In het nieuwbouwbeleid wordt gekeken waar en hoeveel nieuwe woningen moeten komen. Het nieuwbouw beleid heeft voornamelijk zijn invloed op de markt gestuurde sectoren.

3. Woningvoorraad

In dit onderzoek is de woningvoorraad verdeeld naar verschillende categorieën, namelijk het aantal woningen, de eigendomsverhouding en prijsklasse.

- **Aantal woningen**

De woningvoorraad is de aanbodkant van de woningmarkt. Hiermee is de woningvoorraad bepalend in het aanbod van woningen. Het aanbod heeft zijn invloed op de positie van de starters. In tijden van schaarste is het aanbod minder wat zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Andersom, in tijden van overschot zullen de prijzen dalen. Deze effecten heeft zijn invloed op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van voornamelijk de mark gestuurde sectoren (vrije huursector en koopsector).

- **Eigendomsverhouding**

De eigendomsverhouding van de woningvoorraad betekend de verhouding huur- en koopwoningen op de woningmarkt. De huur- en koopsector hebben verschillende eigenschappen die bepalend kunnen zijn in de keuze tot een woning. De ontwikkeling in het aanbod hiervan kan invloed hebben op het keuzegedrag van de starter.

- **Prijsklasse**

De verhoudingen van prijsklasse van de verschillende sectoren is een subvariabelen van het woningaanbod. Aan de hand van de verschillende prijsklasse die er zijn en de ontwikkeling hiervan over de tijd heen. Kan er worden gekeken in welke mate het aantal woningen bereikbaar is voor de starter in de woningmarkt.

2.2.2 Kader van de verschillende markten

Het onderscheid tussen de huur- en de koopsector is in hoofdstuk 1 beschreven. Binnen de huursector zijn er echter verschillen. De definities van de verschillende huursectoren worden in deze paragraaf beschreven.

Gereguleerde huursector wordt gedefinieerd aan de hand van de hoogte van de verhuurde woningen (liberalisatiegrens, €711). Als een woning onder de liberalisatiegrens wordt verhuurd, is er sprake van een gereguleerde huurwoning. Woningcorporaties zijn in Nederland de grootste aanbieders van gereguleerde huurwoningen. Naast de woningcorporaties kunnen particuliere verhuurders ook gereguleerde huurwoningen aanbieden. Woningen die onder de liberalisatiegrens worden aangeboden en in eigendom zijn van woningcorporaties vallen in dit onderzoek onder de sociale huur. Het spanningsveld tussen woningcorporaties en de overheid is bijzonder. De woningcorporaties zijn private partijen, waarmee zij als instelling ver weg van de overheid staan. Aan de andere kant heeft de overheid middels regelgeving veel invloed op het speelveld van de woningcorporaties, omdat woningcorporaties verantwoordelijkheid moeten afdragen aan de overheid. De woningcorporaties hebben de wettelijke taak gekregen met betrekking tot betaalbaarheid en kwaliteitsgaranties vanuit de overheid (Centraal Planbureau, 2010; van der Schaar, J. & Kromhout, 2007).

Naast de gereguleerde huursector is er ook de vrije huursector. Er zijn verschillende definities voor de gereguleerde huursector. In dit onderzoek wordt de vrije huursector gedefinieerd als een sector waarin woningen worden verhuurd door eigenaren die geen woningcorporaties zijn (toegelaten instellingen). Dit zijn institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en kleinere commerciële verhuurders of particuliere personen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019).

Particuliere verhuurders kunnen zowel sociale huur- als vrije huursectorwoningen aanbieden. Dit betekent boven de liberalisatiegrens (vrije huur) of onder de liberalisatiegrens (sociale huur). Doorgaans kiezen particuliere verhuurders ervoor om te verhuren in de vrije huursector (Corèl et al., 2016). In deze scriptie wordt er hierdoor de vrije huur alleen aangeboden door particuliere verhuurders. In de vrije huursector is er in mindere mate sprake van kwaliteitseisen die gesteld zijn door de overheid (Rijksoverheid, z.d.-b).

2.3 Relevantie

Aanvullend op het onderzoeksdoel en het woonkeuzemodel wordt in deze paragraaf de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie besproken.

Maatschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek zit voornamelijk in het thema waar het onderzoek zich op richt. De toegankelijkheid van de woningmarkt is een actueel thema in de huidige samenleving. In het nieuws en krantenartikelen wordt bijna dagelijks besproken hoe gespannen de woningmarkt is en hoe onbereikbaar deze is geworden voor 'jan modaal'. Maar ondanks de hoeveelheid aandacht die de woningmarkt krijgt, ontbreken maatregelen om de starter op weg te helpen op de woningmarkt. Bij beleidsmakers staat het onderwerp hoog op de agenda, echter heeft dit tot nog toe niet voor de nodige maatregelen gezorgd. Waardoor het extra belangrijk is om het onderwerp aan het licht te blijven stellen.

Niet alleen voor woningzoekenden maar ook voor gemeenten, woningcorporaties en overheden is het belangrijk dat de woningmarkt functioneert. Onder een goed functionerende woningmarkt wordt verstaan een woningmarkt die toegankelijk en betaalbaar is.

Het analyseren van de woningmarkt met een speciale focus op starters in de woningmarkt door middel van literatuurstudie en een gedegen data-analyse op een groot nationaal woononderzoek kan een dieper begrip creëren rondom de woningproblematiek voor starters in Nederland. Vanuit de diepere inzichten zou nieuw beleid geformuleerd kunnen worden om een betere balans tussen vraag en aanbod op de Nederlandse woningmarkt te realiseren.

Wetenschappelijke relevantie

De wetenschappelijke relevantie ligt vooral in het doorontwikkelen van het career/life cycle-model van Priemus (1984). In dit onderzoek is een aanscherping gemaakt op dit model. De aanscherping betrof een verdieping op de externe factoren die invloed hebben op de woonkeuze. Dit heeft geresulteerd in het conceptuele woonkeuzemodel, dat een nadere specificatie heeft gemaakt op de drie algemene onafhankelijke variabelen; 'maatschappelijke context', 'woonbeleid' en 'woningvoorraad'.

3

Onderzoeksmethoden

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp van het onderzoek en de bijpassende onderzoeksmethoden, die zijn toegepast om het onderzoek uit te kunnen voeren, behandeld. Als eerste zal het onderzoekontwerp worden besproken, gevolgd door de onderzoeksmethoden. Aan de hand van het ontwerp zal worden bepaald welke methode er wordt toegepast in iedere fase. Als laatste deel van dit hoofdstuk zal er dieper worden ingegaan op de analyses die zijn gedaan.

3.1 Onderzoeksontwerp

Aan de hand van het eerder benoemde conceptuele kader (hoofdstuk 2) en hoofd- en deelvragen (hoofdstuk 1) van het onderzoek is het onderzoeksdoel als volgt geformuleerd: *'Het beschrijven en verklaren van de positie van de starters op de huidige woningmarkt (2018) op het gebied van hun maatschappelijke context, het woonbeleid en het aanbod van woningen van de overheid in vergelijking met de situatie van 1993'*.

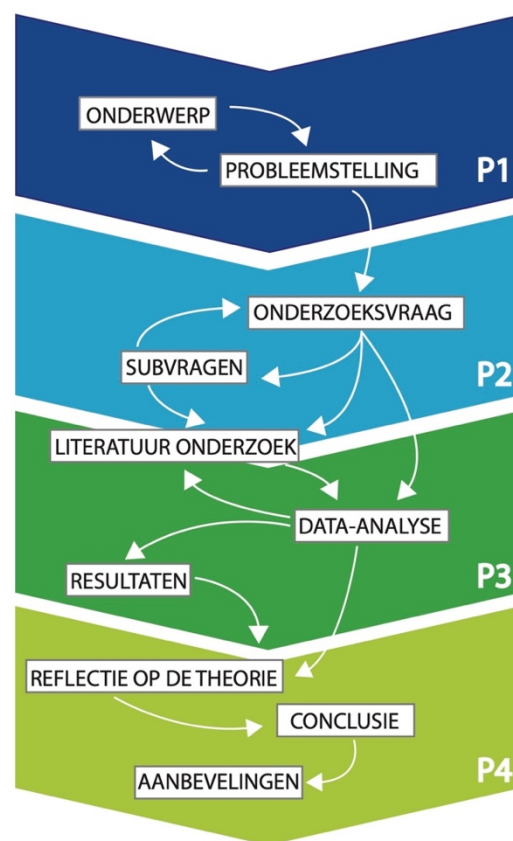
Door middel van het onderzoeksdoel is een onderzoeksontwerp opgesteld. Bryman (2016) stelt dat een onderzoeksontwerp beslissingen weerspiegelt over de prioriteit die wordt gegeven aan een reeks dimensies van het onderzoeksproces. Door middel van een onderzoeksontwerp is een opstelling gemaakt waarin de manier van gegevensverzameling en gegevensanalyse is gedaan.

Het type onderzoeksontwerp waarvoor is gekozen is een quasi-longitudinaal onderzoeksontwerp. In het type quasi-longitudinaal onderzoek worden de gegevens verzameld van dezelfde type steekproefgroep (Bryman, 2016). Dit is gebeurd voor twee verschillende tijdstippen, namelijk 1993 en 2018 en richt zich op woningzoekenden in het algemeen en starters in het bijzonder.

Om een overzicht te krijgen van de stappen, die zijn gezet om het uiteindelijke doel te bereiken, zijn de taken onderverdeeld. Figuur 3.1 geeft de stappen weer die zijn gekoppeld aan bepaalde referentiepunten. Deze sub-stappen fungeren als pijlers in het proces. Bovendien wordt getoond hoe de verschillende stappen met elkaar samenhangen. Zoals te zien is in de figuur, is het hele proces een samenhangend geheel. Tussen de stappen zijn verschillende feedbackloops geïntegreerd. Dit laat zien dat het proces van het onderzoek een iteratief proces is.

P1-P4 zijn de verschillende fasen in het onderzoek. In P1 is het onderwerp ingekaderd en is de probleemstelling geformuleerd. In P2 is de onderzoeksvraag (hoofdvraag) en zijn de subvragen (deelvragen) opgesteld. Een deel van het literatuuronderzoek is in deze fase gedaan om kader te geven aan het onderwerp en richting te geven aan het uiteindelijke onderzoek. In P3 is vervolgens het onderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten besproken. In P4 zijn deze resultaten aan de hand van een reflectie op de theorie verklaard en zijn de conclusie en aanbevelingen opgesteld.

In de onderstaande onderzoeksmethoden is beschreven hoe in de fases P3 en P4 het onderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd van februari 2019 tot en met januari 2020.



Figuur 3.1: Onderzoeksontwerp (eigen illustratie).

3.2 Onderzoeksmethoden

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een tweeledig literatuuronderzoek en een kwantitatief onderzoek (data-analyse).

Literatuuronderzoek

Er is een tweeledig literatuuronderzoek uitgevoerd om:

- De aanleiding tot deze scriptie vorm te geven en het conceptuele woonkeuzemodel te verantwoorden.
- De context en achtergrond van het onderwerp wonen in een historisch perspectief te plaatsen met als doel de hoofd- en deelvragen te kunnen beantwoorden.

Deze twee literatuurstudies hebben een volgtijdelijk karakter.

Allereerst is aan het begin van het gehele onderzoekstraject een literatuuronderzoek uitgevoerd om de aanleiding van het probleem (hoofdstuk 1), dat onderzocht is in deze scriptie, in een context te plaatsen. Tevens was input nodig om het conceptuele woonkeuzemodel te kunnen verantwoorden. In dit conceptuele model wordt de afhankelijke variabele 'keuze woning' beïnvloed door drie onafhankelijke variabelen, namelijk de 'maatschappelijke context', het 'woonbeleid' van de overheid en de 'woningvoorraad' van dat moment. De resultaten van deze literatuurstudie vormden de input voor het vormen en bevestigen van de onafhankelijke variabelen teneinde de afhankelijke variabele (keuze woning) te kunnen onderzoeken. Dit literatuuronderzoek kan dan ook worden beschouwd als een vooronderzoek.

Het tweede literatuuronderzoek heeft zich gericht op het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen, waarbij de uitgangspunten van het conceptuele woonkeuzemodel leidend waren om de hoofd- en deelvragen op te stellen.

De literatuurstudie in dit onderzoek heeft zich gericht op de huidige woningmarkt, haar geschiedenis en ontwikkelingen. Eveneens is de doelgroep nader bestudeerd en geplaatst in een maatschappelijke context. Bovendien heeft de literatuurstudie zich gericht op het woonbeleid vanuit de overheid wat er op de verschillende momenten in de tijd heerste. Ook over de woningvoorraad, als onafhankelijke variabele, is literatuuronderzoek uitgevoerd, maar deze variabele is grotendeels gedaan aan de hand van de data-analyse binnen het Woon Behoeftte-Onderzoek (1993) en het WoonOnderzoek (2018). Tevens zijn beleidsmatige bronnen, marktanalyses, statistische data en sociaal-economische, sociale geografie, voor zover mogelijk verworven uit wetenschappelijk verantwoorde bronnen geraadpleegd (zie bronnenlijst).

Na het literatuuronderzoek is er een kwantitatieve data-analyse gepleegd op een bestaand onderzoek. Dit wordt in het navolgende beschreven.

Kwantitatieve data-analyse

Het tweede deel van het onderzoek bestond uit een kwantitatief onderzoek. Hierbij is een secundaire data-analyse uitgevoerd op databestanden uit een bestaand onderzoek: WoningBehoeftte Onderzoek (WBO 1993) en het WoonOnderzoek Nederland (WoOn 2018). Dit is de Nederlandse huisvestingsenquête die de overheid om de drie jaar uitvoert, waarin mensen worden bevraagd over hun wooncarrière, waar zij willen wonen, verhuisgedrag en huisvestingskosten. Omdat het een quasi-longitudinaal onderzoeksontwerp is, kon de enquête op twee verschillende momenten worden gebruikt, namelijk die van 2018 en 1993. Deze gegevens zijn beschikbaar gesteld door de Technische Universiteit Delft.

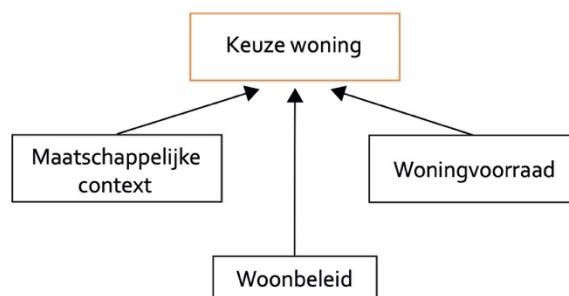
Het aantal mensen, dat heeft meegedaan aan dit onderzoek bedroeg in beide jaren rond de 40.000 respondenten. Deze 40.000 respondenten wonen verspreid over heel Nederland en gesteld kan worden dat de WBO (1993) en het WoON (2018) derhalve representatieve onderzoeken zijn. De resultaten hebben vanuit hun steekproefgrootte een betrouwbaarheid van 99% met een foutmarge van 1% (bijlage E). De data-analyse is uitgevoerd met behulp van een statisch software-pakket. Naast rechte tellingen zijn er enkele kruistabellen gedaan op deze data-set.

De eerder genoemde onafhankelijke variabelen zijn eveneens gebruikt voor de nadere analyse op data uit het Woon Behoeft-Onderzoek (1993) en het WoonOnderzoek (2018). Dit geldt echter alleen voor de variabelen 'maatschappelijke context' en 'woningvoorraad', aangezien het 'woonbeleid' wordt gevormd door de overheid en er geen vragen zijn gesteld in voornoemde onderzoeken over de mening over woonbeleid aan de respondenten in deze onderzoeken. Het woonbeleid is uitvoerig geanalyseerd in de literatuurstudie in hoofdstuk 4. Deze twee variabelen 'maatschappelijke context' en 'woningvoorraad' zijn vervolgens gebruikt als input voor de gegevensanalyse en zorgden ervoor dat de juiste steekproefselectie kon worden uitgevoerd voor de gegevensanalyse.

De gedetailleerde uitleg van hoe dit kwantitatieve onderzoek heeft geleid tot een antwoord op de hoofd- en deelvragen en wordt verder uitgelegd in paragraaf 3.4 (data-analyse). Nadat de resultaten van deze analyse waren uitgevoerd op de enquête, is er een vergelijking gemaakt tussen de twee tijdstippen over alle respondenten in dit onderzoek op met name de achtergrondkenmerken en de theoretische financiële haalbaarheid tegenover het woningaanbod, welke gespecificeerd is naar prijsklassen.

3.3 Data-analyse schema

Deze data-analyse heeft zich gericht om inzicht te krijgen in het keuzegedrag van starters op de woningmarkt (afhankelijke variabele), dat beïnvloed wordt door de onafhankelijke variabelen 'maatschappelijke context' en de 'woningvoorraad'. Het 'woonbeleid' als onafhankelijke variabele is in het literatuuronderzoek onderzocht. Al deze variabelen tezamen vormen het woonkeuzemodel, dat is beschreven in hoofdstuk 2.



Figuur 3.2: Woonkeuzemodel (eigen illustratie).

De drie afhankelijke variabelen zijn weer onderverdeeld in een aantal subvariabelen, die hieronder in figuur 3.3 zijn weergegeven. Deze subvariabelen zijn in een eerdere woononderzoeken in relatie tot wooncarrière gedefinieerd (Boumeester, 2004; C. De Groot et al., 2008).

Met name op de benoemde subvariabelen heeft de data-analyse zich gericht. Zoals al eerder vermeld is, gaat het dan om de 'maatschappelijke context' en de 'woningvoorraad' met de respectievelijke subvariabelen.

De subvariabele 'maatschappelijke context' in figuur 3.3 is in het model van Priemus (1984) te vergelijken met de interne factoren 'household cycle position' en 'career/income cycle position'. In het

conceptuele woonkeuzemodel is de indeling van de maatschappelijke context aangehouden die Boumeester in 2004 in zijn onderzoek heeft vastgelegd vanwege het meer uitgebreide karakter ervan. De subvariabele 'maatschappelijke context' is in deze data-analyse benaderd vanuit een sociaal-cultureel, demografisch en sociaal-economisch perspectief. Specifiek ging het daarbij om een indeling naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Een meer volledig beeld van de starter kan dan worden opgesteld.

De woningvoorraad is in het model van Priemus (1984) beschreven in termen van eigendomsverhouding (tenure), type woning (type), oppervlakte (space) en locatie (location). In het woonkeuzemodel en ook in de data-analyse is er specifiek gekeken naar 'het aantal woningen', de 'eigendomsverhouding' en de 'prijsklasse'. Deze keuze is gedaan vanuit de beperkingen van de beschikbare data (Woon Behoeftte-Onderzoek (1993) en het WoonOnderzoek (2018).



Figuur 3.3: Toelichting conceptueel kader (eigen illustratie).

Het analyseschema, dat in figuur 3.4 staat afgebeeld, is een visuele weergave van de aanpak van de data-analyse. In dit schema is de 'keuze woning' de afhankelijke variabele, die beïnvloed wordt door de 'maatschappelijke context' en door de 'woningvoorraad'. Zoals al eerder vermeld, is de onafhankelijke variabele 'woonbeleid' in de literatuurstudie opgenomen.

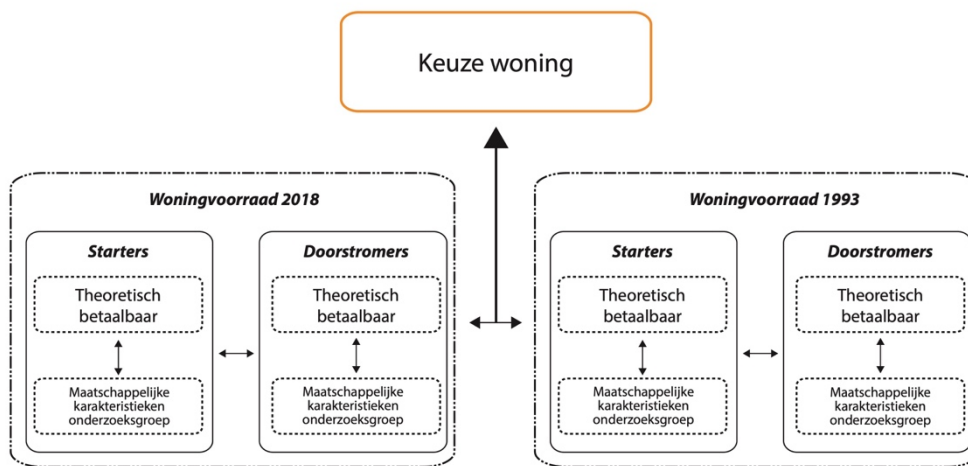
De data-analyse is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning (keuze woning) afgezet en bepaald door de maatschappelijke karakteristieken van de onderzoeksgroep. Deze maatschappelijke context wordt benaderd vanuit de karakteristieken van de onderzoeksgroep naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.

De woningvoorraad is uitgesplitst naar het aantal woningen, de eigendomsverhouding en de prijsklasse.

Een belangrijke aanvullende variabele is meegenomen in de data-analyse in de vorm van de theoretische betaalbaarheid van een woning, waarbij er gekeken wordt naar de maximaal financieel haalbare woningkeuze.

Tevens wordt een onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'starter' en 'doorstromer' en ook nog is de analyse gedaan over de jaren 1993 en 2018. In ieder tijdvak wordt een vergelijking gemaakt van theoretische betaalbaarheid en maatschappelijke karakteristieken tussen starters en doorstromers.

Het analyseschema heeft als leidraad gediend voor de data-analyse.



Figuur 3.4: Analyse schema (eigen illustratie).

3.4 Data-analyse

In dit hoofdstuk van de data-analyse is stap voor stap beschreven welke data er is gebruikt en hoe deze data is toegepast in de analyse. Eerst zal worden besproken hoe de variabelen van de analyse van 2018 zijn verkregen en opnieuw zijn gecodeerd. Vervolgens zullen de afwijkende coderingen en indexeringen van 1993 apart worden behandeld. Er is gekeken naar rechte tellingen en kruistabellen van een aantal enkelvoudige en samengestelde variabelen.

3.4.1 Analyse 2018

Definiëren onderzoeksgroep

Het eerste element van de kwantitatieve analyse is de selectie van de onderzoeksgroep. De onderzoeksgroep waar dit onderzoek op is gericht zijn starters in de woningmarkt. Starters wordt in dit onderzoek gedefinieerd als een groep mensen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven. Hun woningsituatie is van afhankelijk naar onafhankelijk gegaan, dit houdt in dat deze mensen de markt hebben betreden en een zelfstandig huishouden hebben gevormd.

De onderzoeksgroep van de starters wordt afgezet tegen doorstromers. Doorstromers zijn huishoudens die al in een zelfstandige situatie wonen en naar een andere zelfstandige woonsituatie verhuizen.

Om deze analyse te kunnen doen is er gekeken naar de recent verhuisden. Er is gekozen voor de groep recent verhuisden om te zien wat de daadwerkelijke beweging van deze groep huishoudens is. Recent verhuisden zijn mensen die in de afgelopen 2 jaar (na afname van de enquête) een nieuw woonadres hebben betrokken. Door deze twee groepen te combineren, ontstond de onderzoeksgroep waarmee gewerkt is. Dit zijn de recent verhuisde starters (voor het eerst op de woningmarkt) en recent verhuisde doorstromers (mensen die al in een zelfstandige woning woonden en een zelfstandige woning hebben betrokken in de afgelopen 2 jaar).

Leeftijd:

Vervolgens is deze onderzoeksgroep verder opgesplitst in leeftijdscategorieën (tabel 3.1). De leeftijdscategorieën van de doorstromers verschilt met die van de starter. Zoals gesteld in de definitie van de starter, zijn dit personen die voor het eerst op de woningmarkt in een zelfstandige woning gaan wonen. Doorstromers wonen al in een zelfstandige woning en verhuizen naar een zelfstandige woning. Hierdoor is gekozen om de bandbreedte van doorstromers groter te maken dan die van starters. Deze leeftijden zijn gebaseerd op eerdere kernpublicaties van het WoOn onderzoek (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018a).

Tabel 3.1: Leeftijdscategorieën (aangepast van WoOn, 2018).

Type onderzoeksgroep	Leeftijdscategorie
Jonge starter	17-24 jaar
Oude starter	25-34 jaar
Oudere starter	>35 jaar
Jonge doorstromer	17- 34 jaar
Oude doorstromer	35 - 54 jaar
Oudere doorstromer	>55 jaar

Huishoudenssamenstelling

Het type huishouden, ofwel samenstelling van het huishouden, is gecodeerd naar vier typen. De samenstellingen waar de focus in dit onderzoek zich op richt is: eenpersoonshuishouden, paar, paar met kind (-eren) en overig.

Inkomensklassen

Om de onderzoeksgroep verder te specificeren is de onderzoeksgroep opgesplitst in vier verschillende inkomensklassen (tabel 3.2). De laagste inkomensgrens is gebaseerd op het maximaal inkomen om gereguleerde huursector te betreden in 2017 (Woonbond, z.d.). De andere drie grenzen zijn bepaald aan de hand van gelijke verdeling van de frequentie van inkomens op basis van het CBS van 2017 (CBS, z.d.-b).

Tabel 3.2: Inkomensklassen (aangepast van WoOn, 2018).

Inkomen	Prijs categorie
Laag inkomen	< € 36.000
Laag - midden inkomen	€ 36.000 - € 46.000
Midden - hoog inkomen	€ 46.000 - € 60.000
Hoog inkomen	> € 60.000

Maximaal bereikbare huurprijs

Om de maximaal bereikbare huurprijs te benaderen is niet het bruto jaarinkomen nodig maar wordt het belastbaar inkomen gebruikt. Dit is omdat huurkosten niet af te trekken zijn van de belasting. In de benadering van de maximaal bereikbare huurprijs is er een onderscheid gemaakt tussen het lage inkomen (tot 36.000 per jaar) en daarboven. Voor huishoudens onder een belastbaar inkomen van €36.000 is het aandeel, dat men aan huur betaalt, gebaseerd op basis van normen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) van 2017. Voor alles daarboven is het uitgangspunt dat 25% van belastbaar inkomen naar wordt besteed aan wonen. De berekening van deze variabelen is te vinden in bijlage B.1.

Maximaal bereikbare koopprijs

De maximaal bereikbare koopprijs is een variabele die nodig is om te kunnen bepalen met welk inkomen de maximaal bereikbare hypotheek en daarmee koophuis, haalbaar is met een bepaald inkomen. Deze norm is bepaald aan de hand van het bruto-inkomen. Dit bruto-inkomen is vervolgens naast de nationaal hypotheek norm gelegd van 2017 (Nationale Hypotheek Garantie, z.d.). Door deze norm kan worden bepaald wat de maximaal haalbare koopprijs is voor een persoon. Hoe deze normering exact is uitgerekend is te vinden in de syntax van 2018.

Kenmerken van de woning:

Naast de onderzoeksgroep zijn de specificaties van de woningen een belangrijk element van de analyse. Onderstaand zal kort het woningtype, gebruiksoppervlakte, locatie eigenschappen en de grenzen van de huur en koopprijzen van de woningen worden toegelicht.

Woningtype

De woningvoorraad kent een grote variëteit aan verschillende woningtype. Voor het onderzoek is deze variëteit aan informatie niet noodzakelijk. Om de steekproefgrootte van de onderzoeksgroep groot genoeg te houden, is ervoor gekozen om woningtype tot drie verschillende types te minimaliseren. Zo is er gekozen voor flats, rijtjeshuizen en vrijstaand. Hiernaast staat weer-gegeven welke subkoppen er onder deze drie typen vallen.

Eigendomsverhouding en prijsklasse

Om te kunnen bepalen in welke prijs categorie huizen vallen, zijn er grenzen nodig die dit bepalen. Voor de huursector worden er drie categorieën gehanteerd: laag, midden en hoge huur (tabel 3.4). Voor de lage huurgrens is gekozen voor de eerste aftoppingsgrens. Dit is een beleidsmatige grens die is bepaald door de overheid. De lage aftoppingsgrens komt vanuit het passend toewijzen en is bestemd voor één of twee persoonshuishoudens (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018b; Platform 31, z.d.).

Voor de koop prijs is er gekozen voor vier categorieën (tabel 3.5). Deze bepalingen van de grenzen is gedaan op basis van de inkomensgrenzen en mogelijke hypotheek die kunnen worden afgesloten met een bepaalde hoogte van het bruto jaar inkomen. Zo kan een alleenstaande in 2018 met een inkomen van €36.000 een hypotheek van ongeveer €180.000 afsluiten en een persoon met een inkomen van €46.000, €220.000 aan hypotheek krijgen (Hypotheker, z.d.).

3.4.2 Coderingen en indexeringen Woon Behoeft Onderzoek 1993

In de analyse van WBO 1993 is dezelfde variabele selectie doorgevoerd als in de analyse van 2018. Het onderzoek is een vergelijking in de tijd. Om deze vergelijking zo consistent mogelijk te houden is er rekening gehouden met economische verandering en aanpassingen van de grenzen voor inkomensklasse en huur- en koop prijs verdelingen. In dit hoofdstuk zal kort worden besproken welke aanpassingen en indexeringsquotes er zijn toegepast in de analyse van 1993 om tot vergelijkbare resultaten te komen met de analyse van 2018.

Inkomensklassen

Om tot een vergelijkbare situatie te komen van de analyse op 2018 zijn de inkomensklassen van de analyse van 1993 geïndexeerd. Deze indexatie is gedaan aan de hand van inkomensontwikkeling vanaf 1993 tot 2018. Deze complete berekening is terug te vinden in bijlage B.1

Tabel 3.3: Woningtypen (aangepast van WoOn, 2018).

Type	Woningtypen
Flat	Flat, appartement
Rijtjeshuis	Hoekwoning, rijtjeshuis en geschakelde woning
Vrijstaande woning	Twee-onder-één kap woning en vrijstaande woning

Tabel 3.4: Huurprijsklasse (aangepast van WoOn, 2018).

Type	Huurprijs
Laag	< € 593
Midden	€ 593 - € 1.000
Hoog	> € 1.000

Tabel 3.5: Koopprijsklasse (aangepast van WoOn, 2018).

Inkomen	Koopprijs
Laag	< € 180.000
Laag - midden	€ 180.000 - € 220.000
Midden - hoog	€ 220.000 - € 280.000
Hoog	> € 280.000

Tabel 3.6: Inkomensklasse 1993 (aangepast van WBO, 1993).

Categorie	Inkomensklasse 1993
Laag	< € 19.220
Laag - midden	€ 19.220 - € 24.560
Midden - hoog	€ 24.560 - € 32.030
Hoog	> € 32.030

Huur- en kooprijsgrenzen

De huurprijs grenzen zijn op verschillende manieren bepaald. Allereerst is de onderste grens (lage huur) bepaald aan de hand van de beleidsmatige fiatteringsgrens. Deze is benaderd vanuit de liberalisatiegrens van 1992 (865 gulden) minus de fiatteringsgrens van 250 gulden (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1991, 1996). Dit resulteert op de ondergrens van 615 gulden. Deze grens is gekozen omdat dit een beleidsmatige gelijkwaardige grens is met de lage aftoppingsgrens van 2018. In het literatuuronderzoek is hier meer over te lezen wat deze twee grenzen met elkaar te maken hebben.

De midden en hoge grens van de huur zijn bepaald aan de hand van de indexeringsberekeningen die terug te vinden zijn in bijlage B.2.

De grenzen van de kooprijzen van woningen in 1993 zijn bepaald aan de hand van de grenzen die gesteld zijn in 2018 en zijn vervolgens geïndexeerd aan de hand van prijsindex bestaande koopwoningen/Prijsindex verkooprijzen. Deze berekeningen zijn terug te vinden in bijlage B.3.

Maximaal bereikbare huurprijs

De maximaal bereikbare huurprijs van 1993 is middels dezelfde formule als die van 2018 benaderd. Echter zijn er wel andere quota's toegepast op de benadering van maximale huurprijs per inkomen. Dit is gedaan aan de hand van gegevens van het NIBUD. Aan de hand van de destijds geldende quota's voor verschillende huishoudenssamenstellingen en bestedingspatronen is er een benadering van maximaal bereikbare huurprijs gemaakt. Deze complete berekening is terug te vinden in de syntax.

Maximaal bereikbare kooprijzen

Zoals aangegeven in de beschrijving van 2018, wordt de maximale bereikbare kooprijzen gebaseerd op de NHG-normen. Voor de analyse van 1993 zijn de NGH-normen van 1993 toegepast in de berekeningen (Nationale Hypotheek Garantie, z.d.).

Daarnaast is in het WBO van 1993 het bruto jaar inkomen niet beschikbaar van de respondenten. Echter is wel het besteedbaar inkomen bekend. Om tot een representatief beeld te komen, is het besteedbaar inkomen omgerekend naar het bruto jaar inkomen. Dit is gedaan door besteedbaar inkomen van de respondenten tot 20.000 gulden per jaar te delen door 0.7 (destijds belastingdruk) en een besteedbaar inkomen hoger dan 20.000 gulden per jaar te delen door 0.8. Het verschil tussen deze factoren valt de verklaren vanuit de nivellerende werking van het belastingstelsel. Deze factoren zijn bepaald op basis van NIBUD van 1993.

Tabel 3.7: Huurprijsklasse 1993 (aangepast van WBO,1993).

Type	Huurprijs
Laag	< € 280
Midden	€ 280 - € 500
Hoog	> € 500

Tabel 3.8: Kooprijksklasse 1993 (aangepast van WBO, 1993).

Inkomen	Kooprijzen
Laag	< €54.790
Laag - midden	€54.790 - € 66.960
Midden - hoog	€66.960 - € 85.230
Hoog	> € 85.230

4 Literatuuronderzoek

In het literatuuronderzoek worden twee van de drie onafhankelijke variabelen uit het woonkeuzemodel, namelijk de maatschappelijke context en woonbeleid, uiteengezet aan de hand van wetenschappelijke publicaties. De derde variabele, de woningvoorraad, wordt in algemene zin beschreven op totale woningvoorraad en een aantal ontwikkelingen. De gespecificeerde woningvoorraad wordt pas gedestilleerd uit de data-analyse in hoofdstuk 5.

De resultaten van dit onderzoek dienen het conceptueel woonkeuzemodel uit paragraaf 2.2 te onderschrijven.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een totaaloverzicht van de bevindingen over de drie bovengenoemde onafhankelijke variabelen.

Specifiek worden de volgende deelvragen beantwoord in het literatuuronderzoek:

1. *Welke maatschappelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die impact hebben op de starter van 2018 en 1993 op het gebied van inkomen, huishoudenssamenstelling en leeftijd?*
2. *Wat is het woonbeleid van zowel 2018 als in 1993 voor de woningmarkt?*

4.1 Maatschappelijke context

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke context van zowel 1993 als 2018 uiteengezet. Allereerst worden de sociaal-culturele ontwikkelingen beschreven en vervolgens de demografische en economische ontwikkelingen geschetst.

4.1.1 Sociaal-culturele ontwikkeling

Op sociaal-cultureel gebied zijn er verschillende trends in Nederland geweest die invloed hebben op de woningvraag. De trends die invloed hebben op het wonen en de positie van de starters worden in deze paragraaf besproken. Als eerste wordt de individualisering en daarmee de flexibilisering van de samenleving beschreven. Vervolgens wordt er dieper ingegaan op de sociale polarisering op het gebied van inkomen en vermogen met betrekking tot generaties.

Individualisering

Een sociaal-culturele ontwikkeling die zich vanaf de jaren '70 in de Nederlandse maatschappij heeft voorgedaan is de individualisering (Hellema, 2012). Door de toenemende welvaart van de jaren zeventig, konden mensen in economisch zin op hun eigen benen gaan staan. Dit maakte hen meer onafhankelijk en was daardoor ook een goede voedingsbodem voor het individualisme (Boumeester, 2004). Het begrip 'individualisme' heeft in de sociologie geen algehele definitie. Zo stelt CBS (2017) dat individualisme een speelveld tussen drie elementen is, namelijk de afname van invloed van traditionele instituties, het vergroten van keuzevrijheid en de zelfbeschikking en de wisselwerking tussen het individu en de groep. Deze wisselwerking tussen het individu en de groep wordt in de sociologie ook wel 'decollectivering' genoemd (Duyvendak, 2004).

Meer specifiek stellen Beck, Giddens en Heinz (in Druta et al., 2018), dat deze individualistische cultuur terug is te vinden bij de starter. Hierin is de algemene Nederlandse trend bij jongvolwassenen dat zij hun ouderlijk huis relatief vroeg verlaten en langdurig overstappen op verschillende soorten woonsituaties waarin verschillende soorten woningen en woonsituaties worden uitgetoet. Één van de belangrijkste kenmerken voor de starter is dat hij vaak in tijdelijke en verschillende huishoudvormen leeft en een hoge verhuismobiliteit heeft (Bodegraven et al., 2019; Boumeester, 2004). De levensfase van een starter wordt vaak gekarakteriseerd als een situatie van onafhankelijke afhankelijkheid. Door in een vroeg stadium van je leven op jezelf te wonen (onafhankelijk), ligt de focus op het opgroeien, maar er zijn altijd ouders die op de achtergrond blijven ondersteunen (afhankelijk). Hierdoor kunnen jongvolwassenen met een laag risico ontdekken wat hun voorkeuren zijn in woonsituaties. In de Nederlandse cultuur is het een algemene veronderstelling dat jongvolwassenen door op zichzelf te leven hun eigen keuzes kunnen maken en buiten de grenzen van het ouderlijk huis kunnen leven (Druta et al., 2018).

Verschiedende soorten ontwikkeling in de maatschappij hebben een rol gespeeld bij de individualisering van de samenleving (CBS, 2017). In het navolgende worden de elementen die invloed hebben op de wooncarrières besproken, waaronder de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de toename van het opleidingsniveau.

Flexibilisering op de arbeidsmarkt

De individualisering heeft ook zijn weerslag op de arbeidsmarkt gehad. Deze weerslag heeft zich geuit in een flexibilisering van de arbeidsmarkt. De flexibilisering van de arbeidsmarkt deed zijn intrede in de Nederlandse samenleving toen part-time werken en tijdelijke contracten werden ingevoerd. Dit was een ontwikkeling uit de crisis van de jaren tachtig (Graaf- Zijl, de et al., 2013).

Een andere vorm, waarin flexibilisering van de arbeidsmarkt tot uiting kwam, is de introductie van de flexwerkers (onder nul-uren contracten) en ZZP'ers (Zelfstandigen Zonder Personeel)

(CBS, z.d.-a, 2017). In deze constructie van verschaffen van arbeid wordt de ultieme vorm van flexibiliteit geboden. De flexibilisering had ook een keerzijde door het ontbreken van zekerheden van een vast inkomen, persoonlijk verantwoordelijk zijn voor arbeidsongeschiktheid en pensioen (CBS, z.d.-a). Een andere vorm waarbij flexibilisering tot uiting komt is de baanduur. Baanduur is de periode dat een werknemer bij zijn werkgever werkt. Onder jonge werknemers is de baanduur korter dan bij oudere werknemers. Het wisselen van banen zorgt tevens ook voor meer inkomensonzekerheid (CBS, 2018a)

Toename opleidingsniveau

Een andere trend, die aansloot bij individualisme, is de toename van het volgen van onderwijs en daarmee impliciet het ontwikkelen van zelfontplooiing. Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw is te zien dat het opleidingsniveau per generatie omhoog gaat (Bijl et al., 2015). Het aandeel hoger opgeleiden (HBO of WO) van Nederland is van 31% in 2008 naar 37% gestegen in 2017 (Wennekers et al., 2018).

Niet alleen het niveau, maar ook de duur van het volgen van onderwijs is daarmee ook toegenomen. Zo volgde meer dan de helft van de 23-jarigen in 2008 geen onderwijs meer. En in 2018 volgde meer dan de helft van de 24-jarigen geen onderwijs meer. Deze trend betekent ook dat jongeren later de arbeidsmarkt betreden (CBS, 2019). En daarmee verkrijgen jongeren dus ook op een later moment in hun leven een stabielere plek op de arbeidsmarkt. En vanwege hun financiële positie gaan jongeren vervolgens later een eigen woning betreden.

Sociale polarisering

Ongelijkheid in inkomen en vermogen is in de politiek en publieke opinie een belangrijk thema in de sociaal-culturele context (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019; Kooiman & Lejour, 2016). In 2014 publiceerde de Franse econoom Piketty (2014) het boek publiceerde 'Le Capital au XXIe siècle (kapitaal van de 21e eeuw), waarbij hij aandraagt dat er sprake is van een groeiend aandeel van ongelijkheid op het gebied van inkomen en vermogen over de wereld. Dit boek deed veel stof opwaaien. Tevens was deze ongelijkheidsdiscussie ook in Nederland aan de gang. Ongelijkheid wordt in onderzoek vaak uitgedrukt in verschil van inkomen en verschil van vermogen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019; Wennekers et al., 2018).

Huishoudens ontvangen inkomen uit arbeid en kapitaal. Het primaire inkomen, wat wordt verworven uit arbeid of uitkeringen, wordt door de overheid herverdeeld middels heffingen en belastingen. Door de overheidsbemoeienis bij dit type inkomen, is de inkomensongelijkheid over het besteedbare inkomen in Nederland op een stabiel peil gebleven (Wennekers et al., 2018).

Er was echter in de periode tussen 2011 en 2014 een kleine stijging te zien op het gebied van ongelijkheid voor het primaire inkomen. Deze ontwikkeling viel met name te verklaren aan de economische crisis en de vergrijzing (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019).

Deze ontwikkeling gold niet alleen voor inkomensongelijkheid maar ook voor vermogensongelijkheid. Één van de belangrijkste bestanddelen voor het eigen vermogen is de eigen woning en hypotheek. De toename van de vermogensongelijkheid kwam voort uit de daling van de huizenprijzen. Doordat veel huizen met een hoge hypotheek waren gefinancierd, was het vermogen van huishoudens gevoelig voor fluctuaties in de woningmarkt (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019; Kooiman & Lejour, 2016).

Anderzijds, was sinds het opkomen van de woningmarkt en daarmee ook stijgende huizenprijzen weer een verbetering te zien op het gebied van vermogensongelijkheid (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019). Hierop volgend bevestigt Piketty (2014) dat er een positief verband is tussen welvaart en ongelijkheid in vermogen. Groeiende welvaart leidt tot een grotere ongelijkheid in de verdeling van woningen over verschillende groepen.

Hieronder worden de twee vormen van sociale polarisering en de invloed ervan op woonkeuzes beschreven.

Invloed polarisatie op wonen

Deze ongelijkheid in inkomen en vermogen is ook terug te vinden op het gebied van huisvesting en heeft daarmee ook een invloed op de woningmarkt. Zoals Piketty (2014) stelt is er een sterke relatie tussen huisvesting en kapitaal (Maclennan & Miao, 2017). Piketty (2014) verklaart dat huisvesting één van de factoren is om nationaal kapitaal te vormen. Naast de waarde van huisvesting zijn ook de waarde van landbouwgrond, ander binnenlands kapitaal en buitenlands kapitaal onderdeel van nationaal kapitaal. Een ander onderzoek (Dewilde & Lancee, 2013) concludeert dat er een relatie is tussen inkomensongelijkheid en toegang tot huisvesting voor huiseigenaren met lage inkomens en huurders op de marktwaarde in heel Europa.

In Nederland is deze groeiende welvaart en daarmee ook ongelijkheid in vermogen terug te zien voor de starters die een ongelijke toegang ervaren om de woningmarkt te betreden (van Middelkoop, M.; Schilder, 2017). Dit fenomeen ondersteunt de bevindingen van Piketty (2014) en wordt ook weerspiegeld in de sociaal-economische ontwikkelingen van Nederland. Door de economische bloei en toenemende huizenprijzen na de crisis, is er in toenemende mate ongelijkheid te zien tussen huishoudens zonder eigen woningbezit en huishoudens met een eigen woning. In de maatschappelijke context heeft wonen en huisvesting een functie in de verschillende aspecten van polarisering (Arundel & Hochstenbach, 2019). Dit polariserende effect tussen arm en rijk wordt ook weerspiegeld in de ruimtelijke verdeling van de woonomgeving (Hochstenbach, 2019).

Intergenerationele ondersteuning

Naast sociale polarisering is er ook sprake van groeiende ongelijkheden tussen generaties. Zoals Albertini, Tosi en Kohli (2017) stellen dat het element van sociale gelijkheid tussen generaties ligt. Vanwege de veranderingen in de structuur van verzorgingsstaten en ontwikkelingen op de woningmarkt, zoeken jongvolwassenen steeds vaker hulp bij het begin van hun woningcarrière. Daarbij stelt Hochstenbach (2019) dat er in toenemende mate door opkomende generaties moeite wordt ervaren om een huisvesting te vinden en een positie op de woningladder te verwerven. Hamnett (1991) was één van de eersten die het effect tussen generaties beschreef. Over de tijd heen hebben er echter veel veranderingen plaatsgevonden op de manier van huisvesting en het financieren ervan (Elsinga, 2017). Sinds enkele jaren is het mogelijk geworden om jongeren te helpen bij het financieren van een woning. Hierdoor kunnen ouders hun kinderen helpen een positie op de woningmarkt te verkrijgen (Elsinga, 2017). Door de (financiële) ondersteuning die wordt geboden door naaste familieleden, die voornamelijk al wel een positie hebben verworven op de woningmarkt, wordt het gat tussen jong en oud alleen maar vergroot. Een bijwerking van dit effect is ook dat de jongeren onder elkaar ook grote verschillen ervaren. Sociaal-economische achtergrond van de familie is hierbij van belang. Zodra een familie niet in staat is om te helpen kan dit ook versterken tussen de verschillen van de jongeren onderling (Hochstenbach, 2019; Ronald & Lennartz, 2018). De mogelijkheid om te kunnen wonen (huisvesting) is van wezenlijk belang bij het structureren en richting geven bij het proces van onafhankelijk worden of het stichten van een gezin (Arundel & Hochstenbach, 2019). Zo stellen Ronald & Lennartz (2018) dat deze ontwikkeling niet bijdraagt bij het oplossen van de fundamentele onevenwichtigheden op de woningmarkt in termen van eigendomsevenwicht en betaalbaarheid (Ronald & Lennartz, 2018). Deze cultuur bij jongvolwassenen en de levensfase van onafhankelijke afhankelijkheid heeft een polariserend effect. De financiële achtergrond van het ouderlijk front heeft in steeds toenemende mate impact op de situatie in de woningmarkt voor jongvolwassenen. Hiermee wordt ook hun toekomstige wooncarrière bepaald door toenemende financiële steun die wordt geboden vanuit het ouderlijk front. Dit werkt ook de andere kant op voor de situaties waarin de ouders niet in de gelegenheid zijn om hun kinderen te helpen werkt dit alleen maar versterkend (Albertini et al., 2017; Druta & Ronald, 2018).

4.1.2 Demografische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk zullen drie ontwikkelingen die van betekenis zijn op de vraag voor de woningvoorraad worden uitgelicht. Deze drie ontwikkelingen zijn de groei van de bevolking, de toename van huishoudens en de vergrijzing.

Groei van de bevolking

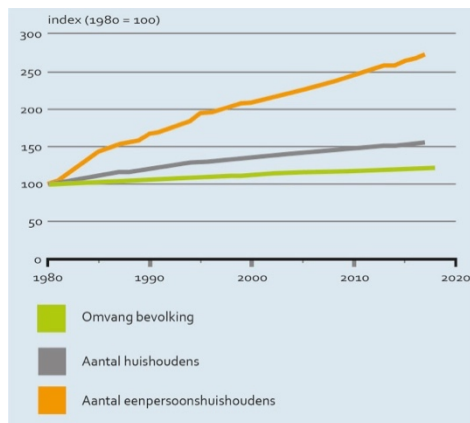
De Nederlandse bevolking groeit. De omvang van de bevolking neemt gestaag toe. In 1990 telde de Nederlandse bevolking ruim 14,8 miljoen inwoners en in 2018 17,1 miljoen inwoners. Dit is een procentuele groei van 15%. De bevolkingsgroei nam per jaar, vanaf 1990 gemiddeld met 85.000 personen per jaar toe. In 1993 was de toename 102.000 personen en in 2018 101.000 personen per jaar. Alleen in het jaar 2000 lag deze absolute toename hoger dan beide jaren. In 2000 was de toename rond de 123.000 personen. De groei van de bevolking komt voornamelijk door een toename van de migratie en veel minder door natuurlijke aanwas (Wennekers et al., 2018). Het aandeel van de bevolking met migratie achtergrond is van 2000 met 17,5% toegenomen in 2018 naar 23,1% (CBS statline, z.d). Dit sterke verband tussen migratie en bevolkingsgroei is terug te vinden in de hieronder weergegeven grafiek (grafiek 2.3) waarin de bevolkingsgroei naast het migratiesaldo is uitgezet.



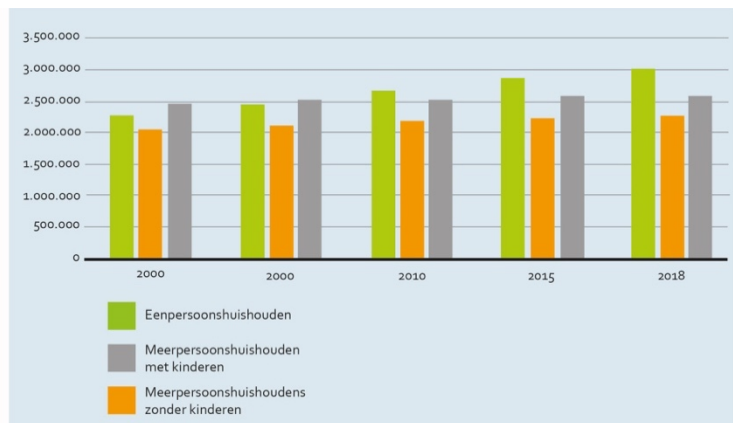
Figuur 4.1: Bevolkingsgroei ten opzichte van migratiesaldo 1985-2018 (eigen illustratie aangepast van CBS, statline (z.d)).

Deze demografische ontwikkeling is te verklaren vanuit drie trends in de Nederlandse bevolking. Ten eerste worden er sinds 2015 minder autochtone Nederlandse kinderen geboren dan dat er autochtone Nederlanders overlijden. Ten tweede doordat er meer kinderen met een migratie-achtergrond worden geboren dan dat er mensen met een migratie-achtergrond overlijden. Tenslotte door het positieve migratiesaldo (Wennekers et al., 2018).

De groei van de bevolking en de toenemende mate van migratie heeft zijn weerslag op de woningvraag. Migranten kenmerken zich door hun onzekere arbeidspositie en zijn minder kapitaalkrchtig. Het besteedbare inkomen van voornamelijk niet westerse immigranten ligt lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2018b). Hierdoor is het aannemelijk dat migranten doorgaans naar de lage segmenten in de woningmarkt betreden. Het lage segment in de woningmarkt is ook waar starters zich in bevinden, waardoor migranten concurreren in dit lage segment in de woningmarkt.



Figuur 4.2: Bevolkingsgroei en aantal huishoudens 1980-2018 (eigen illustratie aangepast van CBS (2018))



Figuur 4.3: Ontwikkeling huishoudtypen (eigen illustratie aangepast van CBS, Statline (z.d))

Toename van huishoudens

Naast de groei van de bevolking is er een andere trend te zien in de Nederlandse demografie die invloed heeft op de vraag op de woningmarkt. Al sinds de jaren '80 is er een afname te zien in de gemiddelde huishoudensgrootte. Het aantal eenpersoonshuishoudens is sinds 1985 ten opzichte van 2018 met 90% toegenomen en het aantal meerpersoonshuishoudens met 20% is gestegen (CBS, statline). Deze sterke toename van eenpersoonshuishoudens komt onder meer door de vergrijzing, en bijbehorende verweeduwing. Daarnaast komt deze sterke toename van eenpersoonshuishoudens door de toename van het aantal echtscheidingen (Ritsema van Eck et al., 2013; Wennekers et al., 2018). Dit betekent dat de woningbehoefte sterker is gestegen dan de bevolkingsgroei omdat het aantal mensen per wooneenheid afneemt.

Vergrijzing van de bevolking

De laatste trend die wordt uitgelicht in de demografische samenstelling van Nederland is de vergrijzing. De gemiddelde leeftijd van de totale bevolking neemt met de jaren toe, zo was de gemiddelde leeftijd van de totale bevolking in 1985 nog 35,6 jaar is dat in 2018 gestegen tot 41,8 jaar (CBS, statline). In de afgelopen jaren is de levensverwachting in Nederland alleen maar toegenomen. (Ritsema van Eck et al., 2013). Op het gebied van wonen heeft de vergrijzing invloed op de woningbehoefte. Doordat de bevolking steeds ouder wordt en het beleid erop aanstuurt om langer zelfstandig te blijven wonen, leidt deze vergrijzing tot een sterke toename voor aanpassingen van bestaande woningtypes. Daarbij leidt deze vergrijzing ook op korte en middellange termijn tot een verstoring van de doorstroom op de woningmarkt (Ritsema van Eck et al., 2013).

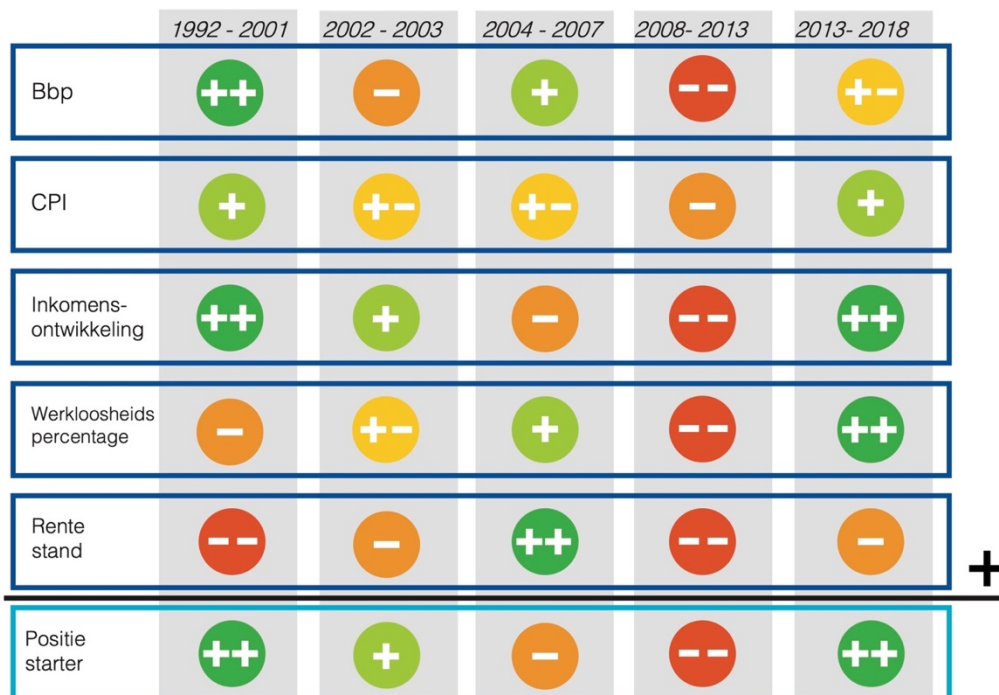
Tenslotte is te zien dat sinds 2014 de groene druk kleiner is dan de grijze druk. Deze zogenoemde groene druk is de verhouding tussen jongeren van 0-14 jaar ten opzichte van het aantal 15-64 jarigen (beroepsbevolking). De grijze druk is de verhouding van het aantal 65-plussers en de beroepsbevolking (Wennekers et al., 2018).

4.1.3 Sociaal-economische ontwikkelingen

Het laatste aspect om de maatschappelijke context te schetsen is de sociaal-economische ontwikkeling. De sociaal-economische ontwikkeling wordt geschetst aan de hand van vijf factoren waaronder het Bruto binnenlands Product (Bbp), inflatie (CPI), inkomensontwikkeling, werkloosheidspercentage en rentestand. Allereerst zullen deze factoren kort worden omschreven en vervolgens worden deze factoren in fases beschreven over de tijd heen om uiteindelijk de sociaal-economische positie van de starter te schetsen.

Sociaal-economische context in vijf fases

Aan de hand van de bovengenoemde factoren zijn er vanaf 1992 tot 2018 vijf verschillende fases op basis van verschillende economische factoren ontstaan (bijlage B). Deze vijf verschillende fases zullen hieronder worden beschreven om uiteindelijk de sociaal-economische positie van de starter van 1993 en 2018 te kunnen schetsen.



Figuur 4.4: Ontwikkeling BBP, CPI en inkomensontwikkeling (eigen illustratie aangepast van CBS statline (z.d) & Hypotheker (z.d)).

Fase 1: 1992 - 2001

De fase tussen 1992 en 2001 wordt gekenmerkt als een fase van economische voorspoed. Het Bruto binnenlandsproduct is voornamelijk aan het einde van deze periode sterk toegenomen. De consumenten prijsindexcijfer is over deze periode het sterkst toegenomen ten opzichte van de gehele periode tussen 1992 en 2018. Inkomensontwikkeling profiteert ook van deze economische voorspoed en neemt toe. Het werkloosheidspercentage loopt daarentegen achter op de economische voorspoed. Het werkloosheidspercentage ligt zeker in het begin van deze periode erg hoog. De rentestand loopt vanaf de periode 1992 voor het eerst af. De rentestand daalt vanaf deze periode van 9,4% in 1992 naar 4,5% in 2001.

In deze periode was de positie van de starter op de woningmarkt goed te noemen. Een groeiende economie en een dalende werkloosheid en een passende woningvoorraad zorgden ervoor dat de vooruitzichten vanuit sociaal-economisch perspectief goed te noemen waren.

Fase 2: 2002 - 2003

De tweede fase kenmerkt zich door een korte maar hevige economische teruggang. Nederland belandt in een situatie van negatieve economische groei. De groei van het bruto nationaal product loopt terug. De consumenten prijsindex blijft ongeveer gelijk. De inkomensontwikkeling valt in één klap zwaar terug en het werkloosheidspercentage blijft stijgen. De rentestand blijft verder afnemen.

Fase 3: 2004 - 2007

In de derde fase was er een periode van hoogconjunctuur. Het bruto binnenlands product krabbelt langzaam weer op. De consumentenprijs index neemt verder af. Door groei van inkomensontwikkeling en het lage werkloosheidspercentage hebben huishoudens meer te besteden.

De financiële wereld, banken, verzekeraars en pensioenfondsen, kregen een grotere internationale oriëntering door de liberalisering en deregulering van financiële markten. Doordat de Nederlandse markt relatief klein was waren zij genoodzaakt om over de landgrenzen te investeren voor schaalvergroting. In 2007 bleek dat deze bredere oriëntatie van financiële markten invloed had op een minder transparante markt wat leidde tot grote risico's (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2008).

Fase 4: 2008 - 2013

In deze periode was er sprake van een zware economische crisis, die vooral te wijten was aan het omvallen van de grote financiële instellingen, zoals Lehman Brothers in de Verenigde Staten. Deze crisis was dan ook een wereldwijde crisis (De Nederlandsche Bank, 2009). Ook Nederland werd zwaar getroffen, aangezien de internationale scope van het land in de voorgaande periode (2004-2007) sterk ontwikkeld was en juist de internationale markt zakte drastisch in (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2008). Alle sociaal-economische indicatoren gingen daardoor dramatisch omlaag in Nederland.

Fase 5: 2013 - 2018

Nederland herstelt zich van de voorgaande crisis en ziet een enorme positieve ontwikkeling in deze periode op alle sociaal-economische indicatoren. De arbeidsmarkt staat in deze periode onder grote druk. Op de financiële dienstverlening na groeide de werkgelegenheid in alle bedrijfstakken. Vooral in de zakelijke dienstverlening en de handel, vervoer en horeca kwamen er veel banen bij. De krapte op de arbeidsmarkt was anno 2018 zo goed als weer op het niveau van vlak voor de crisis toen er 1,3 werklozen per vacature waren (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018). Hierdoor zijn particulieren en institutionele beleggers uit binnen – en buitenland op zoek naar een rendabele investeringsmogelijkheden waardoor er groeiende belangstelling is voor goed verhuurbare woningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019).

In de periode van 2013-2018 heeft de positie van de starter zich positief ontwikkeld. De economie bevond zich in 2018 op een hoogtepunt in de conjunctuurgolf. De werkloosheid was zelfs al sinds lange tijd niet meer zo laag geweest. Ondanks de goede sociaal-economische positie van de starter was er niet voldoende aansluiting op zowel de huurmarkt als de koopmarkt van woningen in Nederland. De huurprijzen in de vrije sector waren technisch te hoog en de hoogte van de koopwoningen konden zelfs in veel gevallen zonder financiële hulp van derden (familie) niet worden aangeschaft. De positie van de starter op de woningmarkt anno 2018 was dan ook niet echt goed te noemen.

4.1.4 Samenvatting resultaten maatschappelijke context

In de samenvatting worden voor iedere subvariabele van de maatschappelijke context (sociaal-cultureel, demografisch en sociaal-economisch) de belangrijkste elementen belicht.

- Op sociaal-cultureel gebied zijn er twee belangrijke hoofdontwikkelingen te zien in de Nederlandse samenleving die in 1993 speelden maar in grotere mate in 2018 optraden. De eerste hoofdontwikkeling is de individualisering. Door de intrede van de individualisering van de maatschappij is er de laatste jaren een toename te zien van flexibilisering op de arbeidsmarkt en focus op opleidingsniveau onder jongeren. De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft ertoe geleid dat inkomen niet altijd meer even stabiel is dan dat dit was in de jaren '90. De toename van het opleidingsniveau heeft ertoe geleid dat jongeren langer op school zitten. Hierdoor begeven jongeren zich vaker op een later moment op de arbeidsmarkt.

Het effect van deze trends op de starter is tweeledig. De starter betreedt op een later moment in het leven op de arbeidsmarkt en zodra de starter zich op de arbeidsmarkt bevindt, worden doorgaans meer flexibele contracten aangeboden waardoor het inkomen niet alleen later wordt verkregen, maar ook minder stabiel is.

De tweede hoofdontwikkeling op sociaal-cultureel gebied is de sociale polarisering. In deze ontwikkeling is te zien dat er een toenemend verschil is van inkomen en vermogen. Huisvesting draagt in grote mate bij aan vermogensopbouw van huishoudens (Piketty, 2014). Dit wordt veroorzaakt door een sterkere toename in verschillen tussen generaties die al wel een positie op de woningmarkt hebben verworven en mensen die dit nog niet hebben (starters). Hierdoor neemt het aandeel jonge mensen dat aanspraak doet bij naasten om (financiële) hulp voor het zelfstandig wonen op de woningmarkt, toe (Elsinga, 2017; Hochstenbach, 2019). Bovendien versterkt het verschil in vermogen tussen generaties de positie van starters onderling. Zodra naasten niet de financiële mogelijkheden hebben om bij te springen, of dat niet willen, ontstaat er een polariserend effect tussen jongeren onderling (Ronald & Lennartz, 2018).

- In de demografische ontwikkeling zijn er drie trends te zien die impact hebben op de woningkeuze van huishoudens. Ten eerste is te zien dat de Nederlandse bevolking groeit. De Nederlandse bevolking is tussen 1990 en 2018 met 15% toegenomen. Deze bevolkingsgroei wordt met name veroorzaakt door aan het positieve migratiesaldo. Ten tweede is te zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt. En ten derde vergrijst de Nederlandse samenleving.

Deze drie ontwikkelingen hebben hun weerslag op de woningvraag voor de starter. De eerste ontwikkeling, de toename van de bevolking door voornamelijk het positieve migratiesaldo, heeft als impact op de starter dat er meer mensen aanspraak doen op het lage segment op de woningmarkt. Doordat migranten doorgaans nog geen sterke positie hebben verworven op de arbeidsmarkt, zullen zij eerder in het lage segment van de woningmarkt komen te wonen. Hierdoor concurreert deze groep met de starters in de woningmarkt. Ten tweede is te zien dat het aantal huishoudens toeneemt, dit komt doordat er steeds minder mensen per huishouden wonen. Hierdoor stijgt de woningbehoefte sterker dan de bevolkingsgroei. Dit vergroot de druk op de woningmarkt waar de starter extra moeilijkheden ondervindt bij het vinden van een passende woning. Ten derde is te zien dat de Nederlandse bevolking vergrijst. Sinds 2014 is de groene druk (verhouding mensen tussen de 0-14 jaar en de beroepsbevolking) kleiner dan de grijze druk (verhouding mensen boven de 65 jaar en de beroepsbevolking) (Wennekers et al., 2018). Door de toename van vergrijzing, en de ontwikkeling om langer thuis te blijven wonen, wordt de doorstroom van de woningmarkt verstoort. Hierdoor neemt tevens de druk op de woningmarkt toe, waar de starter wederom onder lijdt (Ritsema van Eck et al., 2013).

- Vanuit het sociaal-economische perspectief is de positie van de starter in fase 1 en fase 5 bijna gelijk. In beide perioden is er sprake van economische voorspoed. Echter zijn er op twee factoren verschillen te zien tussen de perioden.

De eerste factor waar verschil is tussen fase 1 en fase 5 is het werkloosheidspercentage. Het werkloosheidspercentage is in fase 1 het hoogste van alle fasen. Dit impliceert dat de starter niet altijd een inkomen verwerft. In fase 5 is het werkloosheidspercentage het laagst van alle benoemde fasen. Hieruit kan worden gesteld dat de sociaal-economische positie van de starter wat betreft werkgelegenheid beter is in fase 5 dan in fase 1.

De tweede factor waar de verschillen zijn te zien tussen de twee fasen is de rentestand. In fase 1 neemt de rentestand sterk af van 9,4 % in 1991 naar 4,5% in 2001. De rentestand in 2013 is echter verder gedaald naar 0,1% tot in 2018 naar -0,3%. Hieruit blijkt dat door deze afname van de rent stand, de leencapaciteit van de starter in fase 5 groter is dan in fase 1.

Zoals al eerder vermeld, was in 2018 de positie van de starter positief te noemen. De economie zat in 2018 op een hoogtepunt en de werkloosheid was zelfs al sinds lange tijd niet meer zo laag geweest. Deze goede sociaal-economische positie van de starter was echter niet voldoende om een goede aansluiting op zowel de huurmarkt als de koopmarkt van woningen in Nederland te vinden. De huurprijzen in de vrije sector waren gewoonweg te hoog en de hoogte van de koopwoningen konden veelal zonder financiële hulp van derden (familie) niet worden verworven. De positie van de starter op de woningmarkt anno 2018 was dan niet goed te noemen.

4.2 Woonbeleid

Naast de maatschappelijke context is woonbeleid een andere factor die in het conceptuele woonkeuzemodel wordt meegenomen om de woningmarkt te kunnen schetsen. In deze paragraaf zal aan de hand van de verschillende gehanteerde soorten beleid de impact op de starter over de jaren heen worden geschetst. In de tabel hieronder wordt een kort overzicht weergegeven welke verschillende beleidsmaatregelen van toepassing zijn op de soorten beleid.

		Woningmarktsectoren		
		Koop	Vrije huur	Gereguleerde huur
Beleid overheid	Toewijzingsbeleid	- Markt gestuurd	- Markt gestuurd	- Gedifferentieerd toewijzen
	Prijs beleid	- Hypotheekrenteaftrek - GHF - Belastingvrij schenken	- Markt gestuurd	- Huurtoeslag - Huurregulering
	Nieuwbouwbeleid	- Decentraal beleid	- Decentraal beleid	- Verhuurdersheffing

Figuur 4.5: Type woonbeleid per woningmarktsector (eigen illustratie)

4.2.1 Toewijzingsbeleid

Toewijzing in de Koopsector

Het toewijzen van woningen in zowel de koop- als de vrije huursector wordt bepaald door de markt. Dit betekent dat het verkrijgen van de een woning een kwestie is van vraag en aanbod. De toewijzing of de aankoop van een woning wordt alleen bepaald door de financiële situatie van de koper. Is de koper in staat onder bepaalde financiële voorwaarden (hypothekewaardig, vaste baan, etc.) een woning aan te schaffen, dan is dat de enige voorwaarde voor het betreden van deze sector.

Toewijzing in de vrije huursector

Wat betreft toewijzingsbeleid op de vrije huursector is er weinig regelgeving vanuit de overheid. De hoogte van de huur mag de eigenaar van de woning zelf afspreken met de verhuurder. Hierbij gelden niet de gestelde regels van de gereguleerde huur. Er is geen sprake van een maximale huurprijs, maximale huurverhoging (mits vermeld in het huurcontract) en geen huurtoeslag (Rijksoverheid, 2019).

De eisen, die worden gesteld aan de verhuurder, kunnen per type eigenaar en zelfs per woning verschillen. De inkomenseisen kunnen variëren van 4 tot 5 keer de maandhuur als bruto inkomenseis voor de vrije huursector (a.s.r real estate, z.d.). Er is dus niet zoals in de gereguleerde huursector sprake van een maximale inkomensgrens, maar een minimaal gestelde inkomensgrens door de verhuurder. Doordat de vrije huursectormarkt een breed scala aan verschillende soorten eigenaren kent en er minder regels zijn in de vrije huursector kan deze markt omschreven worden als een minder transparante en meer gefragmenteerde huurmarkt. Het overheidsbeleid is minder op deze sector gericht waardoor er minder is beschreven in dit hoofdstuk.

Toewijzing in de gereguleerde huursector

Toename van gedifferentieerd toewijzen

'De periode van de jaren negentig werd ingeluid door economische groei en afnemende woningtekorten' Kullberg & Ras (2017, p. 307). Het volkshuisvestingsbeleid wat er in het begin van de jaren '90 heerste, kwam vanuit de Nota Heerma (1989). Dit beleid streefde naar vereenvoudiging van de huisvestingsregels en het versterken van de marktwerking. Onder dit beleid kwam in de koopsector het stimuleren van eigen woningbezit naar voren en in de huursector lag de focus op decentralisatie (Boelhouwer & Priemus, 2014; Boumeester, 2004; Kullberg & Ras, 2017). In lijn met het nieuwe woonbeleid dat zich in deze periode voordeed, werden de woningcorporaties in 1995 geprivatiseerd. Dit betekende een einde aan de openbare lening en jaarlijkse subsidies aan de woningcorporaties (Boelhouwer & Priemus, 2014). Als gevolg hiervan werden woningcorporaties gezien als een instelling zonder winstoogmerk met een wettelijke verplichting om betaalbare woningen te bieden voor de huishoudens met een laag inkomen (Van Duijne & Ronald, 2018).

Fiattingbeleid jaren '90

Een ander belangrijk punt in de nota Heerma was de introductie van instrumenten om 'scheefwoners' tegen te gaan. Heerma stelde dat de sociale huursector bij voorrang voor lage inkomensgroep is en introduceerde het begrip 'scheefwonen' met als doel om mensen met hoger inkomen met een goedkope woning aan te duiden (Bodegraven et al., 2019). Waar voorheen sociale huur toegankelijk was voor de gehele bevolking, kregen rond 1990 mensen met een lager inkomen voorrang op sociale huur. In het volkshuisvestingsbeleid van Heerma was er vanuit de overheid minder aandacht tussen kopen en huren maar meer focus op gedifferentieerd toewijzen en bijspringen waar nodig (Boumeester, 2004).

Een aanmerkelijk instrument om gedifferentieerd te kunnen toewijzen op woningen was het fiattingbeleid van de jaren '90. Destijds was de gedachtegang decentralisatie van de woningcorporaties. De gemeenten kregen de opdracht om een sociale huurwoning (onder of gelijk aan de liberalisatiegrens) passend toe te wijzen. Dit betekent dat als er een huurwoning vrij kwam onder of gelijk aan de liberalisatiegrens, dat deze woning aangeboden werd aan mensen met een laag inkomen. Hierdoor ontstond er meer ruimte om op lokale schaal zelf te bepalen over de woonruimteverdeling en het voeren van eigen huurbeleid (van der Schaar, J. & Kromhout, 2007).

Dit fiattingbeleid was bedoeld om de beheersbaarheid van de huursubsidie te vergroten (van der Schaar, J. & Kromhout, 2007). Mochten huishoudens toch te duur worden toegewezen, konden de gemeente bijspringen door de huur te fiattingen (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1996). De fiattinggrens waarmee de huur in 1992 kon worden verminderd was 250 gulden (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1991).

In de jaren daarna werd de privatisering verder voortgezet. Keuzevrijheid en verantwoordelijkheid bij de bewoner en de markt brengen was het streven vanuit de overheid. De fiattinggrens is uiteindelijk in 2008 afgeschaft omdat het fiattingbeleid de keuzevrijheid van bewoners beperkte.

Passend toewijzen van de jaren '10

Desalniettemin bleef het advies vanuit de praktijk om door te gaan met passen toewijzen. Door de afschaffing van het fiattingbeleid, en daarmee ook gedifferentieerd toewijzen, steeg het aantal huishoudens dat boven de aftoppingsgrens een woning bewoonde van 9% in 2008 naar 26% in 2015 (Beuzenberg et al., 2017). Deze stijging zorgde voor grote betaalproblemen voor deze huishoudens. Hierdoor werd er ook een groter beroep gedaan op de huurtoeslag. Deze toenemende betaalbaarheidsproblemen en oplopende kosten van de huurtoeslag resulteerden in het herintroduceren van de passendheidsnorm in de Woningwet van 2015.

In deze passendheidsnorm werd er onderscheid gemaakt in huishoudenssamenstelling, zo werd de 'lage en hoge aftoppingsgrens' geïntroduceerd voor verschillende huishoudenssamenstellingen. De lage aftoppingsgrens (ook wel 1^e aftoppingsgrens) is voor één- of tweepersoonshuishoudens. De Hoge aftoppingsgrens (2^e aftoppingsgrens) is voor meerpersoonshuishoudens (drie of meer

personen). Hiermee wordt er gediversifieerd op huishoudenssamenstelling. Deze grens zorgt ervoor dat sociale huur alleen maar toegankelijk is voor mensen met lage inkomens (Beuzenberg et al., 2017; Bodegraven et al., 2019). De normeringen van deze grenzen worden jaarlijks bijgesteld aan de hand van de huurontwikkeling (van der Schaar, J. & Kromhout, 2007).

In dit onderzoek zal voor de analyse zowel de fiatteringsgrens van 1993 en de 1^e aftoppingsgrens van 2018 worden gebruikt omdat dit ogenschijnlijk vergelijkbare beleidsmatige grenzen zijn met dezelfde beleidsmatige doelen.

4.2.2 Prijsbeleid

Prijsbeleid Koopsector

Wat betreft de koopsector zijn er drie maatregelen die over de periode 1993-2018 haar impact hebben gehad op het prijsbeleid van de koopsector. Deze maatregelen zijn de hypotheekrenteaftrek, de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) en het vergroten van belastingvrij schenken.

Hypotheekrenteaftrek - Stimuleren eigen woningbezit

In het eerste deel van de 19^e eeuw was eigen woningbezit alleen weggelegd voor de meer welvarende mensen van de samenleving. Om een eigen woning te kopen waren er hoge financieringseisen. Één derde van de totale koopsom plus bijkomende kosten moest aan eigen middelen worden ingebracht (Boelhouwer & Schiffer, 2016).

In het tweede deel van de negentiende eeuw kwam hier verandering in. In 1956 kwam de eerste regeringsnota voor het stimuleren van eigen woningbezit. Deze nota ging gepaard met een grote aanwas van nieuwbouwwoningen voor de koopsector. Wat resulteerde in een florerende hypotheekmarkt en het grote aandeel koopsector in de huidige Nederlandse woningmarkt (Boelhouwer & Schiffer, 2016; Boumeester, 2004; Kullberg & Ras, 2017).

In de jaren '90 was het huisvestingsbeleid meer gericht op privatisering en keuzevrijheid, de overheidssubsidies op woningbouw werden hiermee ook beëindigd. Het eigen woning bezit werd gestimuleerd en daarmee kreeg de koopsector ook een dominantere rol in de woningbouw (Kullberg & Iedema, 2010; Kullberg & Ras, 2017; Van Duijne & Ronald, 2018). Het gedachtegoed wat achter het stimuleren van eigen woningbezit zat wordt nog steeds gevoerd. De Rijksoverheid (2018) beargumenteert het eigen woning bezit als volgt:

'Een eigen woning biedt voor veel mensen een mogelijkheid om onafhankelijk te zijn. Via een eigen woning bouwen mensen vermogen op dat gebruikt kan worden als oudedagsvoorziening en wordt een financiële buffer opgebouwd voor kosten die zich mogelijk in een latere levensfase manifesteren' (Rijksoverheid, 2018, p. 7).

Naast bovenstaand argument wordt stimuleren van eigen woningbezit ook vaak beargumenteerd vanuit de ideologie dat eigen woningbezit leidt tot grotere mate tot het beter onderhouden van de woning en grotere verantwoordelijkheid naar de omgeving toe (Bodegraven et al., 2019; Boelhouwer & Schiffer, 2016; Centraal Planbureau, 2010).

Echter, zijn er ook kritieken op het beleid van het stimuleren van eigen woningbezit. Als eerste beïnvloed eigen woningbezit ook de verhuismobiliteit, de verhuismobiliteit verkleind naarmate er meer koopwoningen zijn. Dit heeft indirect invloed op de mobiliteit op de arbeidsmarkt (Centraal Planbureau, 2010). Daarnaast stelde Ronald (2018, p. 14) dat in termen van eigen woningbezit er kan worden geconcludeerd: *'eigenwoningbezit is sinds het begin van de jaren 2000 in een aantal ontwikkelde samenlevingen achteruitgegaan, voornamelijk door de afnemende instroom onder jongere huishoudens die steeds meer in de huursector zijn gestuwd'*.

Anderzijds, op het gebied van toegankelijkheid en bereikbaarheid van de koopsector zijn er ook kritieken op het stimuleren van woningbezit. Zo wordt er gesteld dat het stimuleren van eigen woningbezit de vraag naar koopwoningen heeft doen vergroten, waardoor prijzen zijn opgelopen. Dit heeft ertoe geleid dat deze koopsector niet altijd even toegankelijk is voor de nieuwe generaties (Bodegraven et al., 2019).

Zoals eerder in deze paragraaf is aangegeven, is het stimuleren van eigen woningbezit een belangrijk beleidsmatig doel sinds de tweede helft van de negentiende eeuw. Door de jaren heen heeft de overheid verschillende fiscale ondersteuning geboden om het eigen woningbezit te stimuleren en haar sturing op de woningmarkt te vergrootten. Over het algemeen valt te stellen dat in de loop van de tijd er steeds meer debat in ontstaan omtrent deze regelingen. Hierdoor is in de loop van de tijd een aanscherping te zien omtrent deze regelingen. Deze fiscale regelingen golden zowel in 1993 als in 2018 echter zal er per regeling aangegeven worden wat de veranderingen binnenin deze fiscale regeling is.

Hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrenteaftrek is een van de belangrijkste fiscale instrumenten voor het stimuleren van eigen woningbezit (Centraal Planbureau, 2010; Conijn et al., 2017). De hypotheekrenteaftrek is een belastingkorting op een koopwoning. Door de hypotheekrenteaftrek kan een huiseigenaar de renten van zijn hypotheek van zijn inkomsten aftrekken bij de belasting (Belastingdienst, z.d.).

Echter heeft de regeling door de jaren heen meerdere vormen gekend (Kromhout & Oving, 2008). Het ingezette beleid van de afgelopen jaren op de hypotheekrente aftrek werd verder ingeperkt en versoerd. Sinds 2013 is het niet meer mogelijk om met alle soorten hypotheek aanspraak te doen op de hypotheekrenteaftrek (S. Groot et al., 2016).

Gedragscode Hypothecaire Financiering

Dat eigen woningbezit en de bij behoorde hypotheek niet altijd zonder risico is, werd tijdens de kredietcrisis van 2008 bij banken, consumenten en de overheid duidelijk (Boelhouwer & Schiffer, 2016; Conijn et al., 2017; Middelkoop, 2011). De betalingsrisico's komen voor op het moment dat de woningeigenaar niet meer in staat is om aan de hypotheek verplichtingen te voldoen. Dit kan verschillende oorzaken hebben, bijvoorbeeld door verlies van inkomen of stijgende rentelasten (Middelkoop, 2011). Door de overkreditering van de woningen heeft dit tot grote financiële en sociaal-economische problemen geleid als nasleep van de crisis (Conijn et al., 2017). Door het toenemende besef om deze hypothecaire risico's zo veel mogelijk te beperken, is in 2011 de gedragscode hypothecaire financiering (GHF) ingevoerd. De gedragscode betekende een matiging en hogere eisen voor het verkrijgen van hypotheek (Kullberg & Ras, 2017). De GHF is een regeling die de Loan To Value (LTV) ratio, de mate waarin de hypotheeksom ten opzichte van de waarde van de woningen, heeft aangepast. De grenzen van de hoogte van de hypotheeksom werden naar beneden gesteld (Conijn et al., 2017). Deze verscherping van de hypotheekeisen kwam voort uit de gedachte om kopers beter tegen financiële risico's te beschermen (Kullberg & Ras, 2017).

De aanpassingen van de hypotheekregelingen werden in de gedragscode vastgelegd (Conijn et al., 2017):

- De Loan to Value ratio wordt geleidelijk verlaagd naar 100% plus overdrachtsbelasting in 2018.
- De financieringslastpercentages (Loan to Income) is naar beneden gesteld, waardoor je dus relatief minder kunt lenen dan voorheen.
- In de hypotheek van een nieuwe woning wordt de oude restschuld meegefinancierd.
- De helft van de hypotheek mag gefinancierd worden middels aflossingsvrije hypotheek.
- Het vaststellen van de hoogte van de hypotheek wordt bepaald aan de hand van gezamenlijk inkomen.
- Er wordt vanuit gegaan dat een werknemer binnen 6 maanden een loonstijging kan verwachten, welke onvoorwaardelijk en schriftelijk is toegezegd door de werkgever.
- Het vaststellen van de hoogte van de hypotheek wordt bepaald aan de hand van andere schulden.

De invoering van de GHF heeft een directe invloed op de positie van de starter. Zo stellen Boelhouwer en Schiffer (2016, p. 14) dat *'Door het beperken van de maximale lening, de afbouw van de hypotheekrenteaftrek en het niet meer toestaan van aflossingsvrij lenen. Deze maatregelen beperken de*

toegankelijkheid van de koopwoningmarkt met name voor de lagere inkomens... Als bijkomend effect van de invoering van GHF, is het voor flexwerkers en zelfstandigen bemoeilijkt om een hypotheek te verkrijgen middels deze regeling'.

Belastingvrij schenken

Sinds 2015 is het in het Nederlandse belastingstelsel mogelijk om kinderen bij aankoop van een huis 100.000 euro belastingvrij te schenken (Belastingdienst, z.d.). Deze regeling zorgt daarmee dat starters, die bemiddelde en daartoe welwillende ouders hebben, ondersteuning kunnen krijgen. Hierdoor kunnen ouders in een vroeg stadium in het leven hun kind helpen een positie te verwerven op de woningmarkt (Bodegraven et al., 2019; Elsinga, 2017). Deze regeling geldt echter alleen voor een klein deel van de startende groep met kapitaalcrachtige ouders en daardoor heeft deze regeling een groter polariserend effect tussen de starters onderling.

Prijsbeleid vrije huursector

Zoals gesteld bij het toewijzingsbeleid van de vrije huursector, is er geen regelgeving vanuit de overheid opgesteld. De waarborging van de prijs is afhankelijk van de markt. De hoogte van de huren worden door de eigenaar vastgesteld aan de hand van de hoogte van de investering. De prijsvorming in de afgelopen jaren is in tijden van schaarste sterk toegenomen wat wordt doorberekend op de verhuurders (Harst & Vries, 2019).

Prijsbeleid gereguleerde huursector

Huurtoeslag

De overheid verstrekt subsidies aan groepen met een laag inkomen, de zogenaamde huurtoeslag (Centraal Planbureau, 2010). De huurtoeslag heeft als doel om betaalbaarheid van wonen te verbeteren door de woonlasten te drukken van huishoudens die dat nodig hebben. Huurtoeslag is van toepassing op alle bewoners van gereguleerde woningen (onder de liberalisatiegrens). De huursubsidie heeft over de jaren heen verschillende vormen en type regelingen gekend (Corèl et al., 2016). Voor dit onderzoek zijn de passendheidsnorm die hierboven zijn beschreven van belang voor de analyse.

Huurregulering

De directe vorm waarmee de overheid haar invloed heeft uitgeoefend op de huren in de gereguleerde sector is de huurregulering. Hiermee bepaalt de overheid de maximale redelijke huur voor de woningen in de gereguleerde huursector. Daarnaast bepaalt de overheid ook de maximale huurverhoging per jaar (Rijksoverheid, z.d.-a).

4.2.3 Nieuwbouwbeleid

Koop- en vrije huursector

De aanwas van nieuwe woningen wordt medebepaald door wettelijke kaders die gesteld zijn vanuit de overheid. In 2008 is een nieuwe Wet van ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Deze wet legt een belangrijke rol bij de gemeenten als het aankomt op het woningbouwproces. Gemeente zijn verantwoordelijk voor het bestemmingsplan en de woonvisie. Hierbij stellen het Rijk en de provincies kaders. De periode voor de invoering van Wet van ruimtelijke ordening, had het Rijk meer instrumenten om ruimtelijke ambities te uitten. Het Rijk kon woningbouw op bepaalde locaties (voormalige Vinex locaties) stimuleren middels subsidie voering (Michielsen et al., 2019).

Naast de invoering van de Wro, is de ladder van duurzame verstedelijking ingevoerd. Hierbij ligt de focus op het verdichten van steden in plaats van het uitbreiden. Dit heeft een negatieve invloed gehad op de nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren, aangezien verdichten over het algemeen een duurdere en tijdrovende opgave is.

Deze ontwikkelingen hebben een nadelige ontwikkeling gehad op de nieuwbouwproductie. Hierdoor is er in 2018 sprake van schaarste op de woningmarkt met het bijkomende prijsopdrijvende effect. Dit komt niet ten goede aan de positie van de starter.

Nieuwbouw gereguleerde huursector

Verhuurderheffing

Een van de meest recente heffingen op het gebied van beleid op wonen is de verhuurderheffing. Deze heffing is in 2013 ingevoerd. Het doel van deze heffing was om de maatregelen van het Woonakkoord beter te laten functioneren (Rijksoverheid, z.d.-a). Anderzijds, wordt gesteld dat deze heffing een extra middel van de overheid is om het op orde brengen van de overheidsfinanciën (Woonbond, 2017a). De verhuurderheffing is een heffing voor verhuurders die meer dan 50 woningen, die worden verhuurd onder de liberalisatiegrens, bezitten. Dit betreft verhuurders van sociale huurwoningen. De hoogte van de heffing wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van de woningen (Rijksoverheid, z.d.-a). De effecten van de invoering van deze heffing is tweeledig, zowel voor de aanwas van nieuwe woningen als wel het doorvoeren van deze heffing in de huurprijzen (Conijn et al., 2017; Woonbond, 2017a). De invoering van de verhuurdersheffing heeft een negatieve werking gehad op het aantal nieuwe woningen in de gereguleerde sector.

4.2.4 Samenvatting resultaten woonbeleid

Al met al kan worden gesteld dat woonbeleid een belangrijke rol speelt in de woningmarkt (Centraal Planbureau, 2010). Overheidsbemoediging omtrent de woningmarkt wordt op verschillende manieren uitgevoerd in de verschillende woningmarktsegmenten. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat vanuit verschillende vormen van beleid dat:

- Het toewijzingsbeleid is voornamelijk gericht op de gereguleerde sector. Hierbij is te zien dat zowel in 1993 als in 2018 het gedifferentieerd toewijzen impact heeft op de toegankelijkheid van deze sector. In 2018 is echter te zien dat de toewijzingsvoorwaarden strenger zijn geworden voor deze sector. Hierdoor is de gereguleerde huursector niet meer voor iedereen toegankelijk, maar voor de huishoudens met het laagste inkomen. Zowel in de koop als in de vrije huursector is te zien dat de overheid het toelaten van de markt overlaat aan marktwerking. In tijden van schaarste, waarin de vraag groter is dan het aanbod, is te zien dat de prijzen opdrijven waardoor te zien is dat deze sectoren niet altijd meer even toegankelijk zijn.
- In het prijsbeleid van de overheid is te zien dat alleen in de vrije huursector er geen overheidsbemoediging is. De prijs wordt in deze sector overgelaten aan de markt. Zowel in de gereguleerde als de koopsector is echter te zien dat de overheid beleid voert op betaalbaarheid van deze sector te reguleren. In de koopsector blijkt dit uit de hypotheekrenteaftrek, die fungeert als een stimuleringsmaatregel. Daarnaast zijn de hypotheekvoorwaarden verscherpt vanuit de wettelijke kaders, om het risico van de hypotheek te verminderen. Hierdoor is het lastiger voornamelijk voor starters, om een hypotheek te verkrijgen. Ten derde is het belastingvrij schenken ingevoerd. Deze regeling geldt echter voor een klein deel van de startende groep. In de gereguleerde huursector zie je een sterk beleid wordt gevoerd op het prijsbeleid in deze sector. De overheid bepaald aan de hand van de huurregulering de maximale huur en huurstijging. Daarbij probeert de overheid middels de huurtoeslag de betaalbaarheid van de wonen te vergroten middels de huurtoeslag.
- In het nieuwbouwbeleid is te zien over de periode 1993-2018 de rol van de overheid is veranderd. Van centrale stimuleringsregelingen omtrent nieuwbouwlocaties is deze verantwoordelijkheid in 2008 voor een groot deel verschoven naar de gemeenten. Daarnaast is het nieuwbouwbeleid meer gaan focussen op verdichten in plaats van uitbreiden. Deze regelingen hebben niet een positief effect gehad op de toevoer van woningen. Hierdoor zijn voornamelijk de markt gedreven sectoren (koop en vrije-huursector) in prijs enorm gestegen. In de gereguleerde huursector is te zien dat de overheid een extra heffing heeft ingevoerd. De verhuurdersheffing zorgt daarvoor dat er een extra grote druk op de woningcorporaties is komen te staan waardoor de nieuwbouwproductie is afgenomen in deze sector. Wat betreft de nieuwbouwproductie valt te stellen dat het beleid voor een groot deel heeft bijgedragen aan de schaarste in 2018 met als gevolg dat prijzen in de woningmarkt toeneemt. Hierdoor worden woningen minder bereikbaar voor starters.

4.3 Woningvoorraad

Als laatste onderdeel van de literatuurstudie zal de woningvoorraad en de ontwikkelingen hiervan worden besproken. De woningvoorraad zal meer specifiek worden besproken aan de hand van de data-analyse in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk zullen de definitie van de woningvoorraad en algehele ontwikkelingen worden beschreven.

4.3.1 Ontwikkeling op de woningmarkt

Zoals in het conceptuele woonkeuzemodel gesteld, is de onafhankelijke variabele 'woningvoorraad' opgesteld vanuit het aantal woningen, eigendomsverhouding en prijs.

Aantal woningen

Tussen 1993 en 2017 zijn er 1,7 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd (Planbureau voor de Leefomgeving, 2018). Deze toevoegingen zijn nieuwbouw, transformaties en splitsingen van woningen. Nieuwbouwwoningen vormen het grootste aandeel van deze toevoegingen aan de woningvoorraad (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijks-relaties, 2018a).

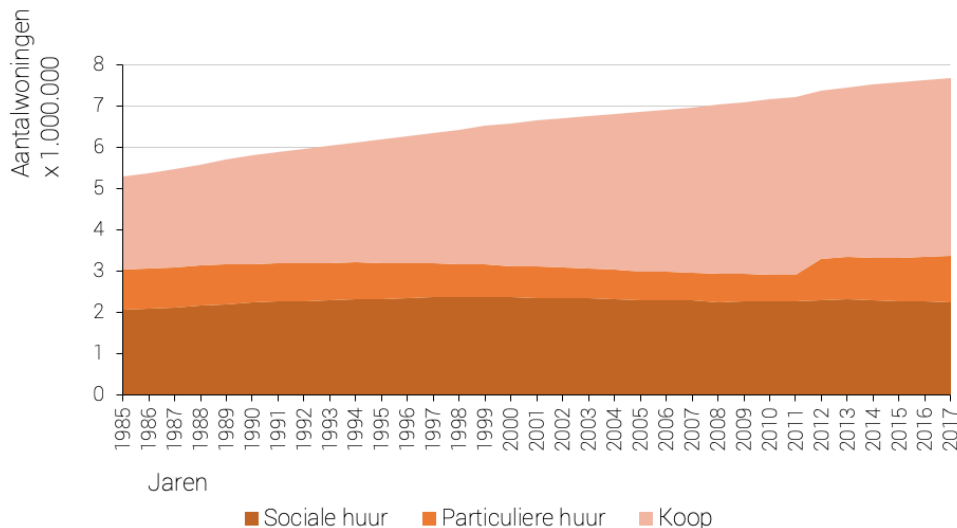
Eigendomsverhouding

Over de jaren heen is te zien dat er een verandering is in de verhoudingen in de woningvoorraad omtrent het eigendom. In figuur 2.10 zijn drie belangrijke ontwikkelingen te zien op het gebied van eigendomsverhoudingen.

Allereerst is de toename van koopwoningen sinds de jaren '90 sterk toegenomen. Deze toename valt te verklaren vanuit het woonbeleid van de overheid. Hierin is het eigen woningbezit sterk gestimuleerd met de gedachte dat mensen met een eigen woning beter voor hun woning zouden zorgen en daarmee eigen vermogen kunnen opbouwen voor een pensioen (Bodegraven et al., 2019; Centraal Planbureau, 2010).

Ten tweede is te zien dat het aandeel gereguleerde huur sterk is afgenomen over de jaren heen. Zo was het aandeel gereguleerde huurwoningen in 1993 nog 38% en in 2018 29% van de totale woningvoorraad (Planbureau voor de Leefomgeving, 2018). Deze ontwikkeling valt wederom te verklaren vanuit het woonbeleid doordat de woningcorporaties zijn ingeperkt en alleen de laagste inkomensgroepen mogen dienen en de extra heffing van de verhuurderheffing is het aandeel nieuwbouwwoningen vanuit woningcorporaties sterk afgenomen (Boelhauer & Priemus, 2014; Woonbond, 2017a).

Ten derde is te zien dat er een toename is in het aandeel vrije sector huur. In figuur 4.5 is te zien dat er in 2012 een forse toename aan toevoegingen van vrije sector huur is gekomen op de woningvoorraad.



Figuur 4.6: Ontwikkeling woningvoorraad 1985-2017
(eigen illustratie aangepast van Planbureau voor de Leefomgeving (2018)).

Prijs van woningen

De samenstelling van de woningvoorraad wordt voornamelijk bepaald door de prijs van de woningen.

- In de koopsector is er een trend te zien dat in de afgelopen jaren een toenemende prijsstijging in de Nederlandse woningvoorraad (CBSstatline, 2019a). Zo stelt het CBS (2018b) dat in het tweede kwartaal van 2018 de verkoopwaarde van bestaande woningen op het hoogste niveau ooit is gemeten.
- In de gereguleerde huursector wordt de huurverhoging bepaald door de overheid (Rijksoverheid, 2019). In het kabinet Rutte II is echter in 2013 het beleid ingezet om de gereguleerde huursector minder aantrekkelijker te maken. Door de maatregel 'inkomensafhankelijke huurverhoging' in te voeren, was het doel om huishoudens minder lang in de gereguleerde huursector te laten wonen (Woonbond, 2017b). Deze invoering heeft als doel om de huren aan te passen naar mate een huurder meer gaat verdienen (Vlak et al., 2017a). Door de invoering van deze maatregel is te zien dat huurders in de gereguleerde huur vaker op maximale kunnen bewonen (Vlak et al., 2017a).
- De vrije huursector is markt gedreven. Vanwege de verschillende toenemende eisen in de koop- en gereguleerde sector, zijn huishoudens met een middeninkomen en jongeren vaak genoodzaakt om in de vrije marktsector te huren. De marktkrachten (door schaarste gedreven) in dit segment tezamen met een grote krapte op de woningmarkt, als gevolg kent dat de huizenprijzen stijgen. Zoals Kullberg & Ras (2017, p. 332) verklaarden dat '*het contrast tussen mensen die al een positie op de woningmarkt hebben verworven en starters, toeneemt, betalen jongeren (tot 35 jaar) aanzienlijk meer voor een woning dan ouderen. Dit is een contrast dat de afgelopen 20 jaar aanzienlijk is toegenomen*'.

4.4 Conclusie literatuurstudie

Vanuit het literatuuronderzoek kunnen de drie variabelen van het woonkeuzemodel, maatschappelijke context, woonbeleid en woningvoorraad de volgende hoofdconclusies worden getrokken.

Maatschappelijke context

Sociaal-cultureel

In de sociaal-culturele ontwikkelingen van de maatschappelijke context is te zien dat de Nederlandse samenleving individualiseert. Dit heeft zijn weerslag op de huishoudenscyclus, omdat jongeren een hoger opleidingsniveau hebben, waardoor zij later op de arbeidsmarkt terecht komen. Individualisering heeft ook zijn weerslag op de inkomenscyclus van huishoudens. Doordat de arbeidsmarkt flexibiliseert (door individualisme) is het inkomen niet altijd stabiel.

De tweede sociaal-culturele ontwikkeling is de sociale polarisatie. Deze polarisatie is de reden dat het verschil van inkomen en vermogen steeds groter wordt. Deze sociale polarisatie heeft ook zijn weerslag tussen generaties. Mensen die al een positie op de woningmarktladder hebben verworven, hebben een groter vermogen opgebouwd.

Demografisch

In de Nederlandse demografie zijn er drie ontwikkelingen vastgesteld. Ten eerste neemt de Nederlandse bevolking alleen maar toe. Dit is voornamelijk te wijten aan het positieve migratiesaldo. Dit veroorzaakt een extra druk op het lage segment van de woningmarkt. Ten tweede is er een sterke toename van eenpersoonshuishoudens waardoor het aantal huishoudens sterker toeneemt dan de bevolkingsgroei. Wat tevens de druk op de woningmarkt groter maakt. En ten derde vergrijsst de Nederlandse samenleving en wordt er aangestuurd om langer zelfstandig te blijven wonen, waardoor de doorstroom van woningen wordt verstoord.

Sociaal-economisch

Vanuit sociaal-economisch perspectief valt te stellen dat zowel de periode 1991-1993 als de periode 2016-2018 perioden zijn van economische voorspoed. In de periode 2016-2018 zijn echter twee factoren waargenomen waarbij de sociaal-economische positie van de starter sterker is dan starterspositie in de periode 1991-1993. Deze twee factoren zijn namelijk het werkloosheidspercentage en de rentestand. Het werkloosheidspercentage is in de periode 2016-2018 lager dan in de periode 1991-1993 en de rentestanden nemen over deze periode alleen maar sterker af. Hierdoor is de sociaal-economische positie van de starter in 2016-2018 beter dan in de periode 1991-1993. Hieruit blijkt dat de potentiële mogelijkheid voor de starter om de woningmarkt te betreden op financieel gebied in 2018 beter is ten opzichte van 1993.

Woonbeleid

Toewijzingsbeleid

Het toewijzingsbeleid van de overheid is voornamelijk gefocust op de gereguleerde huursector. Middels gedifferentieerd toewijzen van woningen (in 1993 flatteringsbeleid en 2018 passend toewijzen) is te zien dat de overheid haar invloed uitoefent in welke mate woningen voor bepaalde doelgroepen toegankelijk is in de gereguleerde huursector. In 2018 is te zien dat de passendheidsnorm is aangescherpt, waardoor deze sector voornamelijk is bedoeld voor de allerlaagste inkomens. Hierdoor is de gereguleerde sector niet altijd meer even toegankelijk voor starters. Het toewijzen van de koop- en vrijehuur sector gebeurt middels marktwerking en daarmee wordt er dus toegewezen op prijs.

Prijsbeleid

Prijsbeleid dat vanuit de overheid wordt gevoerd is voornamelijk in de koop- en gereguleerde huursector te zien. Deze regelingen zijn om de betaalbaarheid van deze sectoren te vergroten. In de gereguleerde huursector wordt de betaalbaarheid gewaarborgd middels de huurregulering en huurtoeslag. In de koopsector wordt dit gedaan door de hypotheekrenteaftrek. Daarnaast is het aandeel belastingvrij schenken voor ouders aan hun kinderen vergroot, waardoor voornamelijk

starters van koophuizen een extra steuntje in de rug krijgen. Deze regeling is echter voor een beperkte groep van de starters een extra stimuleringsmaatregel om een huis te komen. Daarnaast is in de afgelopen jaren echter te zien dat de hypotheekkeisen zijn verscherpt, waardoor het voornamelijk voor starters lastiger is om een hypotheek te verkrijgen. In de vrije huursector voert de overheid geen prijsbeleid. Deze sector worden de prijzen overgelaten aan de markt.

Nieuwbouwbeleid

Het nieuwbouwbeleid vanuit de overheid is te zien dat de verantwoordelijkheden voor een groot gedeelte zijn verplaatst van de centrale overheid naar de gemeenten. Daarbij is het beleid meer gericht op verdichten van woongebieden in plaats van uitbreiden. Beide ontwikkelingen hebben een slechte invloed op de toevoer van nieuwbouwwoningen. Door toevoer van minder woningen, resulteert dit in schaarste in de markt gedreven sectoren (koop- en vrije huursector) waardoor prijzen stijgen. In de gereguleerde sector is te zien dat de verhuurdersheffing een sterke invloed heeft gehad op het aantal nieuwbouwwoningen in de gereguleerde huursector. Hierdoor treedt er schaarste op, waardoor wachtlijsten toenemen. Beide ontwikkelingen hebben een negatieve werking op de positie van de starter kortweg omdat er te weinig nieuwe woningen zijn bijgebouwd.

Woningvoorraad

Ontwikkelingen

De woningvoorraad is tussen 1992 en 2017 met 1,8 miljoen woningen toegenomen. De koopsector en de vrije huursector zijn gegroeid ten koste van de gereguleerde huursector. Hierin is te zien dat de eigendomsverhoudingen zijn veranderd over deze periode. Het overgrote deel van de woningmarkt zijn koopwoningen. Daarbij zijn de aantallen gereguleerde huurwoningen gelijk gebleven waardoor het aandeel gereguleerde huur is afgenomen. De vrije huursector is echter in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Deze toename is voornamelijk te wijten aan het aandeel private woningverhuurders in de vrije huursector. Door de lage rentestand is vastgoed een meer interessant beleggingsobject geworden. Als laatste is te zien dat de prijzen van de woningen in de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen. Voornamelijk in de sectoren die markt gedreven zijn (koopsector en vrije huursector) is er een sterke toename in prijs te zien doordat het product woning schaars is geworden. Echter is er vanuit beleid te zien dat de gereguleerde huursector met grotere mate steeds meer op maximale kunnen opereert. Door de invoering van inkomensafhankelijke huurverhoging is te zien dat de overheid middels regelgeving probeert de gereguleerde huursector minder aantrekkelijk te maken.

Vanuit het literatuuronderzoek kunnen de volgende ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke context, het woonbeleid en de woningvoorraad worden vastgesteld die invloed hebben op de positie van starters. Deze positie van starters wordt voornamelijk verslechterd door een beperktere mogelijkheid op het gebied van woningen.

De drie bovengenoemde onafhankelijke variabelen bepalen de woningkeuze, maar hebben elk onderling ook weer een relatie tot elkaar. Dit maakt het vaststellen van de afzonderlijke invloed per variabele moeilijk, omdat er altijd weer een invloed van één of beide variabelen een rol kan/kunnen spelen op de woningkeuze in het algemeen en voor de starter in het bijzonder.

De maatschappelijke context brengt de starter in een goede positie wat betreft zijn financiële situatie en vanuit zijn sociaal-maatschappelijke ontwikkeling (individualisering, op zichzelf wonen, opleiding hoger). Er is dan ook potentieel om aan een huis te komen vanuit de economische situatie van de starter, alleen zijn er niet voldoende woningen om aan de vraag te voldoen. De spanning in keuze wordt vervolgens gefrustreerd door een versnipperd beleid in wet- en regelgeving vanuit de overheid zowel in de huursector (gereguleerd en vrije markt) als in de koopsector. In dit versnipperde beleid wordt niet de gehele startende doelgroep gediend. Er is krapte gecreëerd in de huursector door een verlaging van het maximum inkomen in de gereguleerde huursector en een vrije marktpositie in de vrije huursector, waardoor het financieel niet meer haalbaar wordt om een woning te krijgen. De

koopmarkt is door wederom schaarste en een lage rentestand (hypotheke) eveneens op hol geslagen wat betreft aankooprijzen. De overheid heeft een reactieve houding aangenomen en de woningmarkt voornamelijk overgelaten aan marktwerking. De woningmarkt wordt daardoor gedomineerd door commerciële aanbieders in zowel de huur- als koopsector.

De laatste variabele die invloed uitoefent op de woningkeuze van de starter is de woningvoorraad, die de goede economische positie van de starter ook ondermijnd, omdat de vraag naar woningen steeds meer toeneemt en er simpelweg in alle sectoren te weinig woningen zijn en ook worden bijgebouwd.

De conclusie uit het literatuuronderzoek is dan ook dat door een achterblijvende woningvoorraad en door passief woonbeleid de relatieve goede maatschappelijke positie van de starter teniet wordt gedaan. Het passieve woonbeleid van de Nederlandse overheid, dat onder de noemers van privatisering en verantwoordelijkheid van centraal naar decentraal besturen tot stand is gekomen, heeft voor een onevenwichtige huizenmarkt gezorgd. Op deze markt worden door schaarste de prijzen voor zowel de vrije huur- als de koopsector opgedreven. De marktwerking heeft duidelijk zorgt voor een overspannen huizenmarkt. De vraag, gedifferentieerd naar de verschillende doelgroepen, matched niet met het aanbod.

5

Data-analyse WoON en WBO

In dit hoofdstuk worden de resultaten beschreven van de analyse op de woningmarkt van starters en doorstromers over de periode 2016-2018. Aan het einde van het hoofdstuk wordt op een aantal onderwerpen de woonsituatie van starters en doorstromers vergeleken met de situatie van 1993.

Bij deze analyses is er gebruik gemaakt van de databestanden van WoON onderzoek 2018 en het WBO-onderzoek van 1993.

Allereerst wordt de samenstelling van de huidige woonvoorraad van 2018 beschreven. Vervolgens worden de verschillen tussen starters en doorstromers aan de hand van hun huishoudenkenmerken in 2018 beschreven. Daarna wordt de keuze van de starters en de doorstromers op de woningmarkt vergeleken met de maximale keuze voor woningen in 2018. Tenslotte worden de resultaten van de analyse van 2018 vergeleken met de resultaten van 1993.

In dit hoofdstuk worden de volgende deelvragen beantwoord:

1. *Welke maatschappelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die impact hebben op de starter van 2018 en 1993 op het gebied van inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd?*
3. *Wat is het verschil in de woningvoorraad van 2018 ten opzichte van 1993 in termen van aantal woningen, eigendomsverhoudingen en prijsklasse?*
4. *Wat zijn de verschillen van woningkeuzes van starters in de periode voorafgaand aan 2018 en 1993?*

5.1 Samenstelling woningvoorraad 2018

Om een gedegen beeld van de woonsituatie van Nederlanders anno 2018 te kunnen schetsen wordt in deze paragraaf de huidige samenstelling van de woningvoorraad beschreven.

Momenteel zijn er 7.858.200 wooneenheden op een populatie van 17.081.500 mensen (CBSstatline, 2019b). Dit betekent dat er gemiddeld 2,2 personen per wooneenheid wonen. Van het totaal aantal wooneenheden is 7.471.018 een gebruikelijke woning. Dit is 95% van alle wooneenheden. De andere 5% van de wooneenheden zijn andersoortige woningen (studenten units, woonboten en woongemeenschappen) (Ritsema van Eck et al., 2013). Van de 7.471.018 woningen is een gedeelte bewoond door huurders en een deel door kopers. Figuur 5.1 toont dat in 2018 van de totale woningvoorraad 59% bestaat uit koopwoningen (4.481.800 woningen) en 41% uit huurwoningen (3.169.500 woningen).

Woningtype

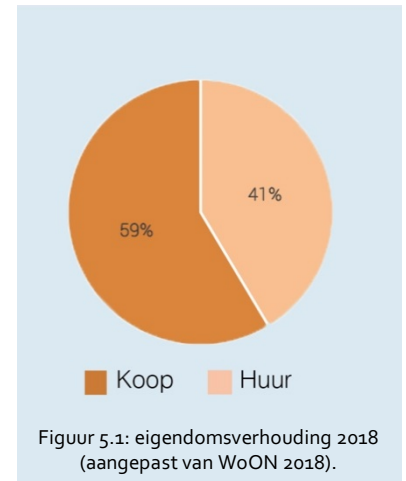
In de beschrijving van de samenstelling van de woningmarkt van 2018 is er geanalyseerd wat voor type woningen (flat, rijtjeshuis en vrijstaande huizen) er worden bewoond. Hieruit blijkt dat in de totale woonvoorraad het grootste aandeel rijtjeshuizen is (40%), gevolgd door flats (33%) en de kleinste categorie vrijstaande woningen (27%) (bijlage D.1).

Huurwoningen verdeeld naar prijsklassen

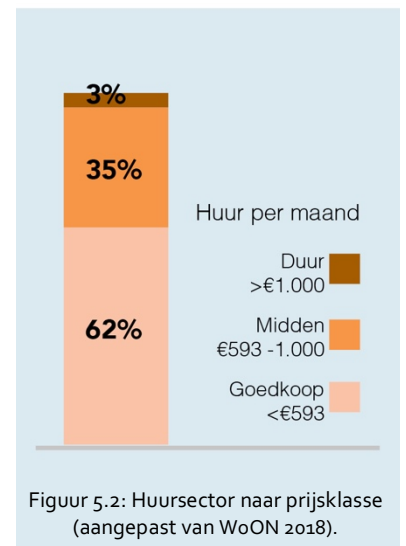
Huurwoningen zijn in dit onderzoek onderverdeeld op basis van prijsklassen namelijk: duur, midden en goedkoop. De grenzen van deze segmenten zijn bepaald op basis van de hoogte van de kale maandhuur. De huurgrens van goedkoop is bepaald aan de hand van de lage aftoppingsgrens. De hoogte van deze lage aftoppingsgrens is €593,- per maand (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijks-relaties, 2018b). Voor de middenhuur is er geen eenduidige definitie (van Gijzel, 2018). Voor dit onderzoek is als bovengrens voor de middenhuur, de ondergrens van dure huur van €1000 gehanteerd. Van de totale woningvoorraad is 41% een huurwoning. Hiervan is 62% goedkope huur, 35% middenhuur en 3% dure huur.

Koopwoningen verdeeld naar prijsklasse

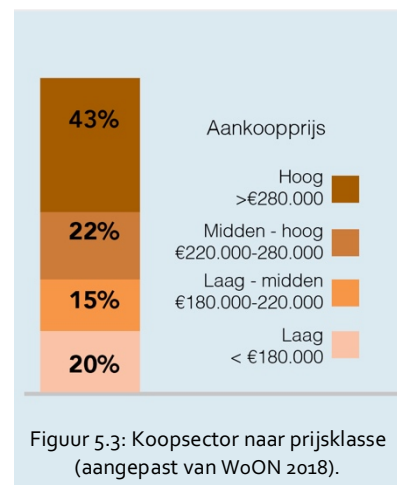
Van de totale woningvoorraad is 59% een koopwoning. Uit figuur 5.3 blijkt het hoog segment het grootste aandeel omvat van de woningvoorraad. Hiervan is 20% laag segment (tot €180.000), 15% laag-midden segment (tussen €180.000-€220.000), 22% midden-hoog segment (tussen €220.000-€280.000) en 43% hoog segment (boven €280.000).



Figuur 5.1: eigendomsverhouding 2018 (aangepast van WoON 2018).



Figuur 5.2: Huursector naar prijsklasse (aangepast van WoON 2018).



Figuur 5.3: Koopsector naar prijsklasse (aangepast van WoON 2018).

5.2 Verschillen in kenmerken van doorstromers en starters 2018

In deze paragraaf zullen de verschillen van kenmerken tussen de huishoudens van doorstromers en starters worden besproken. De kenmerken van huishoudens worden in dit onderzoek bepaald aan de hand van drie variabelen: inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstelling. Aan de hand van deze kenmerken kan er worden beschreven waarom keuzes op de woningmarkt worden gemaakt. Allereerst worden voor de situatie in 2018 de recent verhuisde starters afgezet tegen de doorstromers en de eigendomsverhouding aangegeven om context te geven voor de doelgroep.

Recent verhuisde starters en doorstromers 2018

Over de periode van 2016-2017 zijn van de totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens (7.858.200) 1.199.700 huishoudens recent verhuisd. Deze groep recent verhuisden is opgesplitst in starters en doorstromers. Het aandeel recent verhuisde starters is 21 % (257.500) en het aandeel doorstromers is 79% (942.200).

Eigendomsverhouding 2018

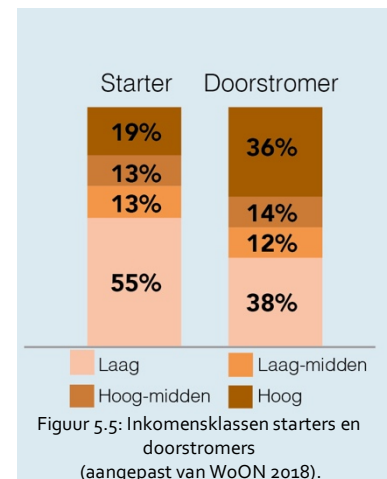
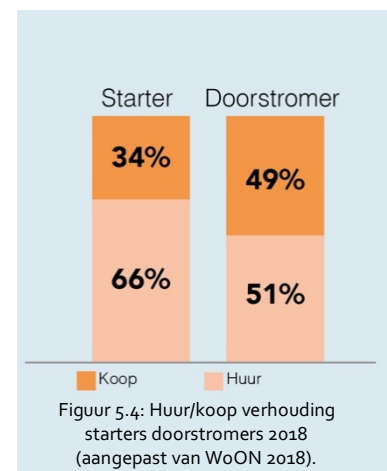
De eigendomsverhouding verschilt tussen doorstromers en starters. Uit figuur 5.4 blijkt dat het grootste aandeel van de starters eerder kiest om een woning te huren. Van de 257.500 recent verhuisde starters huurt 66% een woning en koopt 34% een woning. Van de 942.200 recent verhuisde doorstromers is te zien dat 51% huurt en 49% koopt. Het verschil in keuze kan komen door de karakteristieken van de starter. De starter is over het algemeen jong en kent een hogere verhuismobiliteit waardoor huren meer flexibiliteit biedt dan kopen van een woning (Dieleman, 2001; Jansen et al., 2011; Priemus, 1984).

Inkomen

De variabelen inkomen is in vier inkomenscategorïeën gesplitst en vergeleken tussen de starter en de doorstromer. De eerste categorie is laag, deze loopt tot €36.000 bruto-inkomen per jaar. Gevolgd door de categorie laag-midden inkomen, van €36.000- €46.000 bruto-inkomen per jaar. De derde categorie is hoog-midden, van €46.000-€60.000 bruto-inkomen per jaar. De laatste categorie is het hoge inkomen deze loopt vanaf een inkomen van €60.000 bruto per jaar. In de vergelijking tussen starters en doorstromers is te zien dat voor de starters geldt dat het grootste aandeel (55%) een laag inkomen heeft. Dat 19% van de starters een hoog inkomen en dat zowel voor de laag-midden en hoog-midden inkomen dit aandeel 13% is. Bij de doorstromers valt op dat het aandeel hoge inkomens (36%) en de lage inkomensgroep (38%) gelijkwaardig is. En net zoals bij de starter vormt het laag-midden en hoog-midden inkomen het kleinste aandeel.

Leeftijd

De tweede variabele die de kenmerken van starters en doorstromers omschrijft is de leeftijd. Deze variabele is interessant voor het onderzoek om te kunnen analyseren op welke leeftijd starters de woningmarkt betreden. Dit is relevant voor de factor maatschappelijke context vanuit demografisch en sociaal-cultureel perspectief om een uitspraak te kunnen doen van de veranderende context op de starter. Uit de analyse blijkt dat 50% de oude starters zijn (25-34 jaar), gevolgd door de jonge starters met 29 % (17-24 jaar). Het kleinste aandeel zijn de oudere starters van 35 jaar of ouder (22%) (bijlage D.2). Vanuit de literatuurstudie blijkt dat jonge mensen over het algemeen een hogere



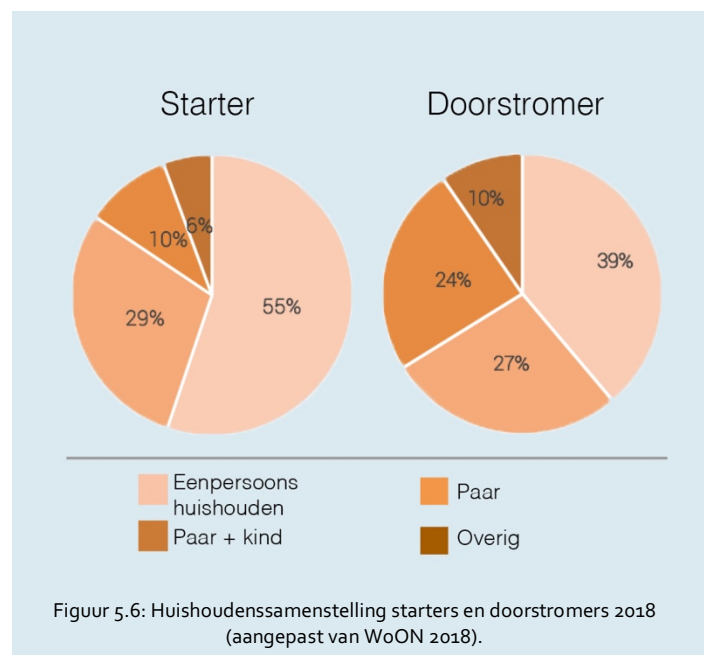
verhuismobiliteit hebben dan ouderen. De reden hiervoor komt vanuit de huishoudenscyclus en arbeidscyclus. De verandering van deze cycli ligt hoger bij jongere huishoudens dan oudere huishoudens (Dieleman, 2001; Jansen et al., 2011; Priemus, 1984). In de analyse tussen starters en doorstromers wordt dit bevestigd. Naarmate de leeftijd van de doorstromer toeneemt wordt er minder wordt verhuisd (bijlage D.3).

Huishoudenssamenstelling

De derde variabele die is meegenomen in het onderzoek is de huishoudenssamenstelling. Deze is opgedeeld in vier verschillende huishoudtypen namelijk eenpersoonshuishouden, paar (2 personen), paar plus kind (eren) en overig.

Figuur 5.6 toont dat het type eenpersoonshuishouden het grootste aandeel is van zowel de starter als de doorstromer. Uit de demografische ontwikkelingen in de literatuurstudie is het toename van het aantal eenpersoonshuishoudens beschreven. Een mogelijke verklaring voor het grote aandeel eenpersoonshuishoudens komt merendeels door de vergrijzing en daarmee de gepaarde verweiding en door toename van het aantal echtscheidingen (Ritsema van Eck et al., 2013; Wennekers et al., 2018).

Anderzijds, toont figuur 5.6 dat het aandeel paar en kind bij de doorstromers hoger is dan bij de starter. Dit verschil is te verklaren doordat doorstromers een andere huishoudenscyclus heeft dan starters. Starters zijn over het algemene jonge mensen die aan het begin van hun huishoudenscyclus staan en bezig zijn met het vinden van een partner of het opbouwen van een gezin (Priemus, 1984).



5.3 Huidige woning keuze versus maximale woning keuze 2018

In deze paragraaf wordt de huidige keuze voor woningen vergeleken met de maximale bereikbare huur- of koopklasse in de woningmarkt van 2018. Ten eerste zal de huidige keuze van de starters en doorstromers op de koop- en huursector worden besproken. Ten tweede zal besproken worden wat de maximaal financieel haalbare woningkeuze is. Dit heeft als doel om te kunnen doorgronden en mogelijk te verklaren waar deze keuzes op woningen van starters en doorstromers vandaan komen.

5.3.1 Huidige keuze woningmarkt 2018

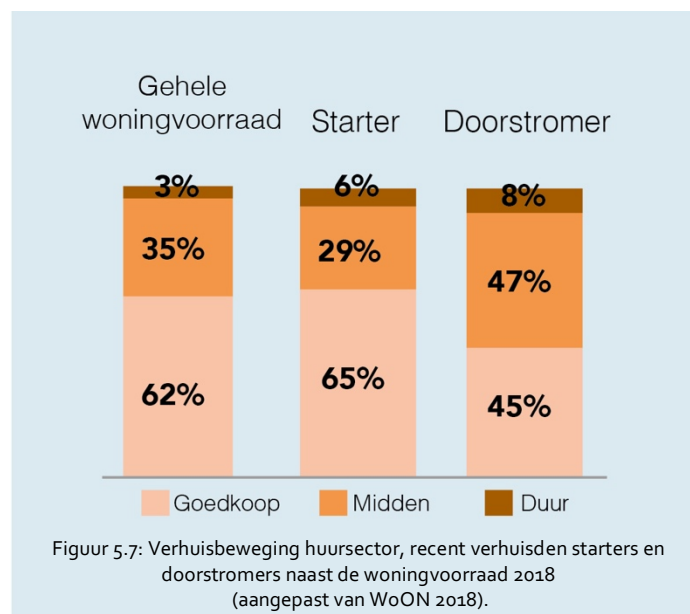
Huursector

Om de keuze op een woning in de huursector te kunnen doorgronden zijn de huidige keuzes van starters en doorstromers ten opzichte van het huidige woningaanbod vergeleken. In figuur 5.7 is de verdeling gemaakt van goedkoop, middelduur en duurdere huurklasse tussen starters, doorstromers en de woningvoorraad.

Een opvallend aspect in deze vergelijking is het verschil tussen de starters en de doorstromers.

Namelijk, 65% van de starters woont in de goedkope huursector en 45% van de doorstromers. Dit verschil is 20%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat starters in eerste instantie voor goedkope huur kiezen en daarna als doorstromer duurder gaan huren. De verklaring dat doorstromers doorgaans voor een duurdere woning kiezen dan starters is tweeledig.

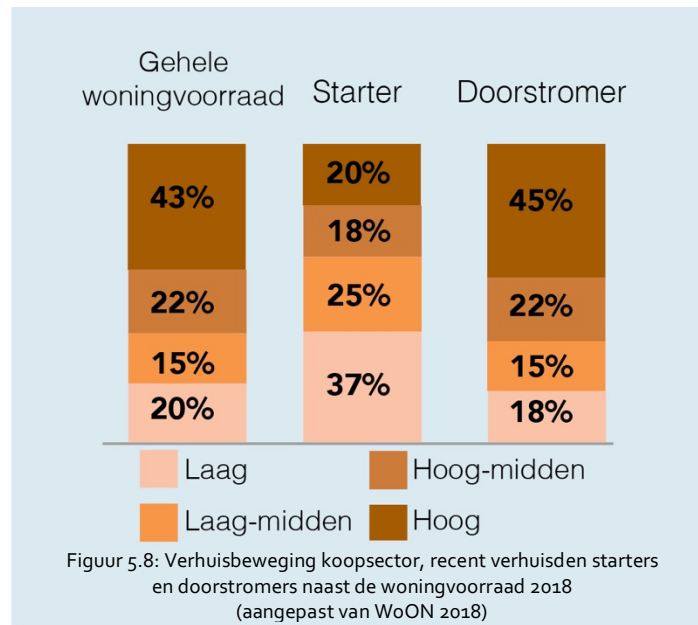
Ten eerste hebben doorstromers over het algemeen een hoger inkomen dan starters. Ten tweede hebben doorstromers vaker behoefte aan een grotere woning vanwege een andere huishoudenssamenstelling.



Koopsector

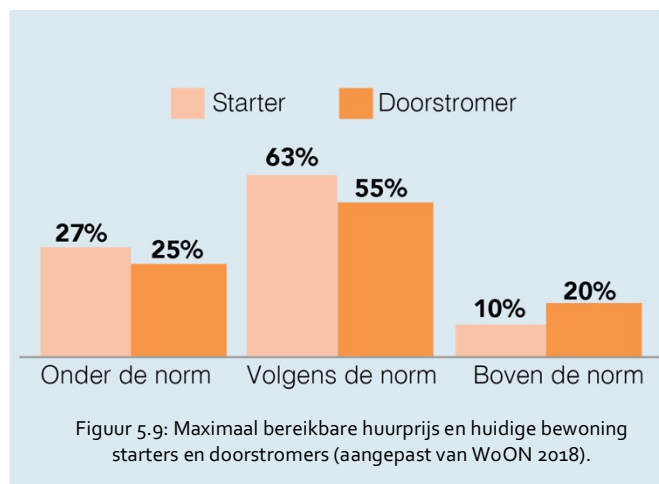
Wanneer de recent betrokken koopwoningen van starters en doorstromers onderling en met de totale woningvoorraad wordt vergeleken naar koopprijsklasse blijkt dat van de starters die met een koopwoning de woningmarkt betreedt 37% een koopwoning met lage koopprijs betreft. Bij de doorstromers is te zien dat 18% van de recent verhuisden doorstromers een woning betreft met een lage koopprijs. Dit is een verschil van bijna 20%. Wat hierbij opvalt in de huidige keuze van starters en doorstromers is dat doorstromers doorgaans vaker kiezen voor een woning in het hoge segment. Het aandeel starters dat een woning betreft in het hoge segment is 20% en bij de doorstromers bijna 45% (figuur 5.8).

Starters beginnen over het algemeen in het goedkope segment van de koopsector en doorstromers kiezen doorgaans voor een woning in het duurdere segment. Net zoals in de huursector kan er worden gesteld dat de betere positie van de doorstromer ten opzichte van de starter en de veranderende huishoudenscyclus van de doorstromer een verklaring is voor de keuze voor een duurdere woning. Echter is er bij de koopsector nog een andere verklaring die meespeelt in de betere positie van de doorstromer ten opzichte van de starter namelijk, doorstromers kunnen vermogen hebben opgebouwd uit een eerdere koopwoning. Hierdoor heeft een doorstromer meer betaalcapaciteit dan een starter en kiest een doorstromer daarom ook vaker voor een duurdere woning. Echter is het in deze analyse onduidelijk hoeveel eigen vermogen er bij de aankoop van een woning is ingebracht. Hierdoor is deze keuze niet geheel zuiver te beschrijven.



5.3.2 Maximaal bereikbare woningkeuze 2018

In deze analyse op data van het woononderzoek 2018 is een combinatie van maximaal bereikbare huur- en koopklasse en de huidige bewoning, vergeleken tussen de starters en de doorstromers. De maximaal bereikbare huur- en koopklassen is bepaald aan de hand van gehanteerde normeringen vanuit het NIBUD. Hieruit wordt gesteld in welke huur- en koopklasse een huishouden, gegeven het inkomen, maximaal zou kunnen wonen. De uitgebreide uitleg van de benadering van deze factoren staat beschreven in hoofdstuk 3.

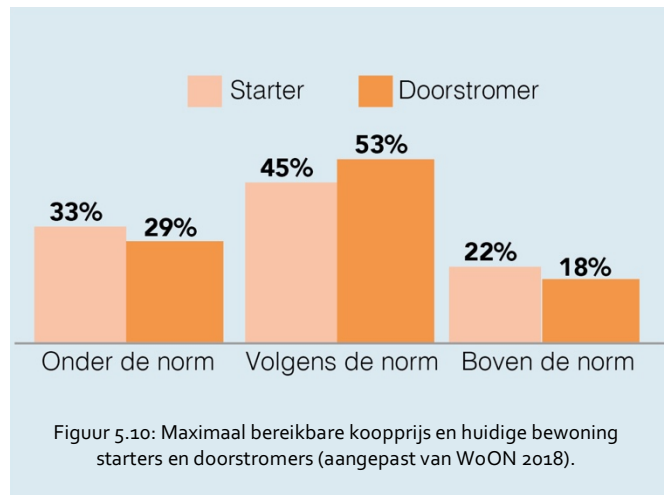


Huursector

In figuur 5.9 is te zien welk aandeel van de starters en de doorstromers volgens de financieel gehanteerde normering, onder de norm, volgens de norm of boven de norm woont. Figuur 5.9 toont drie opvallende uitkomsten. Ten eerste is te zien dat voor zowel de doorstromers als de starters geldt dat het grootste aandeel van deze groep volgens de norm woont. Ten tweede is te zien dat het aandeel starters dat onder de norm woont 27% is en het aandeel bij de doorstromers 25% is. Ten derde is te zien dat 10% van de starters boven de norm woont en 20% van de doorstromers. Van zowel de starters als de doorstromers die boven de norm wonen blijkt dat deze huishoudens voornamelijk in het laagsegment zouden moeten wonen, volgens de norm, maar in hun huidige bewoning in het middensegment wonen (bijlage D.7).

Koopsector

De vergelijking maximale koopklasse en daadwerkelijke bewoning tussen starters en doorstromers is ook toegepast op de koopsector. Wat belangrijk is om te vermelden dat het in deze analyse onduidelijk is in de koopsector hoeveel eigen vermogen er bij de aankoop van een woning is ingebracht. Hierdoor is het beeld van maximaal bereikbare koopklasse niet geheel zuiver. Figuur 5.10 laat drie uitkomsten zien. Ten eerste is te zien dat het aandeel starters en doorstromers dat volgens de gestelde norm woont, de grootste groep is. Hieruit blijkt dat het aandeel huishoudens dat woningen bewonen op hun maximale kunnen, groot is. Ten tweede is te zien dat het aandeel starters dat onder de norm woont 33% bedraagt en het aandeel doorstromers dat onder de norm woont 29% bedraagt. Ten derde is te zien dat 22% van de starters in de koopsector boven de norm woont en 18% van de doorstromers. Wederom is te zien dat voor zowel de starters als doorstromers het grootste aandeel dat boven de norm woont, de groep huishoudens is dat in het laagsegment zouden moeten wonen (bijlage D.9). Een verklaring voor dit hoge aandeel starters en doorstromers dat boven de gestelde norm koopt in de koopsector zou kunnen zijn dat het schenkingsrecht is vergroot in 2015.



5.4 Samenvatting woningmarkt 2018

Samenvattend, kan vanuit de woningmarkt van 2018 het volgende worden gesteld. De koopsector behelst het grootste aandeel van de woningmarkt. Waarin het grootste gedeelte van de koopsector het hoogsegment is. In de huursector is te zien dat het grootste aandeel van de woningvoorraad in het goedkoopsegment zit.

Uit de analyse blijkt dat starters doorgaans kiezen om in de goedkope huursector te wonen. Dit heeft te maken met de karakteristieken van starters. Starters zijn doorgaans jonger dan doorstromers, hebben doorgaans lager inkomen en zijn bezig met het opbouwen van een gezin of vinden van een partner. Doordat zowel het inkomenscyclus en huishoudenscyclus veranderlijk is bij starters kennen zij een hogere verhuismobiliteit. Deze karakteristieken passen beter bij de huursector dan in de koopsector.

Uit de analyse tussen maximaal bereikbare huur- en koopklasse en huidige bewoning zijn twee opvallende uitkomsten te zien.

Ten eerste is te zien dat zowel bij de huur- en koopsector de grootste groep starters op hun maximale financieel haalbare klasse wonen. Ten tweede is te zien, dat het aandeel starters dat te duur woont in de huur- en koopsector voornamelijk de groep huishoudens is die in het lage segment behoort te wonen (volgens de norm) maar in het middensegment terecht komen. Dit is een aanwijzing dat er schaarste is in de lagere segmenten van de woningmarkt. Huishoudens kiezen om duurder te gaan wonen dan dat hun, volgens de norm gestelde, financiële draagkracht aan kan.

De gedwongen te dure woonkeuzes in zowel de huur- als in de koopsector zorgt voor de spanning op de huizenmarkt, aangezien er onvoldoende passende (naar draagkracht) aanwezige woningen zijn. Deze kwantitatieve uitkomsten zijn in lijn met de bevindingen uit het literatuuronderzoek.

5.5 Vergelijking huidige woningkeuze met 1993

In de voorafgaande paragrafen is de woningvoorraad en de keuze van starters en doorstromers van 2018 belicht. In de laatste paragraaf zullen de bevindingen van 2016-2018 worden vergeleken met de situatie van starters en doorstromers in de periode van 1991-1993. Deze vergelijking heeft als doel om de woonresultaten uit de periode 1991-1993 als referentiepunt voor de resultaten van 2016-2018 te gebruiken. Een tijdsbestek van twee jaar is daarbij genomen, omdat het proces een bepaalde tijd inneemt en er hier wordt uitgegaan dat het proces een tijdspanne van twee jaar beslaat.

Om tot vergelijkbare resultaten te komen zijn alle grenzen van inkomens, huurprijzen en verkoopprijzen geïndexeerd volgens het prijspeil de exacte berekeningen van deze indexeringen zijn terug te vinden in bijlage B.

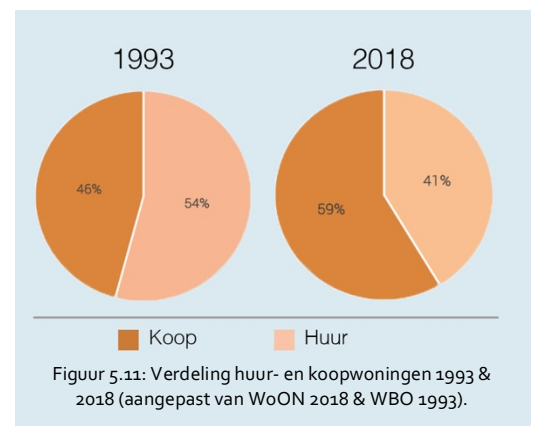
5.5.1 Woningvoorraad 1993 versus 2018

Als eerste onderdeel van de vergelijking tussen 1991-1993 en 2016-2018 wordt de woningvoorraad tegen elkaar afgezet. Deze vergelijking van de woningvoorraad zal worden gedaan aan de hand van eigendomsverhouding en ontwikkelingen in de huur- en koopsector.

Eigendomsverhouding woningaanbod

Over de jaren heen is de verhouding tussen koop en huurwoningen in het woningaanbod aanzienlijk veranderd. Zo was in 1993 van de totale woningvoorraad nog 54% huur en 46% koop en was in 2018 nog maar 41% huur en 59% koop.

Uit figuur 5.11 valt te stellen dat het beleid voor het stimuleren van eigen woningbezit dat ingezet is aan het eind van de 20^e eeuw en zich heeft doorgezet in de 21^e eeuw van invloed is geweest op de verdeling tussen huur- en koopwoningen van de woningvoorraad.



Figuur 5.11: Verdeling huur- en koopwoningen 1993 & 2018 (aangepast van WoON 2018 & WBO 1993).

Huurvoorraad vergeleken

De ontwikkeling in de eigendomsverhouding waarin er sprake is van een grotere koopsector heeft zijn weerslag op de huursector. Uit tabel 5.1 blijkt dat het aantal huurwoningen over de periode 1993-2018 in totaal met 411.200 woningen is afgenomen. Deze afname van huurwoningen is vooral te zien in het laag- en middensegment van de huursector. Het aandeel van het dure segment in de huur is echter sterk toegenomen.

Tabel 5.1: Woningvoorraad verdeeld naar huurklasse (aangepast van WoON 2018 & WBO 1993).

Ontwikkeling woningen in de huursector				
	1993	2018	Toe of afname (absolute getallen)	Percentage
Laag	2.303.300	1.851.600	-451.700	-20%
Midden	1.065.800	1.052.800	-13.000	-1%
Hoog	48.600	102.100	53.500	110%
Totaal	3.417.700	3.006.500	-411.200	-12%

Deze ontwikkeling tussen de huurklassen valt te wijten uit het veranderende woonbeleid. Het aandeel laag- en middensegment in de huursector wordt voornamelijk aangeboden door woningcorporaties. Woningcorporaties hebben in de afgelopen jaren een groot aandeel verloren omdat vanuit overheid is aangestuurd op passend toewijzingsbeleid. Hierdoor wordt van woningcorporaties geacht voornamelijk de huishoudens met het allerlaagste inkomen te bedienen. Daarbij heeft de invoering van de verhuurderheffing zijn weerslag op de nieuwbouwproductie van woningen in het laag- en middensegment in de woningvoorraad (Woonbond, 2017a).

De stijging in het hoge segment valt te verklaren door het toenemend aantal vrije sector huur boven de liberalisatiegrens dat wordt aangeboden. Door de aanhoudende lage rentestand van de afgelopen jaren is vastgoed een interessante belegging geworden waardoor het aandeel particuliere verhuurders sterk gestegen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018b). Deze sector speelt in op de oververhitte woningmarkt waarmee zij de groep dienen die in woningnood zit.

Koopvoorraad vergeleken

In de koopsector is de verandering van eigendomsverhouding wederom terug te zien (tabel 5.2). Hieruit blijkt dat de koopsector in alle segmenten is toegenomen. Deze ontwikkeling valt te verklaren door het woonbeleid dat aan het eind van de 20^e eeuw is ingezet op het stimuleren van eigen woningbezit. Daarbij is er een forse toename van koopwoningen te zien in het laag- en laagmiddensegment.

Deze ontwikkeling valt te verklaren door de versoepelde regels die in 2013 zijn ingevoerd voor het verkopen van corporatie woningen. Waardoor is er een groot aandeel laag en laag-midden segment woningen toegevoegd aan de koopsector (Lijzenga & Wissink, 2016). Een andere oorzaak zou kunnen liggen in het feit dat de invloed van een toename van relatief duurdere koopwoningen een negatieve werking heeft op de waarde van koopwoningen in het laag- en laagmidden segment. Hierdoor groeit het aantal woningen in dit segment. Als laatste zou een deel van de verklaring kunnen liggen in de indexatie die is toegepast in de data-analyse. Hierin zijn alle woningen met dezelfde factor geïndexeerd terwijl in de praktijk de prijsontwikkeling per prijsklasse kan verschillen.

Tabel 5.2: Woningvoorraad verdeeld naar koopklasse
(aangepast van WoON 2018 & WBO 1993).

Ontwikkeling woningen in de koopsector				
	1993	2018	Toe of afname (absolute getallen)	Percentage
Laag	257.700	885.300	627.600	224%
Laag-midden	298.800	717.000	418.200	140%
Hoog-midden	638.000	970.900	332.900	52%
Hoog	1.691.400	1.908.700	217.300	13%
Totaal	2.885.900	4.481.900	1.596.000	55%

5.5.2 Ontwikkeling kenmerken starters en doorstromers 1993 en 2018

In de tweede paragraaf van de vergelijking van de situatie tussen 1993 en 2018 zal er dieper worden ingegaan op de verschillen en overeenkomsten van de karakteristieken van de onderzoeksgroep op het gebied van, inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstelling.

Aandeel recent verhuisden

De onderzoeksgroep van dit onderzoek zijn de recent verhuisden (starters en doorstromers) die op het moment van de meting in de voorgaande twee jaar zijn verhuisd. Uit de analyse blijkt dat het aandeel recent verhuisden verschilt over beide perioden (1993 en 2018). In 1993 verhuisden 21% van het totaal aantal huishoudens, in tegenstelling tot 2018, waar het aandeel huishoudens dat is verhuisd 15% (bijlage D.5).

Deze afname van recent verhuisden is voornamelijk te herleiden uit de afname van recent verhuisden starters (tabel 5.3). De procentuele verschillen tussen doorstromers van 1993 en 2018 is nihil en de procentuele afname van de recent verhuisden starters is daarentegen afgenomen met 41%. Dit kan de eerste aanwijzing zijn dat starters lastiger op de woningmarkt komen in 2018 in vergelijking met 1993.

Tabel 5.3: Aandeel recent verhuisden starters en doorstromers (aangepast van WoON 2018 & WBO 1993).

Aandeel recent verhuisde starters en doorstromers				
	1993	2018	Toe of afname (absolute getallen)	Percentage
Starter	435.100	257.500	-177.600	-41%
Doorstroomer	942.000	942.200	200	0%
Totaal	1.377.100	1.199.700	-177.400	-13%

Inkomensverhoudingen starters en doorstromers 1993-2018

In de vergelijking tussen de verhouding van inkomensgroepen tussen 1993 en 2018 blijkt dat de verhouding tussen de inkomensgroepen nagenoeg gelijk is gebleven. In tabel 5.4 staan de verschillende inkomensklassen uitgesplitst in vier categorieën weergegeven.

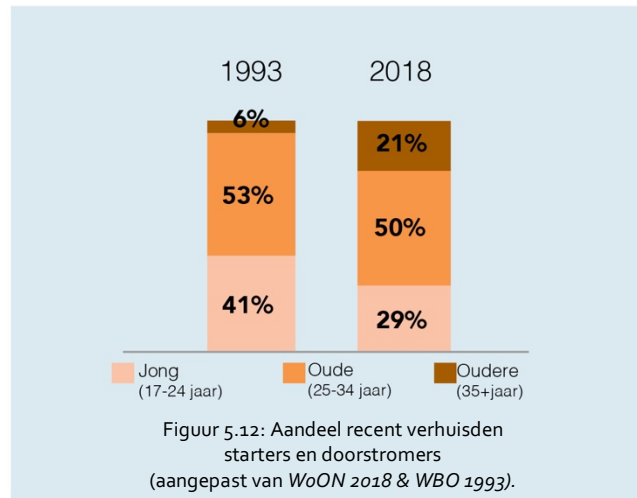
Tabel 5.4: Aandeel recent verhuisden starters en doorstromers (aangepast van WoON 2018 & WBO 1993)

Ontwikkeling inkomensklasse 1993 - 2018		
Inkomensklasse	Starter	Doorstroomer
Laag	+1%	+5%
Laag-midden	+2%	-3%
Hoog-midden	-5%	-5%
Hoog	+2%	+3%

Leeftijd starters en doorstromers 1993-2018

Uit de analyse blijkt niet alleen dat er in 2018 minder starters zijn ten opzichte van 1993, maar ook dat de leeftijd van de starters is toegenomen. In figuur 5.12 is te zien dat het aantal jonge starters sterk is afgenomen. In 1993 is dit 41% en in 2018 is dit 29%, dit is een afname van 12%. Het percentage oude starters is ongeveer gelijk gebleven in 1993 ten opzichte van 2018. Het aandeel oudere starters is in 2018 buitengewoon toegenomen in vergelijking met 1993. In 1993 was het aandeel oudere starter 6% en in 2018 was dit 21% dit is een toename van 15%.

Echter, is deze ontwikkeling niet terug te zien bij de doorstromers. Hierbij is de verdeling van de leeftijden ongeveer gelijk gebleven (bijlage D.2). Desondanks is te zien dat in 2018 onder de oudere doorstromers (55 jaar of ouder) een kleine stijging is ten opzichte van 1993. Dit zou verklaard kunnen worden aan de hand van de vergrijzing (demografische ontwikkeling). Deze stijging in leeftijd kan een indicator zijn dat de woningmarkt moeilijker te betreden is voor starters.



Huishoudenssamenstelling starters en doorstromers 1993-2018

De subvariabele die de onderzoeksgroep omschrijft is de huishoudenssamenstelling waarin wordt geleefd. Naast dat er minder en ook oudere starters zijn in 2018, is er daarbij een verandering in huishoudenssamenstelling bij starters. In tabel 5.5 staat de starter afgezet tegen hun leeftijd en in wat voor huishoudenssamenstelling er wordt gewoond. Hierin is te zien dat er een afname van eenpersoonshuishoudens is en een lichte toename van paren in alle leeftijdscategorieën bij starters. Bij de doorstromers is deze ontwikkeling, de afname van eenpersoonshuishoudens, niet terug te zien. Bij de doorstromers wordt het tegenovergestelde beeld geconstateerd namelijk een toename van eenpersoonshuishoudens in de periode 1993-2018. Daarbij is er ook een sterke afname van koppels die 55 jaar of ouder zijn en een afname van ouders met kinderen. Dit kan worden verklaard door de toename van aantal echtscheidingen.

De afname van eenpersoonshuishoudens bij starters is afwijkend van de eerder genoemde demografische trend van toename van eenpersoonshuishoudens. Deze ontwikkeling kan een indicator zijn dat starters de woningmarkt nauwelijks meer als een eenpersoonshuishouden kan betreden. Door met een ander persoon te gaan samenwonen wordt een groter woningaanbod financieel haalbaar.

Tabel 5.5: Leeftijd starters 1993 & 2018 naar huishoudenssamenstelling (aangepast van WoON 2018 & WBO 1993)

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 1993 - 2018						
Huishoudenssamenstelling	Starter			Doorstromer		
	17- 24 jaar	25- 34 jaar	>35 jaar	17- 24 jaar	25- 34 jaar	>35 jaar
Eenpersoonshuishouden	-11%	-5%	-23%	+27%	+16%	+36%
Paar	+7%	+6%	+7%	+1%	-4%	-33%
Paar + kind	-2%	-4%	+4%	-35%	-29%	-5%

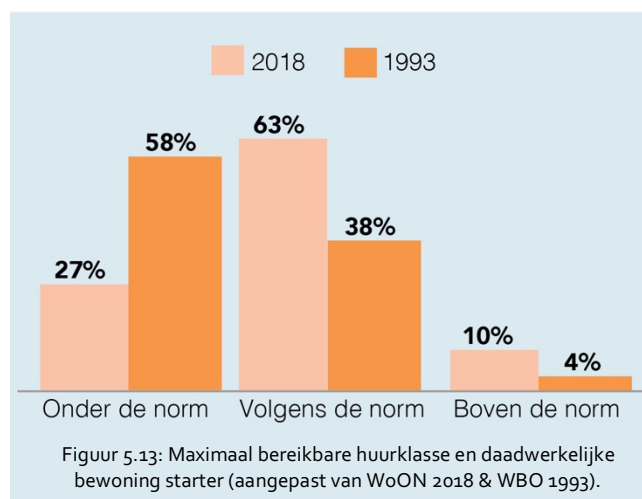
5.5.3 Verschil in woningkeuze starters tussen 1993 en 2018

In deze paragraaf zal de keuze van de starter aan de hand van de maximaal bereikbare woonklassen en de feitelijke bewoning tussen 1993 en 2018 worden besproken. Ten eerste zal de huidige bewoning van de onderzoeksgroepen worden vergeleken met de maximaal bereikbare huur of koopklasse. Vervolgens zal de feitelijke keuze, waar recent verhuisden terecht zijn gekomen, met het aanbod worden vergeleken.

Maximaal bereikbare huurprijs versus daadwerkelijke bewoning

In het onderstaande figuur 5.13, is de maximaal bereikbare huurklasse van de starter afgezet tegen de huidige bewoning zowel in 1993 en 2018. De totale bewoning van de groep starters, ongeacht hun inkomensklasse, is afgezet tegen de maximaal financieel bereikbare huurklasse (volgens de gestelde norm). Hieruit is te zien welk aandeel van de starter onder de norm, volgens de norm of boven de norm woont in de huidige bewoning. Dit is vergeleken met de situatie van starters in 1993. Op deze manier kan er een uitspraak worden gedaan over de keuzemogelijkheden in 2018 ten opzichte van 1993.

In de vergelijking van maximaal financiële bereikbare huurklasse en daadwerkelijke bewoning tussen 1993 en 2018 zijn drie opvallende fenomenen te zien. Ten eerste is te zien dat het aandeel starters wat boven de norm woont is toegenomen in 2018. Ten tweede is te zien dat het aandeel starters dat volgens de gehanteerde normering woont in 2018 sterk is toegenomen. Ten derde is te zien dat in 2018 het aandeel starters dat volgens de gehanteerde normering onder de norm woont is afgenomen. Deze ontwikkelingen hebben te maken met het gehanteerde woonbeleid. Het toegenomen aandeel starters dat volgens de norm woont kan voortvloeien uit het passend toewijzingsbeleid. Dit beleid heeft ook invloed op de daling van het aantal starters dat onder de gestelde norm woont. In het passend toewijzingsbeleid is ingezet om het aandeel dure scheefwoners te laten afnemen. Naast het beleid heeft de woningvoorraad ook invloed gehad op de stijging van het aandeel te dure bewoning. Uit eerdere analyses blijkt (paragraaf 5.5.1) dat het aandeel laag- en middensegment huur sterk is afgenomen en het dure segment is toegenomen. Dit is terug te zien in de daadwerkelijke bewoning. Huishoudens kiezen anno 2018 doorgaans voor een duurdere woning dan in 1993 bij gebrek aan aanbod. Deze drie ontwikkelingen zijn eveneens geconstateerd bij de doorstromers (bijlage D.6 en D.7).

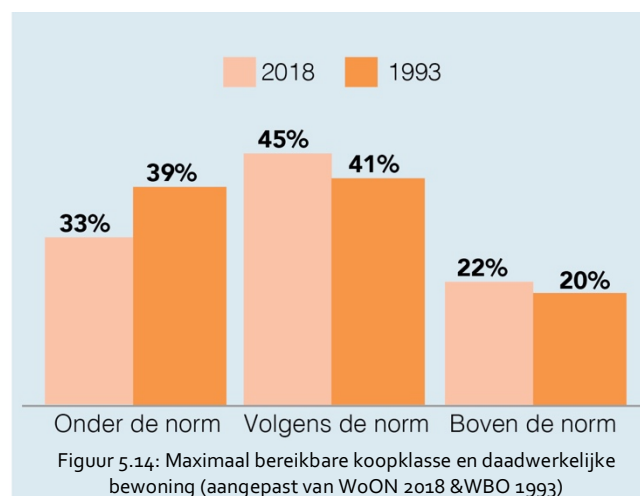


Samenvattend valt te stellen dat in de huursector in 1993 over het algemeen vaker goedkoper werd gehuurd dan in 2018, zowel voor de starters als bij de doorstromers. Hieruit valt te stellen dat in 1993 er meer keuzemogelijkheden waren voor de huurders om goedkoper te wonen. In 2018 is te zien dat steeds meer huishoudens in de maximale bereikbare huurklassensegment zitten.

Maximaal bereikbare kooprijks versus daadwerkelijke bewoning

De analyse die gemaakt is op de huursector is ook toegepast op de koopsector. Uit figuur 5.14 blijkt dat het aantal starters dat volgens de norm een woning heeft gekocht procentueel nauwelijks afwijkt van de situatie in 1993. Deze ontwikkeling kan worden verklaard vanuit het fiscale koopbeleid waarin de verhoging van het schenkingsrecht is ingevoerd.

In de meer specifieke analyse tussen de kooprijksklassen blijkt dat voornamelijk de starters in 1993 een grotere vrijheid hadden in het kiezen van woningen (bijlage D.8 en D.9). Deze specifieke analyse laat zien dat voornamelijk starters met de laagste maximaal bereikbare kooprijks ook aanspraak deden op het allerhoogste segment. In 2018 is het in mindere mate mogelijk om met een kleiner budget een duurdere woning te kunnen kopen. Deze ontwikkeling valt te verklaren vanuit de aangescherpte hypotheekbeelden. Dit is tevens terug te zien bij de analyse op de doorstromers (bijlage D.8 en D.9).



Verdieping - keuzes op de woningmarkt

De laatste analyse die is uitgevoerd omvat de feitelijke situatie. Hierbij zijn de recent verhuisden vergeleken met de huidige woningvoorraad van 1993 en 2018. Onder de woningvoorraad wordt verstaan alle woningen in de Nederlandse woningmarkt. Dit zijn niet de woningen die in deze periode te koop stonden. De feitelijke ontwikkeling wordt omschreven aan de hand van de ontwikkeling van het aantal starters en de woningvoorraad. Deze analyse is zowel op huur- als in de koopsector gedaan

- **Starter in de huursector**

In tabel 5.6 is te zien dat er in 2018 minder starters de huursector hebben betreden dan in 1993, dit is een procentuele afname van 52%.

In de verschillende segmenten van de huursector vallen enkele elementen op. Ten eerste is te zien dat in het goedkoop en middensegment er een afname is van de woningvoorraad. Tevens is er een sterkere afname te zien bij het aantal starters dat deze sector heeft betreden. Deze ontwikkeling valt te verklaren vanuit de woningvoorraad en het beleid. De woningvoorraad door de afname van het aanbod en het beleid vanuit het passend toewijzingsbeleid vanuit de overheid. In het dure segment is er een sterke stijging te zien in het aanbod (110%). Het aantal starters in het dure segment is tevens sterker gestegen (327%) ten opzichte van 1993. Deze ontwikkeling laat zien dat steeds meer starters in grotere mate kiezen om in het dure segment van de huursector te gaan wonen. Mogelijke aanleiding voor deze ontwikkeling zou kunnen zijn dat het midden en goedkope segment niet toegankelijk zijn, vanwege het passend toewijzen, waardoor starters uitwijken naar het duurdere segment. Hieruit valt te stellen dat de woningvoorraad leidend is in de keuze van een woning voor starters.

Tabel 5.6: Recent verhuisden ten opzichte van het woningaanbod 1993 & 2018
(aangepast van WoON 2018 & WBO 1993)

Keuze recent verhuisde starters huursector						
	1993		2018		Procentuele Toe of afname	
	Starters	Woningvoorraad	Starters	Woningvoorraad	Starters	Woningvoorraad
Goedkoop	256.100	2.303.300	99.600	1.851.600	-61%	-20%
Midden	66.100	1.065.800	45.400	1.052.800	-31%	-1%
Duur	2.200	48.600	9.400	102.100	327%	110%
Totaal	324.400	3.417.700	154.400	3.006.500	-52%	-12%

- **Starter in de koopsector**

In de koopsector is wederom te zien dat het aandeel starters dat de woningmarkt heeft betreden is afgenomen (21%) in 2018 ten opzichte van 1993. Deze ontwikkeling is minder sterk dan in de huursector.

In het laag- en laagmiddensegment van de koopsector is te zien dat de woningvoorraad sterk is toegenomen evenals het aantal starters. Aan deze ontwikkeling is te zien dat de keuze van de starters grotendeels bepaald wordt door het woningaanbod.

In het midden-hoog en hoge segment van de koopsector is een andere ontwikkeling te zien. Het aantal starters is sterk afgenomen en het aanbod is gestegen. Dit is een opvallende ontwikkeling omdat in de analyse van alle andere segmenten de keuze van de starters voornamelijk wordt bepaald door het aanbod. Echter valt de daling van het aantal starters in het midden-hoog en hoogsegment te verklaren vanuit het beleid. Door de invoering van strengere hypotheekverstrekking is het voor starters in mindere mate mogelijk geworden om de hogere segmenten van de woningmarkt te betreden in vergelijking met 1993.

Het is opmerkelijk dat in de koopsector de verschillen in druk voor de starter veel sterker is dan bij de doorstromer (bijlage D.2). Een verklaring voor dit fenomeen is tweeledig. Ten eerste kan het verschil in druk tussen starters en doorstromers worden verklaard uit de strengere regels van hypotheekverstrekking. Door deze regelgeving is te zien dat de starter eerder kiest om in het laagsegment te kopen. De tweede verklaring zou kunnen liggen in de verschillen van de kenmerken van de starter en de doorstromers. Doorstromers hebben al een positie verworven op de woningmarkt, waardoor koopdoorstromers mogelijk vermogen hebben verworven uit een vorig huis. Daarnaast hebben doorstromers een betere positie op de arbeidsmarkt omdat ze doorgaans al wat langer werken, waardoor het inkomen van de doorstromer hoger is. Dit maakt doorstromers meer kapitaalkrchtig dan starters.

Tabel 5.7: Recent verhuisden ten opzichte van het woningaanbod 1993 & 2018
(aangepast van WoON 2018 & WBO 1993).

Keuze recent verhuisde starters koopsector						
	1993		2018		Procentuele Toe of afname	
	Starters	Woningvoorraad	Starters	Woningvoorraad	Starters	Woningvoorraad
Laag	18.200	257.700	32.600	885.300	79%	244%
Laag - midden	15.200	298.700	21.600	717.000	42%	140%
Midden - hoog	30.900	638.000	15.500	970.700	-50%	52%
Hoog	46.400	1.691.400	18.100	1.908.700	-61%	13%
Totaal	110.700	2.885.800	87.800	4.481.900	-21%	55%

5.5.4 Samenvatting vergelijking woningmarkt 2018 ten opzichte van 1993

Uit de vergelijking van de positie van starters op de woningmarkt van 2018 en 1993 vallen enkele punten op. Ten eerste is te zien dat het aandeel recent verhuisden starters in 2018 41% lager is dan in 1993. Dit is een aanwijzing dat starters meer moeite ondervinden om de woningmarkt te betreden dan in 1993. Ten tweede blijkt uit de analyse dat de leeftijd waarop starters de woningmarkt betreden sterk is toegenomen ten opzichte van 1993. Ten derde is de huishoudenssamenstelling waarin starters de woningmarkt betreden veranderd ten opzichte van 1993. Starters betreden in 2018 doorgaans vaker de woningmarkt als paar in plaats van eenpersoonshuishouden. Deze ontwikkeling spreekt de demografische ontwikkeling, toename van eenpersoonshuishoudens, tegen. De toename van startende paren op de woningmarkt kan een indicator zijn dat starters niet als eenpersoonshuishouden de woningmarkt kan betreden. Door als paar te gaan samenwonen wordt de betaalcapaciteit van het huishouden groter waardoor er meer mogelijkheden zijn op de woningmarkt.

Uit de vergelijking tussen maximaal bereikbare huur- en koopklasse en daadwerkelijke bewoning vallen enkele aspecten op. In de huursector is te zien dat er een sterke toename van huishoudens is dat kiest om volgens hun maximaal financieel bereikbare huurklasse te wonen in plaats van goedkoper. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers. Hieruit valt te stellen dat in 1993 er meer keuzemogelijkheden waren voor de huurders om goedkoper te wonen. In de koopsector is dit na genoeg gelijk gebleven. In de meer gespecificeerde analyse blijkt echter dat starters in mindere mate het hogere segment van de koopsector kunnen betreden in 2018 ten opzichte van 1993. De keuzemogelijkheden zijn in 2018 geringer geworden. Deze ontwikkeling valt te verklaren vanuit de aangescherpte hypotheekbeelden. Hierdoor is het in mindere mate mogelijk om met een klein budget een duurder woning te kunnen kopen.

De woningvoorraad wordt aangeduid middels druk (aantal woningen per starter of doorstromer). In de huursector blijkt dat de druk ten opzichte van 1993 sterk is toegenomen in het laag segment. Dit is voornamelijk te verklaren vanuit de sterke afname van het aantal starters in dit segment. In het hoog segment in de huursector is er echter een afname de druk te zien. Dit komt door de toename van aantal starters in dit segment.

In de koopsector is te zien dat de druk in het midden-hoog en hoog segment sterk is toegenomen in verhouding met 1993. Ondanks dat het aanbod van woningen is toegenomen betreedt de starter deze sector niet. De toename van de druk is in mindere mate terug te zien bij de doorstromer. Een verklaring hiervoor is tweeledig. Ten eerste kan het verschil in druk worden verklaard vanuit strengere en versoberde hypotheekverstrekking waardoor het lastiger is om een hypotheek te krijgen. Ten tweede kan deze afwijking in druk worden verklaard vanuit de verschillen in kenmerken tussen starters en doorstromers. Doorstromers zijn over het algemeen meer kapitaalkrachtig dan starters vanwege of vermogen uit een vorig koophuis of betere positie op de arbeidsmarkt.

Eerder in dit onderzoek is gesteld dat er een groot woningtekort is. Echter is dit wel een kwalitatieve incongruentie. Uit de analyse blijkt dat voornamelijk in het laagsegment in de koop er behoefte is aan woningen. Door de versoberde hypotheekverstrekking is het nagenoeg niet mogelijk voor zowel de starters en doorstromers om duurder te gaan wonen. Doordat de woningvoorraad hier niet op aansluit wordt er schaarste gecreëerd, waardoor prijzen van woningen stijgen.

5.6 Conclusie data-analyse WoON en WBO

Meer specifiek kunnen de volgende conclusies worden opgesteld aan de hand van de data-analyse. Deze conclusies zijn gesteld aan de hand van de twee onafhankelijke variabelen 'maatschappelijke context' en 'woningvoorraad' vanuit het woonkeuzemodel.

Er kan worden vastgesteld dat het bruto-inkomen tussen 1993 en 2018 niet is veranderd. Het procentuele aandeel van de verschillende inkomenscategorieën is zowel bij de starter als bij de doorstromer gelijk gebleven. Ten tweede is er een toename van de leeftijd van de starters te zien. De leeftijd waarop mensen voor het eerst op de woningmarkt betreden is in vergelijking met 1993 fors toegenomen. De toename van leeftijden is niet terug te zien bij de doorstromers. Wat betreft de huishoudenssamenstelling is vastgesteld dat het aandeel eenpersoonshuishoudens voor de starters is afgenomen tussen 1993 en 2018.

Naast de maatschappelijke context is de woningvoorraad een variabele vanuit het woningkeuzemodel die is onderzocht in de data-analyse. Op het gebied van de woningvoorraad is te zien dat er een totale toename van het aantal woningen is. Wat opvalt is dat het aandeel koopwoningen aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van 1993. Het aandeel koopwoningen was in 1993 nog 46% (2.886.000 woningen) en in 2018 59% (4.481.800 woningen). Deze toename is voornamelijk een gevolg van het beleid op de woningmarkt en de marktwerking die een gevolg was van dit beleid. Sinds de jaren '90 is er een toename voor het stimuleren van eigen woningbezit. In de huursector is er daarentegen een afname van woningen sinds 1993. Zo waren er in 1993 nog 3,4 miljoen huurwoningen en is dit afgenomen naar 3 miljoen huurwoningen. Deze afname vergroot eveneens de druk op de huursector.

In de vergelijking tussen 1993 en 2018 voor de maximaal bereikbare bewoonbare klassen is over het algemeen te concluderen dat het aandeel huishoudens dat in 1993 doorgaans onder de maximaal financieel haalbare norm woonden groter is dan in 2018. In 2018 was het aandeel huishoudens dat op hun maximaal bereikbare klassen bewoonden groter. Er kan worden gesteld dat in 2018 minder keuzemogelijkheden waren om goedkoper te gaan wonen. Bij de huursector valt deze ontwikkeling te verklaren vanuit het passend toewijzingsbeleid. Hierin wordt er vaker ingezet op maximaal mogelijke huur, bepaald door inkomen en huishoudenssamenstelling. Dit hangt ook samen met de sterke afname van de goedkope huursector in het woningaanbod. In de koopsector is te zien dat het aandeel huishoudens dat een te dure woning koopt in 1993 aanzienlijk hoger ligt dan in 2018. Dit is een ontwikkeling zowel bij de starters als de doorstromers. Deze ontwikkeling valt te verklaren vanuit het verscherpte hypotheekbeleid dat in de afgelopen jaren is gevoerd. Hierdoor was het in 1993 nog mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten en daardoor een duurder woning te kopen.

Naast de maximaal bereikbare woningklassen is er ook geanalyseerd wat er feitelijk op de woningmarkt is gebeurd in 1991-1993 en 2016-2018. Hierbij is gekeken naar de recent verhuisden en de keuzes die zijn gemaakt op de woningmarkt ten opzichte van de woningvoorraad. Hieruit volgen twee opvallende uitkomsten. Ten eerste is te zien dat het aandeel starters en doorstromers die in 2018 naar het hoogsegment huur is verhuisd vele mate hoger is dan in 1993. In de huursector is te zien dat het aantal starters in 2018 dat in het lage segment begint veel lager dan in 1993. Dit valt wederom te verklaren vanuit de regelgeving. Doordat de toelatingseisen voor de gereguleerde huur strenger is geworden is het voor starters niet altijd mogelijk om de lagere segmenten van de huursector te betreden. Een andere verklaring komt vanuit het woningaanbod. Door de sterke afname van de goedkope huursector worden wachttijden vergroot waardoor het voor starters vaak niet mogelijk is om deze markt te betreden. Ten tweede is er op de koopsector te zien dat het aandeel koopwoningen dat aan de woningvoorraad is toegevoegd fors toegenomen, maar dat de starter deze sector in mindere mate betreedt dan in 1993. De starter profiteert niet van deze ontwikkelingen. In de koopsector is te zien dat de positie van de starters ten opzichte van de doorstromer in 2018 slechter

is ten opzichte van 1993. Het aandeel starters dat de koopsector betreedt is vele male lager dan dat de woningvoorraad is toegenomen. Het aantal beschikbare woningen voor starters is exponentieel toegenomen, voornamelijk in het hoge segment. Dit is niet te zien bij de doorstromer. Deze ontwikkeling valt wederom te verklaren vanuit de regelgeving. Door de strengere hypotheekeisen komen starters minder vaak aan een hypotheek. Naast de strengere normering is het inbrengen van eigen vermogen nodig. Dit heeft de starter veelal niet. Hiervoor moet aanspraak gedaan worden op (financiële) hulp bij naaste familieleden. De doorstromer heeft al een positie op de arbeidsmarkt en is meer kapitaalkrchtig. Vaak heeft een doorstromer al vermogen uit een vorige woning opgebouwd waardoor een hypotheek afsluiten makkelijker is.

Samenvattend kan de conclusie worden getrokken dat op basis van de data-analyse de starter in 2018 in een lastige positie zit als het aankomt op vinden van een woning zowel in de huursector als in de koopsector. In vergelijking met 1993 is de positie van de starter over de gehele woningvoorraad slechter geworden door lagere maximuminkomensgrens voor geregleerde huur, hogere vrije sector huurprijzen en strengere hypotheekeisen voor de koopsector.

Impact van de 'maatschappelijke context', 'woonbeleid' en 'woningvoorraad' op woningkeuze

In onderstaande figuur wordt een totaaloverzicht gegeven van de resultaten uit zowel de data-analyse als het literatuuronderzoek. De onafhankelijke variabelen uit het 'woonkeuzemodel' zijn gekoppeld aan de subvariabelen van zowel de literatuur als de data-analyse. Hierbij is te zien dat het woonbeleid alleen in het literatuuronderzoek is meegenomen. Vervolgens is de impact op de positie van starters weergegeven.

In de maatschappelijke context is te zien dat de subvariabelen een verschillende mate van impact op de positie van de starter heeft. De sociaal culturele positie van de starter is verbeterd ten opzichte van 1993. Dit is voornamelijk terug te zien vanuit het opleidingsniveau. De demografische veranderingen geven aan dat de druk op jonge mensen groter wordt. Door de toenemende vergrijzing is de verhouding jongeren versus ouderen in aantal sterk veranderd. Deze demografische ontwikkeling brengt op langer termijn een grote financiële druk mee. Vanuit sociaal-economisch perspectief is te zien dat de positie van de starter tevens beter is geworden ten opzichte van 1993. Dit komt voornamelijk door de lage rentestanden en het lage werkloosheidspercentage wat de starter in een positief sociaal-economische positie brengt.

In het woonbeleid is te zien dat in alle beleidsvormen de positie van de starters is verslechterd. In het toewijzen zijn voornamelijk in de geregleerde huursector scherpere eisen gesteld waardoor de starter vaker buiten boord valt. In het prijsbeleid is te zien dat, omdat de starter in mindere mate de geregleerde huur betreedt, starters in grotere mate naar de vrije huursector gaan waar geen sprake is van prijsbeleid. Daarnaast is te zien dat in de koopsector door de invoering van strengere hypotheekeisen het lastiger voor een starter is om deze markt te betreden in verhouding tot 1993.

In het nieuwbouwbeleid is te zien dat het beleid in alle sectoren in te geringe mate heeft aangestuurd op nieuwbouw. Een groot deel van de verantwoordelijkheden van nieuwbouw is verschoven van de centrale overheid naar de gemeente toe waardoor de nieuwbouwproductie lager is komen te liggen. De invloed van het woonbeleid op de koop- en vrije huursector (markt gestuurde sectoren) is hierbij groot omdat er sprake is van schaarste. In de geregleerde huursector blijkt dat de verhuurdersheffing een grote impact heeft gehad op de aanwas van nieuwbouwwoningen. In alle drie de sectoren is te zien dat er minder is gebouwd door grotendeels het gevoerde nieuwbouwbeleid.

In de woningvoorraad is te zien dat voornamelijk de afname in aantal huurwoningen een negatieve impact op de starter heeft gehad. Daarbij is te zien dat de woningmarkt over het algemeen een koopmarkt is geworden, wat voor starters over het algemeen niet de meest aantrekkelijke woonvorm is om in te wonen. De prijzen van de woningen zijn ten opzichte van 1993 sterk toegenomen, zowel in de vrije huur als in de koopsector. Deze prijsontwikkeling bevordert niet de positie van de starter, omdat starters nog geen positie hebben verworven op de woningmarkt en daardoor niet profiteren van deze prijsstijging.

Tabel 5.8: Onafhankelijke variabelen en impact op starter 2018 ten opzichte van 1993 (eigen illustratie).

<i>Onafhankelijke variabelen</i>	<i>Subvariabelen literatuurstudie</i>	<i>Subvariabele data-analyse</i>	<i>Verandering over periode 1993 en 2018</i>
Maatschappelijke context	Sociaal-cultureel	Leeftijd Huishoudenssamenstelling	↑
	Demografisch	Leeftijd Huishoudenssamenstelling	↓
	Sociaal-Economisch	Inkomen	↑
Woonbeleid	Toewijzings-beleid	N.v.t.	↓
	Prijs-beleid	N.v.t.	↓
	Nieuwbouw-beleid	N.v.t.	↓
Woningvoorraad	Aantal woningen	Huur	↓
		Koop	↑
	Eigendom	Huur	↓
		Koop	↑
	Prijs	Huur	↓
		Koop	↓

6 Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen aangegeven. De eindconclusie wordt opgesteld aan de hand van de conclusies per deelvraag. Vervolgens worden aanbevelingen behandeld, die zijn verdeeld naar aanbevelingen voor woningvoorraad, woonbeleid en aanbevelingen voor verder onderzoek.

6.1 Eindconclusie

In dit hoofdstuk worden de conclusies van het onderzoek besproken. In navolging van de probleemstelling was het onderzoeksdoel: *'Het beschrijven en verklaren van de positie van de starters op de huidige woningmarkt (2018) op het gebied van hun maatschappelijke context, het woonbeleid van de overheid en het aanbod van woningen in vergelijking met de situatie van 1993'*. In dit hoofdstuk zullen eerst de deelvragen worden beantwoord, die fungeren als de basis voor het beantwoorden van de hoofdvraag.

1. *Welke maatschappelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die impact hebben op de starter van 2018 en 1993 op het gebied van inkomen, huishoudenssamenstelling en leeftijd?*

In de literatuurstudie zijn de maatschappelijke ontwikkelingen omschreven aan de hand van drie verschillende invalshoeken: sociaal-culturele, demografische en economische ontwikkelingen. Vanuit de data-analyse is de impact op het gebied van het inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstellingen bepaald. Deze variabelen hebben elk invloed op de onderzoeksgroep 'starter'.

- *Inkomen starter:*

Aan de ene kant blijkt vanuit sociaal-cultureel perspectief dat de arbeidsmarkt flexibiliseert. De flexibele arbeidsmarkt veroorzaakt grotere inkomensonzekerheid wat indirect invloed heeft op de toegang tot de woningmarkt. Het in mindere mate verkrijgen van vaste arbeidscontracten en geen langdurige arbeidsovereenkomsten maken het de starter moeilijk om een huurhuis te kunnen betreden of hypothecaire leningen af te kunnen sluiten vanwege toenemende eisen van woningaanbieders en financiële instellingen.

Vanuit sociaal-economisch perspectief blijkt aan de andere kant dat het werkloosheidspercentage is gedaald en het inkomen over de beroepsbevolking is toegenomen over de afgelopen jaren. Daarbij blijkt uit de data-analyse dat de inkomensverdeling van de bevolking niet is veranderd in 2018 ten opzichte van de inkomensverdeling in 1993. Deze ontwikkelingen zouden een redelijk uitgangspunt moeten zijn voor de positie van de starter op de woningmarkt, maar wordt dus tenietgedaan door bovengenoemde flexibilisering en toenemende (financiële) eisen van de woningaanbieders en financiële instellingen. En is dus uiteindelijk niet voldoende basis om de woningmarkt te betreden voor de starter.

- *Leeftijd starter*

Uit de data-analyse blijkt, dat de leeftijd van starters, waarop zij de woningmarkt betreden, aanzienlijk hoger is in 2018 dan in 1993. Een maatschappelijke ontwikkeling die invloed hierop heeft is het opleidingsniveau van de Nederlandse bevolking. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat voor een deel van de startende groep het opleidingsniveau toeneemt en daarmee ook de leeftijd waarop jongeren de arbeidsmarkt betreden. De toename van de leeftijd van starters kan daarnaast ook voortkomen uit een afnemende toegankelijkheid van de woningmarkt wegens gebrek aan betaalbare woningvoorraad, waardoor het betreden van de woningmarkt wordt uitgesteld.

- *Huishoudenssamenstelling starter*

Uit de data-analyse blijkt dat de huishoudenssamenstelling van de starter over de periode 1993-2018 sterk is veranderd. Het aantal eenpersoonshuishoudens is bij starters afgenomen in tegenstelling tot een sterke toename van eenpersoonshuishoudens bij de doorstromers. De literatuurstudie laat zien, dat vanuit sociaal-cultureel perspectief de Nederlandse bevolking steeds individualistischer wordt. Dit geeft aan dat het aandeel eenpersoonshuishoudens toeneemt over de gehele bevolking. Echter, vanuit de data-analyse blijkt dat de daadwerkelijke huishoudenssamenstelling van de starter niet overeenkomt met de trend uit het literatuuronderzoek. De startersgroep betreedt veelal als meerpersoonshuishoudens de woningmarkt en niet als eenpersoonshuishouding. De reden om te starten als meerpersoonshuishoudens is om de betaalcapaciteit te vergroten. Dit is

feitelijk een gedwongen keuze voor de starter om met meer mensen een huishouden te voeren.

2. *'Wat is het woonbeleid van zowel 2018 als in 1993 voor de woningmarkt?'*

Het woonbeleid heeft in de periode 1993 en 2018 verschillende regelingen en politieke stromingen gekend. Vanuit de literatuurstudie zijn de belangrijkste beleidsmaatregelen beschreven die van invloed zijn geweest op de keuze van een woning. Er is onderscheid in het beleid gemaakt tussen toewijzingsbeleid, prijsbeleid en nieuwbouwbeleid van de jaren 1993 en 2018.

- Het toewijzingsbeleid vanuit de overheid heeft zich voornamelijk gericht op de gereguleerde huursector. Middels het gedifferentieerde toewijzen (in 1993 fiatteringsbeleid en in 2018 passend toewijzen) zijn er kaders vanuit de overheid gesteld over welk inkomen bij welk huur behoort. In het passend toewijzen is te zien dat er tevens onderscheid tussen huishoudenssamenstelling is gemaakt en dat hierbij de passendheidsnorm is aangescherpt, waardoor de allerlaagste inkomensgroepen werden geprioriteerd. Dit heeft voor de starter de consequentie dat de gereguleerde sector niet altijd meer even toegankelijk is. In de vrije huuren koopsector is het toewijzen van woningen overgelaten aan marktwerking.
- Het prijsbeleid vanuit de overheid heeft zich voornamelijk gericht op de koop- en gereguleerde huursector. In de vrijhuursector zijn er verschillende maatregelen ingevoerd om de betaalbaarheid van wonen te kunnen waarborgen (huurregulering en huurtoeslag). In de koopsector is het prijsbeleid uitgevoerd middels hypotheekrenteaftrek, belastingvrij schenken en de Gedragscode Hypothecaire financiering (GHF). De hypotheekrenteaftrek is een stimulansregeling om eigenwoning bezit te vergroten. Echter is de hypotheekrenteaftrek in de afgelopen jaren niet voor iedere hypotheek meer te verkrijgen. Anderzijds is de GHF ingevoerd, wat ervoor heeft gezorgd dat de Loan to Value ratio en Loan to Income naar beneden is geschroefd, waardoor voor starters de hoogte van de hypotheek is afgenomen. Als laatste is het belastingvrijschenken vergroot, waardoor ouders hun kinderen kunnen ondersteunen bij het kopen van een huis. De impact van deze regeling op starters is minder groot dan de verscherpte hypotheekeisen, omdat niet iedereen van deze regeling gebruik kan maken. In de vrije huursector wordt er geen prijsbeleid gevoerd door de overheid.
- Vanuit het nieuwbouwbeleid is te zien dat de afgelopen jaren de verantwoordelijkheden voor nieuwbouw bij de gemeente en provincies is komen te liggen. Daarnaast heeft het nieuwbouwbeleid zich gericht op verdichten van woongebieden in plaats van uitbreiden. Deze twee richtingen vanuit het nieuwbouwbeleid hebben ervoor gezorgd dat er in de afgelopen jaren te weinig is aangezet tot nieuwbouw en dat wat er gebouwd wordt, tijdrovend proces is met name in de besluitvorming aan de kant van gemeenten. Deze twee richtingen vanuit het beleid hebben voornamelijk effect op de markt gestuurde segmenten, de vrijhuursector en de koopsector. In de gereguleerde huursector is de verhuurdersheffing ingevoerd, wat ertoe heeft geleid dat financiële druk op woningcorporaties is vergroot en hun nieuwbouw-productie achteruit is gegaan. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat de afgelopen jaren het beleid niet naar behoren is toegespitst op nieuwbouw waardoor er schaarste is gecreëerd. Dit heeft op alle drie de segmenten een negatieve werking op de positie van de starter.

3. *'Wat is het verschil in de woningvoorraad van 2018 ten opzichte van 1993 op het gebied van, aantal woningen, eigendomsverhouding en prijsklasse?'*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is zowel in het literatuuronderzoek als in de data-analyse onderzoek gedaan om de drie subvariabelen (aantal woningen, eigendomsverhouding en prijsklasse) te kunnen kwantificeren.

De omvang van de woningvoorraad en het type eigendom wordt voor een groot gedeelte gestuurd vanuit de overheid. De verdeling over de prijsklasse wordt in de koop-en vrijhuursector bepaald door

marktwerking. Over de periode 1993 en 2018 kunnen op het gebied van aantal woningen, eigendomsverhouding en prijsklasse de volgende conclusies worden getrokken:

- *Aantal woningen*

Zowel uit het literatuuronderzoek als de data-analyse blijkt dat de woningvoorraad is toegenomen. Echter is deze toename, volgens de literatuur, niet toereikend genoeg om aan de huidige vraag naar woningen te voldoen. Daarbij sluiten de karakteristieken van de woningvoorraad niet aan met de mogelijkheden van de groep starters. Dit komt voornamelijk door de afname van het aantal huurwoningen in het lage segment. Hierdoor is de woningmarkt slecht te betreden ten opzichte van 1993 voor starters.

- *Eigendomsverhouding*

Vanuit de literatuur blijkt dat het overheidsbeleid sinds de tweede helft van de 20^e eeuw het bezit van een eigen woning heeft gestimuleerd. De eigendomsverhouding van de woningvoorraad is dan ook sinds 1993 sterk veranderd. Uit de data-analyse blijkt dat in 1993 nog 46% van de woningvoorraad koopwoningen waren en dat dit is uitgegroeid tot 59% koopwoningen in 2018. Sinds 2018 is er een sterke toename van woningen in de vrije huursector door toetreden van private investeerders op deze sector. Dit is één van de gevolgen van lage rentestanden waardoor vastgoed een stabiele en interessante belegging is geworden.

- *Prijsklasse*

De verdeling van de woningvoorraad naar prijsklasse geeft een aantal veranderingen aan over de jaren. Uit de data-analyse blijkt dat sinds 1993 het lage segment van de huursector met 20% is afgenomen. In het hoge segment van de huursector is er een forse toename te zien van 110%. In de koopsector is er voornamelijk een toename in woningen in het laag- en laagmidden segment. Een mogelijke factor die hieraan heeft bijgedragen is de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties. Een andere oorzaak zou kunnen liggen in het feit dat de invloed van een toename van relatief duurdere koopwoningen een negatieve werking heeft op de waarde van koopwoningen in het laag- en laagmidden segment. Hierdoor groeit het aantal woningen in dit segment.

4. *Wat zijn de verschillen van woningkeuzes van starters in de periode voorafgaand aan 2018 en 1993?*

De verschillende woningkeuzes die zijn gemaakt over de periode 1991-1992 en 2016-2017, dus voorafgaande aan de meetmomenten, zijn onderzocht door middel van de data-analyses waarin de feitelijke verhuizingen die in deze periode hebben plaatsgevonden worden beschreven. Uit de data-analyse komen de volgende conclusies:

- Het totaal aantal recent verhuisden is in 2018 beduidend lager dan in 1993. Deze daling van aantal verhuizingen komt voornamelijk door de afname van aantal starters op de woningmarkt. Het aandeel recent verhuisde doorstromers is hetzelfde gebleven. Dit is een aanwijzing dat de woningmarkt voor starters minder toegankelijk is dan voor doorstromers.
- In de huursector kiezen starters van 2018 vaker om in het hoge segment van de huursector te gaan wonen in vergelijking met 1993. Daarbij is in 2018 er een sterke afname van starters die kiezen om in het laag- en middensegment van de huursector te gaan wonen. Deze aanzienlijke verschillen in keuzes tussen 2018 en 1993 is bijzonder omdat het (geïndexeerde verhouding van) inkomensklassen van de starter gelijk is gebleven. Mogelijk is dit een gedwongen keuze omdat het laag- en middensegment slecht toegankelijk zijn vanwege een sterke groei van woningen in het hoge segment en een afname in het laag- en middensegment. Hierdoor zijn de starters gedwongen om te kiezen voor een duurdere optie.
- In de koopsector is te zien dat, als starters besluiten om te kopen, zij voornamelijk kiezen om in het lage en laag-midden segment te gaan wonen. Er is een toename van 79% in aantal starters die kiezen om in het lage segment te wonen en in het laag-middensegment een toename van 42%. Daarnaast is te zien dat in de hogere segmenten (midden-hoog en hoog)

minder starters dit segment betreden: er is een afname te zien in het midden-hoog segment van 51% en in het hoge segment van 61%. In vergelijking met de starter van 1993, is te zien dat de variëteit van de keuzes van starters in de verschillende segmenten in de koopsector is afgenomen. Hieruit blijkt dat in de koopsector de starter over het algemeen zijn keuzevrijheid beperkt ziet worden door wet- en regelgeving, die aanzienlijk zijn aangescherpt over de periode.

- Uit deze analyse blijkt dat de keuze die de starter vrijwillig of noodgedwongen maakt niet altijd aansluit bij de realiteit.
In de huursector kunnen extremere woningkeuzes worden gemaakt ten aanzien van hoogte van huur. In de koopsector daarentegen is dit minder het geval vanwege de wet- en regelgeving, die de mogelijkheden van de starter aanzienlijk beperken ten opzichte van de keuzemogelijkheden op de huurmarkt.

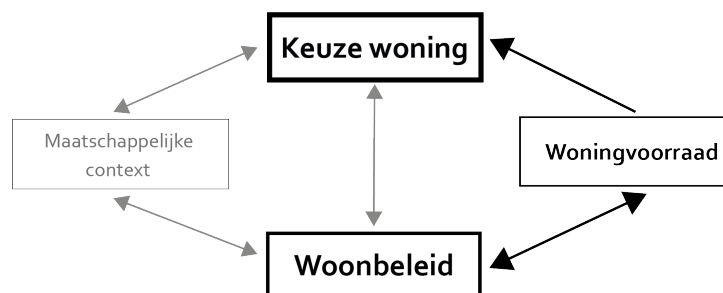
Vanuit de antwoorden op de deelvragen kan de hoofvraag van het onderzoek worden beantwoord en kan de hoofdconclusie worden getrokken.

'In welke mate beïnvloeden de factoren, maatschappelijke context, woonbeleid en woningvoorraad, de kansen voor starters op de woningmarkt in 2018 ten opzichte van 1993?'

De eindconclusie van dit onderzoek is dat de kansen van de starter op de woningmarkt anno 2018 met name wordt bepaald door de woningvoorraad.

De relatieve schaarste voor de starter in de woningvoorraad, wordt vooral bepaald door een woonbeleid dat onvoldoende rekening heeft gehouden met de maatschappelijke veranderingen. Hiermee kan gesteld worden dat het woonbeleid uiteindelijk de doorslaggevende factor is geweest voor de nadelige positie van de starter.

De gemiddelde starter heeft vanuit maatschappelijk perspectief een goede uitgangspositie door de lage werkeloosheid en zeer lage rentestand en uitzicht op sociaal-maatschappelijke groei, maar heeft onder druk van met name de te geringe passende woningvoorraad amper kansen. Zowel in de vrije huursector als in de koopsector zijn de woningen in financieel opzicht nauwelijks meer bereikbaar voor starters. Deze kansen zijn voornamelijk afgenomen in de lagere huur- en koopsector op de woningmarkt van 2018. Dit leidt ertoe dat starters vaker kiezen voor een woning in een relatief duur huursegment of de keuze voor een woning uitstellen.



Figuur 6.1: Aangepast woonkeuzemodel (eigen illustratie).

6.2 Aanbevelingen

Aan de hand van de bevindingen van het onderhavige onderzoek kunnen aanbevelingen worden opgesteld, die vanuit het woonkeuzemodel zijn geformuleerd en vooral betrekking hebben op de factoren woningvoorraad en woonbeleid. Het uitgangspunt voor de aanbevelingen zijn met name gericht op het vergroten van de woningvoorraad en een aanpassing op het woonbeleid om de woningvoorraad te vergroten. De volgende aanbevelingen zijn opgesteld voor de woningvoorraad, het woonbeleid en aanbevelingen voor verder onderzoek.

6.2.1 Aanbevelingen woningvoorraad

- Er is sprake van een woningtekort wat leidt tot een gespannen woningmarkt en weer zorgt voor hogere prijzen zowel in de vrije huursector als in de koopsector. Ondanks dit woningtekort, richt de eerste aanbeveling zich niet op het simpelweg bijbouwen van woningen, maar op het toevoegen van woningen, die aansluiten bij de behoefte van nu en rekening houden met de woningbehoefte op langere termijn. Hierbij kan er kritisch naar de huidige woningvoorraad worden gekeken en kan daarbij het aantal vierkante meters per huishouden onder de loep worden genomen. Het opsplitsen van woningen is een mogelijkheid om de woningvoorraad te vergroten, maar ook het aantal vierkante meters per huishouden te doen afnemen. Hierbij zijn stimuleringsregelingen vanuit de overheid nodig.
- Specifiek voor de startende doelgroep moeten er meer woningen in het goedkoop- en middensegment, zowel in de huur- als in de koopsector, worden bijgebouwd of vrijkomen. Het vergroten van dit segment heeft een tweeledig karakter.
Ten eerste door het toevoegen van huurwoningen. Dit kan door het speelveld van woningcorporaties, de grootste aanbieders van gereguleerde woningen, niet te verkleinen maar juist te vergroten. Dit gaat gepaard met de benodigde beleidsmaatregelen. Voor de koopsector zouden er meer betaalbare woningen moeten worden bijgebouwd en zouden hypotheekvormen hervormd moeten worden richting de onderkant van de kopersmarkt.
Ten tweede kunnen de kansen in deze segmenten worden vergroot door de doorstroming te bevorderen. Het stimuleren van de doorstroming kan worden gedaan middels het bieden van alternatieven in de woningvoorraad en stimuleringsmaatregelen vanuit de overheid. Meer specifiek zou een betere doorstroming van de huishoudens van ouderen (65-plussers) moeten worden gestimuleerd. Ook voor deze ouderen, die veelal eigenlijk te groot wonen, zijn er nauwelijks alternatieven. Dit kan door mogelijkheden te bieden middels speciale hypotheekvormen of subsidies voor de huursector voor ouderen met een relatief groot woonoppervlak. Deze doorstroming moet zowel in de koop- als in de huursector worden gestimuleerd.

6.2.2 Aanbevelingen woonbeleid

- De centrale overheid moet de regie op zich nemen om de doelstelling van één miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van 2018 tot aan 2030. Tot nog toe blijven de aantallen nieuwbouwwoningen achter in aantal om dit doel te bereiken. De verantwoordelijkheid heeft de centrale overheid bij de gemeente en provincies neergelegd. Dit blijkt niet te werken en dus zal de centrale overheid haar verantwoordelijkheid moeten nemen in deze. Dit kan worden gedaan door nieuwe VINEX-locaties aan te wijzen en minder focus zetten op verdichten van de bebouwde omgeving.
- Er moet een actiever en meer passend woningmarktbeleid worden ontwikkeld gericht op de gehele startende groep. Op dit moment wordt er versnipperd beleid gevoerd voor de starters. Aan de onderkant van de startersgroep met het allerlaagste inkomen is de gereguleerde huursector nog enigszins toegankelijk. Aan de bovenkant van de startersgroep waarvan ouders kapitaalkrachtig genoeg zijn, zijn er regels getroffen waarbij zij hun kinderen kunnen

ondersteunen. Het woningmarktbeleid zal in de drie verschillende segmenten moeten worden hervormd met als doel om de woningvoorraad toegankelijker te maken voor starters. Met name de middengroep van de starters wordt op dit moment kwalijk verwaarloosd.

- Het vergroten van het lagere en middensegment in de huursector zou vanuit de overheid gestimuleerd kunnen worden door de positie van de woningcorporaties te vergroten. Het verbreden van de reikwijdte in prijs in het woningaanbod van de woningcorporatie en een aangepaste wet- en regelgeving van de overheid naar de totale groep starters zou een oplossing kunnen bieden. In de gereguleerde huursector dient het speelveld van de woningcorporaties te worden vergroot, waarmee zij een groter aandeel van het lage en middensegment kunnen bedienen.
- Indien de woningcorporatie niet kan groeien in de woningvoorraad voor de starter, zou het wenselijk zijn dat meer passende woonvoorraad wordt aangeboden door particuliere verhuurders en instituties. Om dit voor elkaar te krijgen moet de overheid een rol krijgen om verdere deregulering van de woningmarkt door de marktwerking te beperken en ruimte te creëren voor starters. Een andere kritische vraag bij dit onderwerp is in welke mate de overheid nog invloed heeft op de Nederlandse woningmarkt, waar inmiddels al sinds lange tijd ook de internationale markt zich op heeft gestort. Een mogelijkheid om huurprijzen in de vrije huursector meer te reguleren kan door middel van het puntensysteem (het systeem in de gereguleerde huursector waar de hoogte van de huren worden bepaald aan de hand van faciliteiten die in punten worden omgezet) van de gereguleerde sector door te laten lopen in het middensegment. Hierdoor worden de prijzen in het segment meer gereguleerd middels regelgeving.
- Om de betaalbaarheid van de koopsector voor starters te vergroten zou het raadzaam zijn om starters tegemoet te komen bij het kopen van een eerste huis middels een starterssubsidie.

6.2.3 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Ondanks dat het onderzoek is afgerond, betekent dit niet dat het onderzoek over dit thema is verzadigd. Er kunnen enkele aanbevelingen voor verder onderzoek worden opgesteld namelijk:

- Het zou heel waardevol voor het onderzoek zijn om de kwantitatieve data-analyse over twee jaar opnieuw te doen. Hieruit kunnen de tussentijdse ontwikkelingen op de woningmarkt en de impact op de starter worden belicht. Daarbij kunnen huidige beleidsimplementaties worden gemeten en kan er gekeken worden naar trends over de jaren heen.
- De tweede aanbeveling is het onderzoek te doen in een ander land. Aan de hand van de career/life cycle-theorie kan er worden geschetst welke keuzes starters maken in een andere maatschappelijke context en een andere beleidsvoering. Hieruit kunnen geleerde lessen worden getrokken om deze mee te nemen in advies voor beleid in Nederland.
- Ten derde wekt dit onderzoek meer vraag op naar onderzoek naar de ontwikkeling van kapitaalmarkt en de verschillende financieringsvormen voor hypotheek. Wat is de invloed van de verschillende hypotheekvormen op de keuze voor een woning van starters?
- Door de ongelijkheid met name voor starters om anno 2018 een woning te kunnen bemachtigen wordt de factor rechtvaardigheid interessant om te onderzoeken. Recht op wonen is een belangrijk element in de Nederlandse samenleving (Bodegraven et al., 2019). Er is echter te zien dat wonen niet altijd voor iedereen bereikbaar is, doordat wonen niet toegankelijk en betaalbaar is in de huidige woningmarkt.
- Het onderzoek wekt de vraag op naar een meer gespecificeerde analyse omtrent locatie en invloed op woningkeuzes van starters. Locatie is een belangrijke factor wat betreft woningmarkt en prijzen van de woningen. Waardoor een specifiekere verdiepingsslag heel waardevol zal zijn voor dit onderzoek.
- De functie van de woningcorporatie is in de loop der jaren beperkter geworden. De reikwijdte en de functie van woningcorporatie kan strikt onder de loep worden genomen. Kritische

vragen die bij dit onderzoek aan de orde komen zijn: Vervult de woningcorporatie nog wel de functie, waar het oorspronkelijk voor opgezet is? Is de groep starters, die het zo moeilijk hebben bij het vinden van een passende woning, wel de groep die de woningcorporaties bedienen?

- Vervolgonderzoek zou zich moeten richten op de structuur, de dynamiek, de machtsverhoudingen en de verdelingen binnen de particuliere huursector en de koopsector. Het uiteindelijke doel hiervan is om meer transparantie te krijgen in de totale markt. Deze transparantie zou voor de overheid inzichten kunnen bieden om gefundeerd woonbeleid te formuleren teneinde om aan haar plicht op het verschaffen van woningen/huisvesting aan haar burgers te kunnen voldoen.
- Als laatste aanbeveling voor verder onderzoek zouden de bevindingen van de data-analyse en de literatuur kunnen worden getest in de praktijk. Hierbij is het belangrijk om de kwalitatieve slag te maken in het onderzoek. Waarbij het belangrijk is om te onderzoeken wat de achterliggende redenen zijn voor het veranderende verhuisgedrag van starters te wijten valt.



7 Discussie

In dit hoofdstuk zullen de beperkingen van het onderzoek, de betrouwbaarheid, validiteit en generaliseerbaarheid van de resultaten en aanbevelingen voor verder onderzoek worden besproken.

7.1 Beperkingen

De beperkingen van het onderzoek zijn tweeledig:

- de theoretische beperking
- de praktische beperkingen.

7.1.1 Theoretische beperking

Pas in het tweede deel van de literatuurstudie kwam het idee om de theorie van de career/life cycle (Priemus, 1984) en varianten op deze theorie, waaronder die van Dieleman (2001), toe te passen in het onderzoek. Deze theorie bleek feilloos aan te sluiten bij het onderzoek en bij de ontwikkelingen van keuzes van starters op de woningmarkt.

Hoewel de career/life cycle-theorie (Priemus, 1984) goed geschikt was om als basis te dienen voor het conceptuele woonkeuzemodel, zou het nog beter zijn geweest als er vanuit andere invalshoeken (theorieën) aanvullende input geleverd kon worden ten aanzien van het keuzeproses en keuzegedrag van starters op de Nederlandse woningmarkt.

De aanvulling voor het theoretisch kader dat is gesteld in dit onderzoek zou op verschillende vlakken kunnen worden geïntensifieerd op verschillende vlakken.

In de meer recente literatuur over het verhuisgedrag is te zien dat sociaal-maatschappelijke kenmerken verder zijn gediversifieerd. Het onderzoek van Beer & Faulkner (2011) benadrukt het sterke verband tussen sociaal en economische omstandigheden en wijze van huisvesting waar men zich in begeeft. Hierin staat de vraag centraal of in de 21^e eeuw hetzelfde verhuisgedrag zal worden vertoond als in de 20^e eeuw. Daarin wordt de focus voornamelijk gelegd op de sneller veranderende sociaal en economische omstandigheden van het huidige tijdperk. In het model van Beer & Faulkner (2011) is te zien dat veranderende waarden, middelen en ambities van de samenleving een prominente rol hebben gekregen. Deze theorie zou daarom ook goed kunnen aansluiten bij het huidige onderzoek waarin een vergelijking wordt gemaakt over verschillende perioden.

Naast de veranderende context, zijn er ook theorieën die zich richten op het spanningsveld bij de vraagkant van de woningmarkt. Zo stelt de theorie van de Groot (2008) dat er een discrepantie is tussen de verhuishwensen en het verhuisgedrag. Deze invalshoek richt zich specifiek op wat de eigenlijke wensen van de woningzoekende inhoudt en hoe die zich verhoudt tot de uiteindelijke woonkeuze. Deze verdieping op verhuishwensen zou een kwalitatieve aanvulling zijn op het analyseren van het verhuisgedrag kunnen opleveren.

Deze bovengenoemde aanvullende theorieën zijn onderwerpen die in vervolgonderzoek deel uit zouden kunnen maken van de analyse op verhuisgedrag.

7.1.2 Praktische beperking

Wat een frequent knelpunt bij onderzoek is de beperking van de factor tijd. Het onderzoek geeft een brede vergelijkende analyse van de positie van starters in de woningmarkt door middel van een literatuurstudie en diepere analyse op bestaande data. Door de keuze om de gehele woningmarkt in alle sectoren te analyseren is het onderzoek erg omvangrijk geworden. Hoewel er door deze keuze brede toepasbare aanbevelingen zijn opgemaakt, mist het onderzoek op sommige punten diepgang. Hierdoor zijn de resultaten enigszins oppervlakkig en vragen om verder onderzoek.

Het onderzoek had een eindige looptijd en hierdoor konden er geen aanvullende kwalitatieve interviews gehouden worden en zijn de resultaten daarmee niet in de praktijk getoetst.

7.2 Betrouwbaarheid, validiteit en generaliseerbaarheid

In het literatuuronderzoek moest er noodgedwongen vanwege het marktgedreven onderwerp (wonen in Nederland) gebruik worden gemaakt van semi-wetenschappelijke bronnen, zoals vakliteratuur over de financiële wereld of de woningmarkt. Dit houdt impliciet in dat er een gevaar kan bestaan van subjectiviteit in de geraadpleegde bronnen. De betrouwbaarheid van een aantal bronnen zou hierdoor in het geding kunnen komen en daarmee ook de betrouwbaarheid van de conclusies. Echter, er is alleen informatie uit semi-wetenschappelijke bronnen gebruikt in dit onderzoek wanneer er overeenkomende informatie vanuit verschillende bronnen is verkregen. Hierdoor is het aspect van niet-betrouwbare informatie uit semi-wetenschappelijke bronnen omzeild.

In het kwantitatieve onderzoek (data-analyse) is zowel de betrouwbaarheid als de interne validiteit van het onderzoek gewaarborgd. De gestandaardiseerde opzet en de grootte van de steekproef (N=40.000) van de data set (WoON 2018 en WBO 1993) en de uitvoerende en verantwoordelijke instantie (Ministerie van Binnenlandse Zaken) garanderen een hoge betrouwbaarheid en sterke interne validiteit.

Doordat het onderzoek een vergelijking maakt van de positie van de starter op de woningmarkt op twee verschillende momenten in tijd, kan het zijn dat de resultaten niet geheel zuiver met elkaar te vergelijken zijn.

De wijze van het afnemen van de interviews kan afwijken van elkaar (face-to-face, schriftelijk versus via internet). Maar ook de context waarin de verschillende gegevens zijn verzameld kunnen verschillen van elkaar. De sociaal-maatschappelijke factoren en het feit dat het onderzoek de woonsituatie van 2018 vergelijkt met die van 1993, waarbij er nog bijna geen sprake was van internet, kan tot gevolg hebben dat de gegevens niet altijd evenredig zijn meegenomen in de resultaten. Daarnaast zijn niet alle mogelijke factoren meegenomen in de data-analyse omwille van tijd en scope van het onderzoek. Hierdoor kunnen factoren die indirect invloed hebben gehad op het onderzoek niet mee zijn genomen. Dit leidt tot ruis op de externe validiteit van het onderzoek. De generaliseerbaarheid van de resultaten per jaargang (2018 versus 1993) zijn door de opzet en methode van het onderzoek wel aan te houden.

De betrouwbaarheid van het totale onderzoek kan niet gegarandeerd worden. Er zijn conclusies getrokken aan de hand van kwantitatieve resultaten, gekoppeld aan een literatuurstudie. Vanwege het sociale karakter en de scope van het onderzoek kan het mogelijk zijn dat persoonlijke interpretaties hierbij een versturende factor voor het trekken van conclusies zijn geweest. Er is uiteraard wel geprobeerd om de persoonlijke interpretaties te voorkomen.



8 Reflectie

In het laatste hoofdstuk van het afstudeeronderzoek wordt een reflectie gegeven op het afstudeeronderzoek zelf en het tussenliggende proces. Dit hoofdstuk omvat een positionering van het onderzoek binnen de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft. Vervolgens is er gereflecteerd op het afstudeerproces, het onderzoeksontwerp, de methoden en uitkomsten.

8.1 Onderzoek

In de eerste paragraaf wordt de positie van het onderzoek binnen de leerstoel 'Housing' besproken. Vervolgens wordt de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie en de verspreiding van het van het onderzoek beschreven.

Positie binnen de faculteit

Het onderzoek dat geïmplementeerd is in de leerstoel 'Housing Systems' van het afstudeerlaboratorium 'Management in the Built Environment' focust zich op systeem- en sturingsvraagstukken op de woningmarkt, waarbij de dynamiek op de woningmarkt centraal staat (Technische Universiteit Delft, z.d.). De onderzoeken binnen deze leerstoel richten zich op de woningvraag door te kijken naar economische en sociaal-culturele ontwikkelingen. Daarbij wordt er ook onderzoek gedaan naar de afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en de rol van overheidsbeleid. De leerstoel 'Housing Systems' creëert theorieën en technieken voor algemene huisvestingstheorieën, economische en algehele gedragstheorieën (Technische Universiteit Delft, z.d.).

Dit onderzoek gaat dieper in op het verhuisgedrag van starters en de invloed van zowel maatschappelijke ontwikkelingen, woonbeleid en woningvoorraad op het gedrag van starters. In dit onderzoek lag de focus op deze factoren die de keuze van een woning bepalen en specifiek gericht op het keuzegedrag van starters. Dit keuzegedrag is geanalyseerd in twee jaren, 2018 en 1993. Het onderzoek levert niet alleen inzicht op in het keuzegedrag maar legt ook verbanden naar de carrière/life cycle-theorie (Priemus, 1984).

Maatschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek zit voornamelijk in het thema waar het onderzoek zich op richt. De toegankelijkheid van de woningmarkt is een actueel thema in de huidige samenleving. In het nieuws en krantenartikelen wordt bijna dagelijks besproken hoe gespannen de woningmarkt is en hoe onbereikbaar deze is geworden voor 'jan modaal' in het algemeen en voor de startende woningzoeker in het bijzonder. Maar ondanks de hoeveelheid aandacht die de woningmarkt krijgt, ontbreken maatregelen om de starter op weg te helpen op de woningmarkt. Bij beleidsmakers staat het onderwerp hoog op de agenda, echter heeft dit tot nog toe niet voor de nodige maatregelen gezorgd. Hierdoor is het extra belangrijk om het onderwerp aan het licht te blijven stellen.

De resultaten van het onderhavige onderzoek gaven inzicht in de huidige toegankelijkheid (2018) voor de woningmarkt voor starters ten opzichte van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters in 1993. De resultaten leverden conclusies en aanbevelingen op ten aanzien van factoren die de keuze van de starter op de woningmarkt beïnvloeden. Door de huidige woningmarkt te vergelijken op het gebied van maatschappelijke context, woonbeleid en woningvoorraad heeft dit ertoe geleid dat er verschillende factoren een invloed hebben op de toegankelijkheid op de woningmarkt en zijn de pijnpunten voor het betreden van de woningmarkt voor starters aan het licht gebracht.

Wetenschappelijke relevantie

De wetenschappelijke relevantie gaat over het door ontwikkelen van de carrière/life cycle-theorie (Priemus, 1984). Dit door ontwikkelen betrof met name de verdieping op de externe factoren binnen het carrière/life cycle-theorie. Deze verdieping gaf een meer uitgebalanceerd inzicht op het onderzoeken van de hoofdvraag van mijn onderzoek.

8.2 Reflectie op de onderzoeksmethode

In onderstaande paragraaf wordt de reflectie op de verschillende onderzoeksmethoden die zijn toegepast op het onderzoek besproken.

Literatuurstudie

De literatuurstudie vormt de basis voor het onderzoek. In het literatuuronderzoek wordt de achtergrondinformatie verstrekt die primair de context schets waarin de data-analyse is gedaan. Literatuurstudie in dit onderzoek is twee keer toegepast. Ten eerste was er een literatuurstudie voor het vooronderzoek van de data-analyse. Ten tweede is er gebruik gemaakt van de literatuurstudie na de data-analyse om de resultaten te kunnen beschrijven aan de hand van het gestelde conceptuele kader. De literatuurstudie vormde het lastigste deel van het onderzoek. Het heeft lang geduurd voordat er een passende methode was gevonden om de resultaten te kunnen beschrijven.

Pas na de data-analyse vielen de verschillende theorieën op zijn plek en was het eenvoudiger om de scope van het literatuuronderzoek te bepalen. De schakeling tussen de resultaten van de data-analyse en de literatuur bleek heel waardevol te zijn voor het onderzoek.

De gebruikte verhuistheorie in het eerste gedeelte van het literatuuronderzoek is redelijk oud, desalniettemin was deze theorie het beste om de keuze van de starter in de verschillende tijdstippen te kunnen verklaren. De oorzaak dat de verschillende theorieën in het begin van het proces niet aansloten op de data-analyse kwam voornamelijk omdat de scope niet duidelijk genoeg aan het begin van het onderzoek was vastgesteld.

Data-analyse

Na enkele maanden van de start van het onderzoek is er gekozen om een analyse van de gehele woningmarkt te doen met een speciale focus op starters in de woningmarkt. Het doel van het onderzoek was om de positie van de starter te bepalen. Dit werd gedaan door de positie van de starter in de huidige woningmarkt af te zetten tegen een eerdere periode. Daarom is er in het onderzoek gekozen om kwalitatieve data-analyse te doen op al bestaande data (WBO, 1993 en WoON, 2018). Het kwalitatieve onderzoek vormde het tweede gedeelte van mijn onderzoek.

Als eerste stap van de data-analyse werd er een analyse schema opgesteld. Hierbij was het belangrijk dat de antwoorden die uit de dataset moesten komen duidelijk waren gesteld. Dit bleek erg lastig te zijn, omdat de scope van het onderzoek groot was en de beschikbare data ook omvangrijk was. Tegelijkertijd heeft het opstellen van het analyse schema geholpen met de focus van het onderzoek aanbrengen.

Hierbij kwam het feit dat ik data-analyse nog niet eerder had uitgevoerd. Het programma SPSS was nieuw voor mij en ik moest daarom nog een grote slag maken om het programma te beheersen. Uiteindelijk heb ik het programma onder de knie gekregen wat heeft geleid tot het gewenste resultaat.

Aanvankelijk was het onderzoek opgezet om de kwalitatieve resultaten te valideren door kwalitatieve interviews te doen met mensen uit de praktijk. Omwille van tijd en nog niet toereikende resultaten is besloten om het laatste kwalitatieve gedeelte uit mijn onderzoekontwerp te halen. Hierdoor zijn de resultaten van de data-analyse alleen middels literatuuronderzoek beschouwd en is er geen slag gemaakt naar de praktijk.

8.3 Reflectie op het onderzoeksproces

De laatste paragraaf van het hoofdstuk reflecteert op het onderzoeksproces van het afgelopen jaar dat vanuit een persoonlijk perspectief is doorlopen. Er wordt per peilingsmoment (P-moment) gereflecteerd op het proces om als laatste een korte reflectie over het afstudeerproces als een geheel worden gereflecteerd.

Proces naar P₁ toe

Bij aanvang van mijn afstuderen was het al vrij snel duidelijk voor mij dat ik onderzoek wilde gaan doen naar huisvesting in Nederland. Tijdens de master had ik veel interesse naar de woningmarkt en de manier waarop de woningmarkt functioneerde. Op basis van persoonlijke motivatie en frustratie van een ontoegankelijke woningmarkt wilde ik meer kennis vergaren over het complexe mechanisme van de woningmarkt. Hieruit vloeide de eerste opzet voor het onderzoek 'eerlijkheid in de woningmarkt'. Ik kwam er al vrij snel achter dat eerlijkheid in de woningmarkt een te groot onderwerp was om op af te studeren.

Naast de scope van het onderzoek, vond ik het lastig om te bepalen welke onderzoeksmethode het meest passend zou zijn bij de vraag. De keuze tussen een kwalitatief en/of kwantitatief onderzoek naast de literatuurstudie was in deze fase gewoonweg lastig te maken.

Proces naar P₂ toe

Uit de feedback van het eerste peilingsmoment (p₁) bleek dat de scope van het onderzoek sterker moest worden verhelderd en daarbij moest er een duidelijke keuze gemaakt worden tussen een enkel gebied (stedelijke regio) of de gehele woningmarkt. Daarnaast was het conceptuele model wat was gepresenteerd te groot en werd er aangeraden om een bestaande theorie te vinden die aansloot bij de vraag meer eerlijkheid in de huisvesting.

Uiteindelijk heb ik ervoor gekozen om de gehele woningmarkt te analyseren en mij niet specifiek te richten op een deel van de woningmarkt. Hierbij vond ik het belangrijk om een vergelijking over de tijd te maken om erachter te komen of de woningmarkt vandaag de dag meer of minder toegankelijk was dan 'vroeger'. Dit heeft ervoor gezorgd dat ik hierdoor heb gekozen om data-analyse op het woononderzoek Nederland te doen. Omdat dit voor mij vrijwel nieuw terrein was, heb ik Harry Boumeester benaderd om mij hierbij te begeleiden. Door deze keuze en een extra begeleider werd de methode voor het onderzoek bepaald. Kwantitatieve data-analyse met een kwalitatieve slag door interviews en literatuuronderzoek.

Proces naar P₃ toe

Na de P₂ waren er nog vragen over het element van eerlijkheid in mijn onderzoek en was mijn onderzoeksvoorstel niet compleet in één lijn. De methodologie en deelvragen sloten niet feilloos aan op het gestelde onderzoeksdoel. Doordat de zomervakantie ertussen viel was er hierdoor wat meer ruimte om deze twee punten scherper te stellen. Daarnaast gaf dit ook extra ruimte om de planning wat meer naar voren te schuiven.

In de zomervakantie heb ik mijn data-analyses gedaan met Harry op zijn kantoor. Terugkijkend vond ik dit de leukste fase van het afstuderen. Ik heb erg veel geleerd van data-analyse en een nieuw programma leren te beheersen. Doordat ik deze analyses in de zomervakantie heb gedaan, gaf dit in september op mijn stage meer ruimte om te wennen aan een nieuwe omgeving. Naast de data-analyse heb ik ook besloten om de scriptie in het Nederlands te schrijven.

Proces naar P₄ toe

Feedback die ik had gekregen op de P₃ was niet positief. Ik had te weinig vooruitgang geboekt en de diepgang van mijn analyses, gekoppeld aan de theorie was te mager. Hierdoor moest ik het derde gedeelte van mijn onderzoek schrappen. Het derde gedeelte van het onderzoek was valideren van de resultaten aan de hand van interviews. Dat deze interviews wegvielen uit het onderzoek vond ik erg jammer, aangezien ik alle interviews al had ingepland en graag in de praktijk wilde gaan praten over het onderwerp waar ik mij zo'n 6 maanden mee bezig hield. Er werd mij een keuze voorgelegd, langer

doen over het afstuderen of het derde gedeelte van het onderzoek niet doen. Ik heb voor het laatste gekozen. Achteraf begrijp ik heel goed waarom ik deze feedback had gekregen. Ik had zelf nog geen standpunt ingenomen ten opzichte van mijn resultaten en de interviews zouden niet toereikend genoeg zijn geweest. Hierdoor heb ik een veel betere en diepere slag op literatuur en mijn resultaten kunnen maken. Waardoor ik erg tevreden ben met het resultaat. Tijdens het proces naar de P₄ toe zijn er veel onderzoek elementen op zijn plaats gevallen. Dit heeft ervoor gezorgd dat ik een betere scope, doel en conceptueel element heb gevormd. Deze laatste fase heb ik als verhelderend en erg productief ervaren.

Proces naar P₅ toe

De laatste stap, die niet in het schema is weergegeven, is de eindrapportage en presentatie (P₅). De feedback vanuit het P₄ moment was positief. Er waren echter nog enkele onduidelijkheden over de aanbevelingen van het onderzoek en de opdeling van het literatuuronderzoek. Ten eerste ben ik kritisch gaan kijken naar het literatuuronderzoek, wat ervoor heeft gezorgd dat ik tot extra inzichten ben gekomen. Doordat het literatuuronderzoek opnieuw is ingedeeld heeft mij dit ook ertoe gezet om een tot beter gegronde aanbevelingen te komen. Hierdoor heeft het rapport een verdere diepgang gekregen en kon ik beter standpunt innemen tegenover het onderwerp.

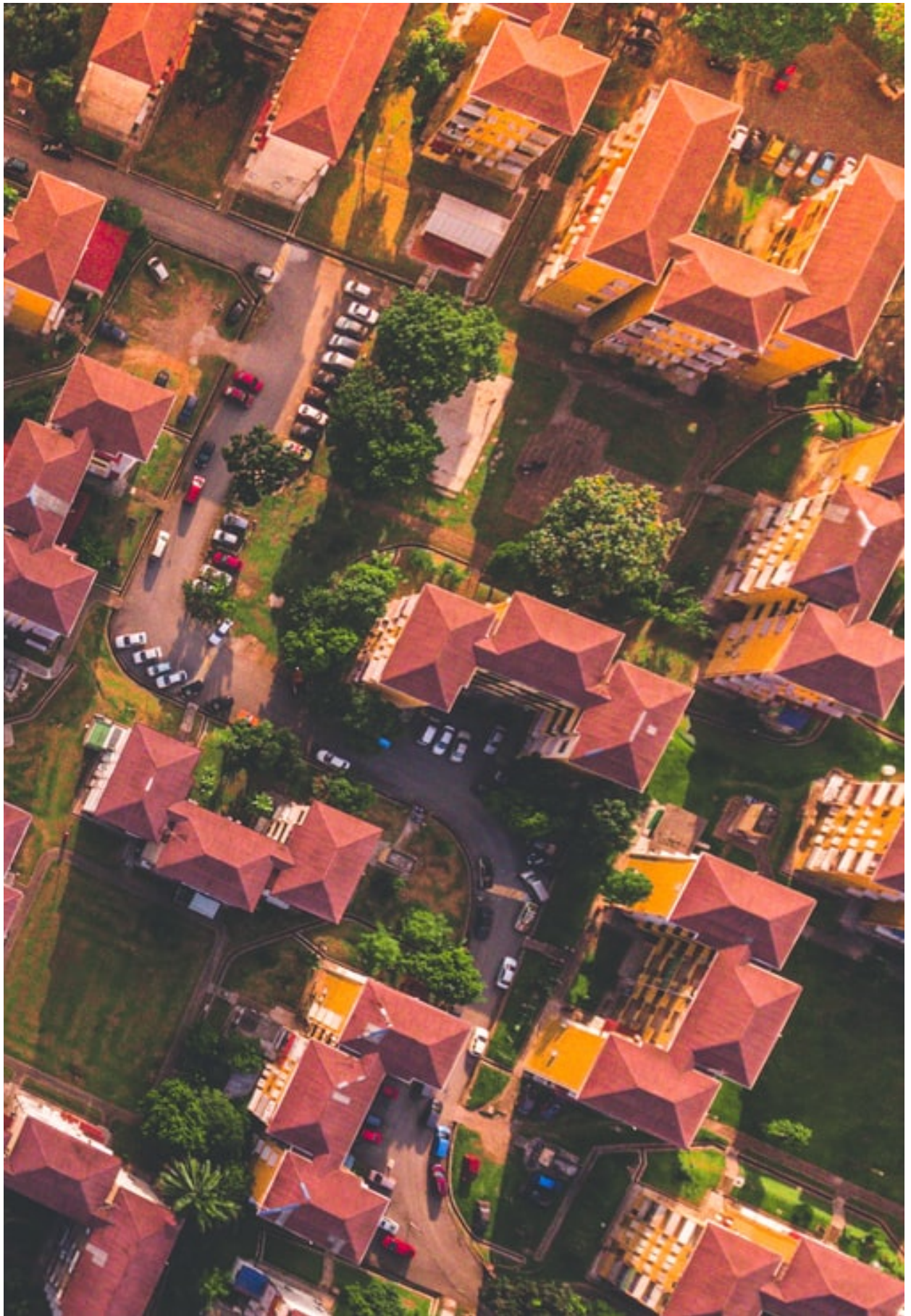
Het gehele proces en de invloed op mijn persoonlijke ontwikkeling

Terugkijkend over het hele proces vond ik afstuderen, voornamelijk in de laatste fase erg zwaar. Ik ben tegen tekortkomingen van mezelf aangelopen. De grootste tekortkoming waar ik tegen aan liep in het proces is dat ik mijn gedachten slecht expliciet kan maken op papier. Dit heeft tot de nodige onzekerheden en frustraties geleid. Ik heb dit op twee manieren opgepakt. Ten eerste meer hulp om mij heen te vragen en ten tweede heb ik gebruik gemaakt van gesproken berichten en voorleestechieken. Nu ik weet dat dit een dusdanige tekortkoming van mezelf is zal ik in de toekomst proberen sneller dingen op papier te zetten, waardoor ik mezelf langer de tijd gun om teksten te verbeteren.

Desondanks vond ik het hele afstuderen een bijzonder proces, een jaar lang bezig zijn met één project heb ik nog niet eerder mogen doen. Hierdoor krijg je de tijd om over dingen na te denken, te laten bezinken en verbeteren. Dit iteratieve proces is voor mij erg leerzaam geweest voornamelijk op het gebied van zelf initiatief nemen, doorzetten en hulp vragen. Voor de volgende keer zou ik veel duidelijker voor mezelf het onderzoek afbakenen. Doordat ik dat nu niet goed heb gedaan heb ik een gedeelte van mijn onderzoek moeten schrappen en heb ik vaak dubbel werk moeten doen. Tegelijkertijd is het thema voor het onderzoek voor mij een positieve drijfveer geweest. Doordat ik constant op het nieuws en kennissen om mij heen werd geconfronteerd met het onderwerp, bleef dit voor mij een reden om meer kennis te vergaren over het onderwerp. Het vergaren van kennis op de woningmarkt en huisvestingssystemen was voor mij altijd een motivatiebron geweest om door te zetten.

8.4 Reflectie op de uitkomsten: relatie van initiële doelstellingen en uitkomsten

Het initiële idee van het onderzoek was uit te zoeken wat eerlijkheid in de woningmarkt is. Deze scope was veel te groot en werd meer filosofisch dan dat het binnen mijn mastertrack zou vallen. Door veel over eerlijkheid in de woningmarkt te praten en te discussiëren kwam ik erachter dat ik eigenlijk de positie van de starter wilde onderzoeken ten opzichte van 25 jaar geleden. Door dit met kwantitatieve data-analyse te benaderen heb ik uiteindelijk hele concrete resultaten behaald. Achteraf, is het aan de ene kant heel jammer dat ik mijn initiële onderzoeksontwerp niet heb kunnen uitvoeren en de uiteindelijke resultaten niet heb kunnen valideren door middel van interviews. Aan de andere kant denk ik dat de resultaten van de kwantitatieve data-analyse in samenspel met het literatuuronderzoek tot een objectiever beeld heeft kunnen leiden. Door deze resultaten uiteindelijk te onderbouwen met literatuuronderzoek denk ik dat er een goed resultaat is behaald en ben ik tevreden met het resultaat.



Bron: unplash (z.d)

Bronnenlijst

- a.s.r real estate. (z.d.). Inkomenseis huurwoningen. Geraadpleegd op November 28, 2019, van <https://asrrealestate.nl/woningen/inkomenseis>
- Albertini, M., Tosi, M., & Kohli, M. (2017). Parents' housing careers and support for adult children across Europe. *Housing Careers, Intergenerational Support and Family Relations, Volume 33*,(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1363875>
- Appelman, S., Beekers, W., Custers, J., van der Lans, J., & Pflug, M. (2016). *Canon volkshuisvesting*. Geraadpleegd van <https://www.aedes.nl/artikelen/aedes/geschiedenis/canon-volkshuisvesting/canon-volkshuisvesting-presentatie.html>
- Arundel, R., & Hochstenbach, C. (2019). Divided access and the spatial polarization of housing wealth. *Urban Geography*. <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1681722> Divided
- Beer, A., & Faulkner, D. (2011). *Housing transitions through the life course. Aspirations, needs and policy*. Bristol: The Policy Press.
- Belastingdienst. (z.d.). Hoeveel mag ik mijn kind belastingvrij schenken? Geraadpleegd op December 4, 2019, van <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/schenken/content/hoeveel-mag-ik-mijn-kind-belastingvrij-schenken>
- Beuzenberg, V., Broxterman, E., Corèl, A., & Kromhout, S. (2017). *Evaluatie passend toewijzen Eén jaar verder*.
- Bijl, R., Boelhouwer, J., Pommer, E., & Sonck, N. (2015). *De sociale staat van Nederland 2015*. 335. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Bodegraven, R., Elsinga, M., Hochstenbach, C., Koopman, M., Priemus, H., & Wind, B. (2019). *Regie op volkshuisvesting*. Geraadpleegd van <https://wetenschappelijkbureaugroenlinks.nl/publicatie/regie-op-volkshuisvesting>
- Boelhouwer, P. (2003). *Huisvestingssystemen; Wonen als wankel pilaar onder de verzorgingsstaat*. Delft.
- Boelhouwer, P., & Priemus, H. (2014). Demise of the Dutch social housing tradition: Impact of budget cuts and political changes. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 221–235. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9387-9>
- Boelhouwer, P., & Schiffer, K. (2016). *Naar een hervorming van de woningmarkt. Niets doen is geen optie!* Geraadpleegd van <http://resolver.tudelft.nl/uuid:2d609135-a777-46cc-af10-4a3eae486466>
- Boumeester, H. J. F. . (2004). *Duurdere koopwoning en wooncarrière*. Delft: Delft University Press.
- Boumeester, H. J. F. ., & Dol, C. . (2016). Eigenwoningbezit en flexibilisering van de arbeidsmarkt. *Real Estate Research Quarterly*. Geraadpleegd van <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:8f437bb1-7d91-4cao-9e6a-a3588d105202?collection=research>
- Bryman, A. (2016). *Social research methods* (5th ed.). Oxford: Oxford University Press.
- CBS. (z.d.-a). Ontwikkelingen ZZZP. Geraadpleegd op November 8, 2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-zzp/hoofdcategorieen/ontwikkelingen-zzp>
- CBS. (z.d.-b). Open data. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/en-gb/our-services/open-data/cbs-statline-databank-as-open-data>
- CBS. (2017). Worden we individualistischer? Geraadpleegd op November 8, 2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/52/worden-we-individualistischer->
- CBS. (2018a). 1 op 3 werkt 10 jaar of langer bij dezelfde werkgever.
- CBS. (2018b). *Jaarrapport integratie 2018*. Geraadpleegd van <https://longreads.cbs.nl/integratie-2018/socialeconomische-positie/>
- CBS. (2018c). Prijzen op recordhoogte, krapte op woningmarkt. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/29/prijzen-op-recordhoogte-krapte-op-woningmarkt>
- CBS. (2019). Mijlpalen twintigers schuiven op.
- CBSstatline. (2019a). Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100. Geraadpleegd op December 2, 2019, van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table?ts=1575302529230>
- CBSstatline. (2019b). *Bevolking; kerncijfers*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37296ned/table?vanstatweb>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.). Bruto binnenlands product (bbp). Geraadpleegd op November 22, 2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/in-de-klas/conjunctuurbekering/te-voorspellen-indicatoren/bruto-binnenlands-product--bbp-->
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2008). De Nederlandse economie 2007. Geraadpleegd op November 17, 2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2008/37/de-nederlandse-economie-2007>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2018). Trends in Nederland 2018. Geraadpleegd op November 17, 2019, van <https://longreads.cbs.nl/trends18/economie/trends/>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2019). *Ongelijkheid in inkomen en vermogen*. 1–18. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/19/vermogensongelijkheid-neemt-af>
- Centraal Planbureau. (2010). *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Conijn, J., Dröes, M., Rouwendal, J., Schilder, F., & Vries, P. de. (2017). Het beleid in de koopsector: verleden, heden, toekomst. *ASRE Research Papers*, 02(2017). Geraadpleegd van https://pure.uva.nl/ws/files/21769619/Het_beleid_in_de_koopsector_Verleden_heden_toekomst.pdf
- Corèl, A., Beuzenberg, V., Dorigo, M., & Kromhout, S. (2016). *Overstag met de huurtoeslag Verbetervoorstellen voor de*

- huurtoeslag*. Geraadpleegd van <https://www.platform31.nl/publicaties/overstag-met-de-huurtoeslag>
- de Groot, C., Daalhuizen, F., Schilder, F., & Tennekes, J. (2016). *Betaalbaarheid van het wonen in de huursector*. Geraadpleegd van <https://www.pbl.nl/publicaties/betaalbaarheid-van-het-wonen-in-de-huursector-verkenning-van-beleidsopties>
- De Nederlandsche Bank. (2009). DNB Magazine. *DNB Magazine*, 40. Geraadpleegd van https://www.dnb.nl/binaries/DNBmag2009-1_tcm46-213311.pdf
- De Nederlandse Bank. (z.d.). Over inflatie, stabiele prijzen en de rente. Geraadpleegd op November 10, 2019, van <https://www.dnb.nl/rente-en-inflatie/algemeen/index.jsp#>
- Dewilde, C., & Lancee, B. (2013). Income inequality and access to housing in Europe. *European Sociological Review*, 29(6), 1189–1200. <https://doi.org/10.1093/esr/jct009>
- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(3–4), 249–265. <https://doi.org/10.1023/A:1012515709292>
- Druta, O., Limpens, A., Pinkster, F. M., & Ronald, R. (2018). Early adulthood housing transitions in Amsterdam: Understanding dependence and independence between generations. *Population, Space and Place*, (Juli 2018), 1–11. <https://doi.org/10.1002/psp.2196>
- Druta, O., & Ronald, R. (2018). Intergenerational support for autonomous living in a post-socialist housing market: homes, meanings and practices. *Housing Studies*, 33(2), 299–316. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1280141>
- Duyvendak, J. W. (2004). De individualisering van de samenleving en de toekomst van de sociologie. *Sociologie*, 51(4), 495–506. <https://doi.org/10.1347/sogi.51.4.495.56731>
- Elsinga, M. (2017). Living in Assets Without Limits: Towards New Principles for Policies on Housing. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 146–150. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1293380>
- Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). Housing Inequality and Social Class in Europe. *Housing Studies*, 29(7), 977–993. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.925096>
- Graaf- Zijl, de, M., Hollanders, D. A., Jong, A. R. B. J., De, H.-H. drs. J. F. M., Koning, P. W. C., Onderstal, A. M., & Tieben, L. A. W. (2013). Flexibiliteit en zekerheid: een nieuwe balans. *TPEdigitaal, Jaargang 7(4)*. Geraadpleegd van <https://www.tpedigitaal.nl/verzamelnummer/flexibiliteit-en-zekerheid-een-nieuwe-balans>
- Groot, Carola De, Manting, D., & Boschman, S. (2008). *Verhuiswensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek*. Rotterdam: De Maasstad.
- Groot, S., Möhlmann, J., & Lejour, A. (2016). De positie van de middeninkomens op de woningmarkt. In *CPB Policy Brief*. Geraadpleegd van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-2016-13-De-positie-van-de-middeninkomens-op-de-woningmarkt.pdf>
- Groot, S., Vogt, B., Van Der Wiel, K., & Van Dijk, M. (2018). *Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?* 1–30.
- Harst, F. Van Der, & Vries, P. De. (2019). *In beeld : de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt*. Geraadpleegd van <https://www.kadaster.nl/documents/1953498/2068671/In+beeld+de+groeiende+rol+van+particuliere+verhuurders+op+de+Nederlandse+woningmarkt.pdf/ca4e6541-377b-7ccb-e3c6-e9ee4ed22e48?t=1562578911886>
- Hellema, D. (2012). *Nederland en de jaren zeventig*. 345.
- Hochstenbach, C. (2019). The age dimensions of urban socio-spatial change. *Population, Space and Place*, 25(2), 1–16. <https://doi.org/10.1002/psp.2220>
- Hypotheker. (z.d.). Zelf hypotheek berekenen. Geraadpleegd van <https://www.hypotheker.nl/zelf-berekenen/hoeveel-kan-ik-lenen/#!/maxhyp/resultaat>
- Jansen, S. J. T., Coolen, H. C. C. H., & Goetgeluk, R. W. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. <https://doi.org/DOI.10.1007/978-90-481-8894-9>
- Kooiman, T., & Lejour, A. (2016). Vermogensongelijkheid in Nederland 2006-2013. *CPB Achtergronddocument*, 1689–1699. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Kromhout, B., & Oving, R. (2008). Geschiedenis van de hypotheekrenteaftrek.
- Kullberg, J., & Iedema, J. (2010). Generaties op de woningmarkt. *Sociaal En Cultureel Rapport*. Geraadpleegd van https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwj3lqvzhgPIAhXDbFAKHWWfChsQFjAAegQIBhAC&url=https%3A%2F%2Fwww.scp.nl%2FPublicaties%2FAlle_publicaties%2FPublicaties_2010%2FWisseling_van_de_wacht_generaties_in_Nederland%2FLosse_hoo
- Kullberg, J., & Ras, M. (2017). Wonen en omgeving. In *De sociale staat van Nederland 2017*. Geraadpleegd van https://www.scp.nl/Publicaties/Alle_publicaties/Publicaties_2017/De_sociale_staat_van_Nederland_2017/SSN_2017_Wonen_en_omgeving_Hfd_11
- Leslie, G. R., & Richardson, A. H. (1961). Life cycle, career pattern and the decision to move. *American Sociological Review*, 26, 894–902. <https://doi.org/10.2307/2090574>
- Lijzenga, J., & Wissink, J. (2016). *Evaluatie verkoopregels corporatiewoningen*. Arnhem.
- MacLennan, D., & Miao, J. (2017). Housing and Capital in the 21st Century. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 127–145. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1293378>
- Michielsen, T., Groot, S., & Veenstra, J. (2019). *Het bouwproces van nieuwe woningen*. Geraadpleegd van https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb_boek_woningmarkt_-_boek_33.pdf
- Middelkoop, M. van. (2011). Hypotheken: individuele en regionale risicofactoren. *Tijdschrift Voor de Volkshuisvesting*, (1), 16–21. Geraadpleegd van <https://www.pbl.nl/sites/default/files/rest/cms/publicaties/pbl-2011-Tijdschrift-voor-huisvesting-feb-2011-hypotheken-individuele-en-regionale-fisicofactoren.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties. (2019). *Cijfers over Wonen en Bouwen*. 204. Geraadpleegd van

- https://vois.datawonen.nl/report/Cijfers_over_Wonen_en_Bouwen_2019.pdf
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018a). *Ruimte voor wonen*. 202. Geraadpleegd van https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=2ahUKewjMLGG-pHIAhXK4KQKHV_BAsgQFjAEegQIBhAC&url=https%3A%2F%2Fwww.woononderzoek.nl%2Fhandlers%2Fballroom.ashx%3Ffunction%3Ddownload%26id%3D174&usg=AOvVaw39-dNwQrOHehtWO2aesrTG
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018b). *Staat van de woningmarkt. Jaarrapportage 2018*. 88. Geraadpleegd van <http://www.tweedekamer.nl/vergaderingen/commissievergaderingen/details?id=2014A04701>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Staat van de volkshuisvesting*. Geraadpleegd van <http://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/staat-van-de-volkshuisvesting.pdf>
- Nationale Hypotheek Garantie. (z.d.). Archief Voorwaarden & Normen. Geraadpleegd van <https://www.nhg.nl/V-N/Archief-Voorwaarden-en-Normen>
- Peterson, Anne Helen. (2019). 14 Millennials Got Honest About How They Afforded Homeownership. Geraadpleegd op Juni 6, 2019, van <https://www.buzzfeednews.com/article/annehelenpetersen/millennials-homeowners-mortgage-buying-house-apartment>
- Piketty, T. (2014). Capitalism in the 21st Century. In *Capitalism in the 21st Century*. <https://doi.org/10.1142/11098>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2018). Oplopend woningtekort in stedelijke regio's.
- Platform 31. (z.d.). Evaluatie Passend toewijzen. Geraadpleegd van <https://www.platform31.nl/wat-wedoen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/woningwet/passend-toewijzen>
- Priemus, H. (1984). Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoor. In *Volkshuisvesting theorie en praktijk*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Priemus, H. (2011). '110 jaar Woningwet' van Woningwet 1901 naar Herzieningswet 2011. (november), 1–18. Geraadpleegd van <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:8a6910aa-65aa-4d2a-a175-3a39b9711578>
- Ranci, C. (2010). *The Social Vulnerability in Europe: The New Configuration of Social Risks*. <https://doi.org/10.1057/9780230245778>
- Rijksoverheid. (z.d.-a). Verhuurderheffing. Geraadpleegd op November 6, 2019, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>
- Rijksoverheid. (z.d.-b). Wat zijn de regels voor huurverhoging in de vrije sector? Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurverhoging-vrije-sector>
- Rijksoverheid. (2018). *Nationale woonagenda 2018-2021*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021>
- Rijksoverheid. (2019). Wat is het verschil tussen een sociale-huurwoning en een huurwoning in de vrije sector? Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector>
- Ritsema van Eck, J., van Dam, F., & de Groot, C. (2013). Demografische ontwikkelingen 2010 - 2014 Ruimtelijke effecten en regionale diversiteit. In *Gezin: Tijdschrift voor Primaire Leefvormen* (Vol. 1044). Geraadpleegd van https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL_2013_Demografische_ontwikkelingen-2010-2040_1044.pdf
- Ronald, R. (2018). 'Generation Rent' and Intergenerational Relations in The Era of Housing Financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2), 14–26. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.439>
- Ronald, R., & Lennartz, C. (2018). Housing careers, intergenerational support and family relations. *Housing Studies*, 33(2), 147–159. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1416070>
- Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment*. Geraadpleegd van <https://www.economicboardutrecht.nl/domeinen/research-onderzoeksbibliotheek/2015-middeninkomens-en-het-middensegment-de-ontbrekende-schakel-op-de-woningmarkt-asre>
- Technische Universiteit Delft. (z.d.). Housing Systems. Geraadpleegd op November 26, 2019, van <https://www.tudelft.nl/bk/over-faculteit/afdelingen/management-in-the-built-environment/organisatie/leerstoelen/housing-systems/>
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. *Miljoenennota 1991*. , (1991).
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. *Nieuwe regels over het verstrekken van huursubsidies (Huursubsidiewet)*. , (1996).
- van der Schaar, J. & Kromhout, S. (2007). *Een essay over de huurtoeslag*.
- Van Duijne, R. J., & Ronald, R. (2018). The unraveling of Amsterdam's unitary rental system. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 633–651. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9601-x>
- van Gijzel, R. (2018). *Samen bouwen aan middenhuur, Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur*. 1–35. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/01/01/rapport-samen-bouwen-aan-middenhuur>
- Vlak, A., Middelkoop, M. van, Schilder, F., & Eskinasi, M. (2017a). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. 62.
- Vlak, A., Middelkoop, M. van, Schilder, F., & Eskinasi, M. (2017b). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. Geraadpleegd van <https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2017-Perspectieven-voor-het-middensegment-van-de-woningmarkt-2375.pdf>
- Wennekers, A., Boelhouwer, J., van Campen, C., & Bijl, R. (2018). De sociale staat van Nederland. *Scp*, 30. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Woonbond. (z.d.). Wat verandert er voor huurders in 2017? Geraadpleegd op November 5, 2019, van 9 december 2016 website: <https://www.woonbond.nl/nieuws/wat-verandert-huurders-2017>

- Woonbond. (2017a). Effecten verhuurderheffing. Geraadpleegd op Oktober 24, 2019, van https://www.woonbond.nl/system/files_force/bijlages/woonbond-effecten-verhuurderheffing.pdf
- Woonbond. (2017b). Inkomensafhankelijke huurverhoging zorgt nauwelijks voor meer doorstroming. Geraadpleegd op December 2, 2019, van <https://www.woonbond.nl/nieuws/inkomensafhankelijke-huurverhoging-zorgt-nauwelijks-meer-doorstroming>
- Woonbond. (2018). Wat verandert er voor huurders in 2019? Geraadpleegd op Oktober 4, 2019, van 19 december website: <https://www.woonbond.nl/nieuws/wat-verandert-huurders-2019>

Lijst met figuren en tabellen

Figuren	Pagina
Figure 1: Adapted housing choice model (own illustration)	12
Figuur 2.1: Gemodificeerd career/life cycle-model (Priemus, 1984, p. 113)	29
Figuur 2.2: Conceptueel woonkeuzemodel (eigen illustratie)	31
Figuur 2.3: Toelichting conceptueel kader (eigen illustratie)	31
Figuur 3.1: Onderzoeksonwerp (eigen illustratie)	36
Figuur 3.2: Woonkeuzemodel (eigen illustratie)	38
Figuur 3.3: Toelichting conceptueel kader (eigen illustratie)	39
Figuur 3.4: Analyse schema (eigen illustratie)	40
Figuur 4.1: Bevolkingsgroei ten opzichte van migratiesaldo 1985-2018 (eigen illustratie aangepast van CBS statline (z.d.))	48
Figuur 4.2: Bevolkingsgroei en aantal huishoudens 1980-2018 (eigen illustratie aangepast van CBS (2018))	49
Figuur 4.3: Ontwikkeling huishoudtypen (eigen illustratie aangepast van CBSstatline (z.d))	49
Figuur 4.4: Ontwikkeling BBP, CPI en inkomensontwikkeling (eigen illustratie aangepast van CBS statline (z.d) & Hypotheker (z.d))	50
Figuur 4.5: Type woonbeleid per woningmarktsector (eigen illustratie)	54
Figuur 4.6: Ontwikkeling woningvoorraad 1985-2017 (eigen illustratie aangepast van Planbureau voor de Leefomgeving (2018))	61
Figuur 5.1: Eigendomsverhouding 2018 (aangepast van WoOn, 2018)	66
Figuur 5.2: Huursector naar prijsklasse (aangepast van WoOn, 2018)	66
Figuur 5.3: Koopsector naar prijsklasse (aangepast van WoOn, 2018)	66
Figuur 5.4: Huur/koop verhouding starters en doorstromers 2018 (aangepast van WoOn, 2018)	67
Figuur 5.5: Inkomensklassen starters en doorstromers (aangepast van WoOn, 2018)	67
Figuur 5.6: Huishoudenssamenstelling starters en doorstromers 2018 (aangepast van WoOn, 2018)	68
Figuur 5.7: Verhuisbeweging huursector, recent verhuisde starters en doorstromers (aangepast van WoOn, 2018)	69
Figuur 5.8: Verhuisbeweging koopsector, recent verhuisde starters en doorstromers (aangepast van WoOn, 2018)	70
Figuur 5.9: Maximaal bereikbare huurprijs en huidige bewoning (aangepast van WoOn, 2018)	71
Figuur 5.10: Maximaal bereikbare koopprijs en huidige bewoning (aangepast van WoOn, 2018)	72
Figuur 5.11: Verdeling huur-en koopwoning 1993 en 2018 (aangepast van WoOn, 2018)	73
Figuur 5.12: Aandeel recent verhuisden starters en doorstromers (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	76
Figuur 5.13: Maximaal bereikbare huurklasse en daadwerkelijke bewoning (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	77
Figuur 5.14: Maximaal bereikbare koopklasse en daadwerkelijke bewoning (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	78
Figuur 6.1: Aangepast woonkeuzemodel (eigen illustratie)	88
Tabellen	
Tabel 3.1: Leeftijdscategorieën (aangepast van WoOn, 2018)	41
Tabel 3.2: Inkomensklassen (aangepast van WoOn, 2018)	41
Tabel 3.3: Woningtypen (aangepast van WoOn, 2018)	42
Tabel 3.4: Huurprijsklasse (aangepast van WoOn, 2018)	42
Tabel 3.5: Koopprijsklasse (aangepast van WoOn, 2018)	42
Tabel 3.6: Inkomensklasse 1993 (aangepast van WBO, 1993)	42
Tabel 3.7: Huurprijsklasse 1993 (aangepast van WBO, 1993)	43
Tabel 3.8: Koopprijsklasse 1993 (aangepast van WBO, 1993)	43
Tabel 5.1: Woningvoorraad verdeeld naar huurklasse (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	73
Tabel 5.2: Woningvoorraad verdeeld naar koopklasse (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	74
Tabel 5.3: Aandeel recent verhuisden starters en doorstromers (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	75
Tabel 5.4: Aandeel recent verhuisden starters en doorstromers (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	75
Tabel 5.5: Leeftijd starters 1993 en 2018 naar huishoudenssamenstelling (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	76
Tabel 5.6: Recent verhuisden ten opzichte van de woningvoorraad (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	79
Tabel 5.7: Recent verhuisden ten opzichte van het woningaanbod (aangepast van WoOn 2018 & WBO 1993)	79
Tabel 5.8: Onafhankelijke variabelen en impact op starter van 2018 ten opzichte van 1993 (eigen illustratie)	83

Bijlage A - Maximale huurquote

Tabel A.1 berekening van de huurquote

2018		Handboek 2017			
	klassegrens (netto in euro)	overige uitgaven	overige uitgaven	gemiddelde maximale huuruitgaven	maximale huurquote (gemiddelde huuruitgave/netto inkomen
	per maand	minimum	voorbeeld	inkomen minus gemiddelde uitgaven	%
1 persoons					
laag	1.071	848		223	20,8
midden	2.520	848	1553	1.319	52,4
hoog	3.022	848	1725	1.735	57,4
paren					
laag	1.574	1.351		223	14,2
midden	2.522	1.351	1.929	882	35,0
hoog	3.025	1.351	2.202	1.248	41,3
gezinnen					
laag	1.937	1.714		223	11,5
midden	2.526	1.714	1.929	705	27,9
hoog	3.029	1.714	2.427	959	31,7
	ex huur toeslag				
2018		Handboek 2017			
	klassegrens (netto in euro)	overige uitgaven	overige uitgaven	gemiddelde maximale huuruitgaven	maximale huurquote (gemiddelde huuruitgave/netto inkomen
	per maand	minimum	voorbeeld	inkomen minus gemiddelde uitgaven	%
1 persoons					
laag	1.071	848		223	20,8
midden	2.520	848	1553	1.319	52,4
hoog	3.022	848	1725	1.735	57,4
paren					
laag	1.574	1.351		223	14,2
midden	2.522	1.351	1.929	882	35,0
hoog	3.025	1.351	2.202	1.248	41,3
gezinnen					
laag	1.937	1.714		223	11,5
midden	2.526	1.714	1.929	705	27,9
hoog	3.029	1.714	2.427	959	31,7
	ex huur toeslag				
1993		handboek 1994			
	klassegrens (netto in guldens)	overige uitgaven	overige uitgaven	gemiddelde maximale huuruitgaven	maximale huurquote (gemiddelde huuruitgave/netto inkomen
	per maand	minimum	voorbeeld	inkomen minus gemiddelde uitgaven	%
1 persoons					
laag	1.310	984		326	24,9
midden	2.522	984	1.672	1.194	47,3
hoog	3.026	984	1.925	1.571	51,9
paren					
laag	1.870	1.546		324	17,3
midden	2.529	1.546	2.034	739	29,2
hoog	3.030	1.546	2.403	1.055	34,8
gezinnen					
laag	2.199	1.875		324	14,7
midden	2.533	1.875	2.012	589	23,3
hoog	3.033	1.875	2.503	844	27,8

Bijlage B - indexeringsberekeningen

Tabel B.1 Omrekenen van inkomensklassen 1993- 2018

Perioden	Gemiddeld inkomen (1 000 euro)	Index basis = 1994 formule: indexcijfer jaar X = 100 * (jaar X/ basisjaar)	factor				
1994	19,7	53,39	0,53				
1995	20,3	55,01	0,55				
1996	20,9	56,64	0,57				
1997	21,3	57,72	0,58				
1998	22,0	59,62	0,60				
1999	22,7	61,52	0,62				
2000	23,5	63,69	0,64				
2001	25,3	68,56	0,69				
2002	27,5	74,53	0,75				
2003	28,3	76,69	0,77				
2004	28,3	76,69	0,77				
2005	29,0	78,59	0,79				
2006	29,4	79,67	0,80				
2007	30,6	82,93	0,83				
2008	32,6	88,35	0,88				
2009	33,1	89,70	0,90				
2010	33,3	90,24	0,90				
2011	33,2	89,97	0,90				
2012	33,3	90,24	0,90				
2013	33,3	90,24	0,90				
2014	33,6	91,06	0,91				
2015	35,0	94,85	0,95				
2016	34,7	94,15	0,94				
2017	36,2	98,05	0,98				
2018	36,9	100,00	1,00				
					inkomensklassen in 2018:		
				laag inkomen	€	-	€ 36.000,00
				laag midden inkomen	€	36.000,00	€ 46.000,00
				hoog midden inkomen	€	46.000,00	€ 60.000,00
				hoog inkomen	€	60.000,00	
					Inkomensklassen in 1993 met factor, bruto :		
				laag inkomen			€ 19.220
				laag midden inkomen	€	19.220	€ 24.558
				hoog midden inkomen	€	24.558	€ 32.033
				hoog inkomen	€	32.033	
					Inkomensklassen in 1993 in gulden (geïndexeerd)		
				Laag inkomen			42.354,23
				Laag midden inkomen		42.354,23	54.119,30
				Hoog midden inkomen		54.119,30	70.590,39
				Hoog inkomen		70.590	

Tabel B.2 Omrekenen van huurklassen – 1993-2018

Perioden	Huurverhoging (%)	Index basis = 1994 formule: indexcijfer jaar X = 100 * (jaar X/ basisjaar)	Sociaal	Midden	Duur			
1994	4,5	1,045	357,71	503,11				
1995	4,5	1,045	373,81	525,75				
1996	4,1	1,041	390,63	549,41			sociale huurgrens 1993	(€ 437,33)(gulden)
1997	3,8	1,038	406,65	571,94				
1998	3,4	1,034	422,10	593,67			In Gulden	
1999	3,0	1,030	436,45	613,85			Laag	0 615
2000	2,6	1,026	449,54	632,27			Midden	615 1109
2001	2,7	1,027	461,23	648,71			Hoog	1109
2002	2,9	1,029	473,69	666,22				
2003	3,2	1,032	487,42	685,55			In Euro's	
2004	3,1	1,031	503,02	707,48			Laag	€ 279
2005	2,0	1,020	518,61	729,41			Midden	€ 279 € 503
2006	2,7	1,027	528,99	744,00			Hoog	€ 503
2007	1,4	1,014	543,27	764,09				
2008	1,9	1,019	550,87	774,79				
2009	2,8	1,028	561,34	789,51				
2010	1,6	1,016	577,06	811,62				
2011	1,8	1,018	586,29	824,60				
2012	2,8	1,028	596,84	839,44				
2013	4,7	1,047	613,56	862,95				
2014	4,4	1,044	642,39	903,51				
2015	2,4	1,024	670,66	943,26				
2016	1,9	1,019	686,75	965,90				
2017	1,6	1,016	699,80	984,25				
2018	2,3	100,0	711,00	1000				

Tabel B.3 Omrekenen van koopklassen 1993-2018

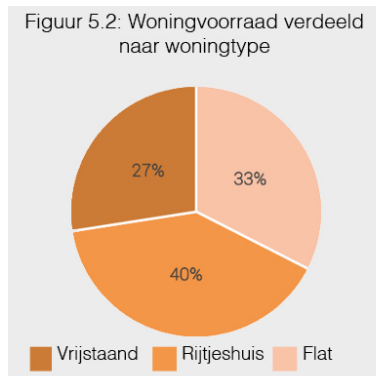
Perioden	Prijsindex bestaande koopwoningen/Prijs index verkooprijzen (2015=100)	Index basis = 1994 formule: indexcijfer jaar X = 100 * (jaar X/ basisjaar)	factor					
1994	37,5	30,44	0,30	Koopklassen in 2018:				
1995	42,5	34,50	0,34	laag	€	-	€	180.000
1996	47,1	38,23	0,38	laag midden	€	180.000	€	220.000
1997	52,7	42,78	0,43	hoog midden	€	220.000	€	280.000
1998	58,4	47,40	0,47	hoog	€	280.000		
1999	67,9	55,11	0,55					
2000	80,3	65,18	0,65	Koopklassen in 1993 met factor:				
2001	89,2	72,40	0,72	laag			€	54.789
2002	95,0	77,11	0,77	laag midden	€	54.789	€	66.964
2003	98,4	79,87	0,80	hoog midden	€	66.964	€	85.227
2004	102,6	83,28	0,83	hoog	€	85.227		
2005	106,6	86,53	0,87					
2006	111,5	90,50	0,91					
2007	116,2	94,32	0,94					
2008	119,7	97,16	0,97					
2009	115,6	93,83	0,94					
2010	113,0	91,72	0,92					
2011	110,3	89,53	0,90					
2012	103,1	83,69	0,84					
2013	96,4	78,25	0,78					
2014	97,2	78,90	0,79					
2015	100,0	81,17	0,81					
2016	105,0	85,23	0,85					
2017	113,0	91,72	0,92					
2018	123,2	100,00	1,00					

Bijlage C – Economische factoren

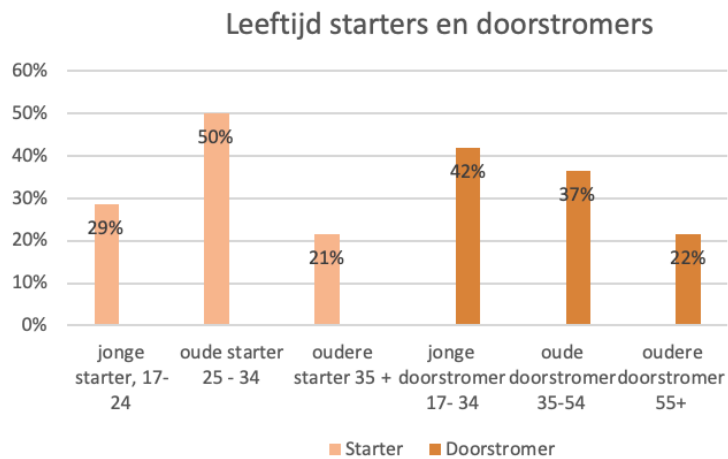
Tabel C.1 Economische factoren

Jaar	Bruto binnenlands product	CPI	Inkomens ontwikkeling	Werkloosheid percentage	Rentestand	Jaar	Bruto binnenlands product	CPI	Inkomens ontwikkeling	Werkloosheid percentage	Rentestand
		Jaarmutatie %	Mutatie gemiddeld inkomen (%)					Jaarmutatie %	Mutatie gemiddeld inkomen (%)		
1992	1,9	3,7		6,5	9,4	2006	5	1,1	1,4	5,5	3
1993	1	2,1		7,5	7,2	2007	5,3	1,6	4,1	4,5	4,1
1994	3,6	2,8	3	8,5	5,3	2008	1,1	2,5	6,5	3,8	4,3
1995	2	1,8	3	8,1	4,4	2009	-5,2	1,2	1,5	4,8	1
1996	4,1	2,1	3	7,5	3	2010	3,8	1,3	0,6	5,4	0,7
1997	6,6	2,2	1,9	6,6	3,2	2011	2,4	2,3	-0,3	5,4	1,1
1998	6	1,9	3,3	5,1	3,5	2012	0,3	2,5	0,3	6,4	0,5
1999	6,7	2,2	3,2	4,3	3	2013	0,8	2,5	0,0	8,3	0,1
2000	6,7	2,5	3,5	3,8	4,2	2014	2,2	1	0,9	7,4	0,1
2001	2,4	4,6	7,7	3,5	4,5	2015	7,1	0,6	4,2	6,9	0
2002	0,2	3,4	8,7	4,1	3,5	2016	0,4	0,3	-0,7	6	-0,1
2003	0,8	2,1	2,9	5,4	2,5	2017	4,3	1,4	4,1	4,9	-0,2
2004	3,5	1,2	0	6,4	2,1	2018	2,9	1,7	2,0	3,8	-0,3
2005	3,2	1,7	2,5	6,5	2,2						

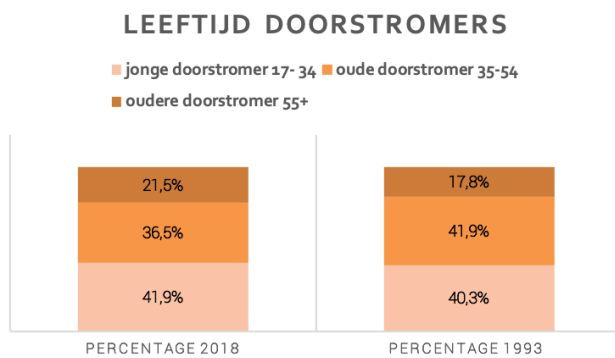
Bijlage D – Uitkomsten data-analyse



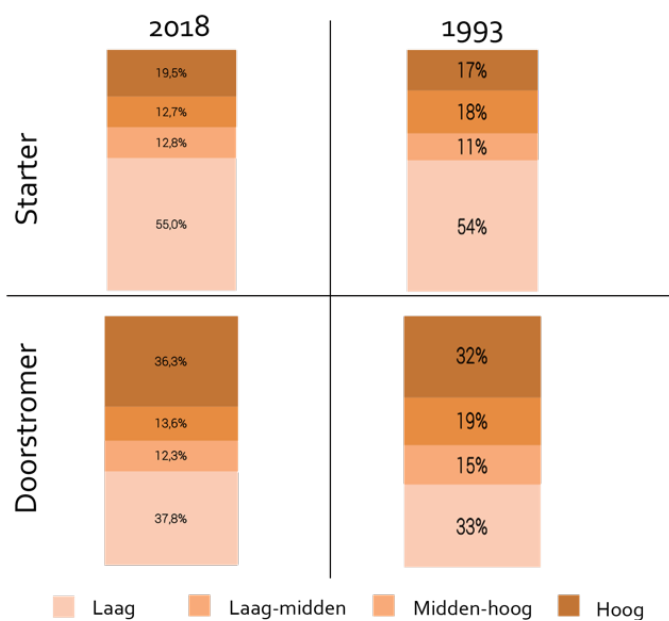
Figuur D.1 - Woningvoorraad naar type woning 2018



Figuur D.2 - Leeftijdsklassen van starters en doorstromers 2018



Figuur D.3- Leeftijd doorstromers 2018 & 1993



Figuur D.4 - Verhouding inkomensklassen tussen starters en doorstromers over 1993 en 2018

Tabel D.5 - Aandeel recent verhuisden

Aandeel recent verhuisden			
	<i>Totaal aantal huishoudens</i>	<i>Recent verhuisden</i>	<i>Percentage</i>
1993	6.407.327	1.377.110	21%
2018	7.858.243	1.199.717	15%

1993			Maximaal bereikbare huurklasse			
			Lage huur; <€280	Midden huur; €280 - €500	Hoge huur; > €500	Totaal
Starter	Huidige bewoning	Laag <€280	105.400 90%	67.100 81%	83.000 68%	255.500 79%
		Midden €280- €500	10.700 9%	16.200 19%	38.700 31%	65.600 20%
		Duur >€ 500	1.000 1%	200 0%	900 1%	2.100 1%
		Totaal	117.100	83.500	122.600	323.200
		100%	100%	100%	100%	
Doorstromer	Huidige bewoning	Laag <€280	110.300 67%	78.000 55%	59.100 36%	247.400 52%
		Midden €280- €500	52.600 31%	62.500 44%	98.000 59%	213.100 45%
		Duur >€ 500	2.500 2%	2.000 1%	8.400 5%	12.900 3%
		Totaal	165.400	142.500	165.500	473.400
		100%	100%	100%	100%	

Tabel D.6 Huidige bewoning versus maximaal bereikbare huurklasse 1993

2018			Maximaal bereikbare huurklasse			
			Lage huur; < € 593	Midden huur; € 593- € 1000	Hoge huur; > € 1000	Totaal
Starter	Huidige bewoning	Laag < € 593	75.200 84%	17.800 51%	6.600 23%	99.600 65%
		Midden € 593 - € 1000	12.500 14%	16.000 45%	16.900 57%	45.400 29%
		Hoog > € 1000	2.300 2%	1.300 4%	5.900 20%	9.500 6%
		Totaal	90.000	35.100	29.400	154.500
		100%	100%	100%	100%	
Doorstromer	Huidige bewoning	Laag < € 593	145.400 65%	38.100 33%	12.200 12%	195.700 45%
		Midden € 593 - € 1000	73.900 33%	70.400 61%	61.600 63%	205.900 47%
		Hoog > € 1000	5.800 2%	7.300 6%	24.300 25%	37.400 8%
		Totaal	225.100	115.800	98.200	439.100
		100%	100%	100%	100%	

Tabel D.7 Huidige bewoning versus maximaal bereikbare huurklasse 2018

1993		Maximaal bereikbare koopprijs				
		Laag < €54.790	Laag-Midden €54.790-€66.960	Midden-Hoog €66.960-€85.230	Hoog > €85.230	Totaal
Starter	Laag < €54.790	6.600 44%	2.900 26%	3.000 19%	5.000 9%	17.500 18%
	Laag-Midden €54.790- €66.960	3.400 23%	1.400 13%	2.800 18%	6.500 12%	14.100 15%
	Midden- Hoog €66.960- €85.230	2.100 14%	3.300 29%	5.300 33%	17.300 31%	28.000 29%
	Hoog > €85.230	2.900 19%	3.500 32%	4.700 30%	26.200 48%	37.300 38%
	Totaal	15.100 100%	11.100 100%	15.900 100%	55.100 100%	97.200 100%
Doorstromer	Laag < €54.790	5.700 15%	5.100 16%	3.600 6%	7.100 4%	21.500 6%
	Laag-Midden €54.790- €66.960	5.300 14%	6.300 20%	9.400 14%	16.500 8%	37.500 11%
	Midden- Hoog €66.960- €85.230	7.500 20%	9.300 29%	19.900 31%	44.600 23%	81.300 25%
	Hoog > €85.230	19.700 51%	11.700 36%	32.100 49%	128.600 65%	192.100 58%
	Totaal	28.200 100%	32.400 101%	64.900 100%	196.700 100%	322.200 100%

Tabel D.8 Huidige bewoning versus maximaal bereikbare koopklasse 1993

2018		Maximaal bereikbare koopprijs				
		Laag < €180.000	Laag - Midden €180.000 - €220.000	Midden-hoog €220.000 - €280.000	Duur > €280.000	Totaal
Starter	Laag < €180.000	19.800 57%	6.000 46%	3.000 27%	3.800 13%	32.600 37%
	Laag - midden €180.000- €220.000	7.500 21%	4.300 33%	3.800 35%	6.000 21%	21.600 24%
	Midden - Hoog €220.000 - €280.000	4.900 14%	1.300 9%	3.000 27%	6.400 22%	15.600 18%
	Hoog > €280.000	2.800 8%	1.500 12%	1.100 11%	12.700 44%	18.100 21%
	Totaal	34.900 100%	13.100 100%	10.900 100%	28.800 100%	87.700 100%
Doorstromer	Laag < €180.000	44.000 49%	13.500 27%	11.100 20%	15.000 6%	83.600 18%
	Laag - midden €180.000- €220.000	20.800 23%	11.900 24%	15.400 28%	22.500 8%	70.600 16%
	Midden - Hoog €220.000 - €280.000	12.500 14%	14.000 29%	16.500 30%	54.600 21%	97.600 21%
	Hoog > €280.000	13.000 14%	10.000 20%	12.000 22%	169.300 65%	204.300 45%
	Totaal	90.300 100%	49.500 100%	55.000 100%	261.400 100%	456.200 100%

Tabel D.9 Huidige bewoning versus maximaal bereikbare koopklasse 2018

Bijlage E

Steekproefberekening

In de data-analyse van dit onderzoek zijn twee data-sets geanalyseerd die betrekking hebben op de woonsituatie in Nederland in twee jaargangen, namelijk de data-set van 1993 en die van 2018. Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is een enquête uitgevoerd door Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Voor de overheid en belangenhouders is het WoON onderzoek de voornaamste informatiebron omtrent de huidige woonsituatie van huishoudens en hun wensen. Dit woononderzoek is uitgevoerd vanaf 2006. Voor 2006 stond het onderzoek bekend onder de naam WoningBehoeftte Onderzoek (WBO). De opzet en methode van het onderzoek is in al die jaren marginaal aangepast, zodat de data-sets uitstekende geschikt zijn voor analyses over de jaren heen (longitudinaal onderzoek).

In beide onderzoeken bestond de steekproef uit rond de 40.000 respondenten en de gemiddelde populatie van huishoudens in Nederland bedroeg rond de 7 miljoen huishoudens.

Bij het bepalen van een steekproefgrootte wordt de volgende steekproefgrootteformule gehanteerd.

$$n \geq \frac{N \cdot z^2 \cdot p \cdot q}{z^2 \cdot p \cdot q + (N - 1) \cdot F^2}$$

n = steekproefgrootte

N = populatieomvang

z = standaardwaarde bij een bepaald betrouwbaarheidsniveau

p = q = de kans op het voorkomen van een gebeurtenis (in deze formule standaard 50%)

F = foutmarge

Bij het bepalen van een steekproefgrootte bij een populatie van 6.000.000 een 99% betrouwbaarheid (z = 2,575) in de resultaten en een 1% foutmarge komt de steekproefgrootte uit op 16.537 respondenten. De 40.000 respondenten zijn derhalve ruim voldoende om te mogen stellen dat de twee onderzoeken een betrouwbaarheid hebben van 99% met een foutmarge van 1%.

Bereken onder bovenstaande voorwaarden:

$$n = (7.000.000 \times (2,575)^2 \times 50 \times 50) / ((2,575)^2 \times 50 \times 50 + (6.999.999 \times 1^2)) = 16.537 \text{ respondenten}$$

