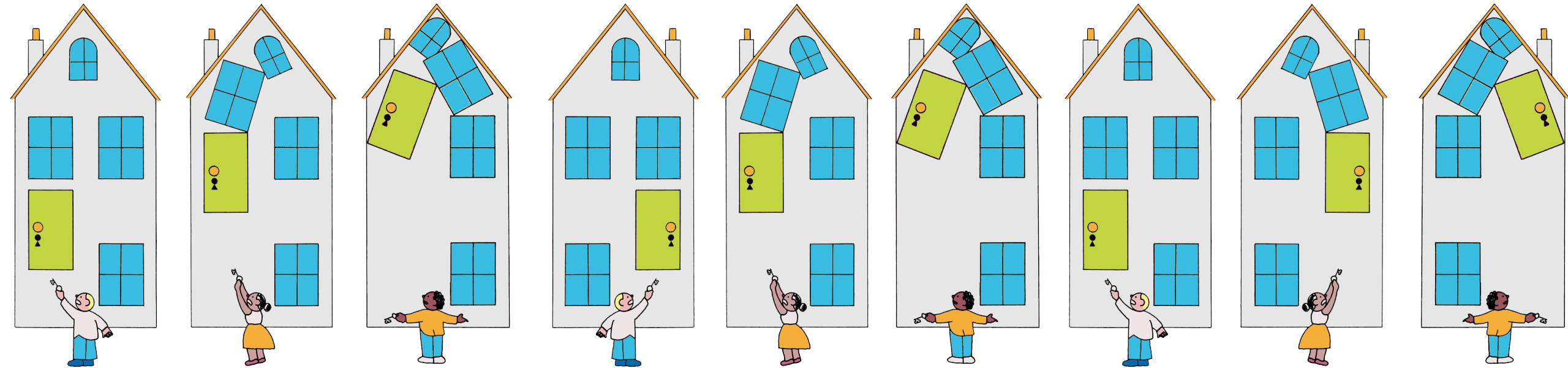


# Starters: steeds verder van huis?



1. Probleemstelling

2. Onderzoeksvragen

3. Methode

4. Resultaten

5. Conclusie

6. Aanbevelingen










Koopsector



Gereguleerde  
huursector

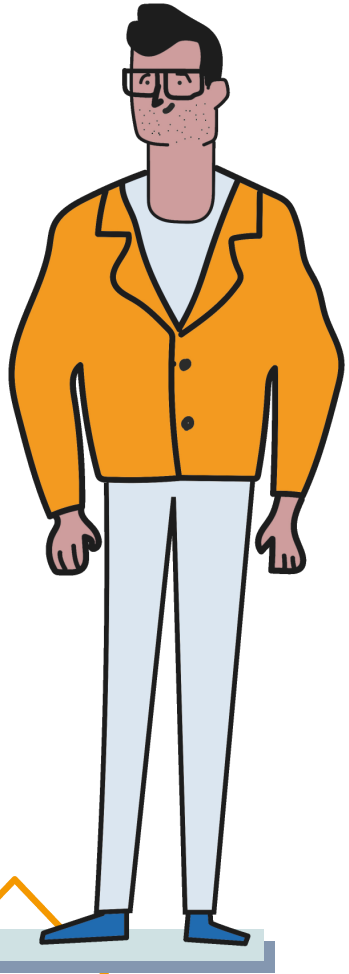


Vrije  
huursector





# Stan de starter



Programmeur  
Single  
26 jaar

---

Carrièreperspectief:  
Manager

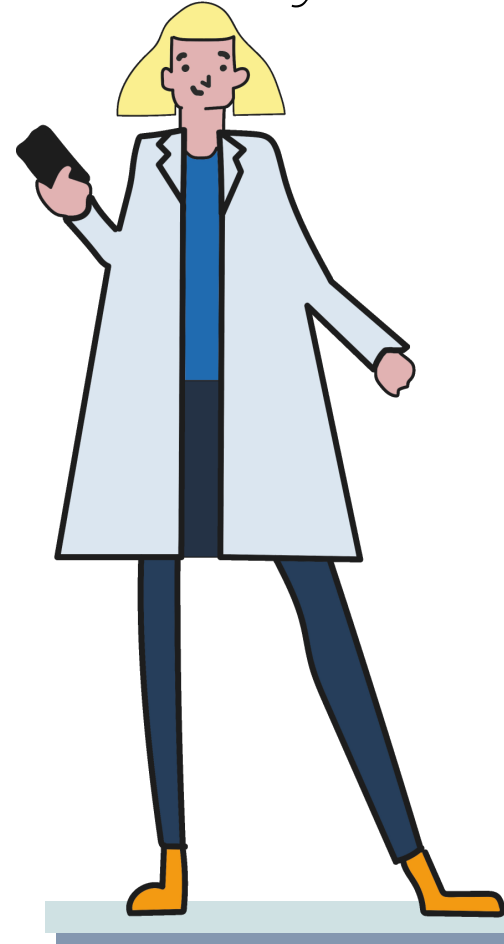
Opleiding:  
MBO techniek

---

Inkomen bruto:  
€2.844 per maand

Maximale woonlasten:  
€970

# Steffy de starter



Verpleegster  
Single  
25 jaar

---

Carrièreperspectief:  
Hoofd afdeling

Opleiding:  
HBO verpleegkunde

---

Inkomen bruto:  
€ 2.734 per maand

Maximale woonlasten  
€930





DE WAARHEID pagina 14 19 september 1989, postcodefile 20 september

### Volkshuisvesting: Heerma's neerwaartse spiraal draait door

Een verdere afbouw van de sociale woningbouw, een stimulering van de koopwoningbouw, een verschuiven van de bouwrijpheid van de bouwrijpheid en een verhoging van de aanvraagkosten en van de huurprijzen van de bestaande woningvoorraad, zijn de belangrijkste kenmerken van het volkshuisvestingsbeleid voor het komende jaar. Het is duidelijk dat de volkshuisvestingsorganisatie maar onder vuur heeft gelogen en die door de Tweede Kamer nog besproken moet worden.

**Woningbouw**  
Het kabinet wil voor komend jaar in de sociale sector (huur en koop) 46.000 woningen realiseren. Een ons aanvaarden terug, maar voorzija. Immers vorig jaar, toen het beleid van het ministerie van Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer (VROM), „Het beleid voor 1990 kan niet los worden gelaten van de Rijkswaarderhuizing in de jaren '90“, zo laat het ministerie in een persbericht weten. En dat is ook wel te merken. Deze nota, die in april van dit jaar door staatssecretaris Heerma aan de Tweede Kamer werd aangeboden, bevat nogal wat liberale voorstellen, waarvan de overheid zich steeds meer uit volkshuisvestingsland terugtrekt. Alhoewel de woningbouw is openbaar, Heerma boduurt in deze begroting verder voort op zijn nota, die bij volkshuisvestingsorganisatie maar onder vuur heeft gelogen en die door de Tweede Kamer nog besproken moet worden.

koop genoemd, blijft op het niveau van 21.000 woningen. Waaglijk het kabinet vorig jaar nog te mijnen over een woningmarkt, nu is daarvan niets meer in de begroting terug te vinden, terwijl de behoefte aan met name goedkopere woningen toeneemt. Wetenschappelijke onderzoekers hebben het afgelopen jaar uitgemaakt dat jongeren, starters op de woningmarkt, woontruimte en minzaamheids behoeftes aan kleinere en goedkopere wooneenheden hebben. Het is dan ook een goed idee als Heerma laat weten dat hij zijn inkomsten op de lagere inkomensgroep en tegelijkertijd een grotere nadruk op de marktwerking legt en zijn beleid zo herijnt dat er op korte termijn geen „postje“ meer zijn voor een groeiende markt aan volkshuisvesting.

**Huurbeleid**  
De Nederlandse huurders ook komend jaar over getruut een trendzetting huurverhoging 3 procent. De extra huurverhoging (Duitse huurverhoging) bedraagt postjeveilig 4 procent, aftu

### Huizenprijs zal zich meer op hoogte inflatie richten

**[Van onze redactie economie] NIEUWEGEIN -** Hoewel de prijzen van koopwoningen over hun hoogtepunt heen zijn, blijft de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) optimistisch over de Nederlandse woningmarkt.

Onderzoek wijst uit dat de consument steeds meer vertrouwen krijgt in de economische ontwikkeling. „En dat is een goede basis voor een koopbeslissing“, aldus NVM-voorzitter B. van Groenigen.

Ook de komende tijd zullen de prijzen van koopwoningen blijven toenemen, voorspelt hij. „Alleen zal die stijging minder zijn dan vroeger en meer synchronie lopen met de inflatie.“

De makelaarsmarkt is dan ook alteminst ongelukkig met de kentering op de woningmarkt. De consument is gebaat bij een vroege prijsontwikkeling en de laatste tijd was daar geen sprake van.

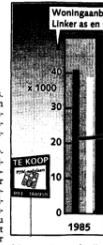
Overwaardiging van onroerend goed komt de stabiliteit van de huizenmarkt niet ten goede. Makelaars vreeden toch al dat uit die tijd waren totaal anders. Veel mensen kochten toen een huis op basis van een tweede inkomen, terwijl die extra inkomsten vaak weer wegvielen vanwege gezinsuitbreiding.

De NVM had al eerder voorzien dat de ongekende prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt niet van lange duur zouden zijn. Rond de jaarwisseling waarschuwde Van Groenigen al voor een „ongezonde“ situatie. „De markt heeft zichzelf nu gecorrigeerd. De verkoper moet weer jaren dat niet alles zo maar gevraagd kan worden.“

De cijfers over het tweede kwartaal spreken boekdelen. In het eerste kwartaal van dit jaar namen de prijzen van koopwoningen nog toe met dertien procent. De laatste drie maanden stelde het stijgingspercentage tot negen procent. In het eerste kwartaal van het aantal transacties nog met twintig procent toe. Drie maanden later is de toename beperkt tot drie procent.

„De koper heeft hiermee een duidelijk signaal afgegeven: tot hier en niet verder.“ Groenigen. „Iedereen bomen niet tot in de den groeien, dus in zo niet bevredend.“

Te hoge prijzen in Groenigen de belangzaak voor de afname. „Daarnaast he grotere rente de kooprijke steeds meer li aan „zittende“ hu worden verkocht en is nieuwbouwwoningen sector toegenomen. V



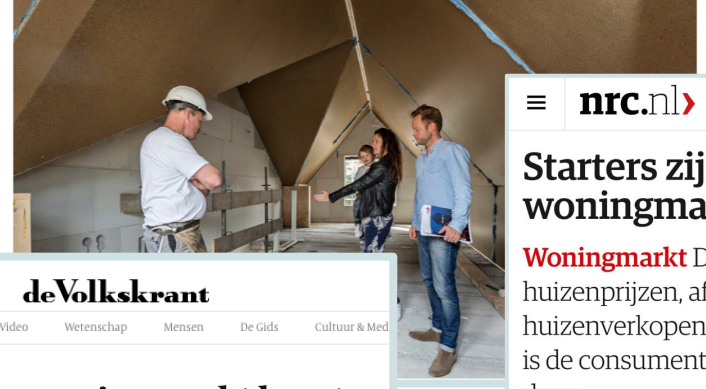
### Bedrieglijke rust op de huizenmarkt

Het spektakel op de huizenmarkt is voorbij. Na de explosie van de afgelopen jaren, die de prijzen in 1992 en 1993 in totaal met 9 procent omhoog deed schieten, is de rust weergekeerd en lijkt niets een stabiele ontwikkeling op de koopwoningmarkt de komende jaren in de weg te staan. Immers: de vraag naar woningen blijft, de productie neemt toe, de prijzen stijgen in rustig tempo, een ieder kan zijn hypotheek verhogen en de grondprijzen stijgen. Kortom: alle marktpartijen - makelaars, bewoners, bouwers, gemeenten en banken - kunnen tevreden zijn.

Friederike de Raat 31 december 1994

de Volkskrant f t in

Zonder financiële steun van ouders vist starter achter het net



de Volkskrant Columns & Opinie Video Wetenschap Mensen De Gids Cultuur & Med

### Gekte op woningmarkt komt door 55-plussers, starters hebben het moeilijk

De gekte op de woningmarkt wordt vooral veroorzaakt door de doorstromers. Starters hebben het juist nooit zo moeilijk gehad.

Peter de Waard 23 mei 2017, 6:10



Voor starters zonder bemiddelde ouders is het moeilijk om op de woningmarkt te

nrc.nl

### Starters zijn de dupe op de woningmarkt

**Woningmarkt** Door stijgende huizenprijzen, afnemende huizenverkoop en te weinig nieuwbouw is de consument, vooral de starter, de dupe.

Sam de Voogt 12 juli 2018 Leestijd 2 minuten

fi. Mijn nieuws Laatste nieuws Krant Dossiers Beurs Meer

### Steeds minder starters op woningmarkt

Het aantal starters op de woningmarkt neemt gestaag af. In het afgelopen kwartaal daalde het aantal hypotheek voor een eerste woning met 11% ten opzichte van een jaar eerder tot ruim 22.500. Dat blijkt uit cijfers van IG&H consulting, dat elk kwartaal een hypotheekupdate uitgeeft.

De hypotheeksom voor starters steeg in het tweede kwartaal met ruim 3,4%. Gemiddeld waren kopers van een eerste woning daarmee €249.000 kwijt. Een kwartaal eerder daalde het aantal hypotheek voor starters ook al ongeveer met 11%.



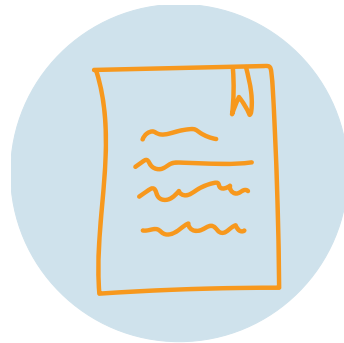
Nieuwbouw in Rotterdam. Foto: Peter Hiltz/HH

# Onderzoeksvragen

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



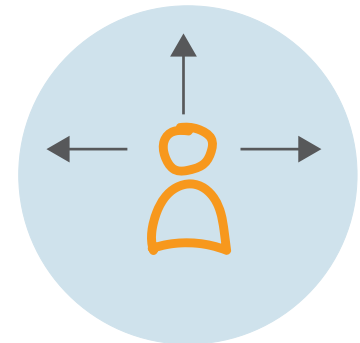
**1.** Maatschappelijke context



**2.** Woonbeleid



**3.** Woningvoorraad

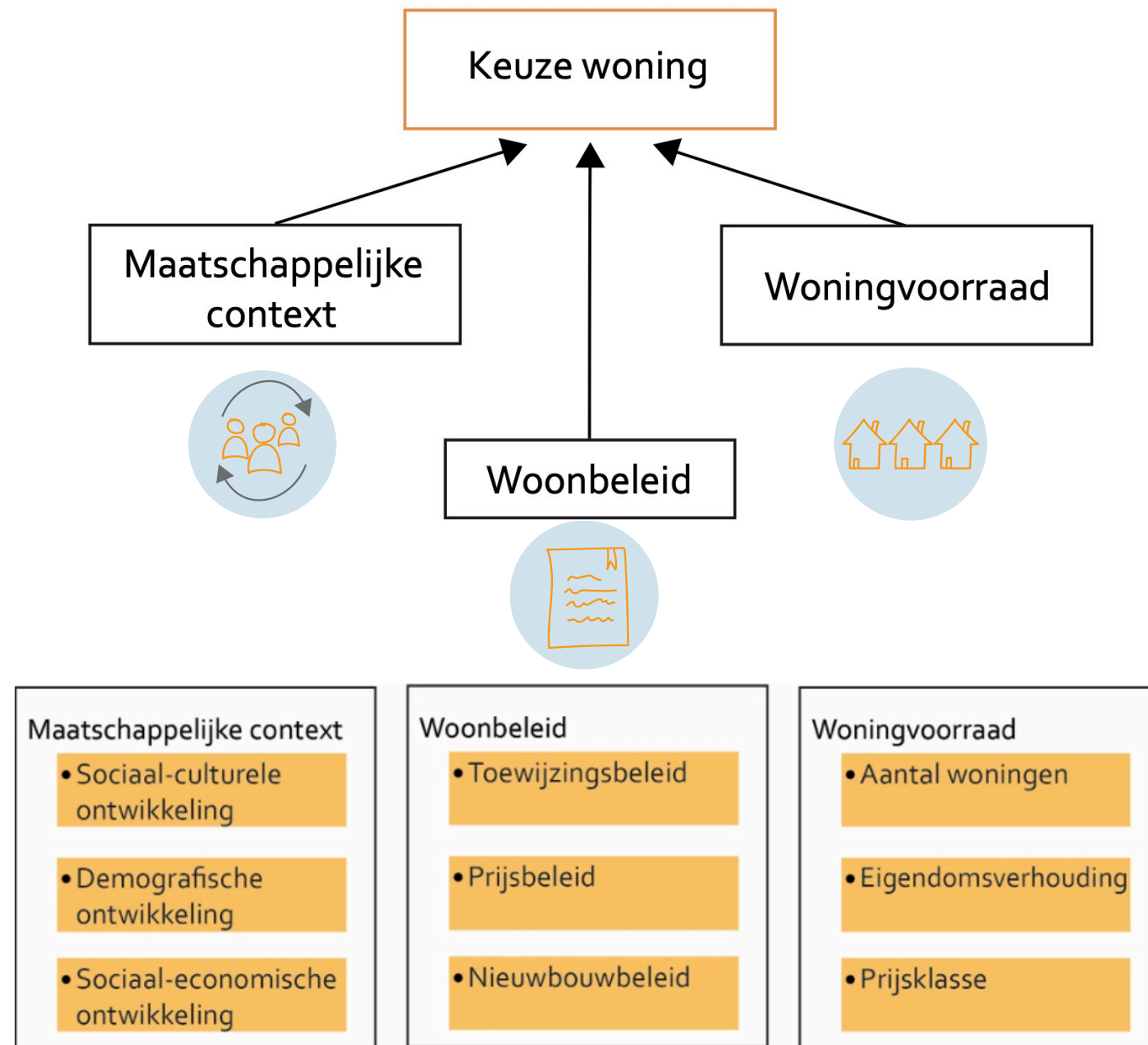


**4.** Keuzes



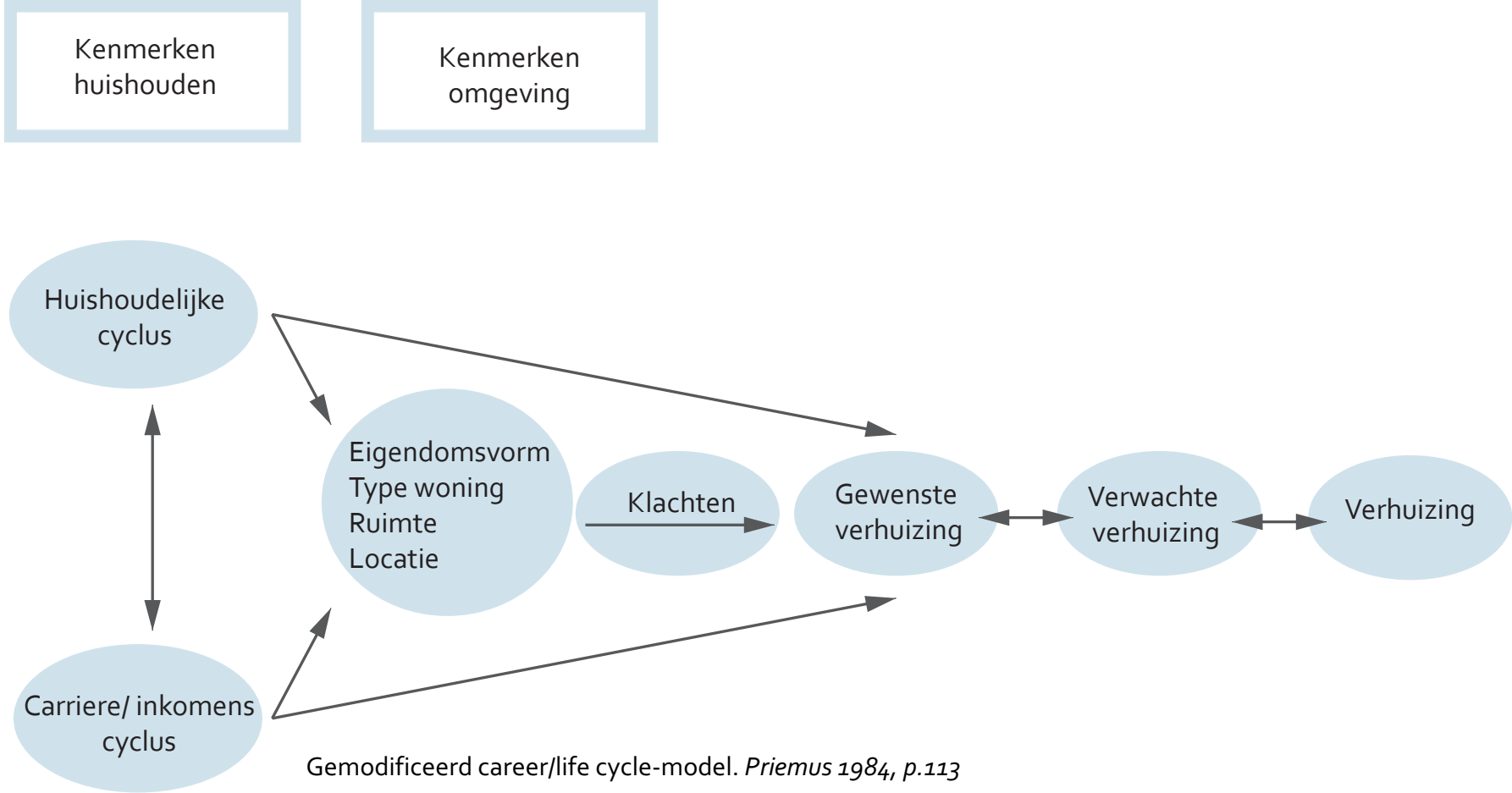
# Woonkeuzemodel

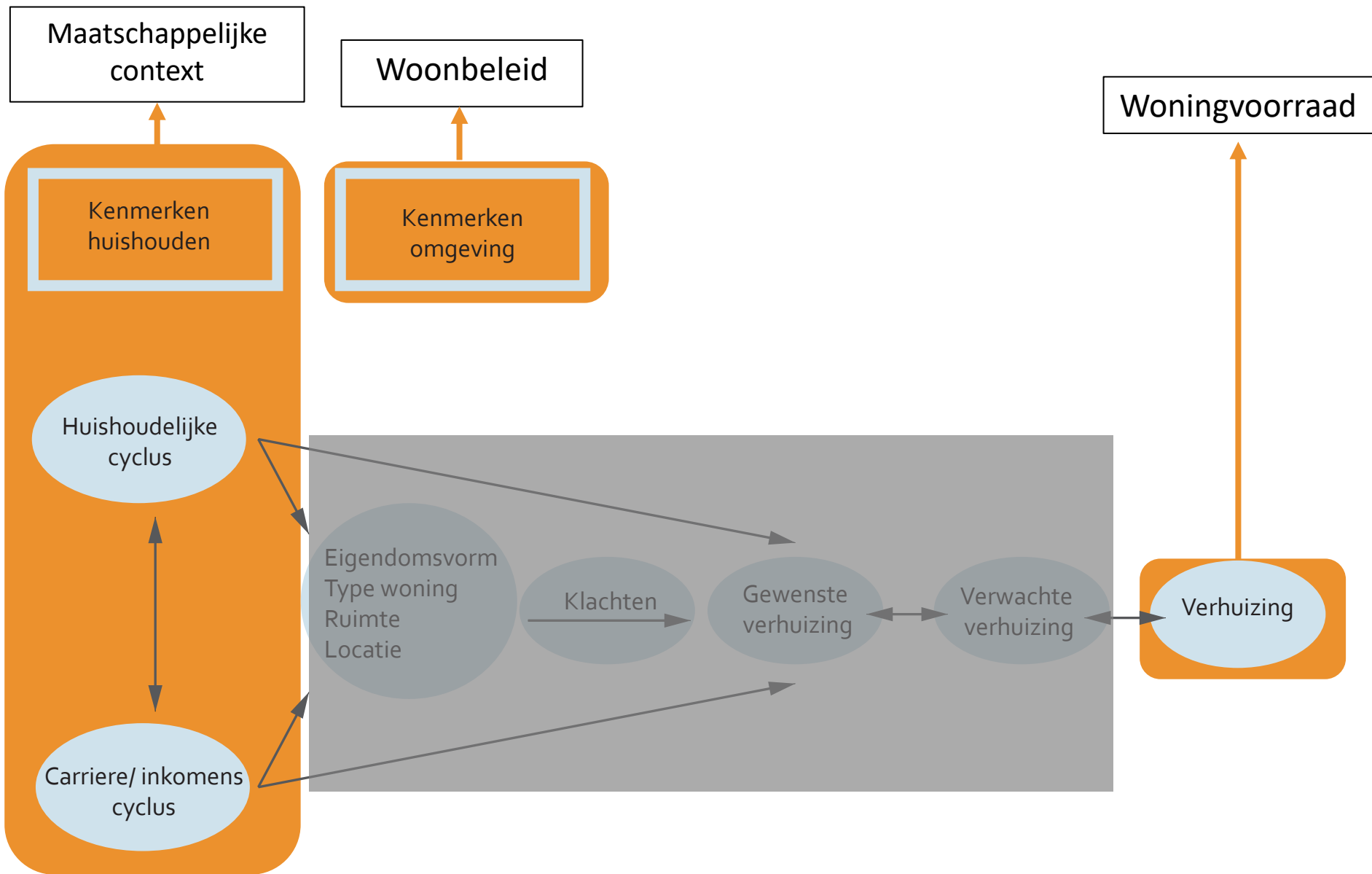




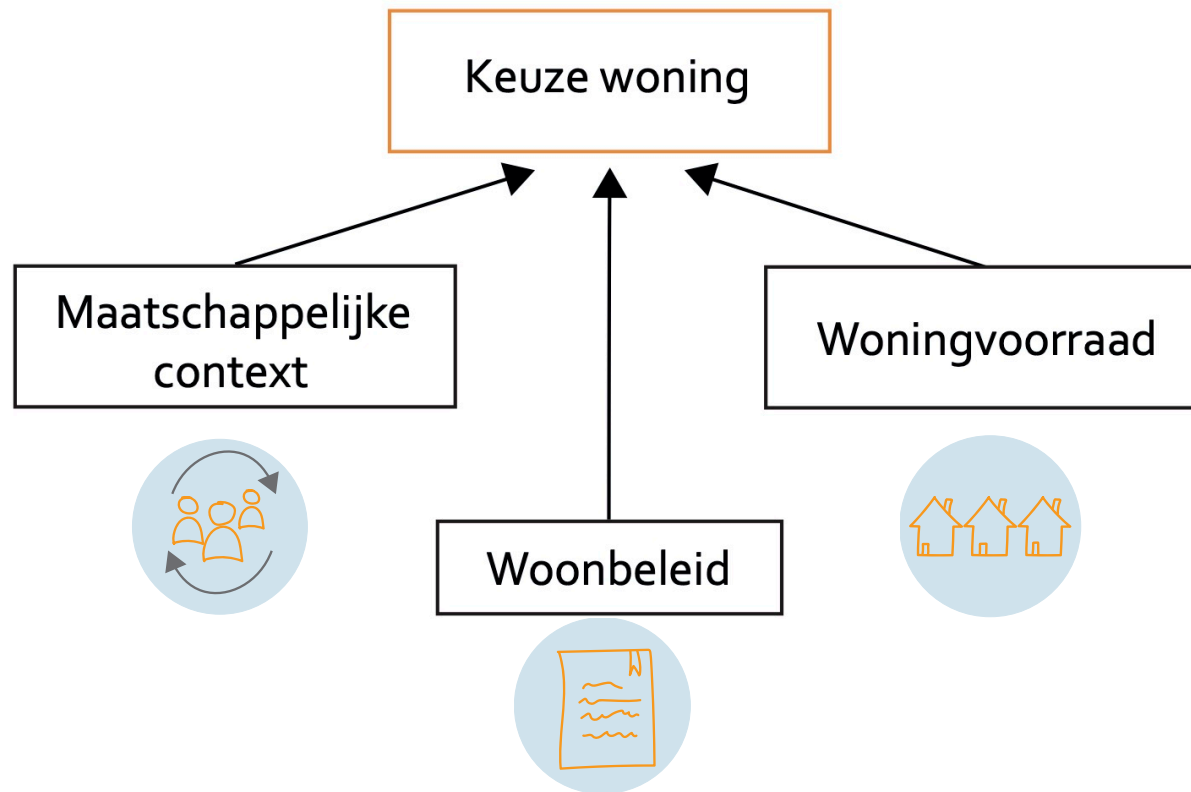


# Career/life cycle theorie









# Methoden



# Methoden

## 1. Theoretisch kader

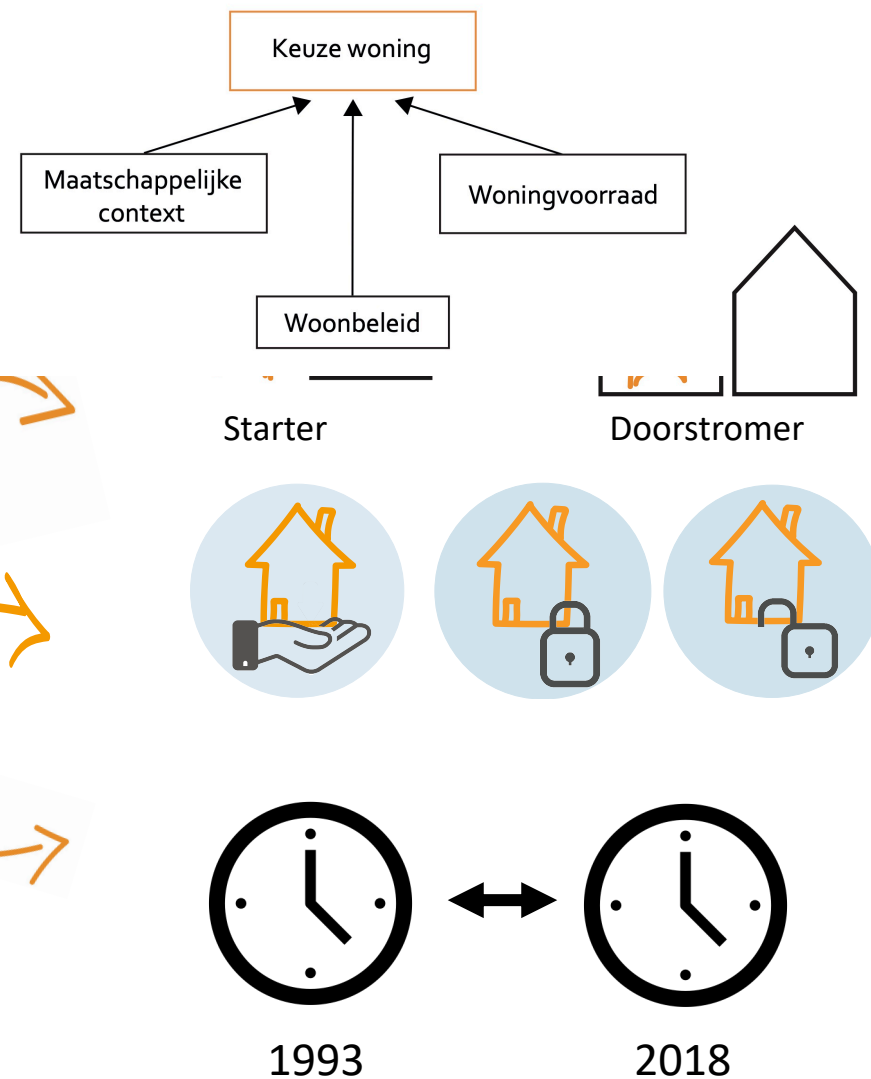
- Context
- Conceptueel model

## 2. Literatuuranalyse

- Analyse van factoren

## 3. Analyse van data

- Analyse van factoren
- WoOn 2018 & WBO 1993





# Resultaten





# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

	Maatschappelijke context	Woonbeleid	Woningvoorraad
1. Literatuur	Sociaal- culturele kenmerken	Toewijzingsbeleid	Aantal woningen
	Demografische kenmerken	Prijs beleid	Eigendomsverhouding
	Sociaal-economische kenmerken	Nieuwbouwbeleid	Prijsklasse
2. Data-analyse	Leeftijd		Aantal woningen
	Huishoudens-samenstelling		Eigendomsverhouding
	Inkomen		Prijsklasse



Maatschappelijke  
context

## 1. Literatuur

Sociaal- culturele  
ontwikkelingen

Demografische  
ontwikkelingen

Sociaal-economische  
ontwikkelingen

## 2. Data-analyse

Leeftijd

Huishoudens-  
samenstelling

Inkomen



Maatschappelijke context

Sociaal- culturele ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen

Sociaal-economische ontwikkelingen

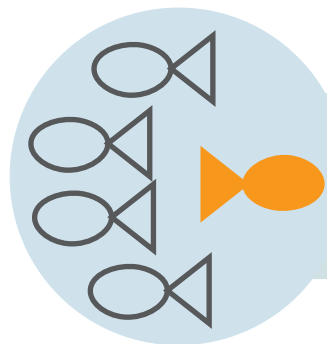
Leeftijd

Huishoudens-samenstelling

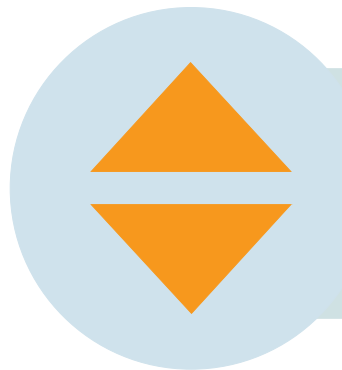
Inkomen

# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse



- Arbeidsmarkt
- Opleidingsniveau



- Invloed op wonen
- Intergenerationele ondersteuning



Maatschappelijke context

Sociaal- culturele ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen

Sociaal-economische ontwikkelingen

Leeftijd

Huishoudens-samenstelling

Inkomen

# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse



- Vergrijzing
- Immigratie



- Verweduwing
- Echtscheiding



# 1. Literatuur

Maatschappelijke context

Sociaal- culturele ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen

Sociaal-economische ontwikkelingen

# 2. Data-analyse

Leeftijd

Huishoudens-samenstelling

Inkomen



- Laag werkloosheidspercentage
- Lage rentestand



# 1. Literatuur

- Maatschappelijke context
- Sociaal- culturele ontwikkelingen
- Demografische ontwikkelingen
- Sociaal-economische ontwikkelingen

# 2. Data-analyse

- Leeftijd
- Huishoudens-samenstelling
- Inkomen

## Aandeel recent verhuisde starters en doorstromers

	1993	2018	Toe of afname <i>(absolute getallen)</i>	Percentage
Starter	435.100	257.500	-177.600	-41%
Doorstromer	942.000	942.200	200	0%
Totaal	1.377.100	1.199.700	-177.400	-13%





Maatschappelijke context

Sociaal- culturele ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen

Sociaal-economische ontwikkelingen

Leeftijd

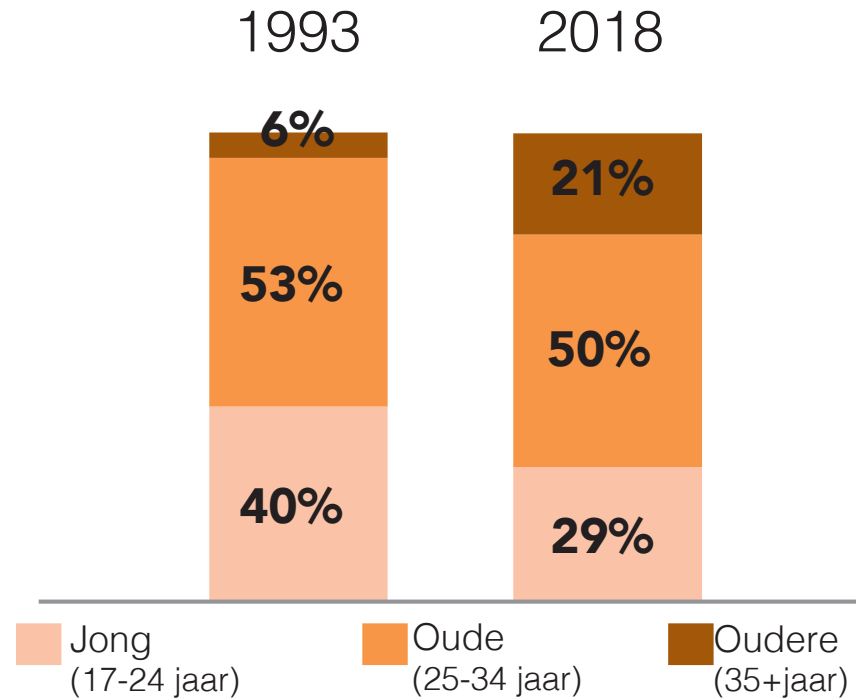
Huishoudens-samenstelling

Inkomen

# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

## Leeftijd starters



# 1. Literatuur

Maatschappelijke context
Sociaal- culturele ontwikkelingen
Demografische ontwikkelingen
Sociaal-economische ontwikkelingen
Leeftijd
Huishoudens-samenstelling
Inkomen

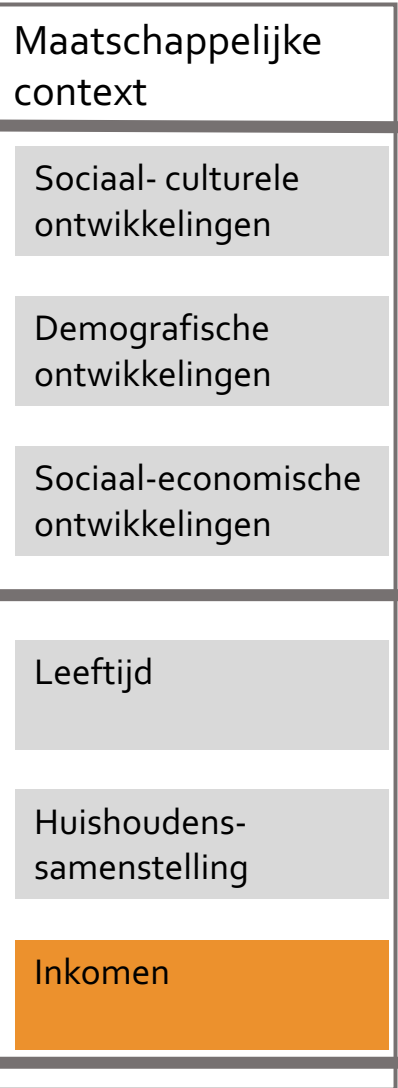
# 2. Data-analyse

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 1993 - 2018

Huishoudens-samenstelling	Starter			Doorstromer		
	17- 24 jaar	25- 34 jaar	>35 jaar	17- 34 jaar	35- 54 jaar	>55 jaar
Eenpersoons-huishouden	-11%	-5%	-23%	+27%	+16%	+36%
Paar	+7%	+6%	+7%	+1%	-4%	-33%
Paar + kind	-2%	-4%	+4%	-35%	-29%	-5%



# 1. Literatuur

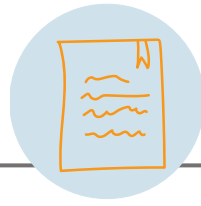


# 2. Data-analyse

## Ontwikkeling inkomensklasse 1993 - 2018

Inkomensklasse	Starter	Doorstromer
Laag	+1%	+5%
Laag-midden	+2%	-3%
Hoog-midden	-5%	-5%
Hoog	+2%	+3%





Woonbeleid

# 1. Literatuur

Toewijzingsbeleid

Prijsbeleid

Nieuwbouwbeleid

# 2. Data-analyse



# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

Woonbeleid
Toewijzingsbeleid
Prijsbeleid
Nieuwbouwbeleid



• Markt gestuurd



• Markt gestuurd



• Gedifferentieerd toewijzen



# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

Woonbeleid
Toewijzingsbeleid
Prijsbeleid
Nieuwbouwbeleid



- Hypotheekrenteaftrek
- GHF
- Belastingvrij schenken



- Markt gestuurd



- Huurregulering
- Huurtoeslag



# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

Woonbeleid
Toewijzingsbeleid
Prijsbeleid
Nieuwbouwbeleid



- Decentraal beleid
- Verdichten



- Decentraal beleid
- Verdichten



- Verhuurdersheffing





## Woningvoorraad

# 1. Literatuur

Aantal  
woningen

Eigendomsverhouding

Prijsklasse

# 2. Data-analyse

Aantal  
woningen

Eigendomsverhouding

Prijsklasse

# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

Woningvoorraad	
Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	

Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	



• Sterke toename



• Snelle toename



• Sterke afname



# 1. Literatuur

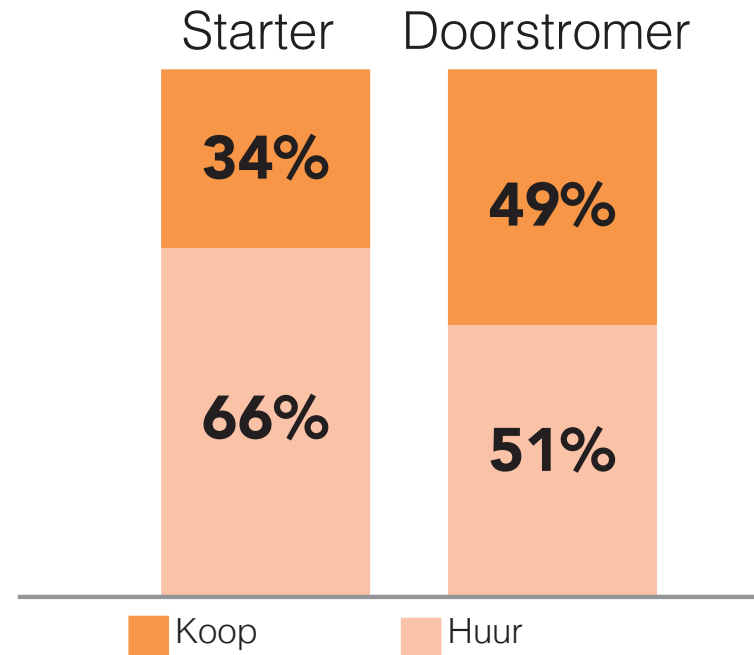
# 2. Data-analyse

Woningvoorraad	
Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	

Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	

### Eigendomsverhouding starters en doorstromers, 2018





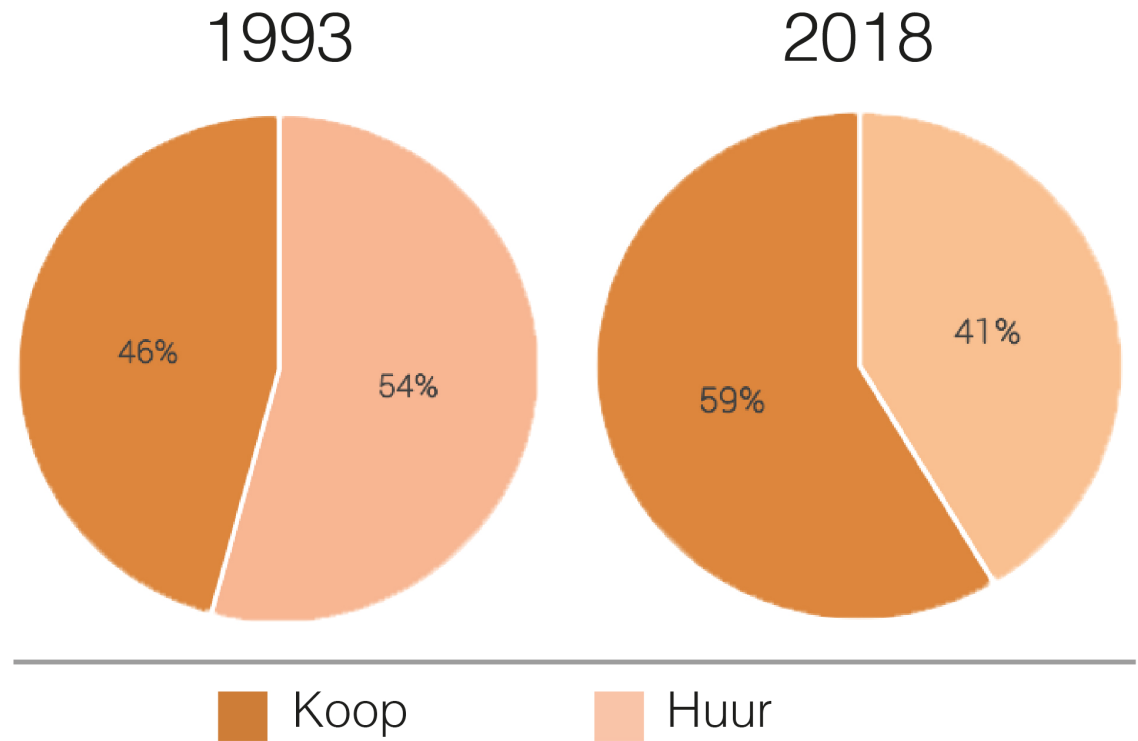
# 1. Literatuur

# 2. Data-analyse

Woningvoorraad	
Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	

Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	



# 1. Literatuur

Woningvoorraad

Aantal  
woningen

Eigendomsverhouding

Prijsklasse

# 2. Data-analyse

Aantal  
woningen

Eigendomsverhouding

Prijsklasse

## 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%



# 1. Literatuur

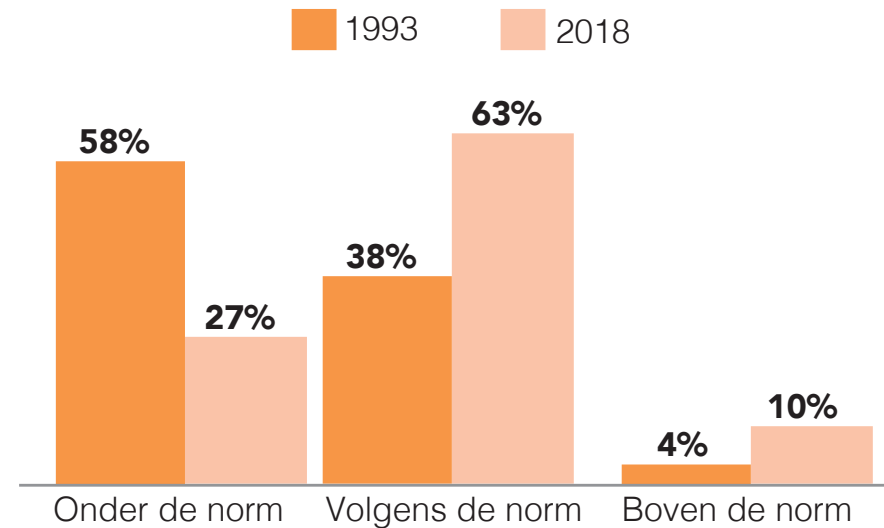
# 2. Data-analyse

Woningvoorraad	
Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	

Aantal woningen	
Eigendomsverhouding	
Prijsklasse	

Maximaal bereikbare huurklasse versus huidige bewoning starters 2018 en 1993



# Resultaten



	Maatschappelijke context	Woonbeleid	Woningvoorraad
1. Literatuur	Sociaal- culturele kenmerken	Toewijzingsbeleid	Aantal woningen
	Demografische kenmerken	Prijs beleid	Eigendomsverhouding
	Sociaal-economische kenmerken	Nieuwbouwbeleid	Prijsklasse
2. Data-analyse	Leeftijd		Aantal woningen
	Huishoudens-samenstelling		Eigendomsverhouding
	Inkomen		Prijsklasse

# Conclusie



# 1. *Maatschappelijke ontwikkelingen*



*Gelijk*



*Ouder*



*Meerpersoons*



## 2. Woonbeleid



*Ontmoedigd*

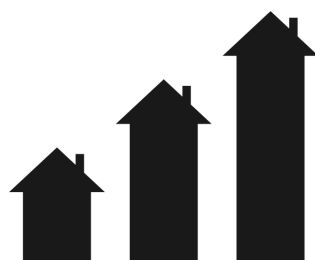


*Nauwelijks*



*Versoberd*

# 3. Woningvoorraad



*Bijgebouwd*

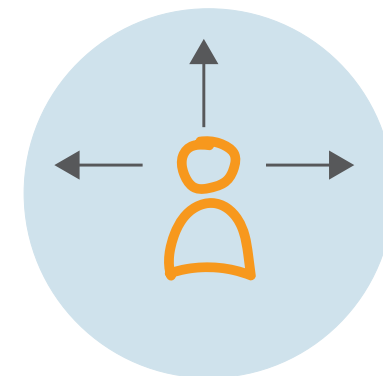


*Meer koop*

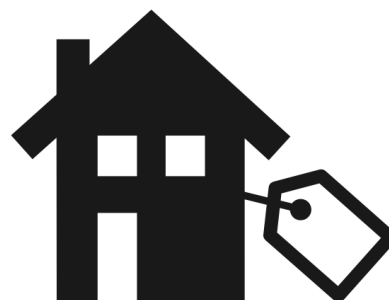


*Duurder*

## 4. Woningkeuzes



*Minder starters*



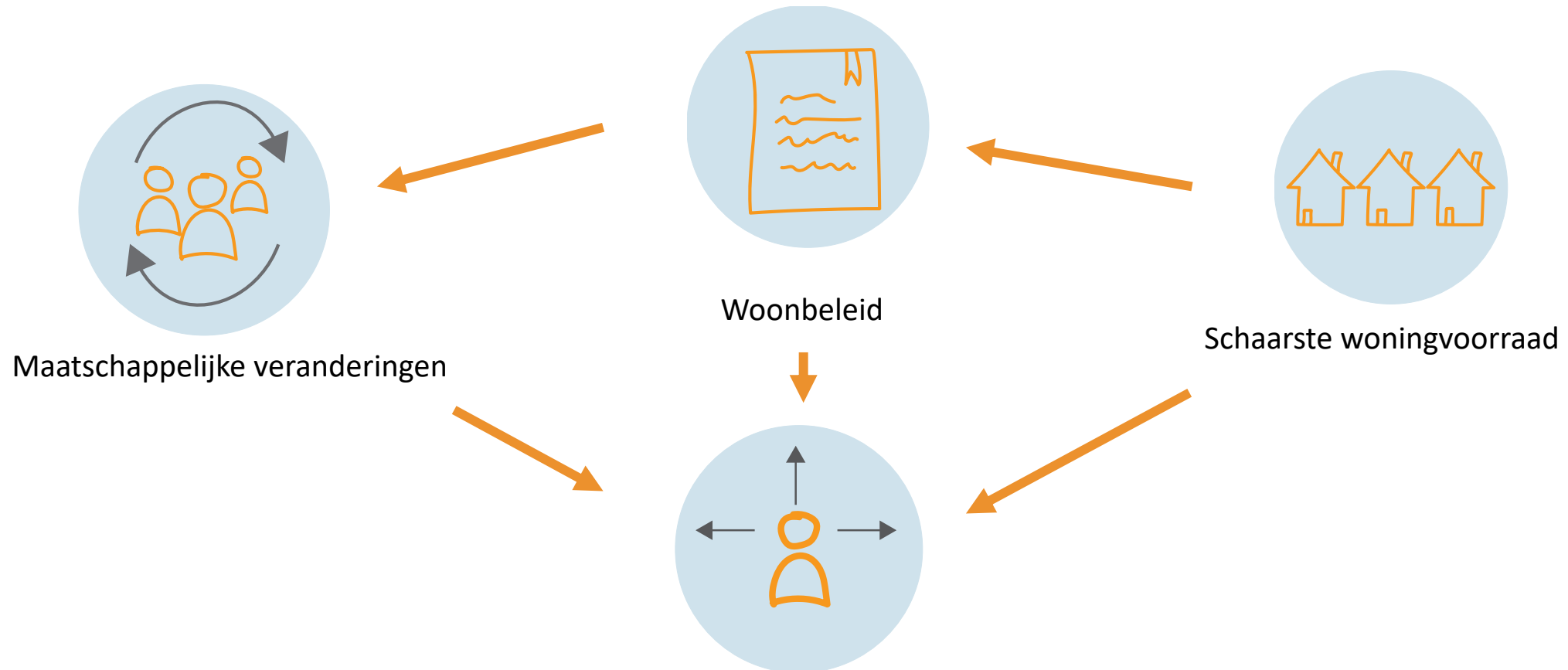
*Duurder huren*



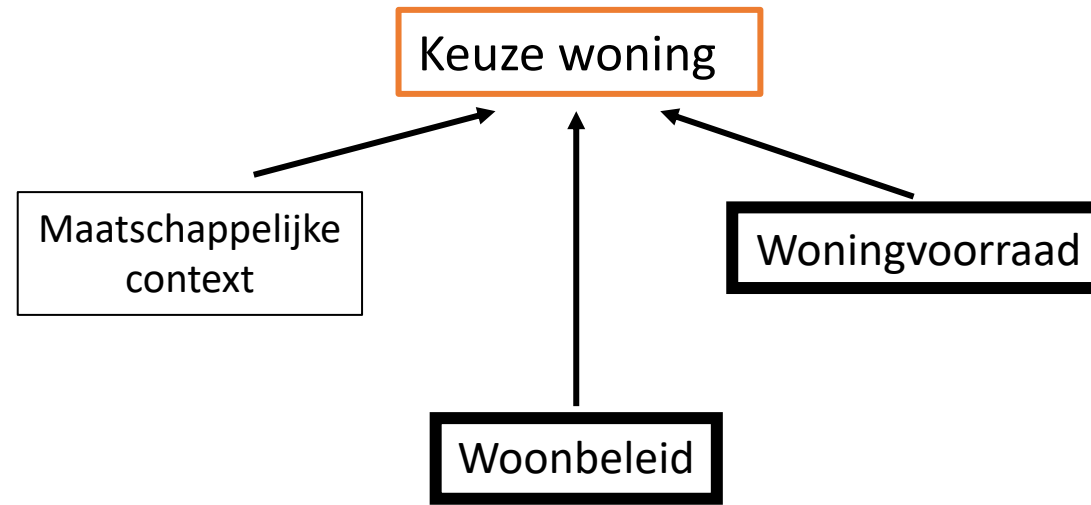
*Bepaktere keuze*

# Conclusie

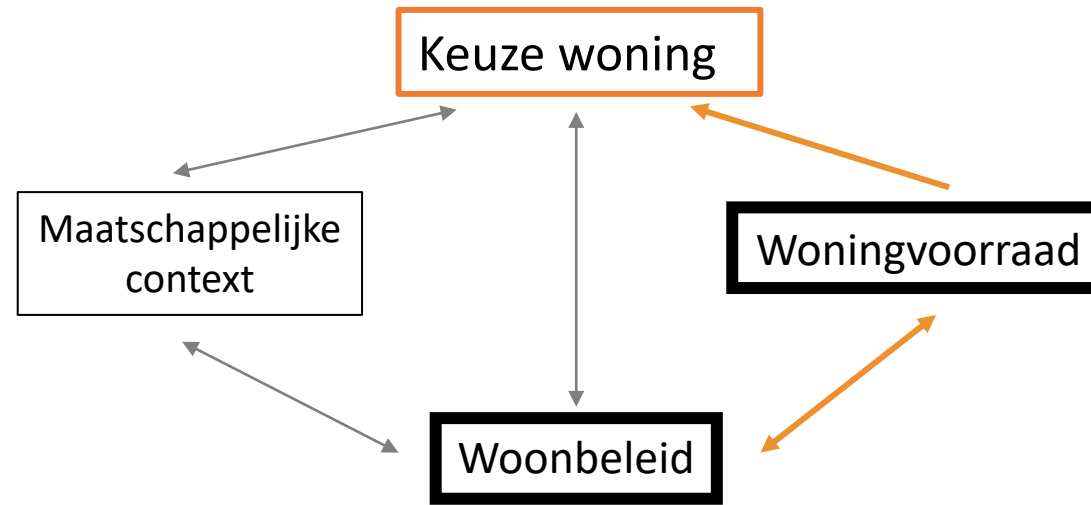
*In welke mate beïnvloeden de factoren, **maatschappelijke context**, **woonbeleid** en **woningvoorraad** de kansen voor starters op de woningmarkt in 2018 ten opzichte van 1993?*



# Woonkeuzemodel



# Woonkeuzemodel



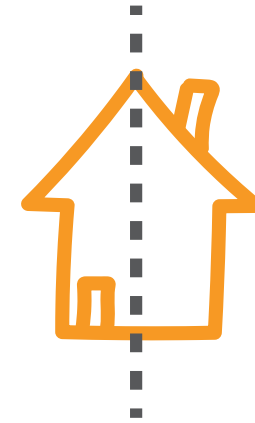


# Aanbeveling



# Woningvoorraad

1. Innovatief bouwen, toekomstbestendig

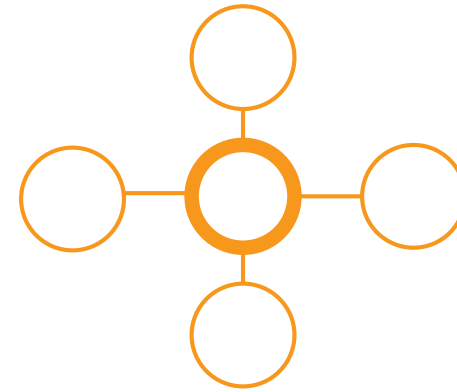


2. Doorstroom bevorderen



# Woonbeleid

1. Regie overheid
2. Beleid op de gehele startende doelgroep
3. Regulering middensegment huur



Tot zo ver alles over starters in de woningmarkt

Ik heb het gehad over de *verslechterde positie* van de starter in 2018 ten opzichte van 1993.

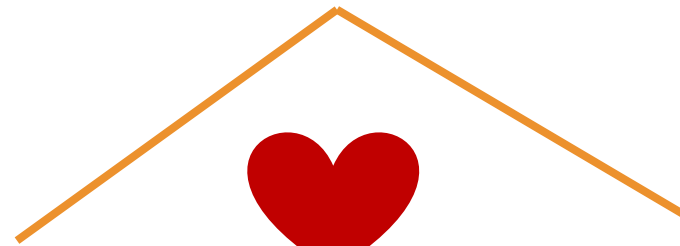
Het doel van het onderzoek was om *de factoren* die deze positie van de starter bepalen.

Hieruit voortvloeiend zijn er aanbevelingen opgesteld om het tij te keren voor deze nadelige positie van de *starter*.



*"Het was niet uit liefde,  
het was om je geld"*

*- Jaap Fischer -*



# Starters: steeds verder van huis?

