

Starters versus doorstromers



Starters versus doorstromers

Een verkennend onderzoek naar de positie van starters in relatie tot doorstromers

Datum:	Januari 2011
Auteur:	Rommie Spoelstra
Eindproduct:	Masterthesis
Onderwijsinstelling:	Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit:	Ruimtelijke Wetenschappen Landleven 1 9747 AD Groningen
Opleiding:	Master Vastgoedkunde
Eerste beoordelaar:	Drs. T. van der Meulen
Tweede beoordelaar:	Prof. Dr. E. F. Nozeman

VOORWOORD

Voor u ligt de thesis waar ik in het kader van de afronding van de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen het afgelopen half jaar aan gewerkt heb. In september 2008 ben ik begonnen met het versnelde schakelprogramma aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. Na het succesvol afronden van dit schakelprogramma ben ik in september 2009 begonnen met de master Vastgoedkunde. Door veel zelfdiscipline, hard werken en de steun van twee van mijn studiegenootjes is het me gelukt om binnen 1,5 jaar deze master af te ronden.

Vanuit de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen wil ik graag mijn begeleider Drs. T. van der Meulen bedanken voor de begeleiding. Drs. T. van der Meulen heeft tevens de rol van eerste beoordelaar vervuld, dank hiervoor. Mijn tweede beoordelaar is Prof. Dr. E. F. Nozeman ook hem wil ik bij deze bedanken voor het beoordelen van mijn thesis.

Iedereen die meegewerkt heeft met het tot stand komen van deze thesis wil ik graag bedanken voor hun tijd en inzet. Met name wil ik de woningcorporaties De Huismeesters, Lefier, Lefier Hoogezand, Talma, Wierden en Borgen, Wold en Waard Woningcorporatie Slochteren, Woonborg en Woonstade bedanken voor hun bijdrage aan het onderzoek. Tot slot wil ik graag alle personen in mijn nabije omgeving bedanken voor de steun die zij mij geboden hebben tijdens het schrijven van deze scriptie.

Rommie Spoelstra

Groningen, januari 2011

SAMENVATTING

Centraal in dit onderzoek staat het beleid dat woningcorporaties voeren ten aanzien van starters en doorstromers. De aanleiding voor dit onderzoek is te vinden in de berichtgeving door de media sinds de jaren '90 over starters. In deze berichtgeving worden voornamelijk de problemen die starters zouden ervaren bij het vinden van hun eerste woning besproken.

Vanuit de wetenschap is er onderzoek gedaan over starters. Deze onderzoeken zijn gericht op de starters die een woning willen kopen. Ter aanvulling van deze onderzoeken richt dit onderzoek zich op starters die bij een woningcorporatie een woning willen huren. De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek is terug te vinden in de brief die Aedes naar haar leden gestuurd heeft.

Op de woningmarkt komt de prijs van een woning tot stand tussen de vraag naar en het aanbod van woningen. In dit onderzoek zijn aan de vraagzijde starters en doorstromers te onderscheiden. De vraagzijde hangt nauw samen met de groei van het aantal woningzoekenden. Het aanbod bestaat uit de vrijgekomen woningen uit de woningvoorraad van de woningcorporaties die bestemd zijn voor verhuur.

De woningmarkt van Groningen zoals toegepast in dit onderzoek betreft in totaal elf gemeenten, de gemeente Groningen en de omliggende gemeenten. Uit de kenmerken van deze woningmarkt is een onderscheid te zien tussen de stad en het platteland. Zo zijn er op het platteland meer eengezinswoningen dan meergezinswoningen en ook meer koopwoningen dan huurwoningen. In de stad zijn er meer meergezinswoningen te vinden dan eengezinswoningen, het aandeel huur/koop is ongeveer gelijk.

Er is een aantal methoden die de woningcorporaties toe kunnen passen bij het bepalen van de woonwensen van de woningzoekende. De volgende methoden zijn in dit onderzoek toegelicht; Brand Strategy Research model, Mentality TM model, het WIN model en de verschillende startersprofielen. Een aantal van deze methoden kijkt naar de leefstijl van een woningzoekende en het overige deel kijkt naar de verschillende woonmilieus. De leefstijlbenadering en de woonmilieubenadering overlappen elkaar gedeeltelijk.

In dit onderzoek worden er drie beleidsonderwerpen belicht: het politieke beleid vanuit de gemeente, het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties en het strategisch woningvoorraad beleid van woningcorporaties. Het politieke beleid vanuit de gemeente(n) wordt in samenspraak met de woningcorporatie gemaakt. Geen enkele woningcorporatie geeft aan dat er met de desbetreffende gemeente afspraken gemaakt is omtrent de huisvesting van starters. Het grootste deel van het beleid is namelijk gericht op doorstromers, de grootste groep woningzoekenden. Ook in het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties wordt er geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Starters en doorstromers worden zowel bij de inschrijving als bij het verdelen van de beschikbare woningen niet van elkaar onderscheiden. Bij het strategische voorraadbeleid is een onderscheid te vinden in de woningvoorraad. Voor starters onder de 23 jaar die in aanmerking willen komen voor huurtoeslag zijn er woningen beschikbaar met een maximale huurprijs tot €357,37 per maand. Voor starters boven de 23 jaar en doorstromers geldt een maximale huurprijs van €647,53 per maand. Dit verschil is ook te zien in de totale aantal jaren wachttijd van starters onder de 23 jaar en starters boven de 23 jaar. De wachttijd voor starters onder de 23 jaar is korter. Starters boven de 23 jaar en doorstromers hebben dezelfde wachttijd.

Inhoudsopgave

H 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Probleemstelling.....	7
1.3 Onderzoeksaanpak.....	8
1.4 Leeswijzer	9
H2 De Nederlandse woningmarkt.....	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Definiëring van de belangrijkste begrippen	11
2.3 De vastgoedmarkt	12
2.4 De woningmarkt	13
2.5 Slot	17
H3 DE WONINGMARKT VAN GRONINGEN.....	18
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Kenmerken van de woningmarkt van Groningen	19
3.3 Vraagzijde op de woningmarkt.....	23
3.5 Slot	26
H4 STARTERS & DOORSTROMERS	29
4.1 Inleiding.....	29
4.2 Starters op de woningmarkt	29
4.3 Doorstromers op de woningmarkt	33
4.4 Slot	36
H5 Conclusie & aanbevelingen	39
5.1 Conclusie	39
5.2 Aanbevelingen.....	40
Bronvermelding	41
Bronvermelding	41
Bijlagen	44
Bijlage I Brief Aedes	45
Bijlage II: Startersprofielen	47



H1

INLEIDING

H 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al een aantal jaren zijn starters op de woningmarkt een terugkerend onderwerp in de Nederlandse media, zowel in de regionale media als in de nationale media¹. De onderstaande krantenkoppen geven een beeld van de artikelen die in 2010 verschenen zijn over het onderwerp “starters op de woningmarkt”.

“Starter moet geduld hebben - Laagste inkomens komen moeizaam aan eerste woning”

(AD 22/01/2010)

“Rabobank: Huizenmarkt wordt nog moeilijker voor starters”

(AD 18/02/2010)

“Starterleningen van VROM zijn op door grote vraag”

(Trouw 27/05/2010)

“Aanvulling starterspot”

(Metro 02/06/2010)

“Er zijn genoeg woningen voor jongeren”

(IJmuider Courant 09/06/2010)

“Woningcorporatie kunnen starters helpen”

(ANP 16/06/2010)

“Starters kiezen voor huren”

(Noord-Hollands Dagblad 13/08/2010)

Bij het merendeel van de gepubliceerde artikelen ligt de nadruk op de problemen die starters ervaren op de woningmarkt en welke middelen er in het leven zijn geroepen om deze problemen op te lossen. Wat niet duidelijk naar voren komt in deze artikelen is waardoor starters problemen ervaren bij het zoeken van hun eerste woning. Ook is niet altijd duidelijk of de problemen typisch zijn voor starters of dat ook doorstromers tegen dezelfde problemen aanlopen.

1.2 Probleemstelling

In tegenstelling tot het groot aantal krantenartikelen dat verschenen is over ‘starters op de woningmarkt’ is er weinig onderzoek gedaan naar dit onderwerp. Twee onderzoekers die de afgelopen jaren wel regelmatig onderzoek gedaan hebben naar starters op de woningmarkt zijn dr. Brounen en drs. Neuteboom (2004, 2006a, 2006b en 2009). Deze twee woningmarktonderzoekers hebben zich bij hun onderzoeken voornamelijk gericht op starters die voor het eerst een woning gaan kopen. Belangrijke thema’s in hun onderzoeken zijn de betaalbaarheid van een woning, de toegankelijkheid van de woningmarkt en de waarschijnlijkheid van kopen. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat starters veel concurrentie hebben van doorstromers.

Het onderhevige onderzoek heeft zowel een wetenschappelijke als een maatschappelijke relevantie. Het onderzoek probeert bij te dragen aan de al bestaande wetenschappelijke kennis door onderzoek te doen naar de vraag in hoeverre het beleid van woningcorporaties gericht op starters anders is dan die van doorstromers. De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek komt naar voren in de brief die Aedes (bijlage I), vereniging voor woningbouwcorporaties, op 24 juni 2010 naar haar leden gestuurd heeft. Aanleiding voor deze brief is het gebrekkige functioneren van de

¹ LexisNexis Newsportal, zoektermen: starter AND woningmarkt

woningmarkt. Aedes stelt dat bij het gebrekkig functioneren van de woningmarkt starters niet of nauwelijks in staat zijn om hun woonwensen te realiseren. Om starters te helpen roept Aedes in deze brief haar leden op om waar mogelijk extra inspanningen te leveren omtrent het huisvesten van starters. Dit om het voor starters mogelijk te maken om een woning te vinden die voldoet aan hun woonwensen. In dit onderzoek wordt onderzocht in hoeverre woningcorporaties starters tegemoet komen bij het zoeken naar huisvesting.

In het onderzoek staat de volgende vraagstelling centraal;

- In hoeverre maken woningcorporaties in hun beleid bij het huisvesten van woningzoekenden onderscheid tussen starters en doorstromers?

Vanuit de centrale vraag worden de volgende deelvragen afgeleid;

- In hoeverre is er vanuit de lokale politiek in samenwerking met de woningcorporaties beleidsafspraken gemaakt omtrent starters en doorstromers?
- In hoeverre worden starters en doorstromers in het beleid van inschrijving en verdeling van woningruimte woningcorporaties onderscheiden?
- In hoeverre worden starters en doorstromers bij het beleid van het strategisch woningvoorraadbeheer van woningcorporaties onderscheiden?

Met deze onderzoeksvragen is het de bedoeling om te komen tot een beeld in hoeverre woningcorporaties met het uitvoeren van hun taken rekening houden met het huisvesten van starters in vergelijking met doorstromers.

1.3 Onderzoeksaanpak

Dit onderzoek kan opgesplitst worden in twee delen; een theoretisch deel en een beschrijvend deel. Het theoretisch deel betreft de positionering van de woningmarkt op de vastgoedmarkt. In het beschrijvend deel worden de kenmerken van starters en doorstromers beschreven. Ook komen de verschillende woonwensen aan bod. Net zoals het beleid dat woningcorporaties voeren ten behoeve van deze twee typen woningzoekenden. Doordat dit onderzoek gericht is op de verschillen en overeenkomsten tussen starters en doorstromers kan dit onderzoek getypeerd worden als een vergelijkend onderzoek (Baarda & de Goede, 2001). Daarnaast heeft dit onderzoek een verkennend karakter doordat er nog niet eerder onderzoek gedaan is naar dit specifieke onderwerp. Het doel van dit verkennend onderzoek is het creëren van een globaal beeld over de zoektocht van starters naar een woning in vergelijking met die van doorstromers. Om antwoord te geven op deze deelvragen zijn er verschillende onderzoeksmethoden toegepast. Zo is er door het bestuderen van al bestaande literatuur geprobeerd om inzicht te krijgen in de woonwensen die starters en doorstromers hebben. Voor het beantwoorden van de overige deelvragen was er geen bestaande literatuur beschikbaar. Vandaar dat er gekozen is voor het afnemen van interviews met woningcorporaties. Hier gaat het om de woningcorporaties die op de woningmarkt van Groningen actief zijn. Er is gekozen voor het houden van interviews omdat er op deze manier veel belangrijke inzichten verkregen kunnen worden van de woningcorporaties. Ook is het bij interviews mogelijk om door te vragen wat bij enquêtes niet mogelijk is.

1.4 Leeswijzer

Deze scriptie begint met de werking van de vastgoedmarkt in hoofdstuk twee. In dit hoofdstuk wordt eerst de positie van de woningmarkt op de vastgoedmarkt beschreven. Daarna volgt informatie over de vraag naar en het aanbod van vastgoed. In hoofdstuk drie worden er vervolgens vier belangrijke kenmerken van de woningmarkt van Groningen besproken: de bevolkingsdichtheid, de verdeling huur- en koopwoningen, de verdeling eengezins- en meergezinswoningen en ten slotte de gemiddelde woningwaarde per gemeente. In dit hoofdstuk wordt ook de vraag naar vastgoed in de vorm van woonwensen besproken en het aanbod van vastgoed aan de hand van de woningvoorraad van de betrokken woningcorporaties. In hoofdstuk vier wordt het beleid dat van toepassing is op starters en doorstromers toegelicht. Hier komt aan bod het politieke beleid wat in samenwerking met de woningcorporaties opgesteld is omtrent starters en doorstromers, het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties voor starters en doorstromers en het strategisch voorraad beleid van de woningcorporaties omtrent starters en doorstromers. Er wordt afgesloten met een conclusie en aanbevelingen over dit onderzoek.

H2

DE WONINGMARKT



H2 De Nederlandse woningmarkt

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk begint met een algemene introductie van de belangrijkste begrippen van dit onderzoek. Vervolgens wordt gekeken naar de vastgoedmarkt. De vastgoedmarkt bestaat uit een viertal markten waarvan de woningmarkt er één is (Di Pasquale en Wheaton 1996). Om de woningmarkt te begrijpen is het van belang om eerst te kijken naar de werking van de vastgoedmarkt en de positie die de woningmarkt op deze markt heeft. Daarna kan er specifiek worden ingegaan op de werking van de Nederlandse woningmarkt. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

2.2 Definiëring van de belangrijkste begrippen

Hieronder worden kort de begrippen die voorkomen in dit onderzoek. Deze begrippen zullen ook in de rest van dit onderzoek gebruikt worden.

Algemeen

Vastgoedmarkt:

De plaats waar onroerend goed wordt verhandeld.

Woningmarkt:

De plaats waar vraag en aanbod van woningen samenkomen.

Vraagzijde

Doorstromer:

Een huishouden wat in Nederland een zelfstandige woning na de verhuizing achterlaat.

Huishouden:

Een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften.

Starter:

Een 'starter' is een huishouden dat voor de eerste keer hoofdbewoner van een zelfstandige woning wordt en na verhuizing geen zelfstandige woning in Nederland achterlaat.

Aanbodzijde

Onzelfstandig woning:

Bij een kamer of een etage met gedeelde voorzieningen zoals een keuken, toilet en douche spreekt men van een onzelfstandige woning. Onzelfstandige woningen hebben meestal geen eigen toegang. Ook hospitakamers waarbij de voorzieningen gedeeld worden vallen onder de onzelfstandige woningen.

Zelfstandige woning:

Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.

Eengezinswoning:

Een grondgebonden woning die bestemd is voor bewoning door één gezin.

Meergezinswoning:

Een woning die samen met andere woningen een geheel pand vormen.

Jongerenwoning:

Een meergezinswoning bestemd voor starters onder de 23 jaar.

Starterswoning:

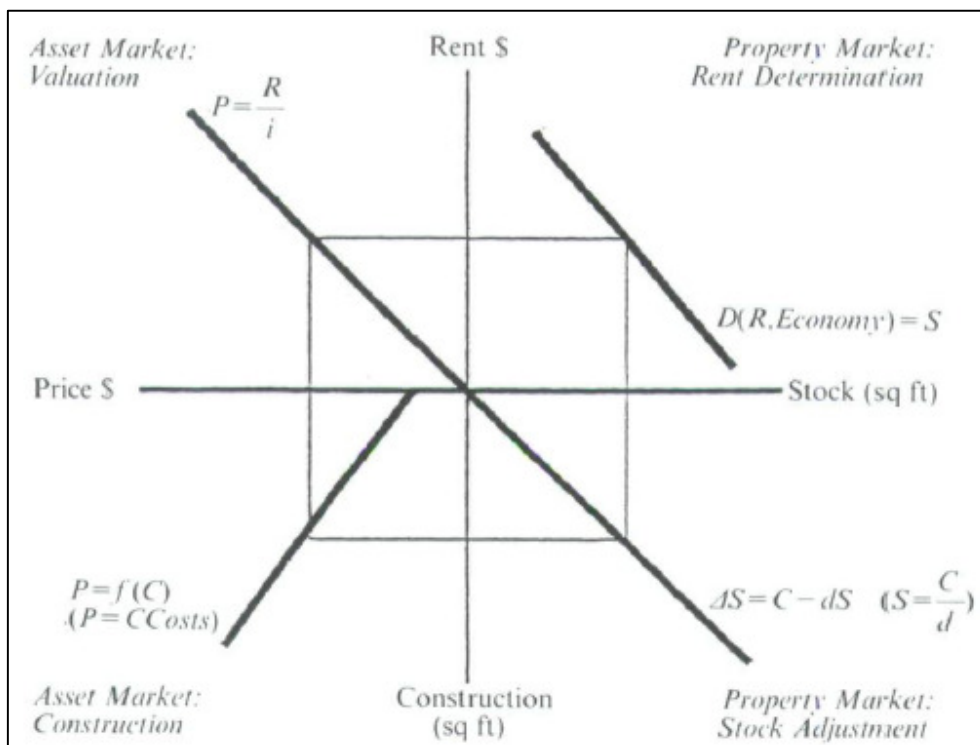
Een woning bestemd voor starters. Deze woningen zijn meestal eengezinswoningen met 2 of 3 kleine slaapkamers.

Verhuisketen: Een keten van aan elkaar geschakelde verhuizingen, waarbij het vertrek adres van één huishouden het aankomst adres is van het andere huishouden. Een vrijgekomen woning wordt toegevoegd aan het totale beschikbare woningaanbod voor woningzoekenden.

2.3 De vastgoedmarkt

Vraag naar en aanbod van vastgoed hangt nauw samen met de prijsontwikkeling van vastgoed. De prijs van woningen in Nederland hangt grotendeels af van hoeveel huishoudens wensen te verhuizen en hoeveel woningen er beschikbaar zijn. Een stijging in de vraag naar woningen zorgt voor een stijging in de prijzen terwijl een grotere voorraad beschikbare woningen zorgt voor een daling in de prijzen.

De werking van de vastgoedmarkt kan het best toegelicht worden aan de hand van het model van Di Pasquale en Wheaton (1996) in figuur 2.1. Dit model deelt de vastgoedmarkt op in twee markten; de eigendomsmarkt en de aandelenmarkt. Op de eigendomsmarkt, het rechterdeel van figuur 2.1, wordt het vastgoed als ruimte verhandeld op de markt voor ruimtegebruik. Daarnaast kan het vastgoed gezien worden als kapitaal dat wordt verhandeld op de markt voor vastgoedeigendom, ook wel de aandelenmarkt genoemd. Het linkerdeel van figuur 2.1 vormt de aandelenmarkt. Enerzijds draait de vastgoedmarkt om de vraag naar en het aanbod van ruimte en anderzijds om de vraag naar en het aanbod van vastgoed als kapitaalgoed. Zoals bij elke theoretisch model geldt hier ook de opmerking dat de werking in de praktijk anders kan verlopen. Zo kunnen in de praktijk de verschillende markten zowel afhankelijk als onafhankelijk van elkaar bewegen. Zodra de markt weer in evenwicht is zal er een rechthoekig figuur ontstaan. Elke hoek van het model kan als startpunt gekozen worden.



Figuur 2.1: Vastgoed: Het eigendom en de beleggingsmarkt volgens Di Pasquale en Wheaton

Elke kwadrant bij het model van Pasquale en Wheaton vertegenwoordigt één van de vier markten op de vastgoedmarkt: de woningmarkt, de markt voor nieuwbouwwoningen, de beleggingsmarkt en de markt voor vervangingskosten. In de rechterbovenkant van het model komt de prijs van vastgoed tot stand door het samenkomen van vraag en aanbod naar vastgoed. Deze kant van het model vertegenwoordigt de woningmarkt. De dikke zwarte lijn in het model komt hoger te liggen zodra de vraag naar woningen stijgt. Als de vraag naar woningen daalt, dan daalt ook de lijn. De helling van de lijn geeft aan hoe de vraag naar woningen wijzigt als de prijs voor woningen wijzigt. Bij een vlakke lijn heeft de wijziging in de prijs invloed op de vraag. Bij een steile lijn heeft een wijziging in de prijs weinig effect op de vraag. De hoek rechts onder in het model vertegenwoordigt de markt voor de nieuwbouwwoningen. Deze hoek geeft de verhouding weer, in welke mate het gebouwde volume aan woningen de voorraad woningen aanpast. Deze verhouding wordt ook wel 'vervangingsratio' genoemd. Naarmate de voorraad woningen kleiner is, is er minder nieuwbouw nodig om de voorraad op peil te houden. Als de dikke zwarte lijn steiler loopt wordt er jaarlijks een substantieel deel woningen aan de woningmarkt onttrokken. Hierdoor neemt het bouwvolume sterk toe. Een vlak verloop van de lijn geeft aan dat er weinig woningen aan de woningmarkt worden onttrokken. Bij een woningmarkt in evenwicht is de toevoeging van de nieuwbouw voldoende om de onttrekking hiervan goed te maken. De linker bovenzijde van het model gaat over de beleggingsmarkt van vastgoed. In deze hoek vindt de waardevorming van het vastgoed plaats. De huurprijs geldt hierbij naast de waarde van het vastgoed als een belangrijke input variabele. De dikke zwarte lijn geeft uiteindelijk de verhouding weer tussen de huurprijs en aankoopprijs. Deze verhouding geeft inzicht in het vereiste rendement van de belegger. Naarmate de zwarte lijn steiler loopt wordt er een hoger rendement vereist. In de linker onderzijde van het model wordt inzicht gegeven in de vervangingskosten van vastgoed. Naar mate de dikke zwarte lijn steiler verloopt stijgen de vervangingskosten. Dit onderzoek richt zich vooral op de rechterzijde van het model; de woningmarkt en de markt voor nieuwbouwwoningen.

2.4 De woningmarkt

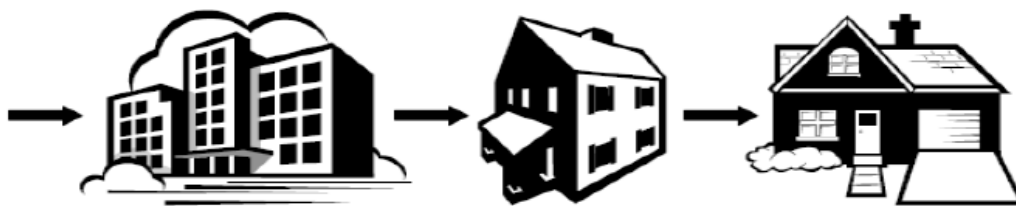
Op de woningmarkt kunnen op basis van twee criteria deelmarkten worden onderscheiden, zie figuur 2.2 (Ekkers, 2006). Het eerste criterium onderscheidt het eigendomsrecht en het gebruiksrecht. Kortom de koop- en huurmarkt voor woningen. De verhouding koop- en huurwoningen in Nederland is ongeveer gelijk (Statline, 2010a). Het tweede criterium maakt onderscheid tussen woningen die behoren tot de profit- of de non-profit markt. Aan de hand van deze twee criteria kunnen de volgende deelmarkten onderscheiden worden: koopwoning, sociale koopwoning, particuliere huurwoning en sociale huurwoning. Afhankelijk van welke grenzen er gebruik gemaakt wordt kan een woningmarkt zowel regionaal als nationaal zijn.

Figuur 2.2: De deelmarkten op de woningmarkt (Ekkers, 2006)

	Profit markt	Non-profit markt
Koop	Koopwoning	Sociale koopwoning
Huur	Particuliere huurwoning	Sociale huurwoning

De verhouding tussen vraag en aanbod bepaalt de prijs van een woning. De vraagzijde van de woningmarkt wordt bepaald door huishoudens die graag willen verhuizen en de aanbodzijde wordt bepaald door de woningen die na verhuizing leeg zijn komen te staan.

Voor eventuele toekomstige tekorten of overschotten op de woningmarkt is het aantal huishoudens dat wil verhuizen en de toekomstige ontwikkelingen van de huishoudens van belang. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verwacht dat het aantal huishoudens tot 2040 zal groeien van 7,2 miljoen naar 8 miljoen (Statline, 2010b). Waarbij wordt verwacht dat de gemiddelde huishouden grootte van 2,3 personen in 2006 in 2050 daalt naar 2,1 personen. Door de groei van het aantal huishoudens zal er als het woningaanbod niet toeneemt de komen jaren een tekort aan woningen ontstaan. Net zoals het hebben van een carrière op de arbeidsmarkt mogelijk is, is het ook mogelijk om carrière te maken op de woningmarkt, zie ook figuur 2.3. Een starter op de woningmarkt begint overwegend in een meergezinswoning, stroomt dan door naar een niet vrijstaande eengezinswoning, bewoont vervolgens een vrijstaande eengezinswoning en eindigt zijn/haar wooncarrière in deze woning of verhuist naar een seniorenwoning. Het zijn grote gebeurtenissen in het leven van een mens die de wooncarrière bepalen. Deze gebeurtenissen worden ook wel 'life events' genoemd. Vlak voor of vlak na zo'n life event verhuist men naar een woning die beter bij de volgende levensfase past. Een aantal voorbeelden van life events zijn; het volgen van een opleiding, eerste baan, samenwonen, promotie, kinderen krijgen, uit huis gaan van het laatste kind, scheiden of met pensioen gaan.



Figuur 2.3: De wooncarrière van een huishouden

De wooncarrière kan ook verklaard worden door de 'ijzeren wet van de woningmarkt' (Priemus 1984). Dit is het verschijnsel waarbij de sterkere partijen in het algemeen wonen in woningen die hoog in de woninghiërarchie staan, en de zwakkere partijen moeten genoegen nemen met de woningen die laag in de woninghiërarchie staan. Deze 'wet' heeft betrekking op verdelingspatronen die op de woningmarkt verwacht mogen worden. De zwakkere partijen zijn bewoners met een laag inkomen, ongunstige inkomensperspectieven en een slechte opleiding. De sterkere partijen bestaan uit bewoners met een hoog inkomen, gunstige inkomensperspectieven en hoog opgeleiden.

Verhuizingen hangen onderling samen doordat het vertrekadres van het ene huishouden gelijk is aan het aankomstadres van het andere huishouden. Een reeks direct met elkaar samenhangende verhuizingen wordt ook wel een verhuisketen genoemd. Een verhuisketen kan op twee verschillende manieren gestart worden. Namelijk door het toevoegen van een nieuwe woning aan de woningvoorraad. Dit kan gebeuren door het opdelen van een woning in meerdere woningen, het bouwen van een nieuwe woning of het wijzigen van de bestemming van niet woning naar woning. Daarnaast kan de verhuisketen gestart worden door het beëindigen van een huishouden. Dit gebeurt onder andere door het overlijden van een eenpersoonshuishouden, emigratie en dergelijke. Een verhuisketen kan ook op twee manieren eindigen. Een manier is door het verdwijnen van de woning door middel van sloop, verandering van bestemming van woning naar niet woning of door langdurige leegstand. De andere manier waarop een verhuisketen kan eindigen is het ontstaan van een nieuw huishouden. Voorbeelden

hiervan zijn: trouwen, scheiden, immigratie, een tweede woning of het splitsen van het bestaande huishouden.

Voor het berekenen van de aantallen starters en doorstromers in het jaar 2009 is er gebruik gemaakt van Primos Prognose (2009). Voor Nederland zijn de gegevens zoals Primos Prognose ze berekend heeft voor de jaren 2008, 2010, 2020 en 2040 te vinden in tabel 2.1. Het totaal aantal urgente starters ligt iets onder de 120.000 in 2010. Er wordt verwacht dat het aantal starters tot 2020 zal gaan toenemen. En tussen het jaar 2020 en 2040 wordt er een afname verwacht van 8.000. Gekeken naar het aandeel starters in het totaal van woningbehoevende huishoudens is dit aandeel vrij klein. Zo rond de 1,7%. Er is ook nog een groep starters die vanuit hun onzelfstandige woning op zoek gaan naar een zelfstandige woning. Deze groep wordt in deze prognose berekening niet meegenomen. Doorstromers vertegenwoordigen veruit de grootste groep woningzoekenden.

Nederland	2008	2010	2020	2040
Totaal aantal huishoudens	7.242.202	7.362.173	7.878.664	8.342.504
Niet woningbehoevende huishoudens	381.075	387.892	406.946	410.151
Urgente starters	118.305	119.515	125.436	117.807
Urgente woningverlaters	20.469	20.880	22.386	23.776
Woningbehoevende huishoudens	6.958.963	7.072.916	7.574.768	8.026.384
Percentage starters	1,70%	1,69%	1,65%	1,47%

Tabel 2.1: Bevolkingontwikkeling Nederland (Primos Prognos 2010)

Door deze prognose van Nederland op te splitsen in Noord-, Oost-, West- en Zuid-Nederland kan er een beeld gevormd worden in welk deel van Nederland het aandeel starters het grootst is ten opzichte van het totaal aantal woningbehoevende huishoudens. Zie tabel 3.2 t/m tabel 3.5. Zo blijkt dat het aandeel starters in Noord-Nederland het kleinst is met rond de 1%. Het grootst aandeel starters zijn te vinden in West-Nederland. Hier zit het aandeel tot en met 2020 rond de 1,80%. Hiermee zijn er in West-Nederland bijna twee keer zoveel starters op de woningmarkt dan in Noord-Nederland. Het beeld van Zuid-Nederland wat betreft het aandeel starters is vergelijkbaar met het algemeen beeld van Nederland. In Oost-Nederland ten slotte ligt het aandeel iets hoger dan bij het algemeen beeld van Nederland.

Noord-Nederland	2008	2010	2020	2040
Totaal aantal huishoudens	775.644	765.505	808.223	819.695
Niet woningbehoevende huishoudens	44.583	45.236	45.743	43.509
Urgente starters	7.672	7.521	7.627	6.829
Urgente woningverlaters	1.988	2.017	2.137	2.169
Woningbehoevende huishoudens	716.745	725.773	767.970	780.846
Percentage starters	1,07%	1,04%	0,99%	0,87%

Tabel 2.2: Bevolkingsontwikkeling Noord-Nederland (ABF Research, 2009)

Oost-Nederland	2008	2010	2020	2040
Totaal aantal huishoudens	1.307.939	1.327.477	1.417.556	1.475.857
Niet woningbehoevende huishoudens	77.860	78.846	81.757	79.355

Urgente starters	21.673	21.692	22.135	20.185
Urgente woningverlaters	4.554	4.671	5.043	5.336
Woningbehoevende huishoudens	1.247.198	1.265.652	1.352.891	1.411.351
Percentage starters	1,74%	1,71%	1,64%	1,43%

Tabel 2.3: Bevolkingsontwikkeling Oost-Nederland (ABF Research, 2009)

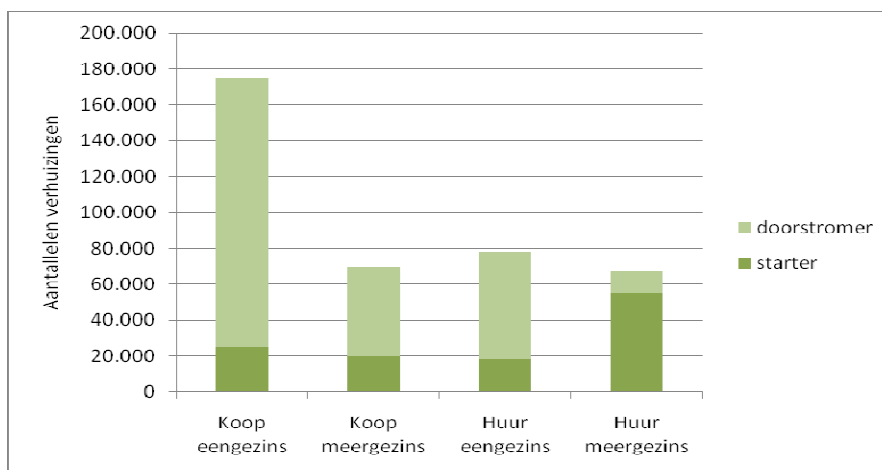
West-Nederland	2008	2010	2020	2040
Totaal aantal huishoudens	3.478.662	3.546.802	3.842.687	4.247.709
Niet woningbehoevende huishoudens	188.880	193.309	207.094	219.904
Urgente starters	61.219	62.049	66.723	66.410
Urgente woningverlaters	9.583	9.767	10.583	11.670
Woningbehoevende huishoudens	3.341.418	3.405.775	3.691.733	4.082.545
Percentage starters	1,83%	1,82%	1,81%	1,63%

Tabel 2.4: Bevolkingsontwikkeling West-Nederland (ABF Research, 2009)

Zuid-Nederland	2008	2010	2020	2040
Totaal aantal huishoudens	1.699.957	1.722.389	1.810.198	1.799.243
Niet woningbehoevende huishoudens	69.752	70.501	72.352	67.383
Urgente starters	27.741	28.253	28.951	24.383
Urgente woningverlaters	4.344	4.425	4.623	4.601
Woningbehoevende huishoudens	1.653.602	1.675.716	1.762.174	1.751.642
Percentage starters	1,68%	1,69%	1,64%	1,39%

Tabel 2.5: Bevolkingsontwikkeling Zuid-Nederland (ABF Research, 2009)

Van de gerealiseerde verhuizingen door zowel starters als doorstromers is het aantal dat verhuisd is naar een type woning berekend, zie figuur 2.5 (WoOn2009). Hierbij worden er vier typen woningen onderscheiden; de eengezins koopwoning, de meergezins koopwoning, de eengezins huurwoning en de meergezins huurwoning. In meer dan de helft van de gevallen vonden starters een woning bij de meergezins-huurwoningen. De overige typen woning worden gedomineerd door doorstromers. Ongeveer één derde van de starters koopt een woning. Van de doorstromers koopt twee derde een woning. Daarnaast zijn er meer doorstromers te vinden in de eengezinswoningen dan in de meergezinswoningen.



Figuur 2.5: Betrokken woning naar positie op de woningmarkt 2007 (WoOn 2009)

Volgens WoOn2009 kan er in de komende twee jaren een tekort aan huurwoningen verwacht worden. Uitzondering hierop is de goedkoopste categorie woningen, de meergezinswoningen. Een groot deel van de vraag op de huurmarkt komt van de starters. Als deze groep buiten beschouwing wordt gelaten blijven er nauwelijks tekorten over. De koopmarkt laat ook een tekort zien. Een tekort aan de bovenkant van de markt brengt de doorstroming in gevaar, waardoor minder huishoudens kunnen slagen in hun woonwensen. Een woning aan de top die vrijkomt stelt andere huishoudens in staat op een trede te stijgen in hun wooncarrière.

2.5 Slot

De woningmarkt is een onderdeel van de vastgoedmarkt waar vraag naar en aanbod van woonruimte samenkomen. De vraag op deze markt wordt gevormd door het aantal huishoudens dat wenst te verhuizen. Deze huishoudens kunnen zowel bestaan uit starters als uit doorstromers. Doorstromers vormen veruit de grootste groep woningzoekenden. Huishoudens kunnen verschillen wooncarrières doorlopen wanneer ze actief zijn op de woningmarkt. Een wooncarrière begint voor de grootste starters in een meergezinswoning, vervolgens verhuist deze starters naar een kleine eengezinswoning om vervolgens door te stormen naar een vrijstaande eengezinswoning. De aanbodzijde wordt gevormd door de woningen die na verhuizing leeg zijn komen te staan en door nieuw gebouwde woningen. Het samenkomen van vraag en aanbod zorgt voor de totstandkoming van de prijs van een woning. In dit hoofdstuk is de woningmarkt in zijn algemeenheid besproken. In het volgende hoofdstuk wordt er dieper in gegaan op de regionale woningmarkt van Groningen.

H3

DE WONINGMARKT VAN GRONINGEN



H3 DE WONINGMARKT VAN GRONINGEN

3.1 Inleiding

De woningmarkt van Nederland bestaat uit verscheidene elkaar overlappende regionale woningmarkten; één van die regionale woningmarkten is die van Groningen. De woningmarkt van Groningen bestaat uit elf gemeenten die verspreid zijn over twee provincies, zie figuur 3.1. Elke regionale woningmarkt heeft zijn eigen kenmerken, zoals bijvoorbeeld aantal inwoners, aantal huishoudens, verdeling huur- en koopwoningen en de gemiddelde woningwaarde. Net zoals op de Nederlandse woningmarkt is er op deze regionale markt ook sprake van een vraagzijde en een aanbodzijde. De vraagzijde bestaat uit huishoudens die willen verhuizen, dat zijn starters en doorstromers. De woonwensen van huishoudens kunnen aan de hand van een aantal methoden bepaald worden, deze methoden zullen in dit hoofdstuk aan bod komen. De aanbodzijde bestaat uit beschikbare koop- en huurwoningen.

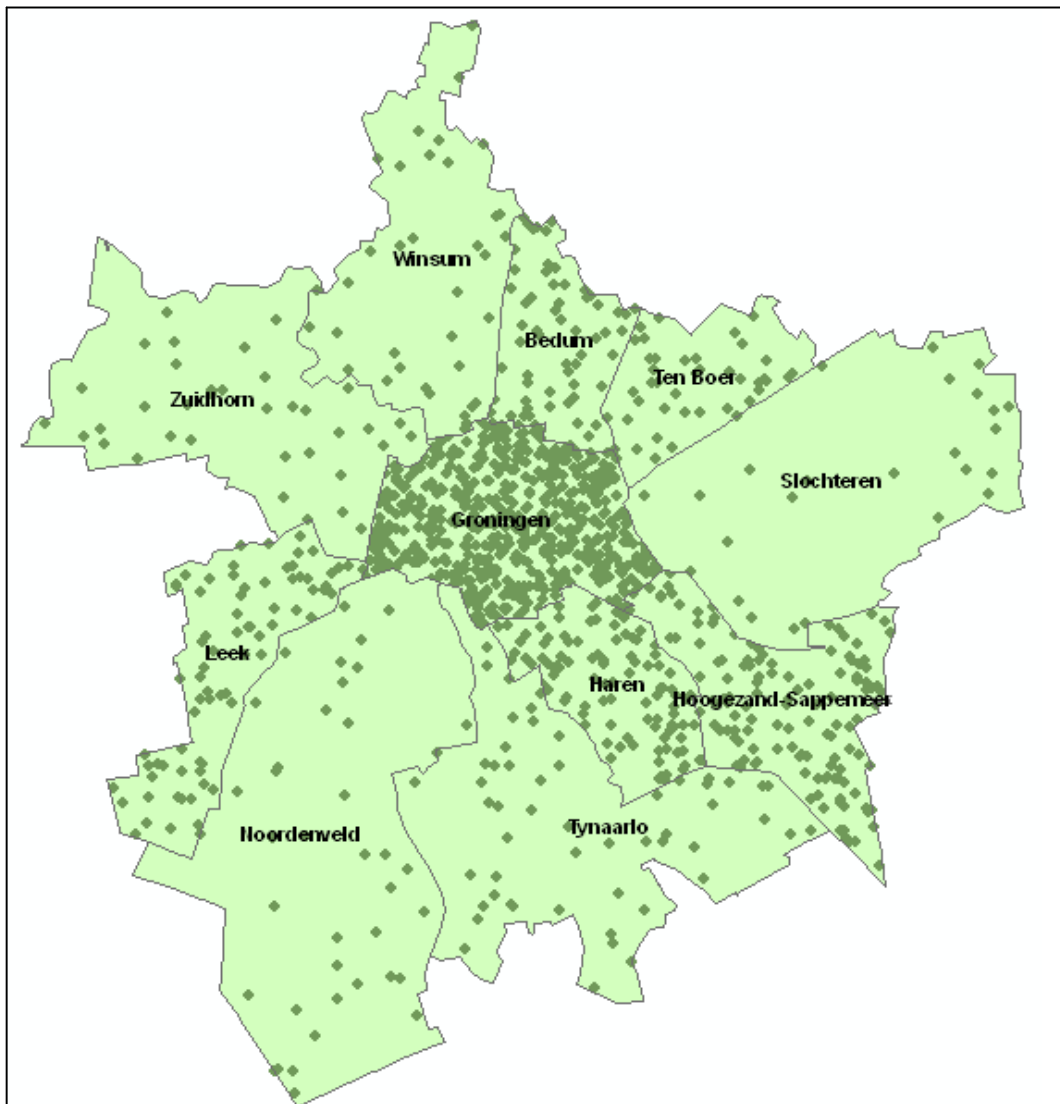


Figuur 3.1: Woningmarkt van Groningen opgedeeld in gemeenten

3.2 Kenmerken van de woningmarkt van Groningen

Met behulp van het inwoneraantal en het aantal huishoudens kan er een eerste indruk gevormd worden over de woningmarkt van Groningen. Als er in een gemeente twee keer zoveel huishoudens zijn als in een andere gemeente betekent dat niet dat er ook twee keer zoveel huishoudens in de gemeente aanwezig zijn. De grootte van huishoudens kan nogal verschillen. Een huishouden kan bestaan uit 1, 2, 3, 4, 5 of veel

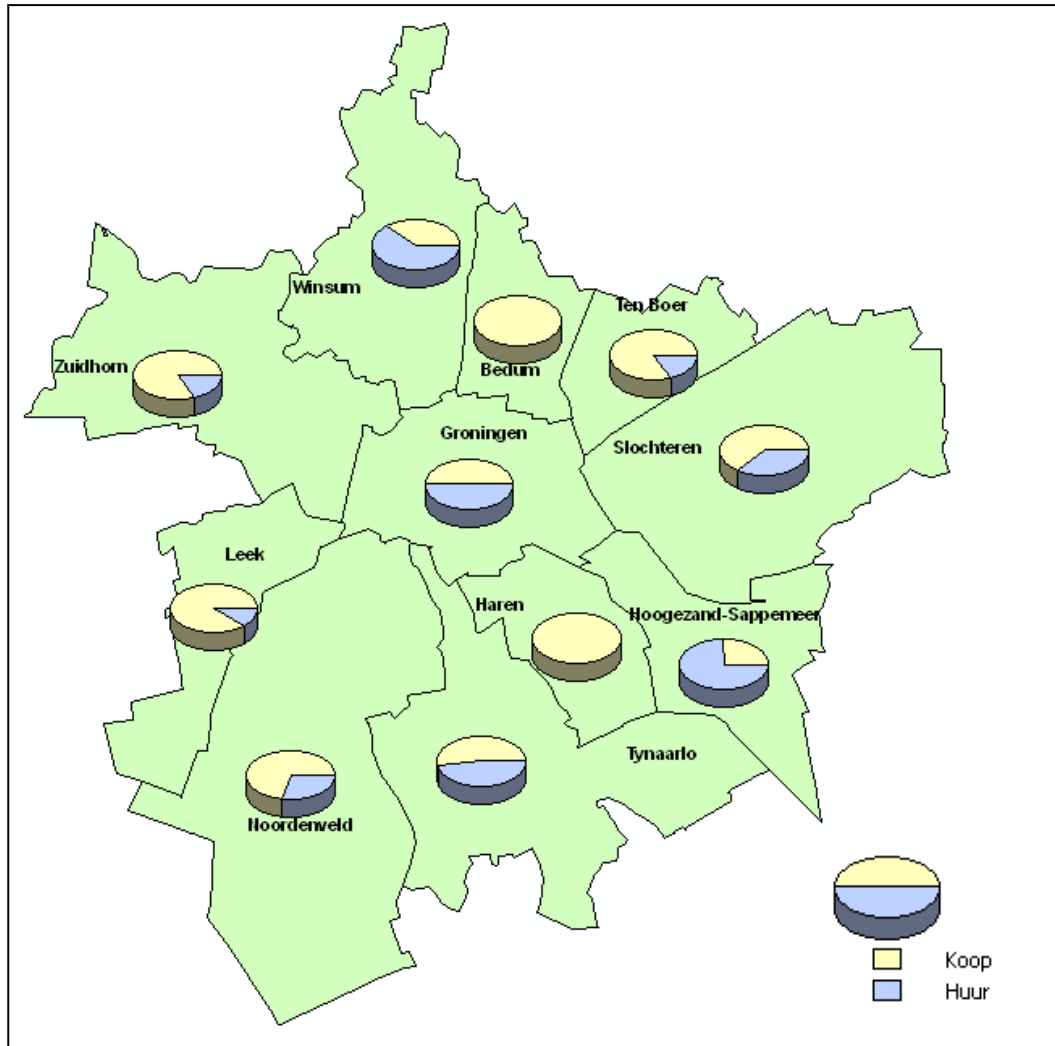
meer personen. Zoals ook al in het vorige hoofdstuk genoemd is verwacht het CBS dat het aantal huishoudens de komende jaren gaan groeien en de huishoudengroote gaat afnemen. Dit fenomeen zorgt indirect voor een grotere vraag naar beschikbare woningen. Aan de hand van de bevolkingsdichtheid kunnen gebieden beter vergeleken worden dan aan de hand van het aantal inwoners. In figuur 3.1 is te zien dat de bevolkingsdichtheid in de gemeente Groningen het hoogst is. Aan de hand van de bevolkingsdichtheid is er onderscheid te maken tussen stedelijk en landelijk gebied. Naast de gemeente Groningen is de bevolkingsdichtheid in de gemeenten Haren, Bedum, Ten Boer, Leek en Hoogezand-Sappemeer het hoogst. In de overige gemeente is er sprake van een lage bevolkingsdichtheid.



Figuur 3.1: Bevolkingsdichtheid op de woningmarkt van Groningen

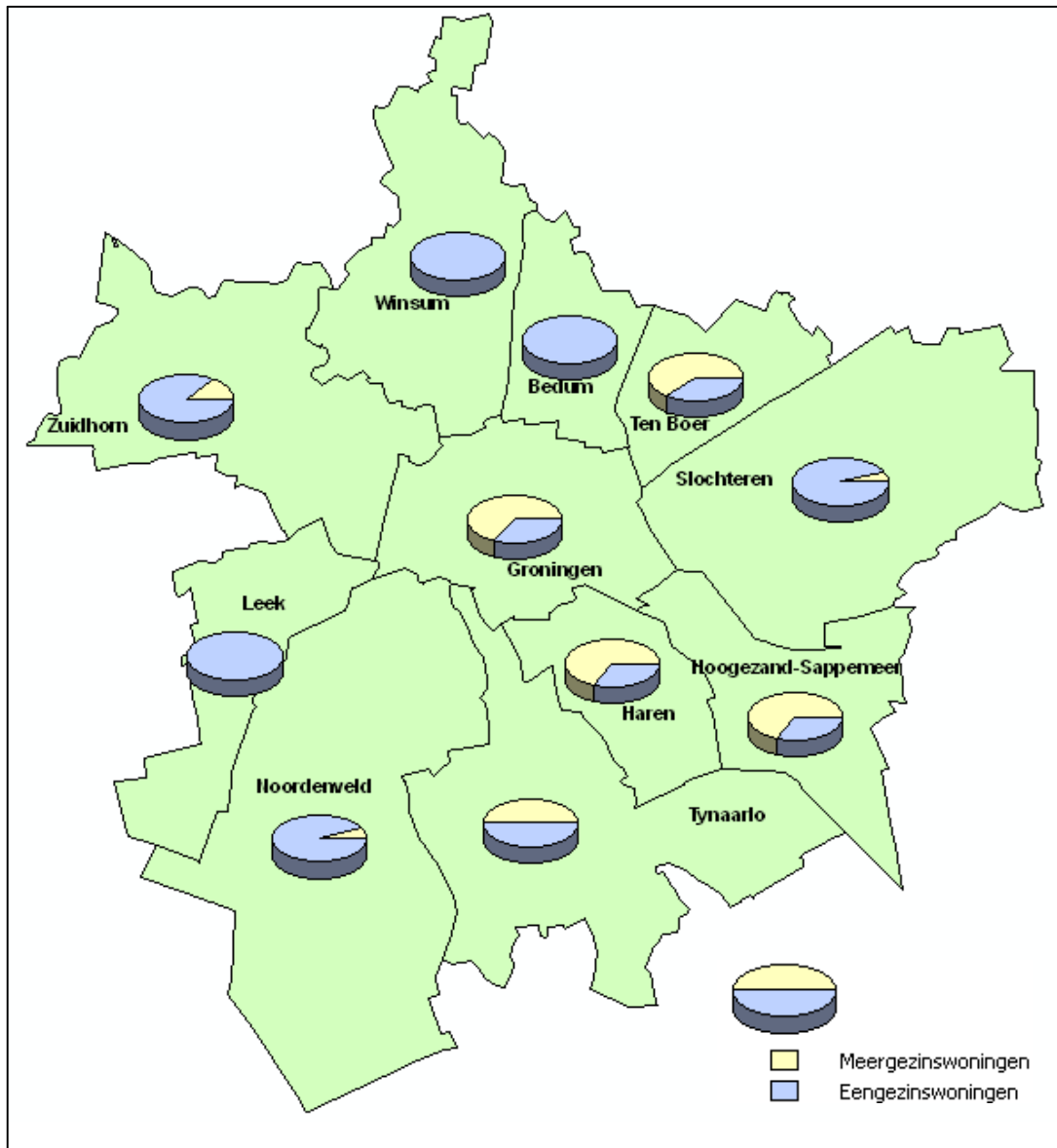
De woningmarkt van Groningen kan vervolgens ingedeeld worden aan de hand van de verhouding huur- en koopwoningen en de verhouding eengezins- en meergezinswoning en de gemiddelde woningwaarde. De verdeling huur- en koopwoningen in Nederland is ongeveer gelijk (WoOn2009). Deze verdeling komt overeen met de verdeling in de

gemeente Groningen. In de overige gemeenten domineert het aantal koopwoningen de markt. In een tweetal gemeenten zijn er volgens het CBS (2010) helemaal geen huurwoningen aanwezig, zie figuur 3.2. Uit de interviews met de woningcorporaties blijkt echter dat voor deze twee gemeenten de gegevens niet helemaal kloppen. In deze gemeenten zijn wel dergelijk huurwoningen aanwezig, maar het aantal koopwoningen is nog altijd vele malen groter.



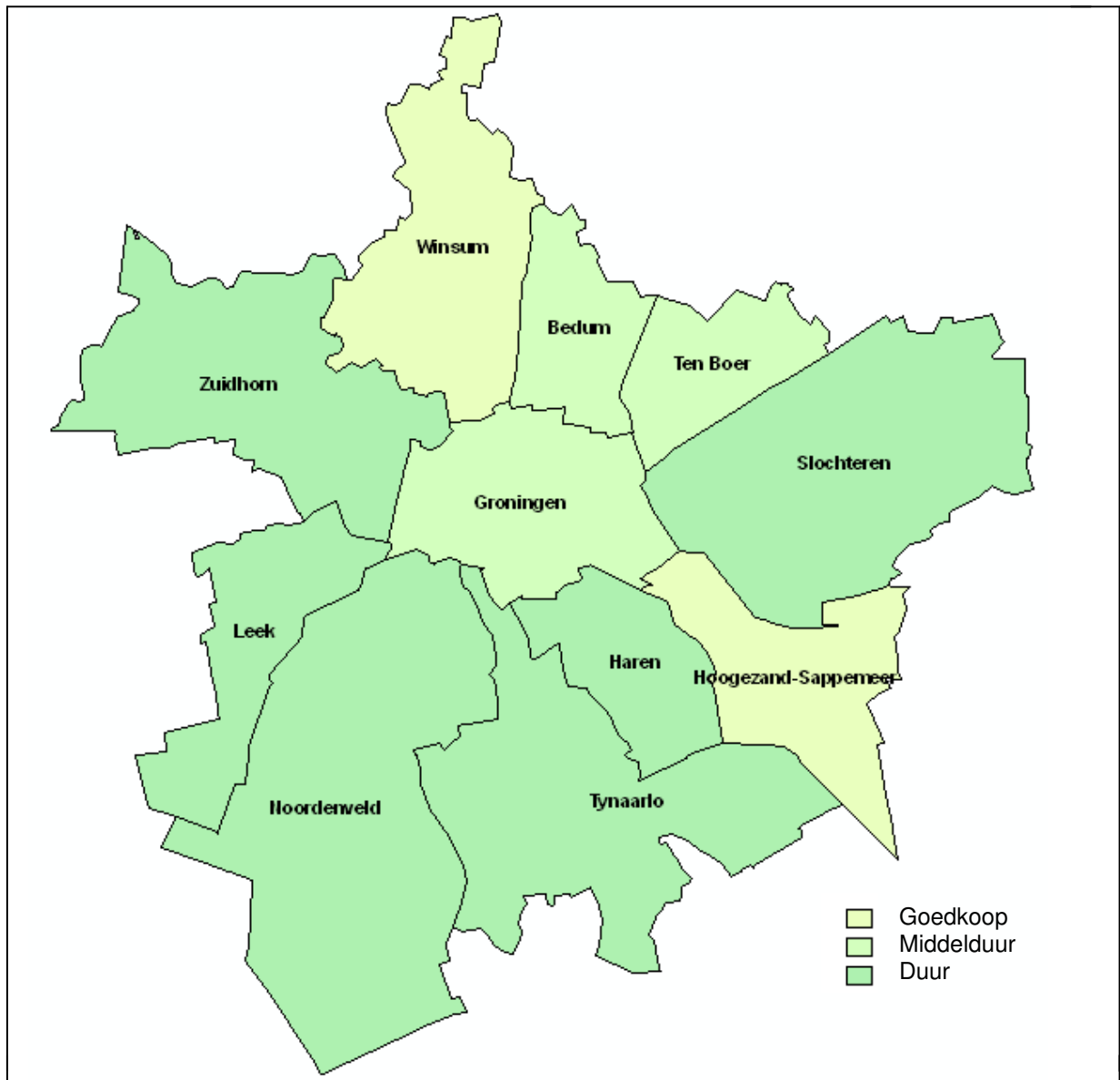
Figuur 3.2: Verhouding huur- en koopwoningen per gemeente

Met de verdeling van de typen woningen kan er onderscheid gemaakt worden tussen stad en platteland, zie figuur 3.3. Op het platteland bestaat het grootste deel van de woningvoorraad uit eengezinswoningen en in de stad uit meergezinswoningen. Met als uitzonderingen een viertal gemeenten; Ten Boer, Hoogezand-Sappemeer, Haren en Tynaarlo. In deze gevallen blijkt naar aanleiding van interviews met woningcorporaties dat de gegevens voor deze gemeenten niet te kloppen.



Figuur 3.3: Verhouding type woningen per gemeente

De gemiddelde woningwaarde in een gebied zegt iets over de betaalbaarheid van de woningen. De gemiddelde woningwaarde per gemeente kan ingedeeld worden in drie prijsklassen. Zo is er de goedkope prijsklasse voor woningen, dit zijn woningen met een waarde tot €155.000. Daarnaast is er sprake van een middeldure klasse, dit zijn woningen tot €200.00. En ten slotte is er sprake van een dure klasse met woningen met een waarde vanaf €200.000. Als de woningwaarden van de verschillende gemeenten opgesplitst worden in deze prijsklassen wordt duidelijk in welke prijssegment de gemiddelde woningwaarde van de woningen in de desbetreffende gemeente zich bevinden. De gemiddelde woningwaarde en de verdeling huur- en koopwoningen staan tot elkaar in relatie. Als het aantal huurwoningen in een gebied erg groot is dan is de gemiddeld woningwaarde aan de lage kant en vice versa. Huurwoningen hebben over het algemeen een lagere woningwaarde dan koopwoningen. Ondanks dat niet alle gegevens van het CBS kloppen met de werkelijkheid kan er op deze manier een oriënterend beeld gevormd worden over de woningmarkt van Groningen. Hierdoor is het beeld van de aanbodzijde op de woningmarkt van Groningen concreet geworden.



Figuur 3.4: Prijsklasse woningen per gemeente

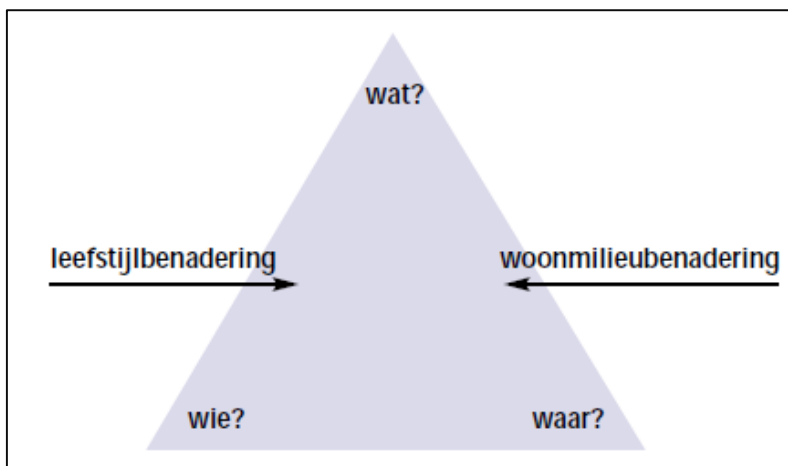
3.3 Vraagzijde op de woningmarkt

Er zijn een tweetal methoden waarmee de woonwensen van starters en doorstromers beschreven kunnen worden. In de eerste plaats is er de leefstijlbenadering. Deze methode redeneert vanuit het huishouden dat opzoek is naar een woning. Vragen die bij deze methode horen zijn wie zoekt een woning en wat voor woning zoeken ze? De leefstijlbenadering probeert bij de voorspelling van woonmilieu een aanvulling te zijn op de traditionele kenmerken, zoals leeftijd, inkomen en huishoudsamenstelling. Bij het bepalen van een woonmilieu aan de hand van leefstijlen worden er drie stappen doorlopen. Zo wordt eerst de belevingswereld van het huishoudens in beeld gebracht. Aan de hand van de belevingswereld wordt vervolgens inzicht verworven in waarden,

behoeftes en motivatie van huishoudens. Als laatste worden vervolgens de gewenste gebiedsidentiteit vertaald in woonconcepten. Er zijn verschillende methodes om woonmilieus te bepalen aan de hand van leefstijlen. Zo heeft de Smartagency Company het Brand Strategy Research model ontwikkeld, het onderzoeksbureau Motivaction heeft het Mentality-TM model ontwikkeld, TNS Nipo heeft het WIN model ontwikkeld en ABF Research heeft de starterprofielen ontwikkeld. Deze vier modellen zijn een kleine greep uit het totaal aantal modellen dat ontwikkeld is. Centraal bij deze modellen staat het achterhalen van doelgroepen met een overeenkomstige kijk op wonen. Bij de ontwikkelde startersprofielen wordt er vanuit gegaan dat dé starter niet bestaat. Op basis van woonwensen en financiële mogelijkheden kunnen starters ingedeeld worden in verschillende doelgroepen met bijpassende profielen. In bijlage II is een overzicht gegeven van alle verschillende typen starters en de kenmerken per type zoals deze naar voren is gekomen in het onderzoek 'starters aan zet'.

De tweede methode dat toegepast kan worden is de woonmilieubenadering. Bij de woonmilieubenadering staat de volgende vraag centraal; welke woonmilieu zijn er, hoe worden die beleefd en wat zijn de mogelijkheden? Vervolgens wordt er gekeken voor welke doelgroep dit woonmilieu interessant zou kunnen zijn. Deze methode past een andere volgorde toe dan de leefstijlbenadering en is minder van toepassing op het vormen van woonwensen. Wel zijn beide methodes van belang omdat zoals in figuur 4.1 te zien is er bij de leefstijlbenadering en de woonmilieubenadering sprake van onderlinge samenhang. De ene methode redeneert vanuit het huishouden (wie) en de andere methode redeneert vanuit de locatie (waar), zie figuur 3.5.

Bij alle twee de methoden komt het er op neer dat niet alle starters of alle doorstromers dezelfde woonwensen hebben. Afhankelijk van een aantal factoren, zoals waarden en behoeftes worden de woonwensen gevormd door de woningzoekenden. Het kan voorkomen dat een starter dezelfde woonwensen heeft als een doorstromer. In dat geval zullen ze in het beschikbare aanbod op zoek gaan naar dezelfde woning. De belangrijkste woonwens van een starter is de betaalbaarheid van de woning (ABF Research, 2009).



Figuur 3.5: Invalshoeken van de leefstijlbenadering en woonmilieubenadering










3.4 Aanbodzijde op de woningmarkt

De aanbodzijde beschikbare woningen op de woningmarkt wordt gevormd door huur- en koopwoningen. Bij dit onderzoek wordt er alleen gekeken naar het aanbod sociale huurwoningen. Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen is de kernactiviteit van woningcorporaties die vastgelegd is in het Besluit Beheer Sociale-huursector (VROM, 2010) Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs lager dan de huurtoeslag grens (Toeslagen, 2010). Deze maximale huurtoeslag grens wordt elk jaar door het ministerie van VROM bepaald. De doelgroep voor deze woningen bestaat uit mensen met een laag inkomen. Voor jongeren tot 23 jaar is de maximale huurprijs maximaal €357,37 per maand om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. Boven de 23 jaar geldt een maximale huurprijs van €647,53 per maand. Naast de huurprijs worden er ook eisen gesteld aan het inkomen, het vermogen en de situatie van de huurder. Ondanks deze lage huurprijs moet de woningbouwcorporatie voldoende inkomen putten uit de huuropbrengsten, zodat niet alleen de woningen op lange termijn onderhouden kunnen worden, maar ook de woningcorporatie met medewerkers en benodigdheden betaald kunnen worden. Tenzij de overheid bijspringt zullen de huren niet alleen de kostprijs volgen, maar ook reserves kweken om toekomstige investeringen mogelijk te maken.

Elke woningcorporatie heeft haar eigen beleidvoering op het gebied van inschrijving en woningverdelingmethode ook de wachttijden verschilt per woningcorporaties. De meest uiteenlopende vormen van inschrijven gaan via een inschrijving op het internet tot het schriftelijk invullen van een inschrijfformulier waarna een intakegesprek volgt. De drie woningverdelingmodellen zijn het aanbodmodel, het optiemodel en het distributiemodel.

In totaal zijn er elf woningcorporaties actief op de woningmarkt van Groningen:

Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Woonborg, Partinonium, Woonstad, Talma, Lefier Hoogezand, Wierden en Borgen, Stichting Woningbouw Slochteren en Wold en Waard. Tabel 3.1 laat zien welke woningcorporatie in welke gemeente(n) actief is.

									
Bedum	-	-	-	-	-	-	-	+	-
Groningen	+	+	-	-	-	-	+	-	-
Winsum	-	-	-	-	-	-	-	+	-
Haren	-	-	-	-	+	-	-	-	-
Hoogezand-	-	-	+	+	-	-	-	-	-

Sappemeer									
Leek	-	-	-	-	-	+	-	-	-
Noordenveld	-	-	-	-	+	-	-	-	-
Slochteren	-	-	-	-	-	-	-	-	+
Ten Boer	-	-	-	-	-	-	-	+	-
Tynaarlo	-	-	-	-	+	-	-	-	-
Zuidhorn	-	-	-	-	-	+	-	-	-

Tabel 3.1: Overzicht woningcorporaties die actief zijn in de volgende gemeenten

De woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Groningen hebben samen 36.300 verhuurbare woningen in hun bezit. De woningcorporatie met de grootste woningvoorraad is Nijestee met 13.000 woningen. Lefier Stad bezit 11.500 woningen. De Huismeesters staat op de derde plaats met 8.000 woningen. Partinonium staat op de één na laatste plek met 6.000 woningen. Woonborg tenslotte beschikt over 2.000 woningen. De volgende woningcorporaties hebben elk 5.000 woningen in hun voorraad; Wierden en Borgen, Wold en Waard en Woonborg. Lefier Hoogezand beschikt over 3.800 woningen, samen met Talma, 1.700 woningen, zit de woningvoorraad in de gemeente Hoogezand/Sappemeer ook op 5.000. De woningcorporatie met het kleinste aantal woningen in Stichting Woningbouw Slochteren met 1.200 verhuurbare woningen.

3.5 Slot

Net zoals de woningmarkt van Nederland heeft ook de woningmarkt van Groningen haar eigen kenmerken. Deze kenmerken zijn te onderscheiden in aantal inwoners per vierkante kilometer, aantal huishoudens, aandeel huur- en koopwoningen, aandeel eengezins- en meergezinswoningen en de gemiddelde woningwaarde. De gemeente Groningen onderscheidt zich op deze woningmarkt duidelijk van de overige gemeenten. In tabel 3.1 is een kort overzicht te vinden van de belangrijkste kenmerken van de woningmarkt van Groningen.

Gemeente	Huur/Koop	Een/Meergezins	Woningwaarde	Woningcorporatie(s)
Bedum	0 -100%	100-0%	€191.000	Wierden en Borgen
Groningen	50-50%	35-65%	€169.000	De Huismeesters, Lefier, Patinonium, Nijestee en Woonstade
Haren	0-100%	34-66%	€307.000	Woonborg
Hoogezand-Sappemeer	74-26%	100-0%	€153.000	Lefier Hoogezand en Talma
Leek	10-90%	94-6%	€217.000	Wold en Waard
Noordenveld	29-71%	95-5%	€245.000	Woonborg
Slochteren	38-62%	95-5%	€201.000	Stichting Woningcorporatie Slochteren
Ten Boer	17-83%	38-62%	€185.000	Wierden en Borgen
Tynaarlo	48-52%	50-50%	€254.000	Woonborg
Winsum	61-39%	100-0%	€152.000	Wierden en Borgen
Zuidhorn	17-83%	87-13%	€203.000	Wold en Waard

Tabel 3.1: Overzicht belangrijkste kenmerken woningmarkt Groningen

Op de woningmarkt draait het om de vraag in relatie tot het aanbod. Aan de vraagzijde op de woningmarkt kunnen twee groepen woningzoekenden onderscheiden worden, starters en doorstromers. De woonwensen van beide groepen woningzoekenden kan bepaald worden aan de hand van hun leefstijl of aan de hand van het woonmilieu. De belangrijkste woonwens van starters is de betaalbaarheid van de woning. Het aanbod op de woningmarkt wordt bepaald door het beschikbare aantal koop- en huurwoningen. In dit onderzoek wordt er gekeken naar de beschikbare sociale huurwoningen bij woningcorporaties. Sociale huurwoningen voor starters onder de 23 jaar die in aanmerking willen komen voor huurtoeslag hebben een maximale huurprijs tot €357,37 per maand. Voor starters boven de 23 jaar en voor doorstromers geldt een maximale huurprijs van €647,53 per maand om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De voorraad sociale huurwoningen is in de gemeente Groningen met 36.300 veruit het grootste. De woningcorporaties die actief zijn in de overige gemeenten hebben elke rond de 5.000 woningen in hun woningvoorraad met uitzondering van Stichting Woningbouw Slochteren die 1.200 woningen bezit. Lefier Hoogezand en Talma beschikken samen over ruim 5.000 woningen.

H4

HET BELEID GERICHT OP STARTERS & DOORSTROMERS



H4 HET BELEID GERICHT OP STARTERS & DOORSTROMERS










4.1 Inleiding

Het beleid vanuit woningcorporaties en gemeenten gericht op starters en op doorstromers staat centraal in dit onderzoek. In dit hoofdstuk zullen deze twee typen woningzoekenden naast elkaar gezet worden aan de hand van een drietal punten; het beleid vanuit de lokale overheid, het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties en het strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties. Aan de hand van het beleid vanuit de lokale overheid wordt er gekeken of er vanuit de maatschappij de behoefte ontstaan is voor specifiek beleid gericht op starters en/of doorstromers. Het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties laat zien of woningcorporaties onderscheid maken tussen starters en doorstromers bij het voeren van hun beleid. Ten slotte wordt er aan de hand van het strategisch voorraad beleid gekeken hoe woningcorporaties op de lange termijn in hun woningvoorraad rekening houden met starters en/of doorstromers. Bij alle drie bovengenoemde punten wordt er specifiek naar de woningmarkt van Groningen gekeken.

4.2 Starters op de woningmarkt

4.2.1 *Beleid vanuit de lokale overheid*

Het beleid vanuit de lokale overheid gericht op starters is verschillend per gemeente en dus verschillend per woningcorporatie. Zo heeft woningcorporatie Talma (2010) prestatieafspraken met de gemeente Hoogezand/Sappemeer gemaakt over het woningbeleid in de gemeente naar aanleiding van 56-wijkenaanpak. Deze prestatieafspraken zijn niet specifiek gericht op starters. Het 56-wijkenaanpakplan komt uit 2005 en is in 2007 vervangen voor 40-wijkenaanpak. Woningcorporatie Lefier Hoogezand geeft aan dat zij geen prestatieafspraken met de gemeente gemaakt heeft omtrent starters, maar dat er in de toekomst wel een samenwerking verwacht wordt tussen de woningcorporatie en de gemeente bij het ontwikkelen van meer jongerenwoningen. Net als Lefier in Hoogezand heeft ook Stichting Woningbouw Slochteren geen prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. Op dit moment worden er wel in de gemeente Slochteren prestatieafspraken voorbereid door middel van een woonplan. Stichting Woningbouw Slochteren verwacht dat starters een belangrijk onderdeel zullen worden van deze prestatieafspraken. Woningcorporatie Wierden en Borgen geeft aan dat starters geen politiek issue zijn in de gemeenten Bedum, Winsum en Ten Boer, doordat er geen aanleiding voor is. Zodra de aantallen jongerenwoningen in de toekomst sterk terug zullen lopen verwacht Wierden en Borgen interventie van de overheid. Ook in de gemeente Groningen zijn starters geen onderdeel van de politieke discussie. Het beleid vanuit de gemeente Groningen is sterk gericht op studenten (Interview Lefier, 2010). De prestatieafspraken tussen de gemeente Groningen en de betrokken woningcorporaties staat in het Nieuw Lokaal Akkoord 2007-2010 (2007). In dit lokaal akkoord wordt vermeld dat er meer starterwoningen gebouwd zullen worden in de koopsector om het scheefwonen tegen te gaan. Lefier geeft aan dat er voor starters in tegenstelling tot studenten geen belangengroep actief is die opkomt voor de belangen van de starters. In tabel 4.1 is een overzicht te zien van welke woningcorporaties met welke gemeente(n) afspraken hebben omtrent starters. Bij een – zijn er geen afspraken omtrent starters, bij een (+) worden er op dit moment afspraken ontwikkeld die gericht zijn op starters en bij een + zijn er al afspraken gemaakt gericht op starters.

									
Bedum	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Winsum	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hoogezand-Sappemeer	-	-	(+)	-	-	-	-	-	-
Leek	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noordenveld	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Slochteren	-	-	-	-	-	-	-	-	(+)
Ten Boer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tynaarlo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuidhorn	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 4.1: Overzicht afspraken omtrent starters met gemeente per woningcorporatie

4.2.2 Toewijzingsbeleid van de woningcorporaties

De zoektocht van een starter naar een huurwoning begint bij het inschrijven als woningzoekende bij één of meer woningcorporatie(s). Dit houdt in dat de starter geregistreerd wordt als woningzoekende. Een starter kan zich volgens de wet vanaf 18 jaar inschrijven bij een woningcorporatie als woningzoekende. Woningcorporaties houden bij het aantal ingeschrevenen vooral rekening met het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning. Dit blijkt het geval van De Huismeesters nog geen derde van het totale aantal te zijn (Interview De Huismeesters, 2010). Hoewel niet alle woningcorporaties deze gegevens paraat hebben merken woningcorporatie die geen inschrijfgeld vragen dat er een groot aandeel van hun woningzoekenden niet actief op zoek is naar een woning, een voorbeeld hiervan in Woonborg (Woonborg 2010). Bij de inschrijving kunnen de woonwensen aangegeven worden.

Als de inschrijving afgerond is kan er gezocht worden naar een geschikte woning. Dit gebeurt met behulp van verschillende woningverdelingmethodes (Ekkers, 2006). De eerste methode is het aanbodmodel. Dit model wordt toegepast door Lefier, Nijestee, de Huismeesters, Woonstade en door Woonborg. Bij de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Groningen worden per week de vrijgekomen woningen op de website woningnet.nl geplaatst (Interview Lefier, 2010). Via deze website kunnen de

woningzoekenden binnen 1 week kenbaar maken of ze geïnteresseerd zijn in een woning die beschikbaar is. Bij Woonborg worden de woningen die vrij komen voor verhuur tweewekelijks op internet geplaatst (Interview Woonborg, 2010). Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de hand van vastgestelde toewijzingscriteria, zoals bijvoorbeeld de wachttijd en het inkomen.

De tweede methode is het optiemodel. Bij deze methode leggen de woningzoekenden hun woonwensen vast in de vorm van opties op bepaalde woningtypes binnen het woningaanbod van de woningcorporatie. Het vastleggen van deze opties gebeurt in overleg met de woningcorporatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de maximale wachttijd die een woningzoekende wil wachten op een woning, het inkomen van de woningzoekende en de locatie van de woning. Zodra een woning vrijkomt met een optie dan wordt die woning toegewezen aan de woningzoekende die het langst staat ingeschreven. De woningcorporatie die het optiemodel toepassen zijn Lefier Hoogezand/Sappemeer, Talma en Wold en Waard.

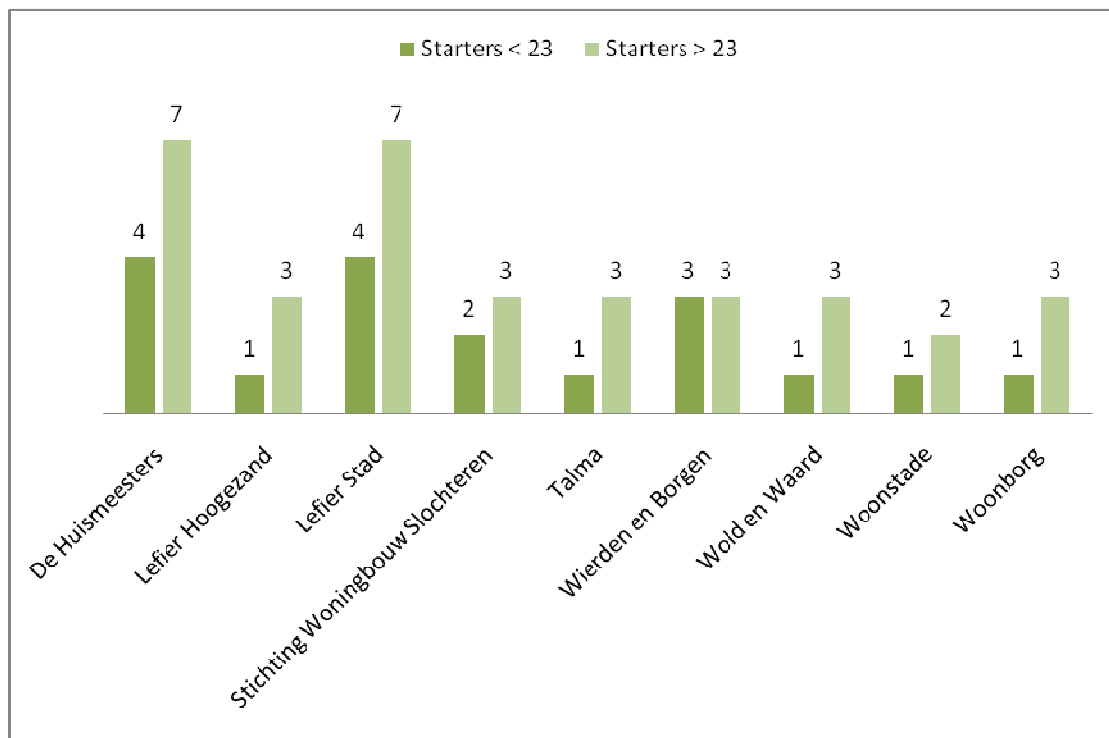
De derde methode die gebruikt wordt is het distributiemodel. Bij dit model geeft de woningzoekende bij het inschrijven zijn of haar woonwensen op. Op het moment dat er een woning vrijkomt bekijkt de woningcorporatie welke woningzoekende het best bij de vrijgekomen woning past. Bij het selecteren van de juiste woningzoekende spelen ook passendheids criteria en wachttijden een rol. Wierden en Borgen en Stichting Woningcorporatie Slochteren zijn de twee woningcorporaties die gebruikt maken van het distributiemodel op de woningmarkt van Groningen.

Een van de belangrijkste criteria bij de verschillende woningverdelingmethoden is de wachttijd, deze is verschillend per woningverdelingmodel. Bij het aanbodmodel wordt er vanaf het moment dat een starter staat ingeschreven maandelijks een bepaald aantal punten toegekend van de woningzoekende. Het totaal aantal punten geeft de totale wachttijd aan. De woningzoekende met het meest aantal punten staat het langst ingeschreven bij de woningcorporatie en staat hiermee boven aan de wachtlijst. Starters krijgen bij het merendeel van de woningcorporaties 1 punt wachttijd per maand. Voor starters die een woning zoeken via woningnet is de wachttijd voor een woning 40 á 50 punten (De Huismeesters, 2010). Voor een studio of één-slaapkamerwoning is de wachttijd korter.

Starters die geen eisen stellen aan hun nieuwe woning in de vorm van woonwensen hebben een korte wachttijd dan de starters die wel woonwensen stellen aan hun nieuwe woningen (Interview Woonstade, 2010). Bij het optiemodel is de starter afhankelijk van het aantal woningzoekenden die ook een optie op dezelfde woning hebben. Ook bij de woningcorporaties die dit model toepassen wordt er een wachttijd toegekend aan starters. Zo krijgen starters bij Lefier Hoogezand/Sappemeer, Talma en Wold en Waard één punt wachttijd per maand (Interviews Lefier Hoogezand 2010, Talma, 2010, Wold en Waard 2010). Daarnaast krijgen starters bij Lefier Hoogezand en Talma bij hun inschrijving vierentwintig punten wachttijd als ze al afkomstig zijn uit de gemeente Hoogezand/Sappemeer. Dit zorgt ervoor dat inwoners uit de gemeente een voorsprong hebben op woningzoekende uit een andere gemeente. De wachttijd voor starters bij woningcorporaties die het optiemodel is ook sterk afhankelijk van de woonwensen die een starters heeft (Interview Wold en Waard, 2010). Ten slotte is de starter bij het distributiemodel afhankelijk van het aantal woningen dat voldoet aan zijn of haar woonwensen. Zo geeft Stichting Woningbouw Slochteren aan dat het aanbod voor starters met specifieke woonwensen kleiner is dan voor starters die deze niet hebben (Interview Stichting Woningbouw Slochteren, 2010). Als er meerdere woningzoekenden zijn die in aanmerking komen voor een vrijgekomen woning dan geldt het totale aantal wachttijd als selectie criterium (Interview Wierden en Borgen, 2010). Bij Stichting

Woningbouw Slochteren krijgt een starter maandelijks één punt wachttijd toegekend. Bij Wierden en Borgen is dit anderhalve punt per maand.

In figuur 4.1 is de gemiddelde aantal jaren wachttijd voor starters jonger dan 23 jaar te zien en de wachttijd voor starters vanaf 23 jaar. Starters onder de 23 jaar hebben een kortere wachttijd dan starters boven de 23 jaar. Dit heeft te maken met het beperkte aanbod wat geschikt is voor de groep starters jonger dan 23 jaar, namelijk de jongerenwoningen. Wat opvalt is dat de wachttijd bij de woningcorporaties die actief zijn in de stad Groningen het hoogst is. Dit is te verklaren door de grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod woningen. Daarnaast heeft Wierden en Borgen en Stichting Woningbouw Slochteren de langste wachttijd. De wachttijd bij deze woningcorporaties is 2 jaar. Dit kan verklaard worden doordat beide woningcorporaties het distributiemodel toepassen. Bij dit model wordt er bij de woning een geschikte huurder gezocht in plaats van dat een woningzoekende zelf op een woning reageert. Bij de overige woningcorporaties geldt een wachttijd voor starters van 1 jaar.



Figuur 4.1: Wachttijd starters tot 23 jaar en vanaf 23 jaar

4.2.3 Strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties

Woningcorporaties maken bij starters onderscheid tussen starters tot 23 jaar en vanaf 23 jaar (Interview De Huismeesters, 2010). VROM heeft vastgesteld dat huurders tot 23 jaar die huurtoeslag willen ontvangen een maximale huur van €357,37 mogen hebben. Starters die ouder zijn dan 23 jaar mogen huren tot een maximaal van €647,53 om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Door de maximale vastgestelde huurprijs is het aanbod voor starters tot 23 jaar beperkt. In de gemeente Groningen hebben de woningcorporaties in tegenstelling tot de andere woningcorporaties een divers aanbod voor woningzoekenden tot 23 jaar. De woningvoorraad die gereserveerd is voor deze groep zijn studio's, één-slaapkamerwoningen, een gedeelte van de

portieketagewoningen en een gedeelte van de galerijwoningen (Interview De Huismeesters, 2010). Al deze typen woningen vallen onder de categorie meergezinswoningen. Deze meergezinswoningen hebben een huurprijs onder de maximale gestelde huurprijs voor huurders tot 23 jaar. In de overige gemeenten zijn de zogenaamde 'jongerenwoningen' bestemd voor starters tot 23 jaar. Dit zijn over het algemeen woningen met één slaapkamer. Ook dit type woning valt onder de categorie meergezinswoning. Deze woningen zijn meestal rond begin jaren '80 gebouwd en zijn vooral in de grotere dorpen met voorzieningen te vinden. De doorstroming in deze woningen is groot. Dit komt doordat de jongeren die in deze woningen wonen sneller hun volgende stap in de wooncarrière zetten (Interview Wierden en Borgen, 2010). Ook oude seniorenwoningen die niet meer voldoen aan de eisen van tegenwoordig zijn geschikt voor starters onder de 23 jaar. Daarnaast bezit een aantal woningcorporaties ook nog kleine vooroorlogse eengezinswoningen die geschikt zijn voor starters gekeken naar de maandelijkse huurprijs. Deze woningen hebben twee en soms drie kleine slaapkamers. De doorstroming in deze woningen is niet zo groot als bij meergezinswoningen. Uit onderzoek wat is uitgevoerd in opdracht van Stichting Woningbouw Slochteren is gebleken dat starters steeds meer vragen naar kleinere gezinswoningen. Om deze vraag tegemoet te komen heeft Stichting Woningcorporatie Slochteren besloten om een aantal bestaande eengezinswoningen met één of twee slaapkamers te bestempelen als starterwoning (Interview Stichting Woningbouw Slochteren, 2010).

De doorstroming is het grootst in de meergezinswoningen (Woonborg, 2010). Het aanbod woningen voor starters onder de 23 jaar is in tegenstelling tot het totale aanbod klein. Voor starters boven de 23 is het aanbod van geschikte woningen groter. In principe zijn alle woningen met een maximale huurprijs tot €647,53 geschikt. Met uitzondering van de woningen die gereserveerd zijn voor speciale doelgroepen zoals senioren. In de gemeente Groningen is voor starters het meest gevarieerde woningaanbod te vinden. In de overige gemeenten is het aanbod eenzijdig. Het aanbod bestaat in deze gemeenten grotendeels uit eengezinswoningen. Een klein deel van het aanbod bestaat uit meergezinswoningen. De starters boven de 23 jaar hebben een groter aanbod om uit te kiezen (Interview Wierden en Borgen, 2010).









Een groot deel van de woningcorporaties maakt zich zorgen over de toekomst van de jongerenwoningen (Interview De Huismeesters 2010, Wierden en Borgen 2010, Lefier Hoogezand/Sappmeer 2010 en Wold en Waard 2010). Een groot deel van deze woningen verouderen en zal op lange termijn gesloopt moeten worden. Het zal dan lastig worden om op dezelfde plek jongerenwoningen terug te bouwen, dit in verband met de maximaal gestelde huurprijs (Interview Wold en Waard, 2010). Dit probleem zou opgelost kunnen worden door jongerenwoningen in combinatie met andere typen woningen te bouwen. Hierdoor kan eventuele verlies op de jongerenwoningen goedge maakt worden uit de verkoop of verhuur van de overige woningen.

4.3 Doorstromers op de woningmarkt

4.3.1 *Beleid vanuit de lokale overheid*

Het beleid vanuit de lokale overheid gericht op doorstromers is net zoals het beleid wat gericht is op starters verschillend per gemeente en dus ook per woningcorporatie. Doordat doorstromers vergeleken met starters een veel grotere groep vormen van het totaal aantal woningzoekenden, zie hoofdstuk drie, is ook het beleid vanuit de gemeente voornamelijk gericht op doorstromers. Dit geldt met het behoud dat er geen aanleiding is voor beleid voor een specifieke groep woningzoekenden zoals starters. Zoals ook al bij de starters vermeld heeft nog niet elke woningcorporatie afspraken met de gemeente gemaakt over het te voeren beleid wat betreft de woningbouw. In de gemeente

Groningen hebben de gemeente en de woningcorporaties afspraken gemaakt in het Nieuw Lokaal Akkoord. In dit akkoord wordt aangegeven dat er per wijk gekeken zal worden welke groep woningzoekende prioriteit heeft (Nieuw Lokaal Akkoord 2007-2010, 2007). Daarnaast gaan de woningcorporaties ervoor zorgen dat er meer doorstroming plaatst vind op de woningmarkt door sneller en meer woningen te bouwen in de komende jaren. De woningcorporaties die werkzaam zijn buiten de gemeente Groningen geven aan dat hun visie de komende jaren vooral gericht is op het creëren van meer doorstroming en het huisvesten van senioren. In tabel 4.2 is te zien welke woningcorporaties met welke gemeenten afspraken gemaakt hebben omtrent doorstromers. De afspraken die gemaakt zijn tussen woningcorporatie(s) en gemeente(n) kunnen gezien worden al doelstellingen voor de komende jaren. Er zitten geen sancties vast aan het niet nakomen van deze afspraken.

								
Bedum	-	-	-	-	-	-	+	-
Groningen	+	+	-	-	-	+	-	-
Winsum	-	-	-	-	-	-	+	-
Haren	-	-	-	-	+	-	-	-
Hoogezand-Sappemeer	-	-	-	+	-	-	-	-
Leek	-	-	-	-	+	-	-	-
Noordenveld	-	-	-	-	+	-	-	-
Slochteren	-	-	-	-	-	-	-	+
Ten Boer	-	-	-	-	-	-	+	-
Tynaarlo	-	-	-	-	+	-	-	-
Zuidhorn	-	-	-	-	+	-	-	-

Tabel 4.2: Overzicht afspraken omtrent doorstromers met gemeente per woningcorporatie

4.3.2 Toewijzingsbeleid van de woningcorporaties

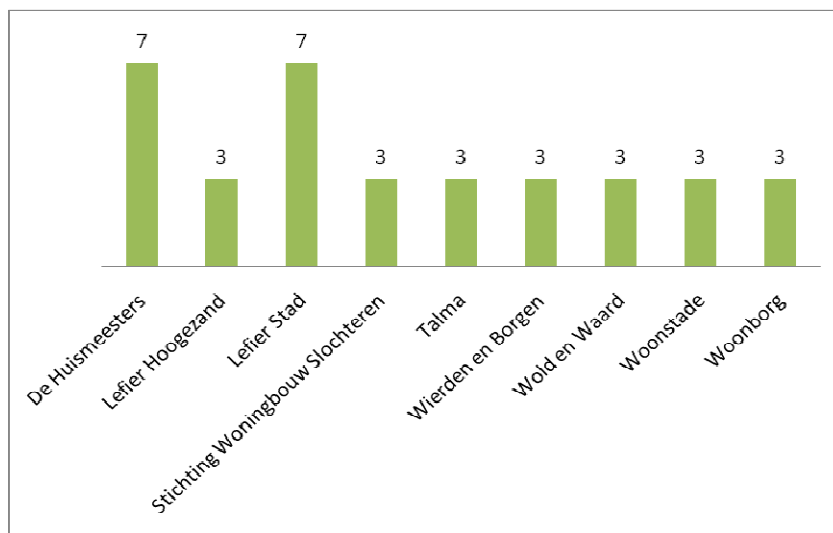
Doorstromers die zich inschrijven bij een woningcorporatie als woningzoekenden huren meestal al een woning van de desbetreffende woningcorporatie. Als dat het geval is dan worden er als er sprake is van het aanbodmodel deze doorstromers onderscheiden van de overige woningzoekenden. Een doorstromer kan echter ook een woningzoekende zijn die bij een anders woningcorporatie een woning heeft gehuurd of in een koopwoning

heeft gewoond in deze gevallen worden doorstromers niet onderscheiden bij de inschrijving. Doorstromers die bij de inschrijving worden onderscheiden krijgen anderhalve punt wachttijd per maand in tegenstelling tot de één punt die de overige woningzoekenden krijgen. Daar komt nog bij dat bij de woningcorporaties in de gemeente Hoogezand/Sappemeer inwoners van deze gemeente vierentwintig punten wachttijd krijgen bij het inschrijven. Dit zorgt voor een voorsprong op woningzoekenden uit andere gemeenten die een woningen zoeken in Hoogezand/Sappemeer.

Wat betreft de wachttijd is de doorstromer afhankelijk van de totale wachttijd in vergelijking met de overige woningzoekenden. Bij het aanbodmodel heeft de doorstromer een voordeel op de overige woningzoekenden doordat hij of zij sneller punten kan 'sparen'. Het optiemodel maakt geen onderscheid tussen typen woningzoekenden, evenals het distributiemodel. Bij deze twee modellen is de wachttijd afhankelijk van de woonwensen in relatie tot het beschikbare aantal woningen dat voldoet aan deze woonwensen.

Bij iedere woningcorporatie is er een speciale groep woningzoekenden, genaamd urgenten. Iedere woningcorporatie vult voor haar zelf in welke woningzoekenden voor haar urgent zijn. Zo is een gescheiden huishouden bij de ene woningcorporatie urgent en bij de andere woningcorporatie niet. In de gemeente Groningen is er naast urgentie ook sprake van wijkvernieuwings-urgenten. Dit zijn huishoudens die een woning hebben die gesloopt wordt in het kader van wijkvernieuwing. Deze huishoudens krijgen 100 punten wachttijd ter compensatie en komen daarmee boven aan de wachtlijst te staan.

Ook bij doorstromers is de wachttijd een belangrijk criterium bij de verdeling van de woningen. De wachttijd van doorstromers is vergelijkbaar met die van starters boven de 23 jaar (Wold en Waard, 2010). Het geschikte aanbod woningen is ook bij doorstromers afhankelijk van de woonwensen. Bij specifieke woonwensen moet een doorstromer langer op een beschikbare woning wachten omdat het aanbod kleiner is. In figuur 4.2 is te zien dat de wachttijd in de gemeente Groningen groter is dan die in de omliggende gemeenten. Dit kan verklaard worden door de grote vraag in deze gemeente en het relatief kleine aanbod daar tegenover. Bij de overige woningcorporaties is de gemiddelde wachttijd 3 jaar. Wat ook opvalt in figuur 4.2 is dat de wachttijd voor doorstromers hetzelfde is als die voor starter vanaf 23 jaar.



Figuur 4.2: Wachttijd doorstromers

4.3.3 Strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties

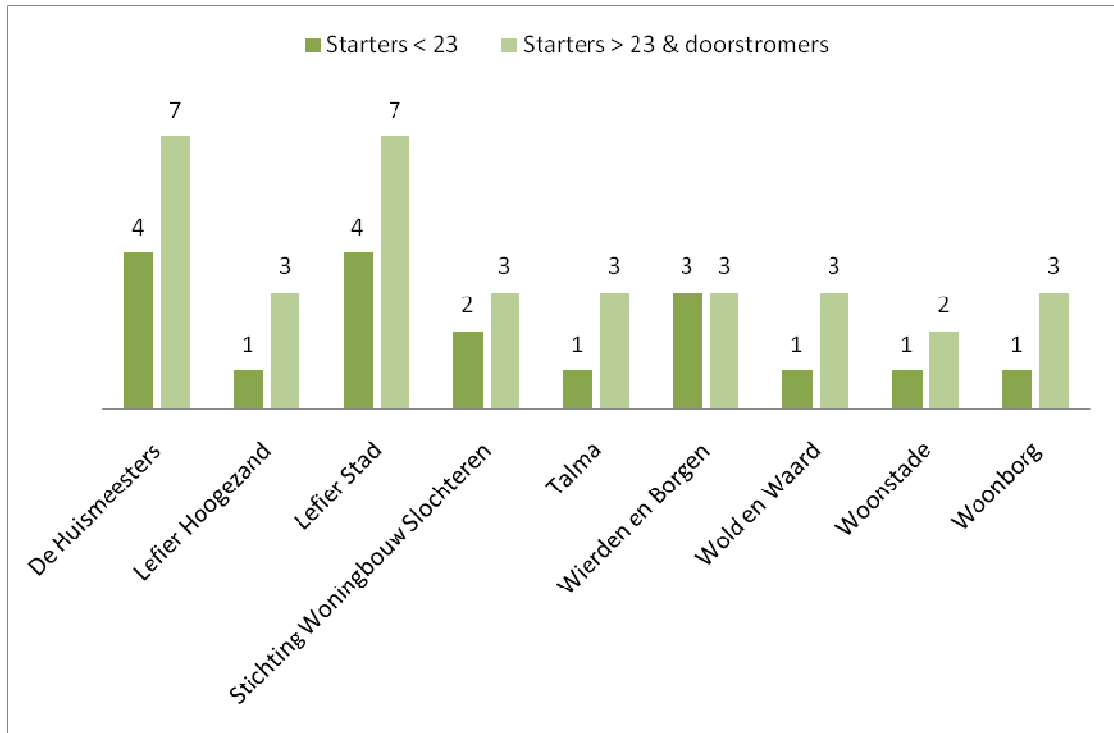
Doorstromers die in aanmerking willen komen voor huurtoeslag kunnen een woning huren met een maximale huurprijs van €647,53 per maand. De woningcorporaties hebben dan ook in hun woningvoorraad rekening gehouden met deze wettelijk gestelde maximale huurprijs.

Een doorstromer heeft meer variatie in het woningaanbod in de gemeente Groningen dan in de overige gemeenten. Zo geeft Lefier aan dat 60% van hun woningvoorraad bestaat uit portieketagewoningen, 20% uit galerijwoningen en 20% uit eengezinswoningen (Interview Lefier, 2010). De Huismeesters hebben een nog diverser aanbod. Bij De Huismeesters bestaat het woningaanbod voor doorstromers uit portieketagewoningen, beneden- en bovenwoningen en galerijwoningen. Waarbij er weinig vraag is naar de portieketagewoningen door doorstromers (Interview De Huismeesters, 2010). Toch vormen de portieketagewoningen het grootste gedeelte van de woningvoorraad. De reden hiervoor is dat portieketagewoningen goedkope woningen zijn. In de gemeente Groningen is een tekort aan eengezinswoningen. Om aan deze vraag tegemoet te komen heeft De Huismeesters een aantal portieketagewoningen gesloopt en hiervoor eengezinswoningen terug gebouwd (Interview De Huismeesters, 2010). Ook blijkt en in de omliggende gemeenten een tekort te zijn aan eengezinswoningen (Interview Talma, 2010). Ondanks dat de woningvoorraad voor het grootste deel uit eengezinswoningen bestaat zijn er in de afgelopen jaren een groot aantal verkocht om geld 'los' te maken voor nieuwe investeringen. Door het verkopen van eengezinswoningen is er een tekort ontstaan in de voorraad (Interview Talma, 2010). Naast eengezinswoningen bestaat een klein deel van de voorraad uit appartementen en seniorenwoningen (Interview Wold en Waard, 2010). De doorstroming is niet groot in de eengezinswoningen. Een doorstromer blijft gemiddeld zes jaar in een woning van woningcorporatie Wierden en Borgen (Interview Wierden en Borgen, 2010). De kleine doorstroming in de eengezinswoningen zorgt voor een klein aanbod van beschikbare eengezinswoningen. Het kleine aanbod van en de grote vraag naar eengezinswoningen kan de lange wachttijd voor doorstromers en starters vanaf 23 jaar verklaren.

4.4 Slot

In dit hoofdstuk zijn starters en doorstromers naast elkaar gezet aan de hand van een drietal invalshoeken, het beleid vanuit de lokale politiek, het toewijzingsbeleid van woningcorporaties en het strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties. Het beleid vanuit woningcorporaties en gemeenten is niet specifiek gericht op starters of op doorstromers. Op één uitzondering na maakt geen enkele woningcorporatie bij de inschrijving onderscheid tussen starters en doorstromers. De aantallen punten wachttijd die starters en doorstromers maandelijks toegekend krijgen is vrijwel gelijk. De totale wachttijd die een woningzoekende moet 'wachten' is afhankelijk van de woonwensen in relatie tot het vrijgekomen aanbod. Voor zowel starters als doorstromers komt het erop neer dat wanneer een woningzoekende specifieke woonwensen heeft het aanbod kleiner is en de wachttijd langer. De gemiddelde wachttijd voor starters onder de 23 jaar in de gemeente Groningen is 4 jaar en bij doorstromers 7 jaar. In de overige gemeente is de gemiddelde wachttijd bij starters onder de 23 jaar 1 tot 2 jaar en bij doorstromers en starters vanaf 23 jaar 3 jaar. Gekeken naar de wachttijd hebben starters onder de 23 jaar sneller een woning krijgen dan doorstromers en starters boven de 23 jaar, zie figuur 4.3. Ook bij het beschikbare aanbod is er een onderscheid ontstaan tussen starters jonger dan 23 jaar en starters boven de 23 jaar. Dit komt door de wettelijke door VROM vastgestelde huurprijs voor starters onder de 23 jaar. Voor starters onder de 23 jaar zijn de jongerenwoningen beschikbaar. Voor starters boven de 23 jaar geldt hetzelfde aanbod als voor de doorstromers. Het aandeel jongerenwoningen in het totale aanbod is

veel kleiner in vergelijking met de overige woningen. Ondanks het kleine aanbod jongerenwoningen geven de woningcorporaties aan dat er op dit moment voldoende jongerenwoningen beschikbaar zijn.



Figuur 4.3: Wachtijden starters en doorstromers

H5

**CONCLUSIE/
AANBEVELINGEN**

H5 Conclusie & aanbevelingen

5.1 Conclusie

De vraag die centraal stond in dit onderzoek luid als volgt:

- In hoeverre maken woningcorporaties in hun beleid bij het huisvesten van woningzoekenden onderscheid tussen starters en doorstromers?

Aan de hand van een drietal beleidsonderwerpen wordt er antwoord gegeven op deze centrale vraag. Ten eerste is het beleid vanuit de lokale politiek, de gemeente, in samenwerking met de woningcorporatie onderzocht. De meeste woningcorporaties gaven tijdens dit onderzoek aan dat er geen beleidsafspraken met de gemeente(n) gemaakt zijn over de huisvesting van starters. De beleidsafspraken die wel gemaakt zijn in samenwerking met de gemeente(n) zijn gericht op de grootste groep woningzoekenden, de doorstromers.

Ten tweede kan bij het beleid van inschrijving en woonruimteverdeling ook geen onderscheid gemaakt worden tussen starters en doorstromers. Zo worden zowel starters als doorstromers bij de meeste woningcorporaties niet onderscheiden van de overige woningzoekenden. Dit houdt in dat alle woningzoekenden een even grote kans hebben op het vinden van een geschikte woning. Ook bij het 'verdelen' van de beschikbare woningen maken de woningcorporaties geen onderscheid tussen starters en doorstromers. De methode waarop de beschikbare woningen verdeeld worden over de woningzoekenden hangt af het beleid dat de woningcorporatie voert. Starters jonger dan 23 jaar hebben een kortere wachttijd dan starters boven de 23 jaar en doorstromers. Starters boven de 23 jaar en doorstromers hebben dezelfde wachttijden. Dit onderscheid komt door de maximale huurprijs die starters jonger dan 23 jaar kunnen betalen als ze in aanmerking willen komen voor de huurtoeslag. Deze maximale huurprijs is door VROM gezet op €357,37 per maand. Voor starters boven de 23 jaar en doorstromers is deze maximale huurprijs gesteld op €647,53 per maand. Door deze maximale huurprijs zoeken starters boven de 23 jaar en doorstromers woningen in dezelfde prijsklassen en zijn ze dus concurrenten van elkaar. Voor alle woningzoekenden geldt dat zodra er geen woonwensen gesteld worden de wachttijd lager is dan wanneer er wel woonwensen gesteld worden. Voor alle starters blijkt de betaalbaarheid van een woning de belangrijkste woonwens te zijn.

Ten derde komt het strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties aan bod. In dit beleid wordt hetzelfde onderscheid gemaakt tussen de groep starters als bij het inschrijvingsbeleid. Voor starters onder de 23 jaar zijn de zogenoemde jongerenwoningen beschikbaar. Deze woningen vallen onder de maximaal gestelde huurprijs van VROM en beschikken meestal over één slaapkamer. Het merendeel van deze woningen zijn verouderd en zullen op lange termijn gesloopt moeten worden. Als dit gebeurt wordt het lastig voor woningcorporaties om op dezelfde locatie jongerenwoningen terug te bouwen door de maximaal vastgestelde huurprijs. Voor starters boven de 23 jaar zijn dezelfde woningen beschikbaar als voor doorstromers. Op het platteland zijn dit de eengezinswoningen en in de stad zijn het de portieketagewoningen, appartementen en boven- en benedenwoningen. Wat betreft de diversiteit van de woningenkeus hebben woningzoekenden meer keus in de stad dan op het platteland.

Na alle drie de beleidsonderwerpen behandeld te hebben kan er vastgesteld worden dat woningcorporaties in hun beleid geen onderscheid maken tussen starters en doorstromers. Woningcorporaties maken eerder onderscheid tussen starters onder de 23 jaar en starters boven de 23 jaar in verband met de maximaal vastgestelde huurprijs per maand.

5.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van dit onderzoek kan gezegd worden dat de problemen die Aedes verwacht voor starters niet voorkomen op de woningmarkt van Groningen. De brief die zij naar haar leden gestuurd heeft is niet van toepassing op de woningcorporaties die actief zijn op deze woningmarkt. Gekeken naar dit onderzoek is het beleid van de woningcorporaties met betrekking tot starters jonger dan 23 jaar prima. Deze starters komen in stedelijk gebied binnen vier jaar aan een woning en in de overige gemeenten geldt een maximale wachttijd van twee jaar. De starters boven de 23 jaar hebben een veel langere wachttijd. Dit komt voornamelijk doordat ze met de maximale huurprijs op zoek zijn naar dezelfde woningen als doorstromers. Woningcorporaties zouden goedkope eengezinswoningen vrij kunnen maken in hun woningvoorraad en bestempelen als starterwoningen om zo de vraag tegemoet te komen.

Een aandachtspunt voor woningcorporaties die voortkomt uit dit onderzoek is het bijhouden van gegevens. Tijdens de interviews is gebleken dat de woningcorporaties weinig tot geen informatie beschikbaar hadden over woningzoekenden die bij hun staan ingeschreven.

Centraal in dit onderzoek staat voornamelijk het beleid vanuit woningcorporaties omtrent starters en doorstromers. Ter aanvulling op dit onderzoek is aan te raden om te kijken hoe de starters zelf het zoeken naar een woning ervaren. Wellicht komt er dan uit dit onderzoek dat starters inderdaad geen moeilijkheden hebben bij het vinden van een woning, maar dat ze hierbij veel van hun woonwensen hiervoor moeten inleveren. Dit houdt in dat ze genoeg nemen met een woning die niet geheel voldoet aan hun woonwensen. Het gevolg hiervan is dat de daadwerkelijke problematiek van starters dan niet boven tafel komt. Naast deze mogelijkheid is het ook mogelijk dat uit het vervolgonderzoek blijkt dat starters veel moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun eerste woning die voldoet aan de door hun gestelde woonwensen. Belangrijk is dan om na te gaan of de woonwensen die starters stellen aan hun eerste woning wel realistisch zijn of niet.

Bronvermelding

- ABF Research (2009), *Startersprofielen*,
<http://primos.abfresearch.nl/>
- Algemeen Dagblad (2010), *Starter moet geduld hebben- Laagste inkomens komen moeizaam aan eerste woning*, gepubliceerd op 22/01/2010.
- Algemeen Dagblad (2010), *Rabobank: Huizenmarkt wordt nog moeilijker voor starters*, gepubliceerd op 18/02/2010.
- Algemeen Nederlands Persbureau (2010), *Woningcorporatie kunnen starters helpen*, gepubliceerd op 16/06/2010.
- Baarda, De Goede & Kalmijn (2000). *Enquêteuren en gestructureerd interviewen*, Groningen: Wolters-Noordhoff bv.
- Baarda, De Goede & Teunissen (2005). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek, Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*, Groningen: Wolters-Noordhoff bv.
- Boogaard & Ligvoet (2007), *Starters aan zet*.
- Brounen and Neuteboom (2004), *First time buyers in the Netherlands*, Housing Expertise Center RSM Erasmus University.
- Brounen and Neuteboom (2006a), *De veranderende positie van starter op de Nederlandse woningmarkt*, Tijdschrift voor Politieke Economie (4), pp. 108-126.
- Brounen and Neuteboom (2006b), *Starters op de woningmarkt: facts and figures*, Property Research Quarterly (5), no. 3.
- Brounen and Neuteboom (2009), *Starters in de knel, of business-as-usual? Essay in opdracht van VROM*.
- CBS 2010: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/nederland-regionaal/publicaties/gemeente-op-maat/gemeente-op-maat/2008/alfabet/a/default.htm>
- De Huismeesters
<http://www.dehuismeesters.nl/>
- Di Pasquale and Wheaton (1996), *Urban economics and real estate markets*, Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall.
- Ekkers, P. (2006). *Van volkshuisvesting naar woonbeleid, 2^e druk*. Sdu Uitgevers: Den Haag.
- IJmuider Courant (2010), *Er zijn genoeg woningen voor jongeren*, gepubliceerd op 09/06/2010.
- Lefier Hoogezand
<http://hoogezand.lefier.nl/>
- Lefier Stad
<http://stadgroningen.lefier.nl/>
- LexisNexis Newsportal
<http://newsportal.lexisnexis.nl/hu/>
- Metro (2010), *Aanvulling starterspot*, gepubliceerd op 02/06/2010.
- Ministerie van VROM (2009). *Het wonen overwogen, de resultaten van het WoonOnderzoek 2009 (WoOn2009)*. Den Haag.
- Ministerie van VROM (2010), *Besluit Beheer Sociale huursector*
<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/vragen-en-antwoorden/wat-is- een-woningcorporatie.html>
- Motivaction (2010), *Mentality-TM model*,
<http://www.motivaction.nl/specialismen/mentality-tm>
- Nieuw Lokaal Akkoord 2007-2010 (2007)

<http://www.werkenaanwonen.nl/wonen>

- Noord-Hollands Dagblad (2010), *Starters kiezen voor huren*, gepubliceerd op 13/08/2010.
- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*, Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Primos Prognose (2009), *Promos Bevolkingsprognose*, ABF Research.
- Regio Groningen-Assen 2010: Scorebord 2010
- Ruimtevolk (2008), *Dé starter bestaat helemaal niet*.
<http://ruimtevolk.nl/de-starter-bestaat-helemaal-niet/>
- Ruimtevolk (2010), *Voorraad starterwoningen opeens opgedoken*.
<http://ruimtevolk.nl/blog/voorraad-starterswoningen-opeens-opgedoken/>
- Smart Agent Company (2010), *Brand strategy Research model*,
<http://www.smartagent.nl/>
- Statline 2010a:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=80227NED&LA=NL>
- Statline 2010b:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71446ned&LA=NL>
- Stichting Woningbouw Slochteren
<http://www.woningbouwslochteren.nl/>
- Talma
<http://www.talma-hoogezand.nl/>
- Toeslagen (2010), *huurtoeslag 2010*
http://www.toeslagen.nl/veelgestelde vragen/veelgestelde vragen-13.html#P66_7747
- TNS Nipo (2010), *WIN model*,
<http://www.tns-nipo.com/pages/onze-expertise-bs-winmodel.asp?sub=8>
- Trouw (2010), *Starterleningen van VROM zijn op door grote vraag*, gepubliceerd op 27-05-2010.
- Woningnet (2010),
<http://www.woningnet.nl/>
- Woonstade
<http://www.woonstade.nl/>
- Wierden en Borgen
<http://www.wierdenenborgen.nl/>
- Wold en Waard
<http://www.woldwaard.nl/>
- Woonborg
<http://www.dehuismeesters.nl/>

Gesproken bronnen

- Mevr. Bernsen, *hoofd klantontvangst, wonen, verhuur en mutatie bij Lefier Hoogezand*, gesproken op dinsdag 20 juli 2010.
- Mevr. Geugien, *hoofd woondiensten bij Woonstade Hoogkerk-Noorddijk*, gesproken op dinsdag 17 augustus.
- Dhr. Griede, *teamleider woondiensten bij Wierden en Borgen*, gesproken op dinsdag 20 juli 2010.
- Dhr. Huizinga, *woonconsulent bij Wold en Waard*, gesproken op dinsdag 13 juli

2010.
Mevr. Moes, *verhuur en bewonerszaken bij Talma Hoogezand*, gesproken op woensdag 14 juli 2010
Dhr. Mooi, *medewerker beleid en ontwikkeling bij Stichting woningbouw Slochteren*, mailcontact op woensdag 18 augustus.
Dhr. Timmer, *procesmanager maatschappij en markt bij Lefier Groningen*, gesproken op maandag 16 augustus 2010.
Dhr. Van Berkel, *medewerker wijkvisie bij Huismeesters*, gesproken op woensdag 13 juli 2010.
Mevr. Wellinghoeve, *medewerker verhuur bij Woonborg*, gesproken op donderdag 19 augustus 2010.

Bijlagen

Bijlage I Brief Aedes

Bijlage II: Startersprofielen

KENMERKEN	Leeftijd	Opleiding	Netto huishouden inkomen	Huidige woonvorm	Doel
Jeugdig mobiel	18-25	LBO-MBO	Tot €2.000,-	Ouderlijk huis	Op zichzelf wonen
Jonge traditioneel	20-30	LBO-MBO	Tot €3.000,-	Ouderlijk huis	Samenwonen
Laat bloeier	30+	LBO-MBO	Tot €3.000,-	Ouderlijk huis	Op zichzelf wonen
Klimmer	20-30	MBO-WO	Tot €3.000,- (groeipotentie)	Ouderlijk huis/studenten kamer	Op zichzelf/ samenwonen
Vliegende starter	20-30	HBO-WO	€3.000,- en meer	Studentenkamer	Samenwonen

WOONWENSEN	Huur/Koop	Prijsniveau	Woonmilieu	Nieuw-/bestaande bouw	Type woning
Jeugdig mobiel	Huur	Huur: €500,- per maand Koop: €150.000,-	Rand centrum, buiten centrum	Geen voorkeur	Meergezinswoning
Jonge traditioneel	Koop	Huur: €620,- per maand Koop: €200.000,-	Rand centrum, buiten centrum	Geen voorkeur	Eengezinswoning
Laatbloeier	Koop	Huur: €620,- per maand Koop: €200.000,-	Rand centrum	Geen voorkeur	Meergezinswoning
Klimmer	Neutraal	Huur: €620,- per maand Koop: €200.000,-	Centrum, rand centrum, buiten centrum	Geen voorkeur	Meergezinswoning
Vliegende starter	Koop	Huur: vrije sector Koop: €250.000,-	Centrum, rand centrum	Bestaande bouw	Eengezinswoning