

# Aanpak van scheefwonen

*De mogelijke effecten van het wetsvoorstel 33129: "Huurverhoging op grond van inkomen"*



**Colofon**

Document: Scriptie  
Versie: 1  
Datum: 14 juni 2012

Naam: Frank (Johan) Verwoerd  
Studenr.: S2065517  
E-mailadres: fjverwoerd@gmail.com  
Telefoonnr: 0639545356  
Adres: Evenaar 45  
2408 CX Alphen aan den Rijn

Onderwijs: Rijksuniversiteit Groningen  
Opleiding: Msc Vastgoedkunde  
Afdeling: Ruimtelijke wetenschappen  
1° beoordelaar: Prof. Dr. E.F. Nozeman  
2° beoordelaar: Prof. Dr. Ir. A. van der Vlist  
Bezoekadres: Landleven 1, 9747 AD Groningen  
Postadres: Postbus 800, 9700 AV Groningen



## Voorwoord

Met het onderzoek dat voor u ligt wordt inzicht verkregen in de mogelijke effecten van de invoering van het wetsvoorstel “Huurverhoging op grond van inkomen”. In het wetsvoorstel wordt het kwantitatieve effect dat dit wetsvoorstel kan veroorzaken niet benoemd. Dit onderzoek kan dan ook door de Eerste Kamer worden gebruikt bij de afweging om het wetsvoorstel in te voeren. Ook kunnen woningcorporaties gebruik maken van deze resultaten.

Al in het begin van mijn Msc Vastgoedkunde werd voor mij duidelijk dat mijn scriptie het onderwerp “scheefwonen” zou hebben. Dit omdat veel van mijn naasten zich in deze situatie bevinden of binnenkort zullen bevinden. Het wetsvoorstel van voormalig minister Donner leidde uiteindelijk tot het onderzoek dat voor u ligt. De afgelopen vier maanden zijn voor mij zeer intensief maar ook leerzaam geweest. De complexiteit van de Nederlandse woningmarkt is mij gedurende het schrijven van de scriptie telkens meer duidelijk geworden. Ik hoop met deze scriptie een positieve bijdrage te leveren in de afweging van het doen van hervormingen op de woningmarkt en specifiek in de huursector.

Mijn dank gaat uit naar iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan het onderzoek. In het bijzonder gaat mijn dank uit naar mijn scriptiebegeleider, de heer dr. E.F. Nozeman, voor zijn feedback op de verschillende conceptversies en begeleiding gedurende het traject.

Alphen aan den Rijn, juni 2012

F.J. Verwoerd

## Samenvatting

Binnen de huidige huurmarkt wordt er vaak gesproken over goedkope scheefwoners. Zo wordt een groot percentage van de voorraad sociale huurwoningen bewoond door huishoudens die niet tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties behoren. Deze “scheefwoners” zouden behoren te wonen in vrije sector huurwoningen of koopwoningen. Toch blijven de meeste scheefwoners jaren wonen in een sociale huurwoning, dit omdat de gebruikerslasten aanzienlijk lager liggen dan binnen de andere sectoren (Conijn en Schilder, 2009b). Bij aanvang van het kabinet Rutte werd duidelijk dat scheefwoners zouden worden aangepakt. Daarvoor werd het wetsvoorstel 33129: “Huurverhoging op grond van inkomen” ingediend. De vermoedelijke gevolgen van dit voorstel voor de betreffende groep zijn in dit onderzoek getoetst. Het gaat hierbij om een extra huurverhoging van 5% voor huishoudens met een gezamenlijk bruto inkomen van € 43.000 of hoger. De onderzoeksvraag die centraal staat luidt dan ook:

*Leidt de mogelijke wetswijziging voor de aanpak van scheefwoners er toe dat de doorstroming naar de koopsector of de vrije huursector tot stand komt?*

Wanneer het verhuisgedrag binnen Nederland wordt vergeleken met de verschillende verhuistheorieën van Rossi, Pacione, Clark en Dieleman kan worden gesteld dat de woningmarkt hieraan niet voldoet. Duidelijk is dat de wooncarrière stagneert bij mensen met een bovenmodaal inkomen die nog wonen in een sociale huurwoning. Ondanks welvaartsverbeteringen en vergroting van het huishouden blijven deze huishoudens tegen de “gewoonte” in wonen in een sociale huurwoning. Deze oorzaak kan worden gevonden in de subsidiëring van de woningmarkt door de overheid. Aan de huurzijde worden huren relatief laag gehouden door de huurprijsregulering, terwijl aan de koopzijde woningen worden gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor is een kloof ontstaan die de doorstroming laat stagneren (Conijn en Schilder, 2009b). In verschillende onderzoeken en visies is al herhaaldelijk een oplossing gezocht voor deze slechte doorstroming. Zo kan het middensegment worden vergroot door een verlaging van de staatssteungrens (Conijn, 2011) of door het laten opkopen van corporatiewoningen door beleggers (IVBN, 2011). Ook kan het huurbeleid volledig inkomensafhankelijk worden gemaakt via het huur-op-maat systeem (Van der Schaar, 2011). Toch heeft de overheid voor de bovenstaande nieuwe wetgeving gekozen. In dit onderzoek is de effectiviteit van deze maatregel gemeten door middel van het WoON 2009 bestand. Tevens zijn de bovenstaande alternatieven getoetst aan de hand van literatuur en interviews om te zien welke maatregel de meeste doorstroming op korte en lange termijn kan realiseren.

In dit onderzoek is met verschillende logistische regressieanalyses getoetst wat voor een invloed het wetsvoorstel 33129 kan hebben op de doorstroming van scheefwoners (met een inkomen € 43.000) naar de vrije huur- en koopsector. Doordat verwacht wordt dat de doorstroming provinciaal verschilt zijn de toetsen ook voor verschillende provinciegroepen uitgevoerd. Hierbij wordt een verschil gemaakt tussen perifere provincies (Groningen, Friesland, Zeeland, Drenthe en Limburg), middenprovincies (Gelderland, Overijssel, Flevoland en Noord-Brabant) en de Randstadprovincies (Utrecht, Noord- en Zuid-Holland).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het wetsvoorstel een aanzienlijke bijdrage levert aan de potentiële doorstroming. Nadat het beleid vijf jaar inwerking is, is de kans op een potentiële verhuizing 1304% groter dan wanneer het huidige beleid wordt aangehouden. Deze potentiële verhuizers leiden niet automatisch tot een verhuizing naar de koop- of vrije huursector. Dit heeft te maken met het aanbod. Wanneer de resultaten van de mogelijkheid tot koop per provinciegroep wordt bekeken, kan worden gesteld dat het beleid voornamelijk in de perifere provincies een goede kans van slagen heeft. Binnen deze provincies kan 91,5% van de huishoudens die willen verhuizen terecht op de koopmarkt, terwijl dit voor de huishoudens in de middenprovincies en Randstadprovincies slechts voor respectievelijk

45,0% en 29,9% geldt. Het aanbod om te kopen is naar verhouding in deze provincies aanzienlijk lager. De prijzen liggen hoger, waardoor het voor veel huishoudens niet haalbaar is om een woning te kopen. Als de woningprijzen 15% lager zouden liggen zou dit direct een betere uitwerking hebben voor de doorstroming. Dan zullen de huishoudens in respectievelijk de middenprovincies 67,6% en de Randstadprovincies 48,5% kunnen verhuizen naar een gemiddelde koopwoning, uitgaande van gelijkblijvende hypotheekvoorwaarden. Het wetsvoorstel voor het kooprecht kan echter nog een bijdrage leveren aan de mogelijkheid tot verhuizen. Dit wetsvoorstel leidt tot een stijging van het aanbod, ook op locaties als het centrum van Utrecht en Amsterdam.

Uit de eerste resultaten blijkt dat veel huishoudens niet verhuizen, omdat de maximaal aangegeven huurstijging voor een eventuele verhuizing niet wordt gehaald. De maximale huur is namelijk lager dan het verschil tussen de huidige huur en de totale huurstijging die een huishouden zou accepteren zonder te verhuizen. Dit wordt veroorzaakt door de te lage maximale huur die mag worden gevraagd via het WWS-puntensysteem. Als dit systeem wordt vervangen door een maximale huur van 4,5% van de WOZ-waarde leidt dit 5 jaar na inwerkingtreding tot 7% meer potentiële verhuizers. Ondanks de hogere maximale huur blijven nog veel scheefwoners wonen; voordeel is wel dat ze dan tegen markthuurlen. Als gevolg hiervan zullen ook de opbrengsten voor woningcorporaties hoger zijn. Deze extra opbrengsten kunnen worden gebruikt voor de verhuurderheffing die per 2013 zal worden ingevoerd, dan wel voor herinvestering in de voorraad of nieuwbouw. Als deze aanpassing niet mogelijk is kan het beleid voor schaarstegebieden wellicht gaan gelden voor zittende huurders. Dit zorgt voor zowel een verhoging van de maximale huren als voor een verhoging van de huur zelf. Uit de analyses blijkt dat dit een sterke extra bijdrage kan leveren voor potentiële verhuizers, zeker op korte termijn.

Al vóór dit onderzoek werd duidelijk dat veel woningcorporaties niet enthousiast zijn over deze nieuwe wet voor scheefwoners. Ondanks de beste doorstroomresultaten zijn juist de woningcorporaties in de perifere provincies tegen dit wetsvoorstel. In de Randstad en andere delen van het land wordt alleen aangegeven dat een deel van de corporaties de 5% extra verhoging te gortig vindt (Aedes, 2012b). Mede vanwege deze uitkomsten is er ook een logistische regressie analyse uitgevoerd voor andere hoogten dan de huidige voorgestelde 5% extra. Hieruit blijkt dat de doorstroming pas aanzienlijk lager komt te liggen als er geen 5% extra huurverhoging wordt gegeven, maar 3% of lager. Woningcorporaties hebben daarom dan ook een sterke hand in de effectiviteit van dit wetsvoorstel.

Uit het kwalitatief onderzoek blijkt dat de verschillende belangenorganisaties liever zien dat er duidelijkheid op de markt wordt gecreëerd door de aankondiging van een integrale hervorming. Dit kan leiden tot een duurzame woningmarkt die niet verstoord wordt door subsidies binnen de verschillende sectoren. Er wordt dan ook vaak verwezen naar het nieuwe plan "Wonen 4.0" van de belangenorganisaties NVM, Aedes, Woonbod en de VEH. Van het huidige wetsvoorstel wordt dan ook niet veel verwacht. Wel vindt vooral Aedes het wel van belang dat het wetsvoorstel er komt vanwege de verhuurderheffing. Ook staan de verschillende partijen welwillend tegenover een verhoging van de maximale huur. 4,5% van de WOZ-waarde zou daarvoor leidend kunnen zijn. Wel dient dit dan alleen te gelden voor de sociale huurwoningen.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het wetsvoorstel tot een verbetering leidt voor alle provincies, maar dat de effectiviteit het grootst in de perifere provincies is, zeker wanneer de maximale huur wordt gelijkgesteld aan 4,5% van de WOZ-waarde. Om tot een vloeiende doorstroming te komen dient tevens het gat tussen de huur en de koop, ook vanuit de koopsector te worden verkleind. Anders zal een groot deel van de huishoudens, vooral in de Randstad en economisch hoogwaardige steden, ondanks de verhoging in de gebruikskosten toch blijven wonen in de sociale huurwoning. Met alléén de toepassing van dit nieuwe

huurbeleid wordt het scheefwonen dan ook niet tegengegaan, maar het probleem wordt verkleind tot een groep mensen die niet voldoende alternatieven hebben.

### Management samenvatting

In de onderstaande tabel is een overzicht zichtbaar die de effecten op de doorstroming laten zien bij verschillende vormen van huurbeleid. Er is hiervoor een splitsing gemaakt tussen korte termijn (2 jaar) en lange termijn (5 jaar).

Tabel 0.1 Overzicht effecten van toekomstig beleid en alternatief beleid

Beleidsvorm	Korte termijn (2 jaar)			Lange termijn (5 jaar)		
	Potentiële verhuizers(%)	Waarvan financieel haalbaar (%)	Verhuizingen (%)	Potentiële verhuizers(%)	Waarvan financieel haalbaar (%)	Verhuizingen (%)
Huidig huurbeleid	2,1%	40,0%	0,8%	6,1%	36,5%	2,2%
Toekomstig huurbeleid	14,8%	38,3%	5,7%	46,5%	38,8%	18,0%
Toekomstig huurbeleid + maximale huur naar 4,5% van de WOZ-waarde	15,6%	43,8%	6,8%	53,2%	44,8%	23,8%
Toekomstig huurbeleid + extra punten in schaarstegebieden ook voor zittende huurder	29,4%	32,1%	9,4%	55,7%	37,1%	20,7%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen



**Inhoudsopgave**

Colofon	1
Voorwoord	2
Samenvatting	3
Inhoudsopgave	6
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	
1.2 Probleem- doel- en vraagstelling	
1.3 Definiëring centrale begrippen	
1.4 Onderzoeksmethode	
1.5 Beperkingen	
1.6 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie	
1.7 Leeswijzer	
<b>2. Theoretisch kader</b>	<b>13</b>
2.1 De Nederlandse woningmarkt	
2.2 Verhuistheorieën	
2.2.1 Levenscyclusbenadering	
2.2.2 Levensloopbenadering	
2.2.3 Life-cycle event	
2.2.3 Scheefwoners gezien vanuit de verhuistheorieën	
2.3 De mogelijke hervormingen op de Nederlandse huurmarkt	
2.3.1 Mogelijkheden vanuit de literatuur	
2.3.2 Overheidsbeleid	
2.3.3 Reactie op het toekomstige huurbeleid	
2.4 Hypotheses	
<b>3. Onderzoeksmethode en datagebruik</b>	<b>26</b>
3.1 Onderzoeksmethodes	
3.2 Beperking van de data	
3.3 Netto database en het operationaliseren van de variabelen	
3.4 Checklist alternatieven	
3.5 Beschrijving van de data	
<b>4. Analyse</b>	<b>31</b>
4.1 Verhuizing door extra woonlasten	
4.2 Kwaliteit van de woning in samenhang met de huurverhoging	
4.3 Uitwerkingsverschillen tussen de Randstad en andere delen van Nederland	
4.4 Vijf procent extra huurverhoging	
4.5 Het totale pakket aan veranderingen binnen de huursector	
4.6 Lagere koopprijs van woningen	
4.7 Evaluatie verschillende beleidvormen	
<b>5. Conclusie</b>	<b>40</b>
<b>6. Reflexie op het onderzoek</b>	<b>44</b>
<b>7. Literatuur</b>	<b>45</b>
<b>8. Bijlage</b>	<b>48</b>

**Tabellen- en figurenlijst**

Tabel 0.1	Overzicht effecten van toekomstig beleid en alternatief beleid.	5
Tabel 2.1	Verdeling van de woningmarkt binnen Europa.	13
Tabel 2.2	Maximale hypotheek.	14
Tabel 2.3	Fases in de levenscyclusbenadering.	15
Tabel 2.4	Samenstelling bezit huurwoningen Nederland.	20
Tabel 3.1	Dataset gemiddelde in vergelijking met het landelijk gemiddelde	28
Tabel 3.2	Eisen voor de netto database.	28
Tabel 3.3	Overzicht inkomen/woningsector.	29
Tabel 3.4	Sectorverdeling van huishoudens met een inkomen €43.000.	30
Tabel 4.1	Korte uitwerking logistische regressie.	31
Tabel 4.2	Verhouding verhuizen/maximale huur.	31
Tabel 4.3	Korte uitwerking logistische regressie.	32
Tabel 4.4	Percentage huren 4,5% van de WOZ-waarde.	32
Tabel 4.5	Financieel mogelijk om te verhuizen naar een koopwoning.	33
Tabel 4.6	Mogelijke verhuizingen bij verschillende huurstijgingen.	34
Tabel 4.7	Koop eigen huurwoning.	36
Tabel 4.8	Huurbeleid met invoering schaarstegebieden voor zittende huurders.	36
Tabel 4.9	Financieel mogelijk om te verhuizen naar een koopwoning bij 15% lagere woningprijzen.	37
Tabel 5.1	Overzicht effecten van toekomstig beleid en alternatief beleid.	42
Tabel 8.1	Karakteristieken van de netto database.	49
Tabel 8.2	Omvormingen variabelen.	50
Tabel 8.3	Checklist huurbeleid.	51
Tabel 8.4	Doorstroming door extra woonlasten zonder wegval verhuizers.	52
Tabel 8.5	Doorstroming door extra woonlasten met wegval verhuizers.	53
Tabel 8.6	Doorstroming door extra woonlasten zonder wegval verhuizers bij maximaal 5% huurverhoging.	54
Tabel 8.7	Doorstroming door extra woonlasten met wegval verhuizers bij maximaal 5% huurverhoging.	55
Tabel 8.8	Mogelijke verhuizingen bij beleid met een maximale huur van 4,5% van de WOZ-waarde i.v.t. het toekomstige beleid.	56
Tabel 8.9	Mogelijke verhuizingen bij beleid met een extra huurverhoging door ligging in de schaarstegebieden i.v.t. het huidige beleid.	57
Tabel 8.10	Inge vulde checklist huurbeleid.	58
Tabel 8.11	Overzicht effecten van beleid in specifieke gebieden	59
Figuur 1.1	Conceptueel model van het onderzoek.	9
Figuur 2.1	Marktevenwicht huursector en koopsector.	14
Figuur 2.2	Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente met waardepeildatum 1-1-2010.	15
Figuur 2.3	Aantal geregisterde verkochte woningen in Nederland.	15
Figuur 2.4	Schematische weergave levensloopbenadering.	17
Figuur 2.5	Verhuisredenen.	18
Figuur 2.6	Evenwicht bij een groter middensegment.	20
Figuur 2.7	Evenwicht bij huur op maat beleid.	21
Figuur 2.8	Doorstroming huur-koop.	23
Figuur 4.1	Exp(B) vergelijking van de verschillende provinciegebieden.	33
Figuur 4.2	Effecten verschillende huurverhogingen op de mogelijke verhuizingen.	35



## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Het huidige demissionaire kabinet heeft het voornemen scheefwoners aan te pakken via een wetwijziging met ingangdatum van 1 juli 2012. Wanneer deze wetwijziging plaatsvindt, zal die ertoe leiden dat huurders met een inkomen boven de € 43.000 een extra huurverhoging kunnen krijgen van maximaal 5% boven de normale huurverhoging. Deze wetwijziging dient als een doorstroomstimulans voor huurders die worden aangemerkt als goedkope scheefwoners. Deze voorgenomen wetwijziging van toenmalig minister Donner leidde tot de nodige discussies binnen de politiek. Ook in de vastgoedbranche rezen er vragen. Wat kunnen we veranderen aan de woningmarkt? Welke hervormingen kunnen er worden doorgevoerd? En dient zowel de koop- als de huursector te worden hervormd? Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft gekozen nauwelijks te tornen aan de koopmarkt ((behalve de hypotheekaflossingsverplichting voor de starters) en vooral de huursector aan te pakken door WWS-punten<sup>1</sup> te verhogen in schaarstegebieden, een koopoptie te geven aan huurders en tevens de huren te laten stijgen richting de markthuur bij huishoudens waar dat financieel mogelijk is. Deze markthuur kan worden gelijkgesteld aan 4,5% van de WOZ-waarde, terwijl de gemiddelde corporatiehuur nu op een hoogte van 3,2% van de WOZ-waarde ligt (Conijn & Schilder, 2009b). Zo zal de nieuwe regeling niet alleen kunnen leiden tot een betere doorstroming op de woningmarkt, maar tevens voor een betere aansluiting op de markthuur. Toch zijn er veel vraagtekens bij de wijzigingen op de huurmarkt. Zo kwam dit ook tot uiting in de vastgoedlezing van 2011. Hierin sprak Johan Conijn over de mogelijkheid om woningcorporaties op te knippen in een publieke en commerciële onderneming, waarbij de kloof die is ontstaan tussen de huur- en koopsector kan worden verkleind (Conijn, 2011). Op deze wijze kunnen huurders hun wooncarrière stapsgewijs opbouwen. Wel werd dit onderzoek volledig belicht vanuit het perspectief van de corporaties. Maar wat willen huurders? Wat gebeurt er met de huurders die mogelijk vanaf 1 juli 2012 een extra huurverhoging van 5% kunnen verwachten? Blijven ze zitten? Verhuizen ze? Zo ja, wanneer en waarheen koop of huur? Hierover is weinig duidelijkheid in de literatuur. Dit onderzoek zal zich dan ook richten op de invloed van de huurverhoging op de scheefwoners en daarmee de gevolgen voor de woningmarkt. En of deze wijze van verhuisstimulering wel de juiste c.q. de meest effectieve is. Doordat de huurverhogingen vanwege vertragingen door uitvoeringsproblemen hoogstwaarschijnlijk niet per 1 juli 2012 zal worden ingevoerd zal er in het onderzoek worden gekeken per jaar na invoeringsdatum en niet zozeer een vaste datum.

### 1.2. Probleem- doel- en vraagstelling

Woningcorporaties zijn van oudsher opgericht om de arbeidersklasse te huisvesten in betaalbare en kwalitatief goede woningen, om zo de leefomstandigheden van hen te verbeteren. Na de tweede wereldoorlog stond de bouw van woningen door woningcorporaties meer in het teken van de volkshuisvesting. Er was een hevig tekort aan woningen en voornamelijk aan goedkope huurwoningen. Recent bevindt de huurmarkt zich in een situatie waarbij de voorraad sociale huurwoningen de doelgroep overstijgt. Er zijn in Nederland 2,4 miljoen sociale huurwoningen terwijl er maar 1,9 miljoen huishoudens tot de primaire doelgroep horen van woningcorporaties (CBS, 2010). Dit geeft aan dat er 500.000 woningen worden bewoond door huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en die zodoende €34.085 of meer verdienen. Toch loopt het aantal sociale huurwoningen maar gering terug (CBS, 2010). Dit alles heeft te maken met de lange wachtlijsten, in het bijzonder in de Randstad. De overheid wil door middel van verscheidene nieuwe regels de doorstroming verbeteren tussen huur en koop om zo de voorraad beschikbaar te stellen aan de primaire doelgroep die op de wachtlijst staat. Goedkope scheefwoners zorgen dan ook voor problemen binnen de huursector.

---

<sup>1</sup> WWS-punten: Woningwaardestelsel-punten

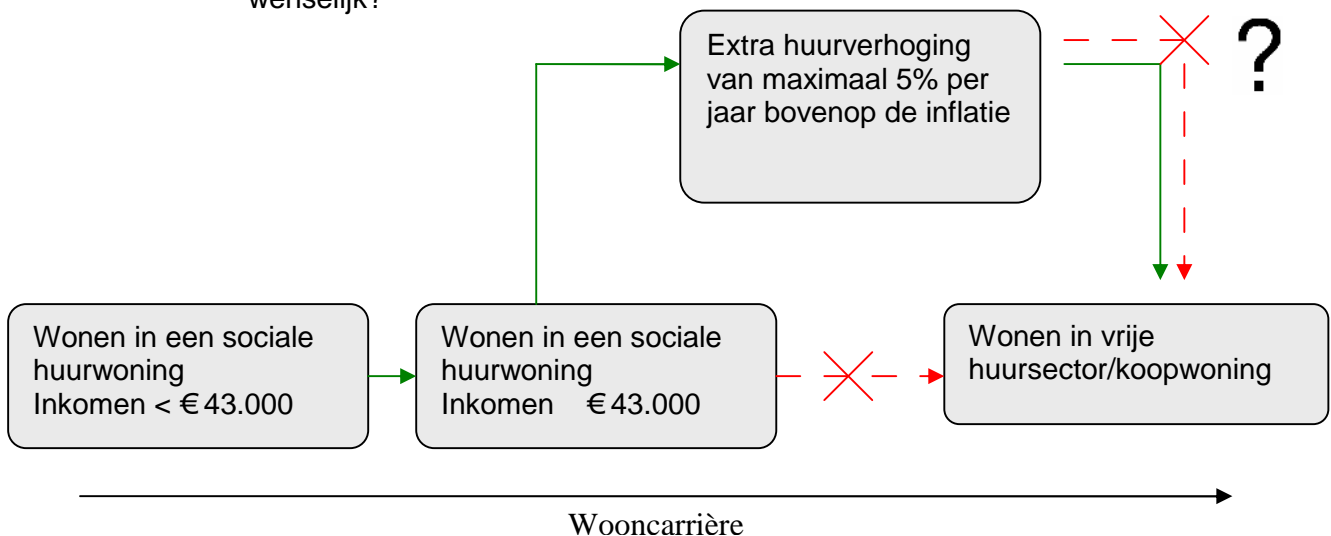
**Probleemstelling:** Er ontbreekt inzicht in het effect op korte en lange termijn van de voorgenomen wetwijziging om goedkope scheefwoners extra te belasten via een bovengemiddelde huurverhoging.

**Doelstelling:** Inzichtelijk maken of/en in welke mate de toekomstige wetwijziging aangaande de aanpak van scheefwoners het beoogde effect zal sorteren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een mogelijke aanpak van de gehele woningmarkt, maar specifiek voor de huurmarkt.

**Vraagstelling:** Leidt de mogelijke wetwijziging voor de aanpak van scheefwoners er toe dat de beoogde extra doorstroming naar de koopsector of de vrije huursector tot stand komt?

Uit deze centrale vraagstelling vloeien een aantal deelvragen voort die in dit onderzoek ook beantwoord zullen worden.

1. Waarom is er op dit moment te weinig doorstroming tussen de huur- en de koopsector?
2. Zijn er andere mogelijkheden die leiden tot een betere doorstroming op de woningmarkt? En waarom worden die niet beproefd?
3. Hoe wordt het wetsvoorstel ontvangen bij de woningcorporaties?
4. Zijn scheefwoners op dit moment bereid te verhuizen?
5. Leidt het mogelijke wetsvoorstel tot een betere doorstroming?
6. Zijn scheefwoners van plan te verhuizen wanneer het wetsvoorstel maximaal wordt benut door de woningcorporaties en zo ja op welke termijn?
7. Werkt het toekomstige beleid in elke regio even effectief en zo neen waar hangt dat dan mee samen?
8. Is gezien de te verwachten effecten aanpassing van het wetsvoorstel wenselijk?



Figuur 1.1: Conceptueel model van het onderzoek. Bron: eigen inbreng

### 1.3. Definiëring centrale begrippen

Binnen dit onderzoek draait het voornamelijk om de begrippen goedkope scheefheid en doorstroming op de woningmarkt. Om elke twijfel uit te sluiten zullen de volgende definities worden gehanteerd ten tijde van het onderzoek. Deze definities komen tevens overeen met definities die worden gebruikt binnen de overheid.

**Goedkope scheefheid:** Bewoning van een goedkope gereguleerde (< €665 per maand) huurwoning door een huishouden dat gezamenlijk een inkomen heeft boven € 34.085.

**Doorstroming op de woningmarkt:** Verhuizing van de ene woning naar een andere woning. De verlaten woning komt hiermee vrij op de woningmarkt. In het licht van het onderzoek zal

bij deze definitie worden bedoeld op doorstroming op de woningmarkt van bewoners van een sociale huurwoning naar een woning in de vrije huursector woning dan wel in de koopsector.

#### 1.4. Onderzoeksmethode

Dit onderzoek heeft als onderwerp de aanpak van scheefwonen. Specifiek gaat het hier om een beoordeling van het nieuwe huurbeleid gericht op het tegengaan van scheefwonen. Zoals eerder naar voren is gekomen treedt dit huurbeleid op zijn vroegst op 1 juli 2012 in werking. Dit houdt in dat er een ex ante evaluatieonderzoek zal worden uitgevoerd. Dit brengt met zich mee dat er toekomstige omstandigheden moeten worden nagebootst of verondersteld om conclusies te trekken uit dit onderzoek. Tevens dienen er verschillende beleidsalternatieven te worden betrokken binnen het onderzoek. Aan de hand van beoordelingscriteria kan zodoende een vergelijking worden getrokken tussen de verschillende alternatieven (Ministerie van Financiën, 2003). Deze vorm van onderzoek heeft als sterkte dat het beleid op zijn relevantie, logica, coherentie, consistentie en implementatie kan worden getoetst. Daarbij heeft een ex ante evaluatie de kracht om alternatieven goed onderbouwd af te wegen en de mogelijke effecten bij de verschillende alternatieven bloot te leggen (Bouckaert et al, 2007). De verschillende alternatieven zullen voortvloeien uit de theorie die besproken zal worden in hoofdstuk 2. Binnen ex ante onderzoeken kan een onderscheid worden gemaakt tussen integrale onderzoeken en partiële onderzoeken. Voor dit onderzoek is er gekozen voor een partieel onderzoek dat specifiek de gevolgen van het beleid meet voor scheefwoners. In mindere mate wordt er gekeken naar de integrale veranderingen op de woningmarkt. Wel worden de verschuivingen besproken die door het nieuwe beleid mogelijk zullen plaatsvinden. Daarmee wordt dus ook duidelijk wat het nieuwe beleid integraal kan betekenen voor de woningmarkt.

Voor de ex ante evaluatie zal een splitsing worden gemaakt in het kwalitatief - en kwantitatief onderzoek. Zowel kwantitatief (database gebruik) - als kwalitatief (interviews) onderzoek worden als zeer bruikbaar gezien binnen ex ante evaluatieonderzoeken (Ministerie van Financiën, 2003). Het kwantitatieve onderzoek zal van doorslaggevend karakter zijn. De uitkomsten van dit onderzoek worden als leidend beschouwd voor het kwalitatieve onderzoek. Het kwalitatieve onderzoek wordt toegevoegd om de verschillende standpunten van experts te toetsen en mogelijk mee te nemen in de uiteindelijke conclusie.

Binnen het kwantitatieve onderzoek zal gebruik worden gemaakt van het databestand WoON 2009. Met dit bestand zullen verscheidene analyses worden uitgevoerd om de vraagstelling te kunnen beantwoorden. Met de beschikbare variabelen binnen het WoON 2009 bestand zullen regressieanalyses worden uitgevoerd, om de invloed van de nieuw te voeren aanpak te kunnen meten. Hierin zullen met een Chow-test tevens de verschillen tussen bepaalde regio's worden getoetst om na te gaan of de aanpak in bepaalde regio's beter zal kunnen werken, respectievelijk meer effect heeft, dan in andere regio's. Met de vooraf vastgestelde beoordelingscriteria kunnen dan conclusies worden getrokken gezien de verschillende alternatieven. Deze vorm van analyse kan ook worden aangeduid als multi-criteria analyse (Ministerie van Financiën, 2003).

De resultaten van het kwantitatieve onderzoek zullen nadien worden voorgelegd aan verscheidene experts die werkzaam zijn binnen de vastgoedwereld en de gevolgen van dit beleid zullen gaan merken binnen hun werkzaamheden. Ook zal via sociale media als het Aedes – forum en het LinkedIn discussieforum de mening worden gevraagd van andere deskundigen binnen de vastgoedwereld. Aan de hand van het kwalitatieve onderzoek kan zo beantwoord worden in hoeverre corporaties en scheefwoners zullen reageren op het wetsvoorstel en of dit een effectieve wijze is van het tegengaan van het scheefwonen. Het kwalitatieve onderzoek heeft dan ook meer een toetsende rol op de uitkomsten van het kwantitatieve deel.

### 1.5. Beperkingen

Binnen het onderzoek zijn er een aantal beperkingen te constateren die in ogenschouw moeten worden genomen om juiste conclusies te kunnen trekken uit het onderzoek. Ex ante onderzoek heeft een aantal beperkingen vanwege het feit dat het toekomstige gebeurtenissen tracht te voorspellen. De uitkomsten van het onderzoek hebben daarmee een groter risico op type 1 - of type 2 error. Dit houdt in dat een maatregel of een factor een significante bijdrage levert terwijl dit in werkelijkheid niet het geval is of vice versa. Hiermee zal rekening worden gehouden door het significantie niveau op een hoogte van 0,05 te houden en tevens de robuustheid van de uitkomsten te testen door opgesplitste steekproeven te toetsen. Hiermee kan een deel van het risico worden weggenomen.

Een andere beperking binnen het onderzoek is het gebruik van de database WoON 2009. Deze database is de nieuwste versie van WoonOnderzoek Nederland, maar is alweer ruim 3 jaar oud. De enquête voor WoON 2009 is afgenomen aan het begin van de kredietcrisis waarbij het merendeel van de huishoudens nog niet veel merkte van de financiële crisis en het wantrouwen op de woningmarkt. Binnen de huidige situatie merken huishoudens steeds meer de gevolgen van de crisis in de portemonnee en stellen ze grote aankopen uit. Zo ook de aanschaf van een eigen woning. Ook de discussie rondom de hypotheekrenteaftrek speelt hier een belangrijke rol in. Voor het onderzoek heeft dit als gevolg dat er uitkomsten kunnen zijn die positiever zijn dan nu in werkelijkheid. Dit vanwege het feit dat ook scheefwoners nu minder geneigd zullen zijn een volgende stap te maken in hun wooncarrière, wanneer er de kans bestaat op inkomensverlies. Bij de analyse zal hier dan ook rekening mee moeten worden gehouden en zullen alleen harde conclusies worden getrokken bij een hoge mate van significantie. Wel is het uiteraard zo dat op lange termijn de huidige financiële situatie niet als een normale economische situatie kan worden gezien en dat er van wordt uitgegaan dat een situatie van rond 2008 meer als normaal wordt aangezien. Onderzoek dat betrekking heeft op de situatie na WoON 2009 zal indien beschikbaar meegenomen worden.

### 1.6. Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie

De huidige publicaties binnen de huursector leveren voornamelijk een bijdrage aan de mogelijke hervormingen binnen de markt. Zowel gedeeltelijke - als integrale hervormingen worden hier geopperd. Hierbij wordt een nieuwe invalshoek gegeven over wat voor beleid er gevoerd moet worden. Zo zijn er verschillende opties gegeven zoals: vergroting van de vrije huursector door de huur staatssteungrens te verlagen naar € 550 (Conijn, 2011), vergroting van de vrije huursector door verkoop van woningen aan institutionele beleggers (IVBN, 2011), of de huren inkomstenafhankelijk maken (Van der Schaar, 2011). Ondertussen vaart het kabinet haar eigen koers en is het gekomen met een wetsvoorstel dat de doorstroming moet bevorderen door huren te verhogen van goedkope scheefwoners. De gevolgen van deze wetswijziging zijn nog in mindere maten onderzocht. Wel komt uit onderzoek naar voren dat de meeste problemen op het gebied van scheefwonen zich bevinden in de Randstad (Van den Berg et al, 2012) en dat scheefwonen vooral een lokaal probleem is dat niet generiek moet worden opgelost maar specifiek op lokaal niveau (Van Meggelen & Wilkens, 2012). Van Meggelen en Wilkens opperen hiermee dat scheefwonen valt onder "decentraal wat kan" en dat lokaal maatwerk het scheefwonen effectiever kan aanpakken. Geen van deze publicaties bevat statistische onderbouwingen van het nieuwe huurbeleid. Dit onderzoek richt zich dan ook op deze statistische verantwoording. De mogelijke effecten van het nieuwe huurbeleid zullen hier worden gemeten en geanalyseerd, alvorens conclusies te trekken en aanbevelingen te doen over de aanpak van scheefwonen. Dit onderzoek draagt in wetenschappelijke zin bij door te toetsen of dit beleid wel effectief is, namelijk het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Of dat er moet worden gekeken naar één van de vele mogelijke alternatieven die in verschillende studies zijn uitgewerkt. Ook binnen het wetsvoorstel wordt namelijk niet duidelijk wat de kwantitatieve verwachtingen zijn van de doorstroming, terwijl dit juist de effectiviteit bepaald van deze wet.

Vanuit de aanleiding van dit onderzoek valt ook de maatschappelijke relevantie te destilleren. Er zijn binnen de maatschappij nog veel vragen en onduidelijkheden over deze nieuwe maatregel. Alle actoren die een rol spelen binnen de woningmarkt zijn benieuwd naar de uitwerking van deze maatregel en wat die voor gevolgen heeft voor elke actor an sich. Met dit onderzoek kan een klein deel van die vragen beantwoord worden, namelijk wat dit voor invloed zal hebben op scheefwoners en wat dit zal inhouden voor de woningmarkt in zijn geheel. Duidelijk zal worden of scheefwoners zich gaan verplaatsen naar de koopmarkt, vrije huursector of, ondanks de hogere huren, blijven zitten in hun sociale huurwoning.

### 1.7. Leeswijzer

In *hoofdstuk 1* is de aanleiding van het onderzoek besproken en de doel- probleem- en vraagstelling gedefinieerd. Tevens is de onderzoeksopzet en de relevantie van het onderzoek besproken. In *Hoofdstuk 2* wordt ingegaan op de theorie. Er wordt hier zowel aandacht besteed aan het (mogelijke) huurbeleid voor de middenklasse als aan het verhuisgedrag van de middenklasse. Ook vloeien uit de bestudeerde theorieën de hypothesen voort die in het empirische deel van het onderzoek worden getoetst. *Hoofdstuk 3* gaat in op de onderzoeksmethodiek en wordt de onderzoeksopzet verder uitgebreid. Binnen dit hoofdstuk worden ook de indicatoren (variabelen) bepaald die van belang zijn voor de aanpak van scheefwoners. De indicatoren worden onderscheiden vanuit de theorie. *Hoofdstuk 4* is het empirische deel van het onderzoek. Hierin worden de reacties van scheefwoners gezien het toekomstige huurbeleid getoetst aan de geformuleerde hypothesen. Binnen dit hoofdstuk wordt zodoende antwoord gegeven op de vraag of het toekomstige huurbeleid effectief kan gaan werken ten behoeve van de woningmarkt. Ook wordt hier een uitsplitsing gemaakt tussen de verschillende regio's binnen Nederland. In *hoofdstuk 5* zal worden teruggekoppeld naar de vraagstelling van dit onderzoek. Daarbij zullen er conclusies worden getrokken uit het resultaat en aanbevelingen worden gedaan. In *hoofdstuk 6* wordt tot slot het onderzoek geëvalueerd.



## 2. Theoretisch kader

Dit hoofdstuk vormt het theoretisch kader voor het onderzoek. Het theoretisch kader zal als basis dienen voor het empirisch onderzoek. Tevens zullen hieruit de hypotheses voor het onderzoek voortvloeien. Het theoretisch kader bestaat uit drie onderdelen die in het onderstaande behandeld zullen worden. Ten eerste zal een schets worden gegeven van de huidige Nederlandse woningmarkt. Vervolgens zullen verschillende verhuistheorieën worden besproken die ingaan op de situatie van goedkope scheefwoners. Als laatste worden de mogelijke hervormingen en tevens de overheidsaanpak besproken aan de hand van het marktevenwichtmodel. Deze mogelijke hervormingen dienen tevens als alternatief beleid binnen de analyse.

### 2.1 De Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich na de tweede wereldoorlog als een markt die sterk gereguleerd wordt door de overheid. Vanaf de tweede wereldoorlog was er een grote vraag naar kwalitatief goede en goedkope woningen. Deze vraag is in der tijd opgevangen door de overheid. Zij heeft samen met de, toen nog geheel publieke, woningcorporaties de woningvoorraad vergroot om het volk te huisvesten. Doel van deze regulering stond dan ook volledig in het teken van het volk onder te brengen in kwalitatief goede woningen. Dit beleid was nodig om het marktfalen op de Nederlandse woningmarkt te herstellen. Er kan gesteld worden dat dit gereguleerde beleid zijn doelstelling heeft bereikt (Van Schaaik, 1996). Toch is de situatie op de woningmarkt niet aan de eisen van zijn tijd aangepast. Wel zijn de woningcorporaties na de bruteringsoperatie in 1995 meer en meer losgekoppeld van de overheid, maar blijft de regulering van huursubsidie, hypotheekrenteaftrek en huurprijsregulatie vanaf de zijlijn meespelen. Deze overheidsregulering leidt er zelfs toe dat er een kloof is ontstaan tussen de huurmarkt en de koopmarkt. (Conijn & Schilder, 2009b). Zo kan ook worden gesteld dat deze overheidsregulering, eerst bedoeld om marktfalen tegen te gaan, nu juist leidt tot marktfalen, namelijk het niet goed doorstromen binnen de woningmarkt. De huidige woningmarkt kenmerkt zich dan ook door het hoge percentage huurwoningen in verhouding tot andere landen. Nederland steekt er met 33% van de totale woningvoorraad erg bovenuit, zie tabel 2.1. Wat vooral opvalt, is dat de koopsector relatief gemiddeld is maar dat voornamelijk de private verhuur achterblijft bij andere landen. Deze verhoudingen zijn gemakkelijk te duiden gezien de overheidsstimulering in de afgelopen jaren. Zo zijn er door de jaren heen verscheidene stimuleringsregelingen geweest voor het kopen van een eigen woning. Door deze maatregelen is er alleen geen natuurlijke wooncarrière-overgang meer. Het middensegment is zeer klein in Nederland terwijl juist het middensegment voor veel huishoudens als tussenstap kan worden gebruikt tussen koop en huur. Toch is het middensegment voor veel mensen nu niet interessant, omdat ze een gelijkwaardige woning kunnen huren voor een aanzienlijk lager bedrag in de sociale huursector.

Tabel 2.1 Verdeling van de woningmarkt binnen Europa

	Eigendom	Private verhuur	Sociale verhuur	Aantal sociale huurwoningen
Nederland	55	12	33	2.400.000
Oostenrijk	55	20	25	800.000
Denemarken *	52	17	21	530.000
Zweden **	59	21	20	780.000
Engeland	70	11	18	3.983.000
Frankrijk *	56	20	17	4.230.000
Ierland	80	11	8	124.000
Duitsland ***	46	49	6	1.800.000
Hongarije	92	4	4	167.000

\* Denemarken & Frankrijk exclusief overige woningen

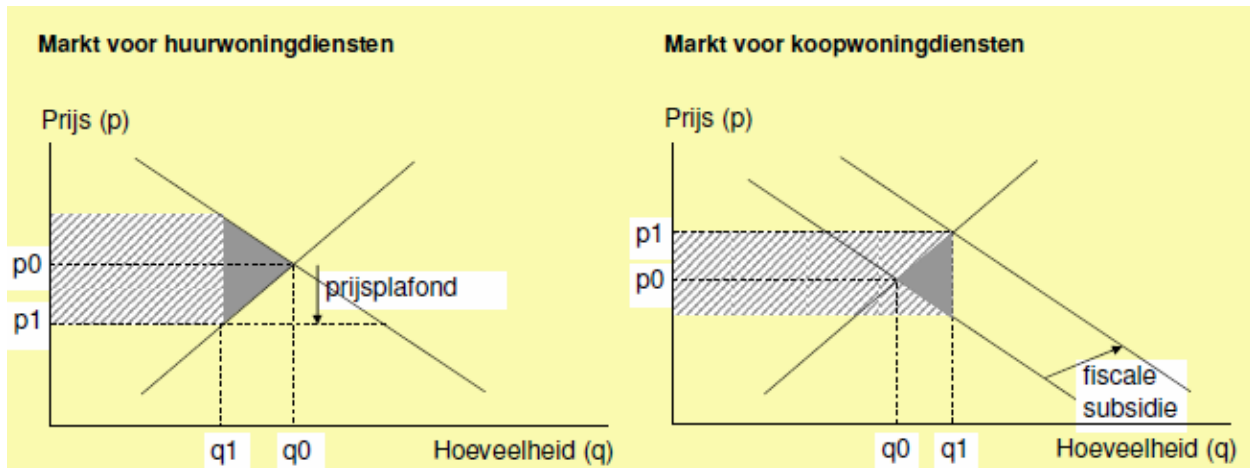
\*\* Zweden eigendom inclusief "cooperatives"

\*\*\* Duitsland eigendom inclusief gedeeld eigendom

Bron: Social Housing in Europe (2007), Geschreven door C. Whitehead & K. Scanlon



Op de huurmarkt worden tot nog toe de huren voor elke sociale huurwoning lager gehouden door huurprijsregulering ( $p_1$ ) dan dat er op een vrije markt tot stand ( $p_0$ ) zou komen zoals zichtbaar in figuur 2.1. Door deze lagere prijs ontstaat er automatisch binnen het marktevenwicht meer vraag naar deze woningen dan het aanbod. Deze extra vraag naar



Figuur 2.1: Marktevenwicht huursector en koopsector. Bron: CPB: Hervorming van het Nederlandse woonbeleid

goedkope huurwoningen wordt binnen Nederland voornamelijk ingevuld door de zogenaamde scheefwoners. Dit wordt extra gestimuleerd door de koopsector. Binnen de koopsector worden juist de prijzen duurder gemaakt door het fiscale voordeel dat de hypotheekrenteaftrek met zich meebrengt. De hypotheekrenteaftrek zorgt zo voor een verhogend woningwaarde effect. Dit effect leidt er niet alleen toe dat de waarde van woningen wordt verhoogd, maar tevens voor een kloof tussen de huurmarkt (waar de prijs gereguleerd laag blijft) en de koopmarkt (waar de prijs gereguleerd hoog blijft).

Wanneer een huishouden de stap wil maken van sociale huur naar koop zal dit gepaard gaan met een hogere investering dan wanneer er geen hypotheekrenteaftrek mogelijk was. Uit verschillende onderzoeksresultaten blijkt dat de fiscale subsidiëring het prijsniveau op de woningmarkt heeft verhoogd tussen de 30% (Briene e.a., 2005) en resp. 9 tot 17% (Koning e.a., 2006). De hypotheekrenteaftrek draagt daar voor 4,5% tot 13,5% aan bij (Koning e.a., 2006). Huishoudens zijn daarom niet snel geneigd de stap van huur naar koop te maken. Ook de transactiekosten beperken in een zekere mate de mobiliteit van de huishoudens. Het marktmechanisme wordt mede hierdoor verstoord.

Wanneer de overstap van huur naar koop alsnog gemaakt gaat worden speelt de financiering de belangrijkste rol. Alvorens een huishouden verhuist wordt er gekeken naar financiële mogelijkheden op de koopmarkt. Nadien wordt er een afweging gemaakt of de verhuizing naar de koopsector reëel is zonder daarbij achteruit te moeten gaan in woonsituatie. Deze kans is sinds augustus 2011 verder verkleind. De regels voor het verkrijgen van een hypotheek zijn sinds augustus 2011 extra aangescherpt. Zo is het alleen mogelijk maximaal 104% van de marktwaarde als hypotheek te krijgen. Tevens kan nog maar de helft van de hypotheek aflossingsvrij zijn, terwijl er tot voor kort geheel aflossingsvrij kon worden geleend. Ook is de maximale lening weer geheel afhankelijk van het inkomen zonder daar vanaf te kunnen wijken (Zeemeeuw, 2011). Dit resulteert in de volgende mogelijkheden van leningen zoals zichtbaar in tabel 2.2. Zichtbaar is dat het maximale leenbedrag in geen verhouding staat met de huidige gemiddelde woningwaarde in de Randstad, zichtbaar in figuur 2.2. Zodoende is het sterk afhankelijk van de regio of er de mogelijkheid er is om een huis te kopen zonder daar in woonsituatie in achteruit te gaan.

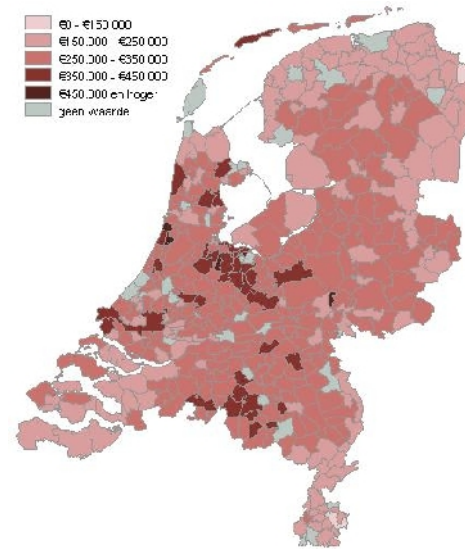
Tabel 2.2. Maximale hypotheek<sup>1</sup>

Inkomen	Alleenstaand	Samenwonen*
€ 25.000	€ 112.000	€ 78.000
€ 30.000	€ 135.000	€ 107.000
<b>€ 34.000</b>	<b>€ 153.000</b>	<b>€ 152.000</b>
€ 35.000	€ 157.000	€ 152.000
€ 40.000	€ 183.000	€ 180.000
<b>€ 43.000</b>	<b>€ 197.000</b>	<b>€ 193.000</b>
€ 45.000	€ 209.000	€ 202.000
€ 50.000	€ 240.000	€ 225.000

<sup>1</sup> Hypotheek gebaseerd op de toetsrente van 5,6% die geldt voor de Gedragscode Hypotheken

\* Inkomen gelijk verdeeld over het huishouden

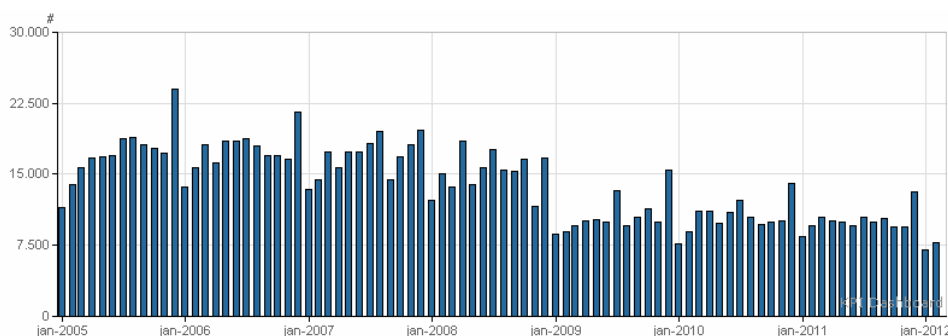
Bron: Hypotheekshop (2012)



Figuur 2.2 Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente met waardepeildatum 1-1-2010. Bron: Dataland.nl

Binnen de toewijzing van een sociale huurwoning wordt nu een inkomenstoetsing gebruikt van inkomen dat lager moet zijn dan € 34.085. Indien dit niet het geval is komt een huishouden niet gemakkelijk in aanmerking voor een sociale huurwoning, omdat de corporatie maar 10% van haar vastgoed mag toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan € 34.085. Veel huishoudens met een dergelijk inkomen zijn dus gedwongen alternatieven te zoeken in de koopsector of vrije huursector. Door de beperkte financiële middelen van deze huishoudens is het alleen niet gemakkelijk om een gewenste woning te vinden binnen de koopsector, simpelweg, omdat de huizenprijzen te hoog zijn om te kunnen financieren. Alleen binnen de provincies Groningen(32%), Friesland(22%), Zeeland(22%) en Limburg(21%) lijkt voldoende aanbod binnen de prijsklasse tot € 150.000, zo blijkt uit het funda aanbod. Zo valt deze groep huishoudens in andere delen van het land tussen wal en schip(Kromhout e.a., 2010). Wellicht dat de huidige crisis het aanbod van goedkopere woningen doet toenemen door de dalende huizenprijzen en biedt dit kansen voor deze huishoudens op de koopmarkt.

De huidige crisis lijkt ook haar weerslag te hebben op het aantal verhuizingen dat er per jaar in Nederland plaatsvindt. Waar het aantal verhuizingen in Nederland in 2008 nog 1.632.391 was is dit in 2010 gedaald naar 1.462.234 (CBS Statline, 2012). Deze verlaging van het aantal verhuizingen is vooral te vinden in de transacties binnen de koopsector. In figuur 1.3 is zichtbaar dat het aantal transacties sinds begin 2009 drastisch lager is dan voor 2009. Een herstel van de woningmarkt is dan ook nog niet zichtbaar, sterker het aantal transacties neemt nog steeds licht af.



Figuur 2.3 Aantal geregistreerde verkochte woningen in Nederland Bron: Kadaster

Vanwege de situatie op de markt zijn er verschillende maatregelen getroffen door de overheid om de markt weer in beweging te krijgen. Zo is de overdrachtsbelasting tot 1 juli 2012 verlaagd naar 2%. Daarnaast probeert de overheid op verschillende wijzen de

doorstroming tussen huur en koop te bevorderen. Zo is er een wet in de maak die de corporatie dwingt de huurder het recht te geven om de huurwoning te kopen. Ook is in schaarstegebieden de mogelijkheid gekomen de huur te verhogen die meer conform de markthuur is. En daarbij is de aanpak van scheefwonen, dat hier wordt behandeld, een maatregel die voor betere doorstroming moet zorgen. Binnen de koopsector speelt op dit moment ook nog de mogelijkheid van de (gedeeltelijke) afschaffing van de hypotheek-renteaftrek dan wel gehele hervorming van de koopsector. Deze situatie heeft er toe geleid dat huishoudens een pas op de plaats doen gezien de economische situatie waar Nederland in verkeert. Ook de verplichte aflossing van de hypotheek die nu met de “kunduh-coalitie” is afgesproken kan voor een vermindering van de doorstroming leiden.

## 2.2 Verhuistheorieën

Er zijn in de loop der jaren verscheidene verhuistheorieën ontwikkeld die een bijdrage kunnen leveren aan dit onderzoek. De verhuistheorieën kunnen een bijdrage leveren doordat hiermee een vergelijking kan worden getoond met hoe een verhuiscarrière normaliter verloopt volgens deze theorieën en wat een huishouden beïnvloedt om te verhuizen. Het nieuwe wetsvoorstel op scheefwonen zorgt er volgens de overheid voor dat er een nieuwe belangrijke factor wordt toegevoegd die de verhuiscarrièremogelijkheid van huishoudens doet beïnvloeden namelijk huurstijgingen/lastenverzwaringen. Onderstaand zullen de levenscyclusbenadering (Rossi, 1955), de levensloopbenadering (Clark & Dieleman, 1996) en de life-cycle event (Pacione, 2005) worden besproken. Daarbij gaat de life-cycle event van Pacione meer in op de factoren die meespelen bij verhuisgedrag.

### 2.2.1 Levenscyclusbenadering

De levenscyclusbenadering van Rossi uit 1955 wordt gezien als een van de eerste benaderingen die ingaat op het verhuisgedrag van huishoudens. Rossi gaat er in zijn benadering vanuit dat er een sterk verband bestaat tussen de gezinssamenstelling van een individu en het verhuisgedrag van het individu. Zo stelt hij dat wanneer er een verandering in de huishoudgrootte plaatsvindt er tevens een andere woonbehoefte ontstaat die ingevuld wordt door een verhuizing. De benadering doorloopt een standaardcyclus waarbij Rossi er vanuit gaat dat deze zo wordt doorlopen. Zoals zichtbaar in tabel 2.3 bestaat de levenscyclusbenadering uit zes stappen. Zoals zichtbaar wordt er vanuit gegaan dat elk individu gaat samenwonen en kinderen zal krijgen. Dit geeft ook meteen één van de belangrijkste kritiekpunten aan van deze benadering. Binnen de huidige samenleving zijn mensen meer individualistisch, dit zie je ook terug in de huishoudens. De grootte van de huishoudens in Nederland is, wellicht mede door vergrijzing, telkens kleiner geworden (CBS). Daardoor bestaat er geen standaardcyclus meer zoals Rossi beschrijft er is meer diversificatie in huishoudenstypen (Clark en Dieleman, 1996; Teule, 1996). Zo zouden er binnen Nederland ook opties in de benadering moeten worden toegevoegd zoals een eenverdiener of tweeverdieners die geen kinderen nemen. Ook worden er in dit model geen andere factoren naast de huishoudgrootte meegenomen. Zo speelt de situatie op de woningmarkt geen enkele rol binnen de benadering (Bos & Bruijn, 2007). Ook spelen andere situaties zoals inkomen, huidige gebruikskosten, kwaliteit van de huidige woning en de leeftijd een rol die nu geen direct invloed hebben binnen het model van Rossi.

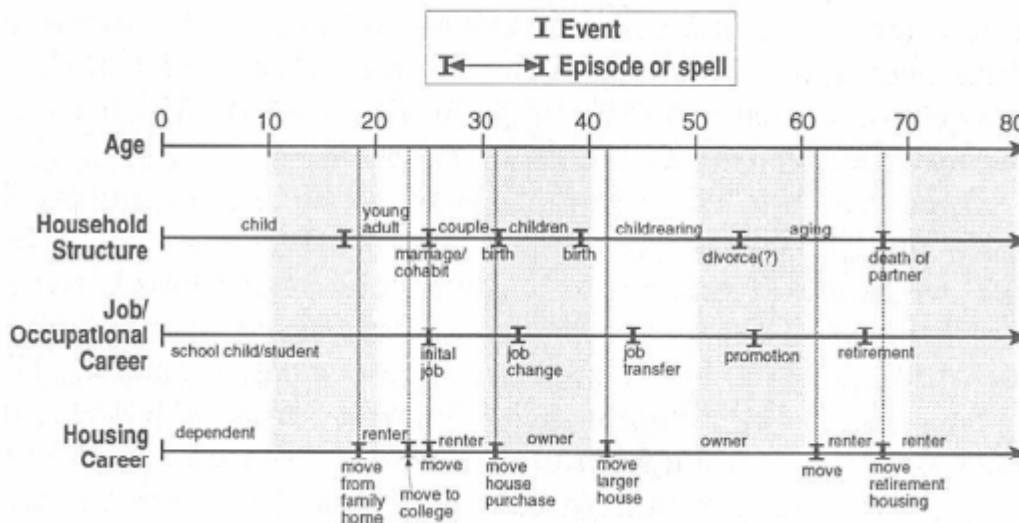
Tabel 2.3 Fases in de levenscyclusbenadering

Fasen in de levenscyclus	Woningbehoefte
Pre-child stage	Goedkoop wonen in binnenstedelijk gebied
Child-bearing	Huren van een eengezinswoning
Child-rearing	Koopwoning in een suburbaan gebied
Child-launching	Mogelijke koopwoning in een betere wijk of buurt
Post-child	Residentiële stabiliteit
Later-life	Verzorgingstehuis, seniorenwoning of wonen bij kinderen

Bron: Short & Teedon (1997)

### 2.2.2 Levensloopbenadering

De levensloopbenadering kan worden gezien als een uitbreiding op de levenscyclusbenadering van Rossi. Waar de levenscyclusbenadering uitging van het sterke verband tussen huishoudgrootte en de verhuiscapaciteit worden er binnen de levensloopbenadering de factoren leeftijd en werkcarrière bij betrokken. Deze factoren lopen als trajecten parallel aan elkaar zoals zichtbaar in figuur 2.4 (Clark & Dieleman, 1996). Er wordt binnen deze benadering vanuit gegaan dat wanneer er binnen één van deze trajecten een gebeurtenis of een verandering plaatsvindt er een verhuizing plaatsvindt. Wanneer een individu in zijn/haar carrière promotie maakt kan dit worden gezien als *triggering career*. Dit is ook wel de veroorzakende carrière genoemd die tot verhuisgedrag leidt. De andere factoren leeftijd, wooncarrière en huishoudensstructuur werken vervolgens als *conditioning careers* die mede bepalen wat de mogelijkheden zijn in de keuze voor een nieuwe woning. Deze



Figuur 2.4: Schematische weergave levensloopbenadering. Bron: Clark & Dieleman (1996)

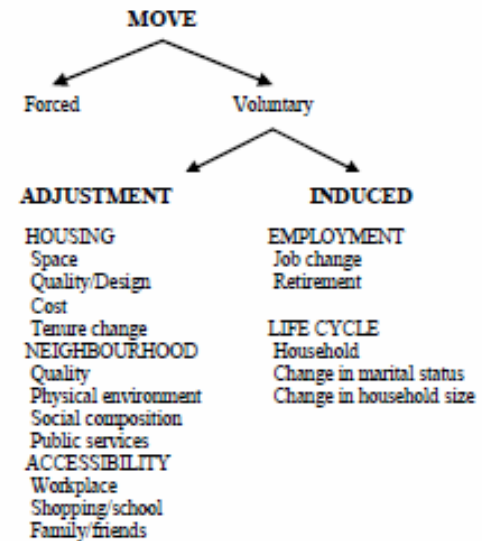
conditionerende carrières kunnen zo zorgen voor een beperking in de keuzemogelijkheden (Boumeester, 2004). Wat hiermee wordt bedoeld is dat wanneer iemand een nieuwe baan krijgt aangeboden in een andere omgeving in eerste instantie de persoon zou verhuizen richting die omgeving. De conditionerende factoren kunnen hiervoor een beperking oproepen. Zo kan het zijn dat de huishoudensstructuur met partner en kinderen voor deze verhuizing een barrière zorgen. Wellicht dat deze huishoudensstructuur of de werkcarrière van de partner bepaalde mogelijkheden uitsluiten. Zo ontstaat er een wisselwerking tussen de factoren. De levensloopbenadering is zo een stuk minder eenzijdig als de levenscyclusbenadering. Wel spelen er meerdere externe factoren geen enkele rol in deze benadering terwijl deze wel invloed hebben op de verhuisbeweging. Tevens zegt het weinig over de werkelijke verhuisbeweging. Bij elke *trigger* is er sprake van een gewenste verhuisbeweging, maar of deze verhuisbeweging ook plaatsvindt is onduidelijk, het kan namelijk zijn dat een externe factor zoals een onzekere vastgoedmarkt het besluit beïnvloedt. Ook gaat deze benadering nog te veel in op één bepaald standaardlevensloop terwijl die met de diversiteit van nu niet meer van deze tijd is (Boumeester, 2004). Zo wonen mensen vaker en langer alleen, krijgen mensen minder snel en minder vaak kinderen en zijn er relatief gezien veel meer echtscheidingen dan vroeger wat niet is opgenomen in de standaardlevensloop (Boumeester, 2004).

### 2.2.3. Life-cycle event

De life-cycle eventtheorie is een voortvloeisel uit de twee voorgaande benaderingen. De life-cycle benadering heeft als uitgangspunt dat de levensfase waarin een huishouden zich in bevindt een belangrijke rol speelt bij de verhuisredenen. Strikt genomen zijn er twee soorten globale verhuisredenen; namelijk gedwongen verhuizing en een vrijwillige verhuizing



(Pacione, 2005). Wanneer een verhuizing op vrijwillige basis tot stand komt is dit vaak een verhuizing die kan worden aangeduid als een groei in de verhuiscarrière. Een verhuizing wordt gestimuleerd door een bepaalde onvrede over de huidige woning in verhouding tot de gewenste woning. Zo wordt de verhuizing gebruikt om het doel, de gewenste woning te bereiken (Bos & de Bruijn, 2007). De huidige woning en de gewenste woning dienen als push- en pull factoren om te verhuizen (Rossi, 1955). Binnen dit onderzoek zal worden getoetst of een huurverhoging van 5% bovenop de inflatie als een dringende verhuisreden wordt gezien. Naast deze mogelijkheid zijn er ook meer voor de hand liggende redenen mogelijk zoals; woonoppervlakte, kwaliteit, omgeving of de afstand tot het werk. Wanneer deze verhuizing plaats vindt zal er gekeken worden naar de huidige- en de gewenste woonkwaliteit. Hierbij zal de huidige woonkwaliteit dienen als een bodemvoorwaarde voor de nieuwe woning. De bovengrens wordt vastgesteld door de factoren als huishoudgrootte, inkomen en de levensfase waar een huishouden zich in bevindt. Wanneer een huishouden op zoek gaat naar een nieuwe woning zal het kijken naar de mogelijkheid van nutsmaximalisatie. Het huishouden gaat hier dan op zoek naar het evenwicht tussen woonkosten en consumptiemogelijkheden. Uiteraard wordt de consumptiemogelijkheid vergroot wanneer de woonkosten dalen (Boumeester, 2004). Dit evenwicht hangt volledig af van de omvang van de woonwensen van een huishouden zijn tegenover de wens van consumeren.



Figuur 2.5: Verhuisredenen Bron: Pacione (2005)

De drang of stress naar verhuizen herhaalt zich meerdere malen in het leven omdat de gewenste woonsituatie in de levensloop van mensen ook verandert. Wanneer de kloof tussen de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie te groot wordt leidt dit tot verhuisdrang. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat een huishouden ook zal verhuizen. Er zijn ook andere mogelijkheden zoals het verbouwen van een woning of het uitstellen van een verhuizing vanwege de levensfase waarin een huishouden zich op dat moment in bevindt (Pacione, 2005).

#### 2.2.4 Scheefwoners gezien vanuit de verhuistheorieën

Binnen de verhuistheorieën wordt er vanuit gegaan dat er automatisch stappen worden gezet in de wooncarrière van een huishouden. Een salarisverhoging leidt volgens de verschillende theorieën op zijn minst tot een grotere verhuisgeneigdheid en wanneer de behoefte groot genoeg is ook tot een verhuizing. Binnen de Nederlandse woningmarkt is dit automatisme er minder. Uiteraard zijn er veel huishoudens die de stappen zoals aangegeven binnen de verhuistheorie wel maken, maar zijn de scheefwoners er een uitzondering op. Scheefwoners worden getypeerd als hoger opgeleide personen met een riant inkomen die blijven plakken in een woning die bedoeld is voor mensen met een laag inkomen. 75% van de scheefwoners is jonger dan 35 jaar (Lange en Thomas, 2010). Gezien de verschillende theorieën zouden deze huishoudens zich vanaf hun 30<sup>ste</sup> jaar (Clark & Dieleman, 1996) moeten bevinden in een koopwoning en zeker niet meer in de sociale huursector. Hier loopt de verhuistheorie dus spaak. Vanuit de verhuistheorie zou een salarisverhoging, gezinsuitbreiding of een te grote afwijking van woonwensen in verhouding tot de huidige woning automatisch moeten leiden tot een zogenaamde verhuistrigger. Bij scheefwoners blijkt dit niet zo te zijn. Wanneer er dieper wordt ingezoomd op de scheefwoners blijkt dat het merendeel voldoet aan de financiële trigger want een scheefwoner heeft een inkomen van minimaal € 34.085. Een scheefwoner heeft gemiddelde genomen geen trigger vanuit de

huishoudgrootte aangezien de gemiddelde scheefwoner een alleenstaande is of samenwonend zonder kinderen. Zodoende is vergroting van de woning vaak geen vereiste. Wat overblijft, is de trigger die ontstaat wanneer de huidige woning een te grote kloof vormt met de gewenste woning. Wanneer deze trigger ontstaat, zoals Pacione die beschrijft, heeft het huishouden een aantal opties; verhuizen, verbouwen, of uitstellen. Scheefwoners lijken dan ook telkens voor het laatste te kiezen aangezien verbouwen in een sociale huurwoning vaak maar beperkt mogelijk is. Wanneer de nutsmaximalisatie in deze keuze wordt betrokken lijkt het erop dat bij scheefwoners de verhouding tussen woonlasten en consumptiemogelijkheden niet veranderd zal worden door de voordelen die een koop- of vrije huursector woning heeft. Wellicht dat de woonkwaliteit van een sociale huurwoning niet dermate verschilt van die van een koop – of vrije huursector woning om de woonlasten daarvoor te verhogen. Zo bevindt de nutsmaximalisatie zich nog aan de zijde van de sociale huursector.

### 2.3 De mogelijk hervormingen op de Nederlandse huurmarkt

De afgelopen jaren is in toenemende mate de vraag gerezen of de woningmarkt moet worden veranderd. Deze vraag is sinds de kredietcrisis alleen maar urgenter geworden. Al voor de crisis is er een veelheid aan onderzoeken en adviezen uitgebracht die aangeven dat er een structureel wijziging dringend gewenst is op de woningmarkt. Nu de markt voor koopwoningen volledig is ingestort lijkt de nood aan de man. Er is recent dan ook door verschillende organisaties onderzocht hoe de woningmarkt zou moeten worden veranderd. Dit verschilt van kleine veranderingen in de huur- of koopsector tot integrale hervormingen op de woningmarkt. Onderstaand zullen een aantal recente onderzoeken/visies over de huurmarkt worden beschreven en uitgewerkt aan de hand van het marktevenwichtmodel om zo te zien of er een geleidelijke doorstroming kan plaatsvinden bij de mogelijke aanpassing. Achtereenvolgens zal de zienswijze van Conijn vanuit de vastgoedlezing 2011 worden besproken, gevolgd door de woonvisie van de IVBN (2011) waarna er wordt gekeken naar de pilot “huur op maat”. Tevens zal in 2.3.2. het nieuwe aangekondigde overheidbeleid binnen de huursector worden besproken.

#### 2.3.1 Mogelijkheden vanuit de literatuur

##### *Een groter middensegment door verlaging van de staatssteuningsgrens*

Binnen de huursector is sprake van een dubbele subsidiëring van de huurders. Enerzijds bestaat er de huurtoeslag die zorgt voor de betaalbaarheid van de woningen voor huishoudens tot een inkomen van € 29.350. Anderzijds is er een impliciete subsidie die voor rekening komt van de verhuurder, in veel gevallen de corporatie. Waar een marktconforme huur ligt op een niveau van 4,5% van de marktwaarde, vraagt een corporatie onder de liberalisatiegrens gemiddeld maar een huur die gelijk staat aan 3,2% (Conijn, 2011). Dit is een subsidie van de corporatie aan de huurder van 1,3% van de marktwaarde. Uiteraard is dit deels gericht op de betaalbaarheid voor de doelgroep. Wanneer er gekeken wordt naar de huren in de geliberaliseerde huursector is deze subsidie er niet. Binnen deze vrije sector worden huren gevraagd van gemiddeld 4,5% van de marktwaarde (Conijn, 2011). Ofwel geen impliciete subsidie. De overgang van een rendement onder de liberalisatiegrens van 3,2% naar een rendement van 4,5% boven de liberalisatiegrens leidt tot een kwaliteitsdip van de woningen. Als een huishouden een huur heeft van € 664 geeft dit, uitgaande van 3,2% huur van de marktwaarde, een woningwaarde van € 249.000. Terwijl een huur van € 665, dus boven de liberalisatiegrens, leidt tot een woningwaarde € 177.000, uitgaande van 4,5% huur van de marktwaarde. Ervan uitgaande dat de kwaliteit van de woning en woonomgeving de waarde bepaalt gaat een huishouden in beginsel er op achteruit in zijn woonsituatie bij het verlaten van de sociale huurmarkt. Conijn geeft een oplossing voor het, naar zijn mening, beperkte middensegment. Door de staatssteuningsgrens te verlagen van € 652,52 naar € 550,- leidt dit tot een vergroting van het middensegment met 9,4%-punt (Conijn, 2011). Het middensegment wordt nu juist klein gehouden doordat veel woningen die voor het middensegment kunnen dienen nu door een lagere huur nu onder de staatssteuningsgrens worden getrokken. Deze grotere voorraad kan zo dienen voor de middeninkomens met een



inkomen van € 34.085 tot € 45.000. Daarbij kunnen de huren geleidelijk marktconform worden zodat dit tevens beter aansluit bij de lasten van koopwoningen en de eventuele doorstroming daarnaar verbeterd. Gezien het marktevenwicht leidt dit ook tot de juiste vraag/aanbod verhoudingen binnen dit segment, omdat de hoeveelheid woningen door het verkrijgen van marktconforme huren zich dan automatisch aanpast aan de vraag. Zo ontstaat er geen te hoge vraag zoals nu op de sociale huurmarkt door de prijsregulering.

#### Aandeel vrije sector woningen vergroten

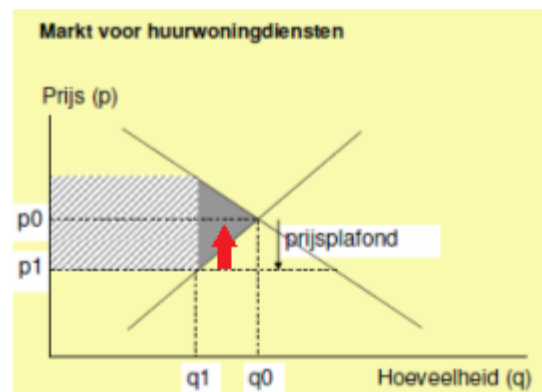
Het aandeel vrije huursector woningen waarbij de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt is in Nederland relatief laag. Dit percentage ligt op de 3,3% terwijl in andere landen de percentages aanzienlijk hoger liggen, met name in Duitsland (IVBN, 2011; Whitehead & Scanlon, 2007). Een deel van deze vrije sector huurwoningen wordt beheerd door institutionele beleggers. Uit de woonvisie van belangenbehartigingsorganisatie voor institutionele beleggers IVBN blijkt dat vastgoedbeleggers niet onwelwillend tegenover een uitbreiding van deze portefeuille staan. Wel dient er dan een aantal aanpassingen plaats te vinden binnen de huursector. Zo moet er een ruimer huurbeleid worden gecreëerd voor de huurmarkt, dit kan in samenhang met de huursombenadering zodat huren die ver afwijken van de maximum gestelde huur meer kunnen stijgen dan de inflatie. Ook zou daarbij een inkomenstoets goed van pas komen om zo de draagkracht van een huishouden te kunnen in schatten en daaraan de huurverhoging te koppelen. Dit leidt tot meer marktconforme huren en meer doorstroming binnen de huurmarkt. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de regio waar zich de woning bevindt. Zo zou de maximale huur in de regio's moeten verschillen. Dit gebeurt nu al in zekere mate door de aanwijzing van schaarstegebieden. Ook dienen bij nieuwbouw van huurwoningen voor het middensegment de grondprijzen meer marktconform te zijn. Door de niet al te hoge rendementen op de huurmarkt van het middensegment zouden de grondprijzen lager moeten uitvallen om ook zo de huurmarkt voor het middensegment te stimuleren.

Verder zou het aantal huurwoningen voor het middensegment op korte termijn kunnen worden vergroot door de verkoop van corporatiewoningen aan institutionele beleggers. Zoals zichtbaar in tabel 2.4 zijn meer dan één miljoen woningen kwalitatief geschikt voor de vrije huursector, maar doordat corporaties kortingen geven op de maximale huur zijn er nu maar een kleine 88.000 woningen van corporaties met een huur boven de liberalisatiegrens. Zodoende dient bij uittreden van de huurder de woning geliberaliseerd te worden en te worden verkocht tegen de marktprijs aan een zittende huurder dan wel een institutionele belegger. Dit leidt uiteindelijk tot een groter middensegment waarbij de huren lopen vanuit de sociale huursector van 250 euro geleidelijk tot 1000 euro. Dit zorgt voor een vloeiende markt richting de koopsector en een geleidelijke toename van het woongenot in woonkwaliteit. Leidend is hier dan wel dat er gestreefd wordt naar maximale huurprijzen die recht doen aan de kwaliteit en ligging van de woning. Als dit vanuit het evenwichtsmodel wordt belicht kan worden gesteld dat via deze hervorming van de huursector de markt meer in evenwicht komt, zoals belicht in figuur 2.6. Uiteraard blijft er een vraagoverschot over door het prijsplafond in de sociale huursector, maar scheefwoners kunnen zo gemakkelijk de

Tabel 2.4 Samenstelling bezit huurwoningen Nederland

	Op basis van huurprijs			Op basis van WWS-punten
Huurprijs	IVBN leden	Part./Comm. verhuur	Woningcorporaties	
< 548	19.500	234.097	1.909.274	639.222
548-647	56.000	62.589	357.248	651.825
647	57.000	87.571	87.629	1.063.103

Bron: IVBN Huurenquête (juli 2010) en ABF Research (o.b.v. WoOn 2009)



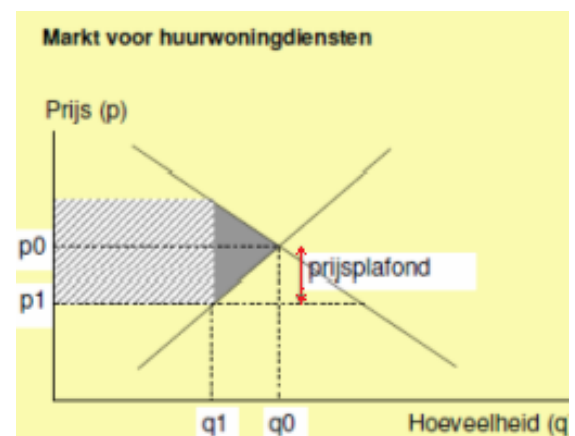
Figuur 2.6: Evenwicht bij een groter middensegment.  
Bron: CPB (2010); Eigen bewerking

overstap maken naar een vrije huursector woning met een marktconforme huur. Dit leidt tot minder scheefwonen en uiteindelijk ook minder vraag naar kwalitatief slechtere sociale huurwoningen.

#### *Geheel inkomensafhankelijke huur*

De afgelopen jaren heeft er bij meerdere corporaties de pilot “huur op maat” gelopen. Deze vorm van huren is volledig inkomensafhankelijk. Dit huurbeleid werd geïntroduceerd om het beleid van huurtoeslag en huurprijsregulering te doorbreken. Binnen het concept komt de controle en het risico volledig te liggen bij de woningcorporatie (Van der Schaar, 2011). Het huurbeleid gaat uit van een basishuur die marktconform is. Deze huur ligt aanzienlijk hoger dan de huidige huren. Zoals eerder besproken ligt een marktconforme huur op 4,5% van marktwaarde en ligt de huidige huur gemiddeld op 3,2% van de marktwaarde. Huishoudens die deze marktconforme huur gezien het inkomen kunnen betalen zullen deze huur krijgen. Huishoudens waarbij het inkomen niet voldoende is komen in aanmerking voor een huuraflslag. Deze huuraflslag kan zo de vervanger zijn van de huurtoeslag en de huurprijsregulering. Deze korting op de huur kan worden gefinancierd door de betaalde markthuren van de middeninkomens. Wanneer dit binnen de regio niet voldoende is kan verevening onder corporaties plaatsvinden. Deze vorm van huurbeleid zorgt ervoor dat corporaties weer een stukje minder afhankelijk worden van de overheid. Tevens leidt het tot een geleidelijke doorstroming van huur naar koop. Er bestaat geen lastensprong meer tussen de sociale huursector en vrije huursector wat verhuizen naar de vrije huursector of koopmarkt gemakkelijker maakt (Visser & Vos, 2011).

Uit de evaluatie van de pilot blijkt dat het merendeel van de huurders positief tegenover deze vorm van huren staat. Ook is de mening van de middeninkomens overwegend positief (62%). Verder blijkt dat het kan leiden tot een kwaliteitsverhoging van het wonen. Ook huishoudens met een zeer laag inkomen hebben zo meer keuzevrijheid. Wanneer dit beleid vanuit het evenwichtmodel wordt belicht kan worden gesteld dat er een variabel prijsplafond ontstaat dat afhankelijk wordt van het inkomen, zie figuur 2.7. Zo kan het zijn dat door het prijsplafond de huurprijs lager ligt dan  $p_1$  maar kan het ook zijn dat de huurprijs gelijk is aan  $p_0$ . Dit zal volledig afhankelijk zijn van het inkomen en de mogelijke huuraflslag die de corporatie zelf dient in te schatten. De hoogte van een huuraflslag wordt dan ook regionaal bepaald door de marktomstandigheden. Voor de voorraad betekent het dat deze vorm van huurbeleid in eerste instantie gelijk blijft. Pas wanneer scheefwoners inzien dat ze voor de huidige huur op marktwaarde meer voordelen hebben in de vrije sector of de koopsector zal de vraag naar huurwoningen licht afnemen. Met dit beleid wordt de doorstroming dan ook in zekere mate gestimuleerd (Visser & Vos, 2011). Demissionair minister Spies wil nu een nieuw experiment starten dat vergelijkbaar is met huur op maat. Het zogeheten doorstroomcontract. Het verschil met huur op maat is dat hierbij de keuze wordt gesteld voor een huurder wanneer zijn inkomen hoger wordt. Of verhuizen of meer huur betalen. Als er gekozen wordt voor meer huur betalen zal de huur stijgen/dalen met het inkomen van het huishouden.



Figuur 2.7: Evenwicht bij huur op maat beleid  
Bron: CPB (2010); Eigen bewerking

#### 2.3.2 Nieuw overheidsbeleid

Vanaf het begin van kabinet Rutte werd duidelijk dat er wat zou gaan veranderen binnen de huursector. In het regeerakkoord is dan ook terug te lezen dat het streeft naar “Een vrije woningmarkt maar met steun voor de mensen die het nodig hebben”. Dit is op zichzelf niets nieuws alleen blijkt uit het te volgen beleid dat “de steun voor de mensen die het nodig hebben” voor een kleinere groep gaat gelden dan voorheen. De echte steun zal alleen nog

worden gegeven aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.085 per jaar. Dit is de uitkomst van de nieuwe regels die zijn opgelegd door de Europese Commissie. Deze inkomensgrens kan ook wel als staatssteungrens worden gezien. Voor huishoudens met een hoger inkomen geldt de 90% regeling. Dit houdt in dat 90% van het uit te geven woningbezit moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085. In de praktijk betekent dit vaak dat middeninkomens niet meer de toegang krijgen tot een sociale huurwoning ofwel genoodzaakt zijn zich te richten op de vrije huursector of de koopsector. Tevens richt het kabinet zich op de doorstroming van huurders. Zo worden er in schaarstegebieden 15 extra WWS-punten toebedeeld aan woningen waarbij dit kan oplopen tot 25 punten wanneer de WOZ-waarde gemiddeld per vierkante meter hoger ligt dan € 2.900. Vrij vertaald komt dit neer op een huurverhoging van € 75 tot € 125 in de maand bij een volledige doorvoering van deze wet. Dit geldt overigens alleen bij nieuwe huurders en is niet van toepassing op de zittende huurders. Het effect van doorstroming zal dan ook niet direct zichtbaar kunnen zijn.

Tevens zijn er nog twee wetsvoorstellen die de doorstroming naar de vrije huursector en de koopmarkt moeten bevorderen. Zo wil het kabinet dat 75% van het woningbezit van corporaties te koop wordt aangeboden aan de zittende huurder. Hiermee krijgt een zittende huurder dus het kooprecht. Wel zijn er uitzonderingen voor specifieke wooneenheden en woningen die in wijken staan die worden geherstructureerd. Over het laatste wetsvoorstel zal dit onderzoek gaan, namelijk de aanpak van scheefwonen en daarmee de bevordering van de doorstroming. Recent is het wetsvoorstel "Huurverhoging op grond van inkomen" ingediend in de Eerste Kamer. Deze wet heeft als primaire doelstelling de doorstroming op de huurdersmarkt te bevorderen. Daarbij dient de overheidssteun van sociale huurwoningen alleen te gelden voor de doelgroep lage inkomensgroepen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011). Het kabinet acht deze regeling met name noodzakelijk in de drukteregio's ( Amsterdam, Utrecht e.d.). Of de huurverhoging daadwerkelijk ook tot extra doorstroming leidt is bij het kabinet niet duidelijk. Wel geeft zij aan dat wanneer dit niet het geval is, het in ieder geval leidt tot meer marktconforme huren voor een huishouden met een hoger inkomen. In dat geval zal een huishouden een meer marktconforme afweging maken tussen de verschillende alternatieven (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

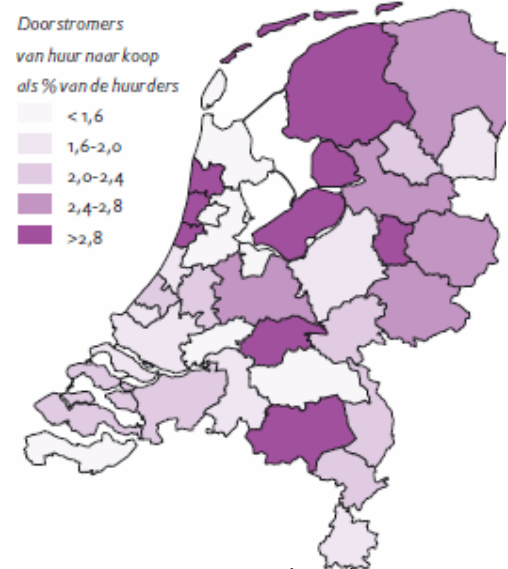
Als dit beleid wordt gezien vanuit het evenwichtsmodel kan worden gesteld dat ook hier een meer variabel huurplafond gaat gelden volledig afhankelijk van het inkomen. Als het inkomen onder de € 43.000 blijft zal de vraag naar sociale huurwoningen er zijn. Maar doordat er op dit moment een groter aanbod van sociale huurwoningen is dan vraag van de primaire doelgroep blijft er een deelaanbod over dat tot op dit moment wordt bewoond door inkomens boven de € 43.000. Binnen deze groep zal meer marktwerking gaan optreden wanneer de huren stijgen in de richting van de markthuurl. De voorraad sociale huurwoningen zal op termijn, afhankelijk van de welvaart, kleiner kunnen zijn dan nu.

### *2.3.3 Reactie op het toekomstige huurbeleid*

Begin 2011 werd onder toenmalig minister Donner bekend dat per 1 juli 2011 de mogelijkheid er zou komen om de huren van huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.000 te verhogen met 5% boven de inflatie. De reactie hierop was op dat moment niet positief, mede ook omdat er een regeling in werking treedt waarbij huishoudens van boven de €33.614 niet meer in aanmerking konden komen voor een nieuwe sociale huurwoning. Tros Radar sprak dan ook van een "het verder op slot gooien van de woningmarkt". Al gauw werd duidelijk dat de invoering van het wetsvoorstel 1 juli 2011 niet zou halen en tevens leek het ex-minister Donner geen goed plan gezien de economische situatie van veel huishoudens. Zodoende zal de wet nu in werking treden op 1 juli 2012. In de loop van het jaar komen er telkens meer positieve reacties op het wetsvoorstel. Zo ook van de vereniging van woningcorporaties Aedes. In haar brief richting de Tweede Kamer geeft zij aan dat het wetsvoorstel "Huurverhoging op grond van inkomen" per 1 juli 2012 zou moeten worden

ingevoerd. Aedes geeft hierin aan dat deze methode volgens haar de *second best* optie is en dat ze liever zag dat de gehele woningmarkt werd hervormd. Daarnaast zou het huurbeleid via de huursombenadering moeten worden ingedeeld en niet via de Donner methode. Dit houdt in dat er per huishouden gekeken wordt naar de huur in verhouding tot de maximale huur. Streven hierbij zal zijn dat de huidige huur in stappen wordt aangepast naar een meer marktconforme huur. Ook verwacht Aedes niet zo zeer een sterk verbeterde doorstroming op de woningmarkt door deze regeling, maar is zij vooral voorstander vanwege investeringsmogelijkheden. De toekomstige heffing vanuit de overheid die in 2014 in werking treedt dient met deze huurverhogingen betaald te worden. Zodoende houden de corporaties voldoende geld over voor andere investeringsmogelijkheden (Aedes, 2012a)

Uit nader onderzoek van zowel NOS als Aedes blijkt dat het merendeel van de corporaties tracht de regeling per 1 juli 2012 in te voeren, maar door de vertraging die het tijdens de parlementaire procedure op heeft gelopen daar nu alsnog vanaf ziet. 51% van de corporaties geeft daarin aan de volledige huurverhoging door te voeren, 7,3% voor inkomens boven de € 43.000. Daarentegen geeft rond de 22% aan de extra huurverhoging nog niet door te voeren en één zesde van het totaal zegt zelfs de verhogingen helemaal niet in te willen voeren. (Aedes, 2012b). Wel blijkt daaruit dat voornamelijk de woningcorporaties in de kleinere gemeenten in de periferie van het land de verhoging niet willen invoeren. Dit is op zich niet zorgelijk voor het wetsvoorstel aangezien juist de doorstroming van met name de Randstad al jaren stagneert. Zoals zichtbaar figuur 2.8 is de doorstroming van huur naar koop in de periferie een stuk hoger dan in de Randstad. Corporaties in de grotere steden en binnen de Randstad geven alle aan de regeling te zullen volgen. Alleen de Rotterdamse corporatie Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam gaat als enige corporatie in een grote stad niet mee in de regeling. Dit heeft overigens te maken met de doelgroep die deze corporatie huisvest. Voor ouderen is een doorstroming naar een koopwoning al een stuk lastiger aangezien deze minder gemakkelijk een hypotheek kunnen krijgen bij de bank. Ook binnen andere delen van de vastgoedsector staat het merendeel positief tegenover het voorstel. Zo ook Bouwend Nederland en NVM zij geven beide aan dat het positief kan zijn voor de woningmarkt. Zowel de koopsector als de bouwsector zou hier een extra stimulans door kunnen krijgen (NVM, 2012).



Figuur 2.8: Doorstroming huur-koop. Bron: Renes & Jókovi (2008)

#### 2.4. Hypotheses

Vanuit de bovenstaande theorie kan een aantal hypothesen worden geformuleerd die tijdens het onderzoek dienen als toetsingskader. De hypothesen zullen tijdens de analyse worden aangenomen of verworpen wanneer deze significant afwijkt.

##### Hypothese 1

$H_0$  = Scheefwoners zijn bereid te verhuizen bij een aanzienlijke verhoging van de woonlasten.

$H_1$  = Scheefwoners zijn niet bereid te verhuizen bij een aanzienlijke verhoging van de woonlasten.

Uit de verhuistheorie van Pacione (2005) blijkt dat kosten één van de factoren is die mee spelen bij een eventuele verhuizing. Zodoende is de verwachting dat ook scheefwoners zullen verhuizen bij een aanzienlijke verhoging van de woonlasten, ondanks de beperkte mogelijkheden. Ook zal er gekeken worden naar alternatieven. Zo ligt een ander systeem voor de maximale huren voor de hand. In het theoretisch kader werd duidelijk dat op veel



woningen impliciete subsidiëring plaatsvindt dit houdt in dat de huren die gevraagd worden niet als markthuur kunnen worden gezien. Ook de maximale huren voor woningen voldoen niet altijd aan de marge van 4,5% van de WOZ-waarde wat als markthuur wordt gezien (Conijn & Schilder, 2010a). Doordat deze subsidiëring niet leidt tot een “level playing field” tussen de corporaties en andere verhuurders leidt dit ook minder tot verhuizingen tussen de sociale huursector en de koop- en vrije huursector. Als deze markthuur op zijn minst als maximale huur wordt aangehouden kan dit leiden tot meer verhuizingen.

#### Hypothese 2

*H<sub>0</sub> = De huidige kwaliteit van de huurwoning speelt een belangrijke rol bij de geneigdheid om naar een andere woning te verhuizen.*

*H<sub>1</sub> = De huidige kwaliteit van de huurwoning speelt geen belangrijke rol bij de geneigdheid om naar een andere woning te verhuizen.*

Uit de verhuistheorie van Pacione (2005) blijkt dat kwaliteit van een woning een belangrijke factor is in de keuze om te verhuizen of niet. Wanneer de kwaliteit van de woning ver af staat van de gewenste woning die haalbaar is gezien het inkomen zal de geneigdheid om te verhuizen groter zijn dan wanneer de kwaliteit van de huurwoning niet ver staat van wat een huishouden zou willen hebben.

#### Hypothese 3

*H<sub>0</sub> = De doorstroming van huishoudens zal in de Randstad beperkt zijn in verhouding tot huishoudens buiten de Randstad.*

*H<sub>1</sub> = De doorstroming van huishoudens binnen en buiten de Randstad zal gelijk zijn.*

Uit het onderzoek van Renes en Jókövi (2008) blijkt dat de doorstroming in Nederland hoger ligt in de periferie provincies dan in de Randstad provincies. Ook de maximale leencapaciteit speelt hier een rol. Sinds augustus 2011 zijn de hypotheekvoorwaarden aangescherpt en leiden tot een lagere maximale leenbedrag. Als huishoudens geneigd zijn te verhuizen zullen ze een afweging maken tussen woonlasten, huishoudgrootte, leeftijd en woonkwaliteit. Hierbij zal het maximale leenbedrag zorgen voor een bovengrens van de gewenste woning. Bij huishoudens met een inkomen van € 43.000 komt dit neer op een leenbedrag van rond de € 200.000. Binnen de Randstad is daarvoor een beperkt aanbod van eengezinswoningen in deze prijsklasse. In de perifere provincies daarentegen is het mogelijk voor die prijs een eengezinswoning te betrekken.

#### Hypothese 4

*H<sub>0</sub> = De doorstroming zal alleen licht worden gestimuleerd wanneer woningcorporaties de volledige huurstijging doorvoeren in hun verhuurbeleid.*

*H<sub>1</sub> = De doorstroming zal ook licht worden gestimuleerd wanneer woningcorporaties niet de volledige huurstijgingen doorvoeren in hun verhuurbeleid.*

Verscheidene corporaties hebben al aangegeven de huren niet met het volledige percentage te verhogen. Dit zal er toe leiden dat de kosten niet dermate stijgen dat de stijging als een push-factor zal gaan werken bij de scheefwoners. Ondanks dat de kosten volgens Pacione een belangrijke rol spelen binnen de verhuistheorie lijkt een kleine extra stijging niet afdoende om scheefwoners te bewegen.

#### Hypothese 5

*H<sub>0</sub> = De doorstroming zal worden gestimuleerd met de drie wetten (wetsvoorstellen) binnen de huursector. (wetten: kooprecht, verhoging WWS-punten bij schaarstegebieden en huurverhoging op grond van inkomen)*

*H<sub>1</sub> = De doorstroming zal niet worden gestimuleerd met de drie wetten (wetsvoorstellen) binnen de huursector. (wetten: kooprecht, verhoging WWS-punten bij schaarstegebieden en huurverhoging op grond van inkomen)*

Uit de verhuistheorieën blijkt dat triggers van belang zijn om een doorstroming te stimuleren. Door de huurverhoging voor hogere inkomens en de huurverhoging in schaarstegebieden zal er automatisch meer drang ontstaan om naar verhuisopties te kijken. Door een eventuele mogelijkheid voor het kopen van je eigen huurwoning zou de deze stap alleen maar reëler maken, zeker wanneer de hypotheekkosten lager of gelijkwaardig zijn aan de huurkosten.

#### Hypothese 6

*H<sub>0</sub> = Er zullen aanzienlijk meer huishoudens de stap naar de koopsector kunnen maken wanneer de gemiddelde woningprijzen binnen elke provincie 15% zouden dalen.*

*H<sub>1</sub> = Er zullen niet aanzienlijk meer huishoudens de stap naar de koopsector kunnen maken wanneer de gemiddelde woningprijzen binnen elke provincie 15% zouden dalen.*

Vanuit het theoretisch kader wordt duidelijk dat zowel binnen de huursector als de koopsector veel wordt beïnvloed door de overheid. Binnen de huursector leidt dit tot lagere huren en binnen de koopsector tot hogere prijzen. Wanneer er huurstijgingen voor scheefwoners optreden leidt dit tot een vermindering van de kloof tussen huur en koop, maar het prijsverhogende effect dat de hypotheekrenteaf trek heeft veroorzaakt is hiermee niet weg. Wanneer de prijzen van woningen zouden dalen met 15% leidt dit er toe dat de kloof ook wordt gedicht vanuit de koopsector. Dit biedt voor scheefwoners meer kansen op de woningmarkt en zal daarom ook leiden tot aanzienlijk meer verhuizingen van huishoudens van de sociale huursector naar de koopsector.



### 3. Onderzoeksmethode en datagebruik

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke methode van onderzoek wordt gebruikt om te beoordelen of de extra huurverhoging tot meer doorstroming kan leiden op de woningmarkt. Allereerst worden de verschillende toe te passen methodes toegelicht waarna verder wordt ingegaan op het databestand dat zal worden gebruikt bij het onderzoek. Daarbij wordt beschreven welke variabelen bij het empirisch onderzoek van belang zullen zijn. Ook wordt beschreven hoe de kwalitatieve toetsing wordt ingevuld.

#### 3.1 Onderzoeksmethodes

Zoals eerder in de inleiding is besproken zal er een ex-ante evaluatieonderzoek worden verricht. Dit wordt gedaan door een kwantitatief onderzoek te houden met de database WoON 2009 (Woononderzoek Nederland 2009). Dit is een database, die is voortgekomen uit eerder onderzoek van het voormalig ministerie van VROM. Dit departement voert eens in de 3 jaar onderzoek uit naar de woningbehoeftes van huishoudens in Nederland. Het onderzoek uit 2009 is gehouden onder ca. 78.000 respondenten. Binnen deze database zal gebruik worden gemaakt van verscheidene variabelen die in de literatuur belangrijk zijn gebleken bij een mogelijke verhuizing. Door middel van een logistische regressieanalyse wordt het verband gezocht tussen de extra huurstijgingen en de verhuigeneidheid van huishoudens. Doordat de verhuigeneidheid een binaire variabele (wel of niet op zoek naar een nieuwe woning) is, is gekozen voor een logistische regressieanalyse. Binnen de logistische regressieanalyse zullen de huurstijgingen in de eerste vijf jaar na invoering van de wet worden nagebootst. Zo kan zowel het effect op korte termijn (na 2 jaar) als het effect op langer termijn (na 5 jaar) worden gemeten. Hierbij is er voor gekozen om deze te vergelijken met een referentiegroep die het oude beleid van huurverhogingen zal blijven volgen. Hierdoor kan duidelijk worden wat het effect in doorstroming in de loop der jaren kan zijn bij het nieuwe huurbeleid voor scheefwoners. Elk jaar zal de huur voor de referentiegroep worden verhoogd met de inflatie en de huur voor de andere groep met de inflatie + 5% extra huurverhoging. Op deze wijze boots je de meest effectieve vorm van het wetsvoorstel na. Dit zal in werkelijkheid ook zo gebeuren. Enig verschil is dat in werkelijkheid een huishouden bezwaar kan maken tegen de extra huurverhoging. Dit bezwaar zal gegrond zijn als het bruto jaarinkomen aantoonbaar is gedaald tot onder de € 43.000. Dit effect kan helaas niet worden meegenomen in het onderzoek doordat er geen inkomensgegevens bekend zijn van latere belastingjaren.

Ook zal het effect per regio worden vergeleken. Er is er voor gekozen om hiervoor drie regressies uit te voeren (één voor de provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en één voor de perifere provincies Groningen, Friesland, Limburg, Drenthe en Zeeland en één voor Noord-Brabant, Gelderland, Flevoland en Overijssel). Deze splitsing is gemaakt op basis van de gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen tevens is er gekeken naar het toekomstperspectief van deze provincies wat betreft krimp- en groeigebieden. Er is gekozen voor drie regressieanalyses, omdat een Chow-test bij een logistische regressie niet mogelijk is. Dit leidt ertoe dat er geen significantietoets kan worden uitgevoerd tussen de groepen. Wel kan door de effecten bij de drie regressies te vergelijken er mogelijk alsnog verschil worden aangetoond. Doordat verhuigeneidheid nog niet meteen leidt tot een echte verhuizing zal er ook gekeken worden naar de financiële mogelijkheden van elk huishouden en of deze gemiddeld voldoende kunnen zijn om een stap te maken naar een gemiddelde woning in de koopsector. Voor het onderzoek zal de volgende vergelijking worden gehanteerd:

#### Mogelijke doorstroming

$$(1) \text{ Verhuizen} = \beta_0 + \beta_1 \cdot L + \beta_2 \cdot I + \beta_3 \cdot H + \beta_4 \cdot K + \beta_5 \cdot V + \beta_6 \cdot H_{\text{uis}} + \beta_7 \cdot G + \beta_8 \cdot W + \beta_9 \cdot V_{\text{erhuis}} + \beta_{10} \cdot W_2 + \beta_{11} \cdot E$$

$$\beta_0 = \text{Constante}$$

$\epsilon_1 \dots \epsilon_n$	=	Verandering in mogelijke verhuizingen bij een van de variabelen
L	=	Gemiddelde leeftijd van huishouden (excl. kinderen)
I	=	Extra inkomen boven de € 43.000
H	=	Maximaal mogelijke hypotheek
K	=	Aantal kinderen
V	=	Woning verwarmd door een gaskachel
H <sub>uis</sub>	=	Aantal mensen binnen het huishouden
G	=	Woning is te klein
W	=	WOZ-waarde van de woning
V <sub>verhuis</sub>	=	Verhuiswens binnen 2 jaar
W2	=	Woonvorm: één- of meergezinswoning
E	=	Extra huurverhoging of niet
	=	Error term

De geselecteerde variabelen zijn te herleiden uit het theoretisch kader. Uit de verschillende verhuistheorieën werd duidelijk dat de te gebruiken variabelen van invloed kunnen zijn op de keuze om te verhuizen of niet. Zo worden de huishoudensamenstelling en -grootte gezien als bepalende factoren. Maar ook de aanwezigheid van kwalitatieve voorzieningen als een CV. In de vergelijking wordt ook het kosteninstrument huurverhoging toegevoegd om het toekomstige beleid te toetsen. Alleen de volgens Pacione belangrijke factor de gewenste kwaliteit in verhouding tot de huidige kwaliteit van de woning zal niet worden meegenomen in dit onderzoek. Dit vanwege het feit dat de variabelen die daar bruikbaar voor zijn te weinig respons hebben gekregen waardoor de steekproefgrootte te klein zou worden voor de rest van het onderzoek.

Ook wordt er binnen regressies gekeken of het beleid minder invloed heeft wanneer niet de volledige 7,3% huurverhoging zal worden doorgevoerd, maar een lager percentage. Zo kan ook duidelijk worden in hoeverre woningcorporaties de extra doorstroming kunnen beïnvloeden door het te voeren huurbeleid. De 7,3% komt tot stand door de normale huurverhoging van 2012 van 2,3% plus de extra 5% huurverhoging. In de jaren twee tot en met vijf worden de huurverhogingen gesteld op 6,7% (1,7% inflatieverhoging + 5% extra huurverhoging). Ook zal er gebruik worden gemaakt van kwalitatief onderzoek. Het kwalitatief onderzoek zal alleen als ondersteuning dienen van het kwantitatieve onderzoek. Hierbij zal door middel van interviews met experts en andere belangrijke actoren binnen de vastgoedmarkt de resultaten besproken worden en tevens de verwachtingen die zij hebben van het wetsvoorstel. De alternatieve beleidsvormen worden niet op kwantitatieve wijze getoetst en worden alleen in kwalitatieve zin getoetst doormiddel van literatuurstudie en interviews met experts. Dit is gedaan, omdat naar het effect van het alternatief voor huur op maat al veel onderzoek is gedaan en voor de andere twee alternatieven het niet mogelijk is deze te toetsen binnen WoON 2009.

### 3.2 Beperking van de data

WoON 2009 dient als de basisdatabase van waaruit gewerkt zal worden. Zoals eerder beschreven in hoofdstuk 1 heeft het WoON 2009 bestand een aantal beperkingen, die binnen dit onderzoek moeten worden geaccepteerd. De situatie tijdens de afname van de enquête is namelijk anders dan de huidige situatie. Zeker op de woningmarkt is het vertrouwen zeer geslonken in de afgelopen jaren en is er vooral terughoudendheid op de woningmarkt. Voor dit onderzoek wordt in eerste instantie uitgegaan van de situatie rond 2009 en zullen de resultaten worden geïnterpreteerd op basis van de huidige situatie op de woningmarkt. Zo kan het zijn dat het model licht significant aantoont dat doorstroming wordt bevorderd, maar dat dit in de huidige situatie niet meer het geval zal zijn. Tijdens het onderzoek wordt er ook vanuit gegaan dat de situatie van inkomen, grootte van het huishouden, kwaliteit van de woning en de maximaal te verkrijgen hypotheek stabiel blijven. Deze beperking is noodzakelijk om het model werkbaar te houden. Alleen de huur zal dus variabel zijn. Op deze wijze zal duidelijk zichtbaar zijn wat voor invloed de verhoging kan

hebben. Ook de validiteit en de representativiteit zijn binnen deze database wellicht bij sommige respondenten niet helemaal juist. Door de lengte van de vragenlijst wordt het risico op foutief invullen van de vragenlijst vergroot. Doordat bij het creëren van de netto database de uitschieters zullen worden verwijderd, zal de validiteit van het onderzoek gewaarborgd zijn. De representativiteit van de gehele dataset is duidelijk zichtbaar in de tabel 3.1 waarbij de datasetgemiddelden van verschillende variabelen zijn vergeleken met het landelijk gemiddelde. Alleen de particuliere huur blijft significant achter bij het landelijke gemiddelde. Doordat dit onderzoek alleen gaat over de doorstroming van woningen vanuit de sociale huursector is deze afwijking niet zeer ernstig. Wel geven de cijfers gezamenlijk aan dat de database als representatief kan worden gezien.

Tabel 3.1 Dataset gemiddelden in vergelijking met het landelijk gemiddelden

Variabele	Dataset gemiddelde	Landelijk gemiddelde (CBS)
WOZ-waarde	€ 242.180	€ 241.000
% Koop	58%	55%
% Sociale huur	34,7%	33%
% Particuliere huur	7,3%	12%
Bruto inkomsten per huishouden	€ 53.146	€ 55.800
Aantal personen per huishouden	2,47	2,2

Bron: CBS Statline en WoON 2009

### 3.3 Netto database en het operationaliseren van de variabelen

De bruto database bestaat uit 78071 respondenten, maar de database is maar voor deel bruikbaar. Alleen de relevante cases zullen worden gebruikt bij de analyses. De data dienen dan ook aan een aantal eisen te voldoen om meegenomen te kunnen worden in de netto database. Dit is niet alleen noodzakelijk voor de uitsluiting van niet-relevante data maar ook voor uitsluiting van uitschieters binnen de database die het model dermate kunnen beïnvloeden dat de netto database niet meer representatief is. Tevens dienen voor de regressieanalyse alle variabelen die worden gebruikt ingevuld te zijn door de respondenten. In tabel 3.2 is zichtbaar aan welke eisen de data moeten voldoen om meegenomen te worden in de analyse.

Tabel 3.2 Eisen voor de netto database

Variabele	Ondergrens	Bovengrens
WOZ-waarde	€ 40.000	€ 450.000
Bruto huur	€ 200	€ 665
Aantal kamers	1	10
Bruto inkomen	€ 43.000	€ 150.000
Totale woonoppervlakte	35 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Huur/koop	Sociale huur	Sociale huur
Rental Yield	0,8%	8,5%
WWS-punten	45	200
Percentage maximale huur	0%	100%
Grensbedrag huurstijging eventuele verhuizing	1	800

Bron: WoON 2009

De onder- en bovengrens zijn bepaald op basis van literatuur en op basis van de analyse van de database. Zo is een sociale huurwoning met een WOZ-waarde boven de € 450.000 zeer uitzonderlijk. Ook huren hoger dan de liberalisatiegrens van € 665 zijn niet meegenomen, omdat deze niet tot de doelgroep behoren. Ook zijn er ondergrenzen gesteld aan het totale woonoppervlakte, omdat studentenwoningen van woningcorporaties niet meegenomen dienen te worden. Ook zijn de grootste uitschieters aan weerszijde verwijderd, omdat deze niet representatief zijn en de resultaten sterk kunnen beïnvloeden. Deze eisen resulteren in een steekproefgrootte van 3353 respondenten in plaats van 5608 wanneer alleen de huur lager is dan € 665 en het inkomen € 43.000. Het aantal wordt sterk verlaagd, omdat veel respondenten niet alle vragen hebben beantwoord. De 3353 overgebleven respondenten zullen worden verdubbeld door dezelfde respondenten. Zo kan de eerste groep van 3353 respondenten het oude huurbeleid volgen met een maximale huurverhoging van rond het inflatieniveau. En de tweede groep van 3353 respondenten zal het nieuwe huurbeleid volgen met een maximale huurverhoging van 5% bovenop de normale

huurverhoging. Dit leidt tot een totale grootte van 6706 respondenten die zullen worden gebruikt binnen de analyse. In de bijlage is een overzicht van de karakteristieken van de respondenten zichtbaar.

Verscheidene variabelen zullen nog moeten worden aangemaakt binnen het WoON 2009 bestand om gebruik te kunnen maken van de bovenstaande vergelijking. Tevens zullen er verschillende variabelen moeten worden omgevormd om tot een betere vergelijking te komen. Zo zullen variabelen met hogere waarden worden omgevormd naar kleinere waarden. Op deze wijze kunnen de cijfers gemakkelijker worden geïnterpreteerd. Ook zullen sommige variabelen worden omgevormd tot een dummy variabele om werkbaar te zijn binnen de logistische regressie. In de bijlage is gespecificeerd hoe de variabelen zijn omgevormd in het WoON 2009 bestand.

### 3.4 Checklist alternatieven

Binnen het onderzoek zal het wetsvoorstel “Huurverhoging op grond van inkomen” worden vergeleken met alternatieven die in het theoretisch kader zijn besproken. Dit zal worden gedaan aan de hand van een samengestelde checklist die in bijlage 3 zichtbaar is. Uiteraard wordt alleen het wetsvoorstel kwantitatief en kwalitatief getoetst. De alternatieven worden getoetst uitgaande van de karakteristiek zoals aangetroffen in de literatuurstudie en door middel van interviews met experts. Dit brengt automatisch een beperking met zich mee doordat deze beantwoording dan minder diepgaand en meer subjectief is. De ingevulde checklist geeft dan ook alleen relatieve scores. Dit houdt in dat er alleen een vergelijk ten op zichte van elkaar wordt gemaakt. Desalniettemin kan wel worden geconcludeerd of de alternatieven mogelijk een nader onderzoek verdienen gezien de eerste globale resultaten.

### 3.5 Beschrijving van de data

Zoals eerder besproken is maar een beperkt deel van de data bruikbaar voor het onderzoek. Zo zullen alleen de scheefwoners met een inkomen vanaf € 43.000 worden meegenomen in het onderzoek. Alvorens er een vergelijking zal worden gemaakt binnen de regressieanalyse is het noodzakelijk het scheefwoningprobleem in te kaderen. Uit de database blijkt dat 50,8% van de Nederlandse huishoudens een bruto inkomen heeft van boven de € 43.000. Hiervan woont 15,1% nog in een sociale huurwoning, terwijl deze huishoudens niet tot de doelgroep behoren. Het overgrote deel van deze huishoudens woont in een koopwoning (80,1%). Wanneer er wordt gekeken naar de betaalde huren binnen deze groep, blijkt dat bijna alle huishoudens een huur hebben tot maximaal de liberalisatiegrens (tabel 3.3). Wat verder opvalt, is dat 56,7% van deze huishoudens zelfs maar een huur betalen tot de aftoppingsgrens. Dit geeft aan dat een overgroot deel van de huishoudens een zeer lage netto huurquote heeft. Binnen de netto database blijkt verder dat er gemiddeld maar 73,7% van de maximaal te vragen huur wordt betaald. Dit geeft aan dat zelfs bij de scheefwoners een impliciete subsidie wordt gegeven van 26,3% van de maximale huur. De rental yield die wordt behaald op de huisvesting van scheefwoners is dan ook maar 3,23% terwijl een markthuur rond de 4,5% ligt (Conijn en Schilder, 2009b). Door het wetsvoorstel zou deze impliciete subsidies ongedaan kunnen worden gemaakt binnen een aantal jaren door extra huurstijgingen. De te behalen rental yield zou dan tevens in de buurt komen van de marktyield.

Tabel 3.3 Overzicht inkomen/woningsector

Sector	Inkomen + € 34.085	Inkomen + € 43.000
Sociale huur	19,0 %	15,1 %
- tot kwaliteitskortinggrens	13,3 %	11,5 %
- tot aftoppinggrens	56,9 %	56,7 %
- tot liberalisatiegrens	22,0 %	22,7 %
- overigen	7,7 %	9,1 %
Vrije huur	5,5 %	4,8 %
Koop	76,5 %	80,1 %

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen.

deze impliciete subsidies ongedaan kunnen worden gemaakt binnen een aantal jaren door extra huurstijgingen. De te behalen rental yield zou dan tevens in de buurt komen van de marktyield.

Wanneer er gekeken wordt naar de mogelijke doorstroming van scheefwoners blijkt dat 64,1% van de scheefwoners beslist niet van plan is te verhuizen naar een andere woning. Daaruit blijkt dat een groot deel van de scheefwoners mogelijk zonder extra stimulans blijft

zitten in de huidige sociale huurwoning. Als reden geven de huishoudens aan dat de woning (80,9%) en woonomgeving (57,8%) bevalt en daarom een verhuizing niet aan de orde is. Wel zou 20,7 % welwillend tegenover de koop van de huurwoning staan. Dit biedt perspectief, omdat een ander wetsvoorstel van de overheid deze koop mogelijk kan maken. 58,8% daarentegen ziet de koop van de huurwoning niet zitten. Om een juiste beoordeling van het wetsvoorstel 33129 te geven zal ook het wetsvoorstel van het kooprecht worden meegenomen in het onderzoek.

Al met al kan worden gesteld dat bij het huidige beleid het overgrote deel van de scheefwoners niets aan de situatie zal veranderen en dus niet zal verhuizen naar een andere sector. Ook zou een groot deel niet ingaan op een eventueel aanbod tot het kopen van de huidige huurwoning. Hieruit blijkt wel dat er iets aan de effectiviteit van het huurbeleid dient te veranderen wil er een verhoogde doorstroming van deze huishoudens gaan plaatsvinden. In het volgende hoofdstuk zal hier uitgebreid op worden ingegaan en zal er worden gekeken of de huurverhogingen een sterk positief effect hebben op de verhuisbewegingen. Om het scheefwonen in elke provincie in perspectief te zetten is in tabel 3.4 zichtbaar wat de sectorverdeling per provincie is bij huishoudens met een inkomen € 43.000. Het scheefwonen, lijkt hiermee het grootste in de Randstad-provincies. In de perifere provincies ligt het percentage aanzienlijk lager maar is het zeker ook aanwezig.

Tabel 3.4 Sectorverdeling van huishoudens met een inkomen €43.000

Provincies	Sociale huur	Vrije huur	Koop
Groningen	9,4%	3,8%	86,8%
Friesland	10,0%	2,5%	87,5%
Drenthe	8,0%	2,2%	89,8%
Overijssel	14,6%	3,7%	81,6%
Gelderland	15,3%	4,2%	90,5%
Flevoland	6,8%	2,8%	90,4%
Utrecht	16,4%	5,6%	78,0%
Noord-Holland	23,4%	5,1%	71,5%
Zuid Holland	21,3%	5,9%	72,8%
Zeeland	9,3%	2,3%	88,4%
Noord-Brabant	14,9%	3,4%	81,7%
Limburg	13,0%	3,3%	83,8%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen



## 4. Analyse

### 4.1 Verhuizing door extra woonlasten

Om de eerste hypothese te beantwoorden is er een logistische regressieanalyse uitgevoerd. Hierin wordt zichtbaar of de huurverhogingen de verhuizingen in de tijd kunnen verklaren. Hypothese 1 is als volgt geformuleerd: "*H<sub>0</sub> = Scheefwoners zijn bereid te verhuizen bij een aanzienlijke verhoging van de woonlasten*". De hypothese is getoetst door de mogelijke verhuizingen binnen de eerste vijf jaar aan de hand van een regressieanalyse te modeleren. Daarbij wordt tevens de gemiddelde huurverhoging gemeld en het aantal verhuizers bij het oude beleid en bij het nieuwe beleid. In tabel 4.1 zijn de Exp(B) resultaten zichtbaar, de volledige uitwerking is zichtbaar in bijlage 4. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de kans op een verhuizing aanzienlijk wordt vergroot als het nieuwe huurbeleid wordt toegepast. De kans op een verhuizing na één jaar is 278% groter wanneer het nieuwe huurbeleid wordt doorgevoerd. In concrete getallen zegt dit dat in plaats van 1,07% van de huishoudens doorstromen er door deze nieuwe wetgeving 3,91% huishoudens doorstromen. Na vijf jaar is de kans op een verhuizing 1306% groter als het nieuwe huurbeleid wordt doorgevoerd. In concrete getallen zegt dit dat als aan het oude beleid wordt vastgehouden er maar 6,05% is doorgestroomd naar een andere sector. Bij toepassing van het nieuwe beleid zal 46,50%, van het totaal gemeten aantal scheefwoners (met inkomen > € 43.000) na 5 jaar, doorstromen. Wanneer het nieuwe huurbeleid vijf jaar in werking is leidt dit tot een verhuisgrootte die 7,69 keer zo groot is als wanneer aan het oude beleid wordt vastgehouden. Er kan dus worden geconcludeerd dat extra woonlasten tot een aanzienlijke beweging leiden bij de scheefwoners. *H<sub>0</sub>* wordt dan ook aangenomen.

Tabel 4.1 Korte uitwerking logistische regressie

Nieuw huurbeleid	Exp (B)
Jaar 1	3,780
Jaar 2	8,326
Jaar 3	13,020
Jaar 4	16,388
Jaar 5	14,061

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

Wel dient er nog duidelijk te worden gemaakt of deze huishoudens financieel wel de mogelijkheid hebben om aan een andere woning in de koopsector te komen. Daaruit blijkt dat van de 46,5% huishoudens die op zoek zijn naar een andere woning, maar 38,8% daarvan terecht zou kunnen in een gemiddelde koopwoning in de provincie waar zij nu zijn gevestigd. Dit komt neer op een verhuistotaal van 18% van het totaal aantal scheefwoners nadat deze regeling 5 jaar in werking is. Bij het huidige beleid zou dit maar 2,2% zijn. Zo heeft deze wetgeving een sterke invloed op de verhuisgeneigdheid. Uit de analyses die gemaakt zijn voor de bovenstaande hypothese blijkt dat een groot deel van de scheefwoners toch zal blijven wonen in de sociale huurwoning. De oorzaak is voor een groot deel te verklaren door de maximale huur. Doordat de huren van huurwoningen niet mogen stijgen boven de maximale huur, die gekoppeld is aan het WWS-puntensysteem, stagneert de huurverhoging bij de maximale huur. Het kan daardoor zo zijn dat huishoudens bij een huurverhoging van € 100 zouden willen verhuizen, maar omdat de huidige huur de maximale huur al heeft bereikt dit niet zal gebeuren. Zoals zichtbaar in tabel 4.2 blijkt dat 30,3% van alle scheefwoners (met een inkomen boven de € 43.000) niet zullen verhuizen na vijf jaar en dat ze al wel op de maximale huur zitten. Dit houdt in dat ze ook in de jaren erna niet zullen verhuizen tenzij er wat zal veranderen aan de maximale huur.

Tabel 4.2 Verhouding verhuizen/maximale huur

Huur op maximaal?	Binnen vijf jaar op zoek naar andere woning?	
	Nee	Ja
Nee	23,2%	29,5%
Ja	30,3%	17,0%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

Als alternatief op de maximale huren via het WWS-puntensysteem kan een maximale huur worden gekoppeld aan 4,5% van de WOZ-waarde. Dit komt volgens Conijn en Schilder overeen met de markthuur. Dit alternatief is getoetst via een logistische regressieanalyse door het aantal mogelijke verhuizingen bij het nieuwe beleid (met extra huurverhoging van 5%) te vergelijken



met het mogelijk in te voeren beleid waarbij de maximale huur is vastgesteld op 4,5% van de WOZ-waarde tenzij die nu al hoger ligt dan 4,5%. Hieruit komt naar voren dat vanaf jaar 3 de kans op een verhuizing significant groter is als de maximale huur minimaal is gelijkgesteld aan 4,5%. In tabel 4.3 zijn de Exp (B) resultaten zichtbaar, in bijlage 6 is de gehele uitwerking zichtbaar. Het alternatief draagt zo bij aan een betere werking van de doorstroming. Op korte termijn is er weinig verschil zichtbaar tussen de verschillende beleidsvormen. Echter, op langere termijn wordt duidelijk dat het beleid met een markthuur van minimaal 4,5% van de WOZ-waarde een groter bereik heeft. De kans op een mogelijke verhuizing is na jaar vijf dan ook 31,9% groter bij dit beleid dan bij het beleid in het huidige wetsvoorstel. Interessant is verder welk percentage van de jaarhuren zich nu al bevindt op een markthuur van 4,5% en hoe dit zich ontwikkelt als de extra huurstijgingen de komende vijf jaar zouden doorwerken. Zoals zichtbaar in tabel 4.4 loopt het percentage woningen dat zich op een marktconform niveau bevindt van 4,5% van de WOZ-waarde zeer snel op. Zo is na vijf jaar extra huurverhogingen van 5% al een landelijk percentage bereikt van 42,6%. Bij de perifere provincies is het percentage het hoogste en dit valt te verklaren; de beginhuren worden immers vastgesteld aan de hand van het WWS-puntensysteem dat landelijk geldt, terwijl de woningwaarde aanzienlijk lager ligt in deze provincies dan de andere acht provincies. Zodoende bereikt een jaarhuur in de perifere eerder de 4,5% van de WOZ-waarde, omdat de WOZ-waarde simpelweg lager is.

Tabel 4.3 Korte uitwerking logistische regressie

Jaren	Exp (B)
Jaar 1	1,041*
Jaar 2	1,036*
Jaar 3	1,166
Jaar 4	1,193
Jaar 5	1,319
% verhuizen na jaar vijf bij toekomstig beleid	46,5%
% verhuizen na 5 jaar bij beleid met maximale huur 4,5% van de WOZ-waarde	54,0%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen. \*= niet significant

Tabel 4.4 Percentage huren 4,5% van de WOZ-waarde

Jaren	Landelijk			
	Huur	Perifere provincies	Midden provincies	Randstad provincies
0	7,1%	12,3%	4,4%	7,6%
1	13,2%	22,0%	8,0%	14,1%
2	19,5%	33,6%	11,7%	20,7%
3	25,9%	46,6%	19,3%	25,9%
4	33,2%	60,1%	26,0%	32,7%
5	42,6%	73,1%	35,9%	41,5%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

De wetgeving die betrekking heeft op de schaarstegebieden kan daardoor ook een positieve invloed hebben op de verhuisgeneigdheid van huishoudens. Doordat de maximale huren van deze woningen in schaarstegebieden voor nieuwe huurders hoger zal zijn, zal tevens het gat tussen koop en huur lager worden. Dit kan een positief effect hebben op de doorstroming van nieuwe huurders.

#### 4.2 Kwaliteit van de woning in samenhang met de huurverhoging

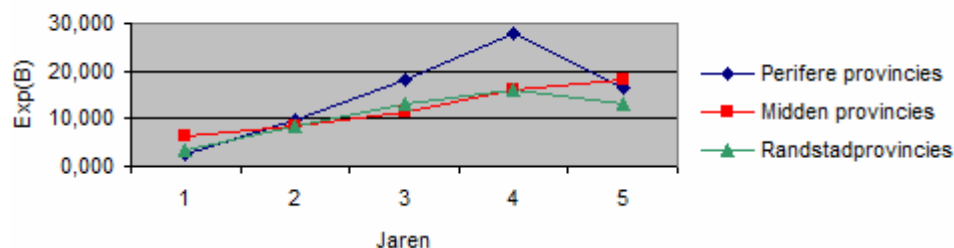
Uit onderzoek van Pacione bleek dat de kwaliteit van de huidige woning ten opzichte van de gewenste woning bepalend kan zijn bij de afweging van een eventuele verhuizing. Daarom luidt hypothese 2: "*H<sub>0</sub> = De huidige kwaliteit van de huurwoning speelt een belangrijke rol bij de geneigdheid om naar een andere woning te verhuizen*". Dit is getoetst aan de variabelen: "Huidige woning is te klein", "Woning verwarmd door gaskachel", "Een- of meergezinswoning" en "WOZ-waarde 2009". Uit de resultaten, zichtbaar in bijlage 4 tabel 8.5, blijkt dat geen van deze variabelen de eerste twee jaar een significante bijdrage kan leveren aan het model. Bij jaar 3 en 4 leveren sommige variabelen wel een significante bijdrage aan het model. Desalniettemin geeft dit geen eenduidig antwoord. De kans dat een huishouden niet verhuist in jaar 3 bij huishoudens die de woning te klein vinden, wordt juist vergroot met 29,2% terwijl in jaar vier het tegenovergestelde zichtbaar is. In dat jaar wordt de kans dat een huishouden verhuist bij huishoudens die de woning te klein vinden juist vergroot met 42,6%. In jaar 4 levert het hebben van een gaskachel ook een significante bijdrage aan het model. Hieruit kan worden gesteld dat de aanwezigheid van een gaskachel de kans op het niet

verhuizen van een huishouden met 56,8% vergroot. De variabelen WOZ-waarde en één- of meergezinswoning leveren geen significante bijdrage aan het model. Deze resultaten zijn op zijn minst verrassend te noemen aangezien juist verwacht zou worden dat een lagere WOZ-waarde (slechtere kwaliteit woning en woonomgeving) en het hebben van een gaskachel juist redenen zijn om te verhuizen. Dit leidt echter tot het tegenovergestelde. Zo kan worden geconcludeerd dat de huidige kwaliteit, voor wat betreft de tevredenheid met de grootte, hoogte van de WOZ-waarde en de vorm van verwarmen, bewoning van een meergezinswoning, geen sterke invloed heeft op het al dan niet verhuizen terwijl dit wel werd verwacht. Zodoende dient  $h_0$  verworpen te worden en  $h_1$  "De huidige kwaliteit van de huurwoning speelt geen belangrijke rol bij de geneigdheid om naar een andere woning te verhuizen" te worden aangenomen. Hier is lastig een rationele verklaring voor te vinden. Het is mogelijk dat een bepaalde variabele zoals de huurlasten voor sommige huishoudgroepen dermate doorwerkt dat de kwaliteit minder van belang is.

#### 4.3 Uitwerkingsverschillen tussen de Randstad en andere delen van Nederland

Uit de reacties van de woningcorporaties kwam naar voren dat voornamelijk de corporaties in de perifere provincies niet zitten te wachten op de extra huurverhogingen. In de Randstad zien de corporaties er juist naar uit. Uit het theoretisch kader bleek tevens dat de doorstroming van huur naar koop in de noordelijke provincies juist vloeiender verloopt (2,4% tot 2,8%) tegenover een zwakke doorstroming in de Randstad (1,6% tot 2,0%). Mede daarom luidt de derde hypothese: " $H_0 =$  De doorstroming van huishoudens zal in de Randstad beperkt zijn in verhouding tot huishoudens buiten de Randstad". Binnen de logistische regressieanalyse is een opsplitsing gemaakt in de Randstadprovincies (Utrecht, Noord- en Zuid-Holland), middenprovincies (Gelderland, Overijssel, Flevoland en Noord-Brabant) en de perifere provincies (Groningen, Friesland, Limburg, Drenthe en Zeeland). Naast de vergelijking in de logistische regressie is ook de mogelijkheid tot het kopen van een gemiddelde eengezinswoning geanalyseerd. Dit omdat het mogelijk is dat huishoudens wel willen verhuizen naar een koopwoning, maar door de strikte regels op de verstrekking van een hypotheek, simpelweg niet kunnen. De Exp(B) uitkomsten van de variabele wel of geen nieuw huurstijgingbeleid in de logistische regressieanalyse zijn zichtbaar in figuur 4.1.

Exp(B) van het nieuwe huurbeleid t.o.v. het huidige huurbeleid



Figuur 4.1: Exp (B) vergelijking van de verschillende provinciegebieden. Bron: WoON 2009; Eigen berekening

Zoals zichtbaar is de kans op een verhuizing in de jaren 2 tot en met 4 het hoogst bij de perifere provincies. Dit geeft aan dat het nieuwe huurstijgingbeleid daar een duidelijk effect teweegbrengt voor de potentiële doorstroming. Uiteindelijk blijkt dat na jaar 5 de mogelijke doorstroming bij perifere provincies 44,1%, bij middenprovincies 47,8% en bij Randstadprovincies 46,3% is. Desalniettemin dient er tevens gekeken te worden naar de mogelijkheden van de huishoudens die aangeven op zoek te gaan naar een andere woning.

Tabel 4.5 Financieel mogelijk om te verhuizen naar een koopwoning van huishoudens die binnen 5 jaar zouden willen verhuizen

Provinciegebieden	Financieel niet mogelijk	Financieel mogelijk
Perifere provincies	8,50%	91,50%
Middenprovincies	55,00%	45,00%
Randstadprovincies	70,10%	29,90%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

In tabel 4.5 worden de percentages aangegeven van de huishoudens die zich een gemiddelde eengezinswoning binnen de eigen provincie zouden willen en kunnen veroorloven. Hieruit blijkt dat binnen de perifere provincies bijna elk

huishouden die na 5 jaar wil verhuizen aan de koopprijs/hypotheekvoorwaarden kan voldoen van een gemiddelde eengezinswoning. In de Randstad daarentegen kan een aanzienlijk deel van de huishoudens niet terecht binnen de koopsector. Dit zou alleen mogelijk zijn wanneer het huishouden genoeg neemt met een woning die minder waard is en vaak ook een mindere kwaliteit en ligging heeft. Hierdoor wordt de doorstroming in de richting van de koopsector ernstig verstoord. Zo willen veel scheefwoners binnen de Randstad de stap naar een andere sector wel maken maar is dit naar de koopsector, uitgaande van de huidige prijzen, financieel niet mogelijk. De vrije huursector ligt voor deze huishoudens vaak nog wel open, maar is een stap die minder snel gemaakt wordt gelet op het kleine aanbod in het middensegment (Renes & Jókövi, 2008). Uiteindelijk leidt het nieuwe huurbeleid in alle provincies wel tot meer doorstroming, maar is er door de verschillen in gemiddelde woningprijzen binnen de Randstad ten opzichte van de andere provincies veel minder doorstroming.  $H_0$  wordt aangenomen.

Interessant is verder het verschil tussen de gemeente Amsterdam en Utrecht en de overige gemeenten binnen de Randstad. Uit verschillende onderzoeken blijkt namelijk dat vooral in die steden het scheefwonen problematisch is (Jager, 2011). Dit komt niet zozeer door het hoge percentage scheefwoners in deze steden, maar meer doordat er geen aanbod in deze steden is om naar toe te verhuizen. Uit de resultaten blijkt dat een nagenoeg gelijk percentage van de huishoudens wil vertrekken en tevens kan vertrekken. Hiermee wordt duidelijk dat er wel degelijk aanbod haalbaar is voor huishoudens woonachtig binnen de gemeente Amsterdam en Utrecht. 29,1% van de huishoudens woonachtig in de gemeente Utrecht of Amsterdam kunnen een woning veroorloven met een koopprijs van € 322.500 binnen Utrecht en € 312.000 binnen Amsterdam. Als er wordt gekeken naar het beschikbare aanbod binnen deze steden is er afdoende aanbod binnen deze prijsklasse in zowel buitenstedelijk als centrumstedelijke gebieden. Dat scheefwoner alleen in Amsterdam en Utrecht een groot probleem is gaat dan ook niet op zeker niet als er de mogelijkheid komt om de huurwoning aan te kopen tegen marktwaarde. Opvallend is verder dat maar een relatief laag percentage van 16,3% van alle scheefwoners woonachtig in Amsterdam en Utrecht de woning zou willen kopen tegen marktwaarde. Hierbij kan worden geconcludeerd dat het niet zozeer aan het aanbod ligt, want dat is er zeker. Maar dat meer de factor lage gebruikskosten in verhouding tot de locatie van de woning een belangrijke rol speelt in het scheefwonenprobleem binnen de gemeente Amsterdam en Utrecht en niet zozeer het zogenaamde lage aanbod. In bijlage 9 staat een overzicht met het verschil in effect op de doorstroming in de verschillende grote steden en de schaarstegebieden.

#### 4.4 Vijf procent extra huurverhoging

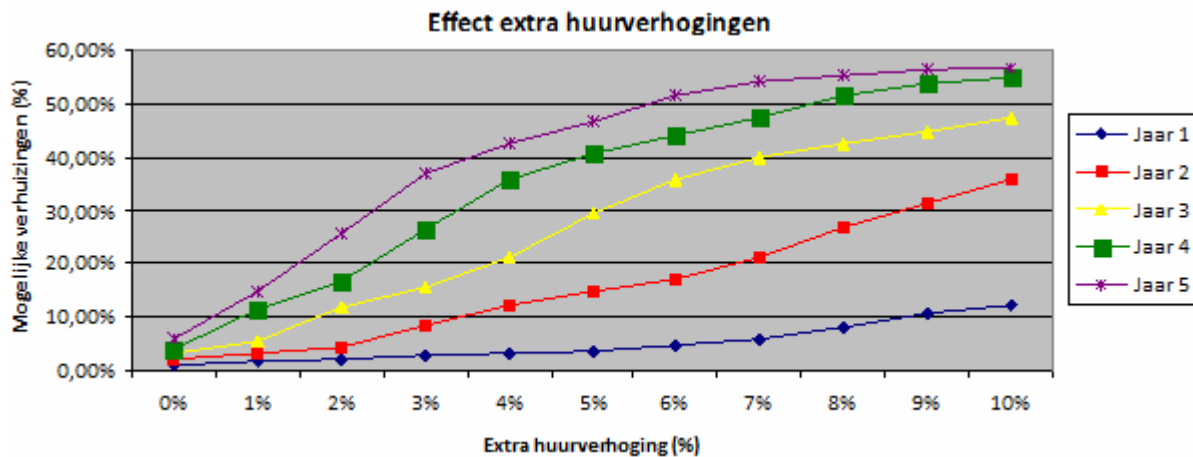
Binnen het wetsvoorstel wordt geopperd de huur te verhogen met 5% extra huurverhoging. Het staat de woningcorporaties echter vrij om deze extra huurverhoging toe te passen zij zijn daartoe niet verplicht. Daardoor hebben de corporaties een sterke hand in de slagingskans voor de doorstroming van scheefwoners. Binnen het wetsvoorstel wordt niet duidelijk wat dit voor gevolgen kan hebben op de effectiviteit, terwijl meerdere corporaties nu al hebben aangegeven de huren niet met meer te zullen verhogen dan 5% inclusief normale huurstijging. De hypothese luidt dan ook: " $H_0 =$  De doorstroming zal alleen licht worden gestimuleerd wanneer woningcorporaties de volledige huurstijging doorvoeren in het huurbeleid". In tabel 4.6 zijn de resultaten zichtbaar van verschillende maximale huurverhogingen. In de bijlage is de logistische regressie zichtbaar met een huurverhoging tot 5%. Wat duidelijk wordt is dat bij een verlaging van de huurverhoging van 5% extra naar tot 5% de uiteindelijke verhuizingen voornamelijk in de eerste vier jaren sterk minder zijn. In jaar vijf verschilt het

Tabel 4.6: Mogelijke verhuizingen bij verschillende maximale huurverhogingen

Huurverhoging	Mogelijke verhuizingen na (%)				
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
5 % extra	3,9%	14,8%	29,3%	40,5%	46,5%
Tot 5 %	2,6%	8,1%	16,0%	28,0%	38,1%
Tot 3 %	1,5%	3,2%	5,8%	12,6%	16,3%
7,5 % extra	6,9%	23,8%	40,9%	49,7%	54,8%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen (De aantallen zijn vanaf jaar 2 cumulatief)

aantal potentiële verhuizers maar 8,39%, terwijl in de jaren daarvoor de percentages hoger liggen. De effectiviteit op korte termijn neemt dan ook sterk af wanneer corporaties niet de volledige huurverhoging doorvoeren. Op langere termijn maakt de minder hoge huurverhoging een relatief kleiner verschil. Desondanks leidt, bij een huurverhoging van +5% tot 5%, het beleid tot een groot percentage mogelijke verhuizingen. Wel is het noodzakelijk om zeker de 5% aan te houden. Als de huurstijgingen op een niveau van 1-3% zullen worden gehouden leidt dit tot aanzienlijk minder verhuizingen en kan het beleid niet effectief worden genoemd. In figuur 4.2 is de effectiviteit zichtbaar bij verschillende huurverhogingen. Duidelijk wordt dat de effectiviteit na vijf jaar minder wordt als de extra huurverhoging meer dan 6% per jaar is. Het effect blijft dan rond de 55% van alle scheefwoners. Wel wordt duidelijk dat een hogere huurverhoging dan 5% in de eerste twee jaar veel meer effect zal sorteren dan het huidige beleid. Wanneer de overheid op korte termijn effectiviteit wil bereiken met verhuizingen, zal het de eerste jaren de huren extra moeten verhogen, om later terug te vallen op een lager stijgniveau.



Figuur 4.2: Effect van verschillende huurverhogingen op de mogelijke verhuizingen. Bron: WoON 2009; Eigen berekening

Hieruit wordt duidelijk dat  $H_0$  niet kan worden aangenomen. Wanneer woningcorporaties de huren niet met de aangegeven 5% verhogen kan dit alsnog leiden tot grote effecten bij mogelijke verhuizingen. Wel is er een omslagpunt als ze de huren met minder dan 3% extra verhogen, dan worden de effecten aanzienlijk minder.  $H_0$  dient verworpen te worden.

#### 4.5 Het totale pakket aan veranderingen binnen de huursector

In hoofdstuk twee werd duidelijk dat de overheid naast de extra huurverhogingen ook andere veranderingen heeft aangebracht binnen de huursector. Zo worden er binnen schaarstegebieden extra WWS-punten toegekend als de WOZ-waarde van de woning gemiddeld per m<sup>2</sup> hoger ligt dan € 2.900. Wel geldt dit alleen voor nieuwe huurders. Ook ligt er een wetsvoorstel in de Tweede Kamer die woningcorporaties verplicht 75% van de woningen te koop aan te bieden aan zittende huurders. Deze (mogelijke) nieuwe wetten leiden tot de hypothese "*H<sub>0</sub> = De doorstroming zal worden gestimuleerd met de drie wetten(wetsvoorstellen) binnen de huursector*". Uit hiervoor vermeldde resultaten blijkt dat met alleen het wetsvoorstel "Huurverhoging op grond van inkomen" het aantal mogelijke verhuizers na vijf jaar aanzienlijk is. Bijna 50% van de scheefwoners zou geneigd zijn te verhuizen, als de mogelijkheden dat toelaten. Wel dient daarbij worden opgemerkt dat binnen de Randstad maar 30% van die 50% daadwerkelijk de stap kan maken naar een koopwoning. Daardoor dient 70% van de huishoudens in de Randstad dat ook wil verhuizen een woning te zoeken binnen de vrije huursector. Het is nog maar de vraag of ze die stap daadwerkelijk willen zetten. De wet voor verhoging van de WWS-punten zal de huidige scheefwoners niet kunnen beïnvloeden. Dit omdat deze wetgeving niet voor huidige huurders geldt. Derhalve wordt de maximale huur niet verhoogd en is de mogelijke huurverhoging lager dan wanneer deze verhoging van het aantal WWS-punten wel voor



zittende huurders wordt doorgevoerd. Dit leidt dan ook niet tot extra doorstroming. De verplichte verkoop kan ook zeker nu nog niet van invloed zijn, omdat dit wetsvoorstel nog moet worden goedgekeurd door zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer. Het is gezien de huidige politieke situatie overigens nog maar de vraag of dit wetsvoorstel het wel zal halen. Wanneer dit het geval is kan het wellicht van invloed zijn op de doorstroming. Zittende huurders wordt namelijk de mogelijkheid geboden niet te verhuizen, maar eigenaar te worden van de huidige woning. De vraag is wel of dit reëel is, omdat veel huurders er financieel dan op achteruit zullen gaan. Uit tabel 4.7 blijkt dat 12,1% van de 53,5% die na vijf jaar extra huurverhogingen nog niet zijn verhuisd de woning wel tegen marktwaarde zouden willen kopen. Daarnaast zou 8% het laten afhangen van de huidige marktwaarde. Ook wordt zichtbaar dat iets meer dan 15% van de scheefwoners ondanks deze nieuwe wetgeving niet van plan is te verhuizen naar een andere woning. Wel geeft dit aan dat het mogelijk zou moeten zijn om een kleine 85% van de scheefwoners na vijf jaar te "triggeren" om te verhuizen. Of ze daadwerkelijk verhuizen ligt aan de marktsituatie op dat moment. Uit hypothese drie werd al duidelijk dat niet iedere scheefwoner even gemakkelijk de stap naar een koopwoning zou kunnen maken vanwege haar financiële beperkingen. Al met al kan worden geconcludeerd dat een eventuele verplichting van het aanbieden van corporatiewoningen aan zittende huurders zeker kan bijdragen aan de verdere doorstroming op de markt. De verhoging van het aantal WWS-punten draagt echter niet bij aan een verdere doorstroming voor zittende scheefwoners, omdat deze wet niet geldt voor zittende huurders. Zodoende kan  $H_0$  wel worden aangenomen, maar alleen op basis van het wetsvoorstel voor verplichte verkoop.

Tabel 4.7 Koop eigen huurwoning

Verhuizen na 5 jaar	Wilt u de woning tegen marktwaarde kopen				Totaal
	Ja	Ligt aan de marktwaarde	Nee	Weet dat nog niet	
Nee	12,1%	8,0%	30,6%	2,8%	53,5%
Ja	8,9%	7,3%	27,9%	2,5%	46,5%
Totaal	21,0%	15,3%	58,4%	5,3%	100,0%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

Als er wordt gekeken naar het alternatief om de verhoging van het aantal WWS-punten ook voor zittende huurders in jaar 1 door te voeren blijkt dat dit van grote waarde kan zijn voor de potentiële doorstroming. In tabel 4.8 zijn de resultaten zichtbaar van de analyse. Hieruit blijkt dat de huurverhoging binnen de schaarstegebieden leiden tot een aanzienlijk potentieel aan verhuizingen.

Tabel 4.8 Huurbeleid met invoering schaarstegebieden voor zittende huurders

Huurbeleid	Aantal potentiële verhuizers(%)				
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Huidig huurbeleid (Inflatieverhoging)	1,1%	2,1%	3,2%	4,2%	6,1%
Toekomstig huurbeleid (5% extra huurverhoging)	3,9%	14,8%	29,3%	40,5%	46,5%
Toekomstig huurbeleid + directe invoering schaarstegebieden voor zittende huurders	19,0%	29,4%	41,7%	51,0%	55,7%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

Binnen de schaarstegebieden wil zelfs 47,4% na 1 jaar verhuizen vanwege de extra huurverhoging doordat het gevestigd is binnen de schaarstegebieden. Ook op lange termijn zijn er meer potentiële verhuizers. Na 5 jaar geeft 55,7% aan op zoek te gaan naar een andere woning. Dit hogere percentage is vooral aan de verhoging in het eerste jaar te danken en tevens aan de verhoging in de maximale huur. Dit alles kan leiden tot een groter aanbod van woningen binnen deze gebieden als deze huishoudens ook daadwerkelijk gaan verhuizen. Dit zou directe gevolgen hebben voor de lange wachtlijsten binnen deze gebieden. Wel dient gezegd te worden dat maar 25,9% van deze huishoudens na 1 jaar terecht kan binnen de eigen provincie binnen de koopsector voor een gemiddelde eengezinswoning. Zo stagneert de mogelijkheid tot de doorstroming naar de koopsector weer bij de te hoge koopprijzen. Zie voor de volledige uitwerking van de lineaire regressieanalyse bijlage 8.



#### 4.6 Lagere kooprijzen van woningen

In het theoretisch kader wordt meerdere malen gesproken over een gat tussen koop en huur. Dit gat is niet alleen ontstaan door de prijsregulatie in de huursector, maar tevens door de subsidiëring van de koopsector. De woningprijzen zijn daardoor aanzienlijk hoger dan wanneer deze subsidiëring niet had plaats gevonden (Conijn & Schilder, 2009b). Tevens leidt deze kloof tot een verminderde doorstroming. De hypothese luidt dan ook: "*H<sub>0</sub> = Er zullen aanzienlijk meer huishoudens de stap naar de koopsector kunnen maken wanneer de gemiddelde woningprijzen binnen elke provincie 15% zouden dalen*". Deze hypothese is getoetst op dezelfde wijze als hypothese drie. Hierbij wordt de mogelijkheid tot het kopen van een woning bekeken wanneer de huizenprijzen 15% dalen en de hypotheekmogelijkheden gelijk blijven. Deze hypothese heeft dan ook geen betrekking op de eventuele afschaffing van de hypotheekrenteaf trek, omdat deze er ook toe leidt dat de financieringsmogelijkheden aanzienlijk beperkter zullen worden (Fool, 2012). In tabel 4.9 zijn de resultaten zichtbaar van de vergelijking. Zichtbaar is dat in alle gebieden de mogelijkheden voor huishoudens aanzienlijk is vergroot. Wel kan de helft van de huishoudens die na 5 jaar wil verhuizen in de Randstad provincies niet gemakkelijk aan een gemiddelde koopwoning komen. Uiteraard zullen er voldoende woningen beschikbaar zijn die wel binnen de financiële mogelijkheden passen, maar wellicht in kwaliteit minder zijn of waarbij de locatie niet optimaal is. De stap naar een koopwoning wordt dan al sneller niet gemaakt, omdat het niet voldoet aan de gewenste woning (Pacione, 2005). De doorstroming van huur naar koop wordt hiermee zeker verbeterd. Wel zal de doorstroming van de ene koopwoning naar de andere koopwoning verslechteren doordat veel leningen onder water komen te staan. Dit leidt er toe dat veel huishoudens gevangen zitten in hun eigen woning, als de bank de restschuld uit deze woning niet wil financieren.

Tabel 4.9 Financieel mogelijk om te verhuizen naar een koopwoning bij 15% lagere woningprijzen

Provinciegebieden	Financieel niet mogelijk	Financieel mogelijk
Perifere provincies	0,00%	100,00%
Middenprovincies	32,40%	67,60%
Randstadprovincies	51,50%	48,50%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

#### 4.7 Evaluatie verschillende beleidsvormen

Voor de evaluatie van de verschillende beleidsvarianten die besproken zijn in het theoretisch kader is gebruik gemaakt van de checklist. De ingevulde checklist is te vinden in bijlage 8. De checklist is met relatieve scores ingevuld. Het gaat dan ook om de scores ten opzichte van de scores van de alternatieven. Hieruit blijkt dat elke vorm van beleid zeer positieve punten heeft, maar tevens zwaktes. Voor de overheid is het daarom des te meer van belang een juiste afweging te maken naar welke kant ze toe willen met de sociale huur. De verschillende beleidsvormen zullen hier nu kort worden besproken.

##### *Middensegment vergroten door verlaging staatssteungrens*

Deze beleidsvorm is in de uitvoering zeer toegankelijk. De woningcorporatie dient wel in twee bedrijven te worden opgesplitst om verkapte staatssteun te voorkomen. Verder blijft de uitvoering gelijk, alleen zullen woningen boven de € 550, - niet meer bij de normale corporatie in exploitatie staan maar bij de nieuw te vormen corporatie. Voor deze woningen kan dan ook een markthuur worden gevraagd. Dit leidt meteen tot een groot nadeel van dit beleid. Er ontstaat hierdoor een verschuiving van de scheefwoongrens, maar dan op een hoogte van € 550, - in plaats van € 652,52,-. Tevens wordt hiermee de keuzevrijheid van lagere inkomens aangetast. Deze kunnen automatisch bijna alleen maar woningen bewonen met een lagere huurprijs dan € 550, -. Doordat deze huurprijs is gebaseerd op het WWS-puntensysteem, zijn dit dan ook vaak de kleinere en oudere woningen met mindere kwaliteit. Dit beleid leidt dan ook niet tot het verdwijnen van scheefwonen, maar eerder tot het verplaatsen van scheefwonen. Wel heeft het een financieel voordeel voor de woningcorporaties omdat deze vanaf een huurprijs van € 550, - meer markthuren kunnen gaan vragen en daardoor meer rendement kunnen realiseren. Een ander nadeel is dat het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen voor corporaties risicovoller wordt. Doordat de

nieuwbouw woningen al automatisch zeer snel boven een huur van € 550, - komen betekent dit dat nieuwbouw moet worden gerealiseerd zonder WSW-borging wat de rentekosten voor ontwikkeling aanzienlijk zal verhogen. Investeren in nieuwbouw wordt dan ook minder aantrekkelijk.

#### *Middensegment vergroten door meer vrije sector woningen*

Bij deze beleidsvorm zal het initiatief van de beleggers moeten komen. Deze zouden meer in onderhandeling moeten treden met woningcorporaties over de aankoop van woningen. Tot op heden gebeurt dit in mindere mate. Als dit wel tot stand zou komen zal er een breder middensegment ontstaan. Ook zal er een geleidelijke prijs/kwaliteitsverhoging ontstaan binnen de huursector. Een nadeel hierbij is dat private partijen vaak alleen geïnteresseerd zijn in de woningen die geliberaliseerd kunnen worden, omdat anders niet voldoende rendement behaald kan worden. Dit leidt ertoe dat het aanbod voor de woningcorporaties in kwaliteit zal verslechteren. Huishoudens met lage inkomens zullen daardoor een minder grote keuzevrijheid hebben op de huurmarkt. Vanwege de mogelijke huursombenadering en de verhoging van de maximale huurgrens zal scheefwonen niet meer worden beloond met kwalitatief goede woningen voor een lage huurprijs. Het aantal scheefwoners zal dan ook worden verminderd.

#### *Huur op maat*

Huur op maat kan worden gezien als de meest sociale vorm van huurbeleid. De keuzevrijheid voor de huishoudens met lage inkomens wordt met dit beleid zelfs vergroot. De verbetering van de doorstroming zal sterk afhankelijk zijn van de maximale huren van de woningen. Wanneer deze zich op een marktniveau bevinden zal er zeker doorstroming gaan plaatsvinden. Dit is alleen zeker niet in de Randstadprovincies het geval. Derhalve zal de doorstroming voornamelijk in de perifere gebieden worden verbeterd. Scheefwonen wordt hiermee dus ook niet landelijk aangepakt. Tevens valt het nog maar te bezien of er financieel voordeel is voor de woningcorporaties en het Rijk; dit zal volledig afhankelijk zijn van de keuze van de huishoudens met lage inkomens. Doordat deze huishoudens nu gemakkelijk een relatief dure woning kunnen bewonen met korting kan het zo zijn dat zowel het Rijk als de woningcorporaties er financieel op achteruit kunnen gaan.

#### *Extra huurverhoging vanaf € 43.000*

Dit voorgenomen huurbeleid is hiervoor uitvoerig onderzocht en besproken. De kans op doorstroming wordt door dit beleid aanzienlijk vergroot, zeker wanneer corporaties het beleid in zijn volledigheid uitvoeren. Uit de analyse blijkt dat de doorstroming zeker in de perifere gebieden wordt bevorderd. In mindere mate is dit het geval in de Randstad - en middenprovincies. Dit komt met name door de hoge kooprijzen en in verband daarmee de hoge woonlasten. Ook de maximale huren spelen hier een rol. Doordat de maximale huren niet een marktconforme hoogte hebben blijven veel huishoudens alsnog wonen in de sociale huurwoning. Uit het onderzoek bleek dat als de maximale huur wordt gelijkgesteld aan 4,5% van de WOZ-waarde dit automatisch leidt tot meer doorstroming en een verbeterd level playing field. Wel dient er tevens een verandering plaats te vinden in de koopsector om het gat aan weerszijden te verkleinen. Met alleen de verandering in de huursector zal het nog niet tot een normale verhuiscarrière leiden zoals bedoeld door Rossi.

#### 4.8 Reacties interviews

Na het kwantitatieve onderzoek zijn de onderzoekresultaten tijdens verschillende gesprekken voorgelegd aan de belangenorganisaties NVM, Aedes en de IVBN ook is er een gesprek gevoerd met onderzoeker Frans Schilder van de ASRE. De vragenlijsten zijn te vinden in bijlage 9. Uit de verschillende gesprekken komt naar voren dat alle partijen het wetsvoorstel niet zien als de beste oplossing voor de woningmarkt en de aanpak van scheefwoners. De verwachtingen voor de doorstroming zijn dan ook niet erg groot. De resultaten worden daardoor ook enigszins verrassend genoemd. Desondanks zien NVM en Aedes geen heil in de huidige veranderingen op de markt. Aedes is wel voorstander van het wetsvoorstel, maar

zien dit duidelijk als second best oplossing. Daarbij geeft Aedes aan dat ze graag wil dat dit wetsvoorstel er komt vanwege de financiële voordelen die het heeft. Op deze manier kan namelijk een deel van de verhuurderheffing worden betaald. Alle partijen geven aan groot voorstander van een integrale hervorming te zijn om zo tot een duurzame verbetering te komen voor de woningmarkt. Het plan van de NVM, Aedes, Woonbond en de VEH "Wonen 4.0" wordt dan ook als goede basis gezien om hervormingen door te voeren. Het IVBN wil daarnaast het middensegment de komende jaren vergroten door een vergroting van het aandeel vrije sector huurwoningen. Het aanbod kan hiermee dan worden vergroot voor de huishoudens. Het is voor de politieke partijen dan ook noodzaak om zowel de hervormingen in de huursector en de koopsector gelijktijdig door te voeren. Als dit niet wordt gedaan is de effectiviteit van de hervormingen weg, omdat er dan nog steeds een gat tussen huur en koop is.

Bij de gesprekken is ook ingegaan op de alternatieven. De verschillende partijen zien allen wel iets in een verhoging van de maximale huur. Dit zou dan wel regionaal moeten verschillen, omdat in de perifere provincies de maximale huur nu al niet gehaald wordt. Als deze wordt vastgesteld op 4,5% van de WOZ-waarde dient dit dan ook alleen te gelden voor de gereguleerde huur en niet voor de vrije huursector.

Over het kooprecht wordt echter minder positief op gereageerd. Er wordt aangegeven dan maar weinig huishoudens hier behoefte aan hebben. Daarnaast kan het leiden tot een stilstand van de huidige koopsector omdat veel huidige kopers op de markt nu starters zijn. Als deze starters worden gehuisvest door verkoop van corporatiewoningen leidt dit tot grote problemen op de koopmarkt. Ook zal hiermee de keuzevrijheid van de primaire doelgroep worden verkleind.

## 5. Conclusie

In dit onderzoek is het mogelijke effect op de doorstroming gekwantificeerd dat wordt veroorzaakt door het wetsvoorstel 33129: "Huurverhoging op grond van inkomen". Deze wetgeving dient er toe te leiden dat scheefwoners met een inkomen boven de € 43.000 worden gestimuleerd, door middel van huurverhogingen, om te verhuizen naar de vrije huur- of koopsector. Het onderzoek is verricht met de afhankelijke variabele "op zoek naar een andere woning bij netto maandlasten verhoging van?". Als bepalende onafhankelijke variabele is de extra huurverhoging in verhouding tot de normale huurstijging toegepast. Aan de hand van verscheidene logistische regressieanalyses voor de korte termijn (1 tot 2 jaar) en de lange termijn (3 tot 5 jaar) zijn de effecten gemeten.

Bij de analyse voor hypothese 1 is bepaald of de extra huurverhoging leidt tot meer verhuiscandidate. Hieruit bleek dat dit zeker het geval is. De kans op een mogelijke verhuizing met het nieuwe huurbeleid is in jaar 1 al 278% groter dan bij handhaving van het oude huurbeleid. In jaar 5 is deze kans nog vele malen hoger, namelijk 1304%. Dit geeft dan ook duidelijk aan dat er meer beweging in de markt zal komen dan als dit nieuwe huurbeleid er niet komt. In concrete cijfers betekent dit dat niet 6,05% van de huishoudens (met een inkomen boven de € 43.000) na vijf jaar zal willen verhuizen, maar 46,5%. Uiteraard zal dit niet automatisch leiden tot een gelijk aantal doorstromers richting de koopmarkt. Slechts 38,8% van deze huishoudens kan zich een gemiddelde koopwoning in de provincie veroorloven. Een kleine 18% van de scheefwoners die met deze nieuwe wetgeving te maken krijgt zal dan ook maar kunnen doorstromen naar de koopsector. Op basis van de cijfers uit 2009 kan zo gesteld worden dat 80.460 scheefwoners na 5 jaar de sprong naar de koopsector zullen maken, uitgaande van een totaal van 447.000 scheefwoners (WoON 2009). Als het consumentenvertrouwen van nu wordt vergeleken met dat van begin 2009 wordt duidelijk dat deze -10 punten lager is (CBS, 2012). De doorstroomresultaten van het wetsvoorstel zullen vanwege de economische situatie dan ook licht lager zijn. Desalniettemin kan deze nieuwe wetgeving voor scheefwoners tot een aanzienlijke doorstroming leiden.  $H_0$  wordt dan ook aangenomen.

Uit de uitwerking van hypothese 2 blijkt dat de kwaliteit van de woning een minder bepalende rol speelt bij de keuze te verhuizen bij een huurverhoging of niet. Sterker nog, in jaar 4 en 5 blijkt het hebben van een CV of andere vorm van verwarmen in plaats van een gaskachel de kans op een verhuizing te vergroten.  $H_0$  wordt dan ook verworpen.

In hypothese 3 wordt getest of er doorstroomverschillen zijn tussen verschillende provinciegebieden. Hieruit blijkt dat de doorstroming duidelijk het grootst is in de perifere provincies (Friesland, Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg). De gemiddelde verkoopprijs speelt hierin een belangrijke rol. Waar in de perifere provincies eengezinswoningen te koop staan voor minder dan € 200.000 dient een huishouden in de Randstad rekening te houden met een koopprijs van € 300.000. Dit leidt ertoe dat maar 29,9% van de huishoudens in de Randstad die willen verhuizen na 5 jaar de stap naar een gemiddelde koopwoning kunnen maken. De hoge koopprijs en de hypotheekvoorwaarden zorgen er dan ook voor dat de doorstroming niet naar behoren verloopt. Er zijn dan ook duidelijke verschillen tussen de perifere provincies, middenprovincies en de Randstad provincies.  $H_0$  wordt aangenomen. Als de gemiddelde woningprijzen echter 15% lager zouden liggen zou dit leiden tot een aanzienlijke verbetering van de doorstroming, in zowel de middenprovincies (67,6% tegenover 45%) en de Randstadprovincies (48,5% tegenover 29,9%), blijkt uit de analyse bij hypothese 6. Wel wordt er hierbij vanuit gegaan dat de financieringsmogelijkheden gelijk blijven. Deze hypothese heeft dan ook geen betrekking op de eventuele afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, omdat deze er ook toe leidt dat de financieringsmogelijkheden aanzienlijk beperkter worden (Fool, 2012). De doorstroming van huur naar koop komt hiermee dan ook ten goede. De doorstroming van koop naar koop zal daarentegen lager worden, doordat meer huishoudens te maken zullen krijgen met

onderwaterleningen. De banken zullen namelijk niet graag een hogere lening willen uitschrijven om het onderwatergedeelte te financieren.

In hypothese 4 wordt de macht van de woningcorporatie gemeten als het gaat om de effectiviteit van het wetsvoorstel 33129. Veel woningcorporaties hebben voorafgaand aan het wetsvoorstel al aangegeven niet de volledige extra 5% te willen doorvoeren, maar alleen een percentage tot de 5%, wat neer komt op +-3% extra huurverhoging. Voornamelijk in de perifere provincies zijn ze tegen deze 5% extra verhoging; binnen de Randstad lijken meer corporaties wel de 5% te willen doorvoeren. Uit de analyse is gebleken dat een minder hoge stijging niet direct leidt tot veel minder doorstroming. Pas wanneer woningcorporaties minder dan 3% extra huurverhoging doorberekenen aan scheefwoners zal dit grote invloed hebben op de effectiviteit van het wetsvoorstel.  $H_0$  "De doorstroming zal alleen licht worden gestimuleerd wanneer woningcorporaties de volledige huurstijging doorvoeren in het huurbeleid" dient dan ook te worden verworpen.

In hypothese 5 worden alle wetten en wetsvoorstellen aangaande de huurmarkt getoetst op het effect voor de doorstroming. Hieruit blijkt dat de wet voor schaarstegebieden alleen tot doorstroming zal leiden voor nieuwe huurders omdat deze wet niet voor zittende huurders geldt. Het wetsvoorstel voor het kooprecht kan wel invloed hebben op de doorstroming. Wel blijkt uit de analyse dat maar 8,9% van de huishoudens dat na 5 jaar zou willen verhuizen interesse heeft in de koop van de huidige huurwoning tegen marktwaarde. Als zittende huurders echter financieel niet een gelijkwaardige woning op de koopmarkt kunnen opbrengen, kan deze wetgeving wellicht uitkomst bieden. Dit geldt zeker als corporaties een kleine korting geven op de marktwaarde wat nu al wordt gedaan door verscheidene corporaties. Wel dient er in het beleid van de corporatie op gelet te worden dat ze voldoende aanbod houden binnen elk segment, anders kan dit leiden tot minder keuzevrijheid voor de primaire doelgroep.  $H_0$  wordt dan ook aangenomen op basis van het kooprecht.

Als er gekeken wordt naar de alternatieven die besproken zijn in het theoretisch kader dan kan worden geconcludeerd dat geen enkele het scheefwoningprobleem volledig kan oplossen. Het ene alternatief is sociaal ingericht (huur op maat) en de andere alternatieven kunnen de keuzevrijheid van de primaire doelgroep sterk beperken. Zo kan voor elk alternatief wel een sterk punt worden genoemd, maar tevens ook zwakheden. Voor de volledige oplossing dienen er echter ook veranderingen te worden aangebracht aan de koopzijde. Als dit niet tot stand komt zal er altijd een gat blijven tussen huur en koop hetgeen de doorstroming laat stagneren. Een integrale hervorming lijkt dan ook noodzakelijk. Het plan "Wonen 4.0" dat is gepresenteerd door de NVM, Aedes, de woonbond en VEH kan hiervoor de eerste stap zijn. De vraag is echter of dit plan met het huidige politieke klimaat wel haalbaar is. Daarom zijn er onderstaand verscheidene aanbevelingen geformuleerd die de doorstroming vanuit de huurmarkt zonder integrale hervormingen toch kunnen verbeteren. Wel dient duidelijk te worden gemaakt dat de integrale hervormingen altijd de voorkeur genieten boven deze kleine aanpassingen.

## Aanbevelingen

Bij de analyse zijn ook verscheidene alternatieven onderzocht om mogelijke verbeteringen toe te passen binnen het huurbeleid om de doorstroming verder te verbeteren. Hieronder zullen deze worden uitgewerkt:

### 1. Verhoging maximale huur naar 4,5% van de WOZ-waarde

In het onderzoek wordt duidelijk dat veel huishoudens nog niet verhuizen, omdat de eventuele betaling van de maximale huur nog als aanvaardbaar wordt gezien. Nutsmaximalisatie wordt voor deze huishoudens dan ook nog behaald met het wonen in een sociale huurwoning. Dit is ook te verklaren. De huidige maximale huur van sociale huurwoningen ligt aanzienlijk lager dan bij woningen in de vrije sector. De gebruikskosten



zijn bij een maximale huur dan ook lager dan bij een vrije sector huurwoning of een koopwoning. Het verschil in kwaliteit is daarnaast ook niet dermate dat hogere gebruikskosten niet worden geaccepteerd. Als de maximale huur wordt gelijkgesteld aan 4,5% van de WOZ-waarde komen de gebruikskosten al meer in evenwicht en is de overstap gemakkelijker zonder een flinke kostenverhoging. Uit de resultaten blijkt dat met deze regeling er 7% meer potentiële doorstroming zal optreden. Ook zorgt dit ervoor dat scheefwoners niet meer profiteren van impliciete subsidies door de te lage huren. Dit leidt tot hogere opbrengsten die door de corporaties kunnen worden gebruikt voor de verhuurderheffing dan wel voor herinvestering in vastgoed.

## 2. Extra WWS-punten voor zittende huurders in schaarstegebieden.

Sinds oktober 2011 is het voor woningcorporaties mogelijk de huren te verhogen van nieuwe huurders binnen de schaarstegebieden. Dit leidt tot meer marktconforme huren en eerder tot doorstroming naar de andere sectoren. Dit zou de druk op de sociale huurmarkt binnen deze regio's moeten verkleinen. Helaas is dit niet van invloed op de huidige scheefwoners. Deze ontspringen de dans en behouden de te lage huur. Als deze wetgeving ook voor zittende huurders zou gelden naast de extra huurverhoging, zal dit bij volledige doorvoering na twee jaar leiden tot 15% meer potentiële verhuizers dan het toekomstige huurbeleid. Dit is een verdubbeling van wat het toekomstige huurbeleid zou bereiken. Kritiek hierop is natuurlijk de extreme lastenverzwaring voor scheefwoners. Naast de 5% extra huurverhoging zal de huur ook worden verhoogd met 15 of 25 WWS-punten. Dit zal door de overheid niet snel worden geaccepteerd, terwijl deze huishoudens wellicht jaren geen marktconforme huur hebben betaald en met een impliciete subsidie hebben kunnen wonen. In de onderstaande tabel zijn de effecten op de doorstroming bij verschillend huurbeleid zichtbaar.

Tabel 5.1 Overzicht effecten van toekomstig beleid en alternatief beleid

Beleidsvorm	Korte termijn (2 jaar)			Lange termijn (5 jaar)		
	Potentiële verhuizers(%)	Waarvan financieel haalbaar (%)	Verhuizingen (%)	Potentiële verhuizers(%)	Waarvan financieel haalbaar (%)	Verhuizingen (%)
Huidig huurbeleid	2,1%	40,0%	0,8%	6,1%	36,5%	2,2%
Toekomstig huurbeleid	14,8%	38,3%	5,7%	46,5%	38,8%	18,0%
Toekomstig huurbeleid + maximale huur naar 4,5% van de WOZ-waarde	15,6%	43,8%	6,8%	53,2%	44,8%	23,8%
Toekomstig huurbeleid + extra punten in schaarstegebieden ook voor zittende huurder	29,4%	32,1%	9,4%	55,7%	37,1%	20,7%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

## 3. Vergroot aanbod

Uit het onderzoek blijkt dat met het wetsvoorstel: "Huurverhoging op grond van inkomen" de doorstroming wordt verbeterd. Wel wordt duidelijk dat een groot deel van de potentiële verhuizers door een gebrek aan gewenst aanbod niet terecht kan binnen de andere sectoren. Daarom dient het middensegment te worden vergroot. Dit is op verschillende manieren mogelijk. Uiteraard is het mogelijk om de hypotheekrenteaf trek af te bouwen en dat daardoor de huizenprijzen makkelijker te financieren zijn voor scheefwoners. Dit is echter nog maar de vraag of dit zoveel uit maakt; naast de lagere koopprijzen zullen naar alle waarschijnlijkheid ook de hypotheekmogelijkheden immers kleiner zijn. Het financieringsprobleem blijft daarmee dus bestaan. Beter is dan ook het middensegment te vergroten door meer geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar te krijgen. De mogelijkheid daartoe is er aangezien een kleine 1 miljoen woningen op basis van het WWS-puntensysteem boven de liberalisatiegrens zouden vallen. Corporaties houden deze huurwoningen echter door impliciete subsidies onder de liberalisatiegrens. Verder is dan niet van belang of de woning dan wordt verhuurd door een belegger of door de woningcorporatie. Als het door de

woningcorporatie wordt verhuurd dient er alleen wel een tweede onderneming te ontstaan die op een level playing field acteert met de andere verhuurders.

Een laatste optie om het aanbod voor scheefwoners te vergroten is de woningen onder voorwaarden met een kleine korting aan zittende huurders aan te bieden. Op deze wijze wordt het aanbod voor huurders vergroot en kunnen ze gemakkelijk de stap naar de koopsector zetten. Corporaties verkrijgen hierdoor weer meer liquiditeit en die kan weer worden gebruikt voor nieuwe investeringen. Wel is het noodzakelijk om een geschikt aantal woningen te behouden binnen elk segment en elke locatie, zodat de primaire doelgroep niet de dupe wordt van het uitpanding.

## 6. Reflexie op het onderzoek

Het onderzoek dat ik de afgelopen 4 maanden heb verricht is mij zeer goed bevallen. Mijn keuze voor een kwantitatieve ex-ante evaluatieonderzoek bleek dan ook de juiste te zijn. Bij dit onderzoek is me het dan ook goed gelukt kwantitatief aan te tonen wat de gevolgen zijn voor de doorstroming van het getoetste wetsvoorstel. Wel is tijdens het onderzoek gebleken dat het erg lastig is verschillende beleidsopties met elkaar te vergelijken. Het ene alternatief wordt namelijk verder doorgelicht dan het andere alternatief. Op deze wijze is het gevaar voor subjectiviteit groter. Wellicht zou ik dit bij een vergelijkbaar onderzoek nu anders aanpakken. Dan kan er wellicht worden gekozen voor alternatieven die ook goed te toetsen zijn op effectiviteit zodat de diepgang van de evaluatie voor elk alternatief gelijk is. Bij mijn huidige onderzoek heb ik dat geprobeerd door veel literatuur te lezen over de alternatieven, maar naar mijn mening is dit nog niet voldoende om een volledig beeld te krijgen van de alternatieven. Ik heb dan ook geen sterke conclusies kunnen schrijven over de alternatieven.

Het kwalitatieve deel van mijn onderzoek is mij in de afgelopen periode tegen gevallen. Veel brieven kregen gedurende mijn onderzoek geen gehoor of een gesprek was niet mogelijk gezien de drukke agenda's. Hoewel ik de meeste belangenorganisaties toch heb weten te spreken stemde dit mij niet helemaal tevreden. Ook het uiteindelijke resultaat viel mij wat betreft belangenorganisaties enigszins tegen. In de verschillende gesprekken bleven de belangenorganisaties dicht bij hun eigen visie en stonden zij, maar nauwelijks open voor vernieuwing of verandering. Terwijl dit naar mijn oordeel juist nu van belang is op de woningmarkt. Met de onderzoeker had ik een beter gesprek; ook kon ik nog verschillende tips verwerken om mijn onderzoek nog te versterken. Als ik een vergelijkbaar onderzoek zou moeten doen zou ik wellicht de resultaten weer aan de organisaties voorleggen, maar ik zou dit nu eerder doen in de vorm van een enquête. Ik zou hier voor kiezen, omdat in de gesprekken vaak niet meer los komt dan dat er met een enquête los zou komen. Vanwege de beperkte tijd die experts hebben zou dit wellicht ook tot meer respons leiden.

Het kwantitatieve onderzoek is mijns inziens zeer goed gelukt. Ook heb ik veel alternatieven verwerkt in het beleid om het wetsvoorstel effectiever te maken. Naar aanleiding van één van de interviews zou ik één onderdeel echter anders aanpakken. Binnen het huidige onderzoek wordt de mogelijkheid tot het kopen van een woning afhankelijk gemaakt van de mogelijkheid een gemiddelde koopwoning te financieren in de huidige provincie. Hierbij wordt nog een alternatief gegeven van woningprijzen die 15% lager liggen. Als ik een vergelijkbaar onderzoek nu weer zou doen zou ik de woningmarkt nu op verschillende niveaus toetsen. In mijn huidige onderzoek is dat op het niveau van de provincie ervan uitgaande dat de woningmarkt een regionale (provinciale) markt is. De markt blijkt ook vaak meer lokaal te zijn. Ik zou daarom bij vergelijkbaar onderzoek ook de mogelijkheid om een gemiddelde koopwoning in de eigen woonplaats of postcodegebied te financieren bekijken. Dit geeft nog beter het aanbod voor scheefwoners weer. Huizenzoekers kijken vaak toch eerder naar de lokale opties voordat er regionaal of provinciaal wordt gezocht.

Verder kijk ik met grote tevredenheid terug op dit onderzoek. Zeker gezien de tijdsdruk die er is ben ik van mening dat ik een sterk onderzoek heb geleverd.

## 7. Literatuur

- Aedes (2012a). *Brief wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen*. Hilversum
- Aedes (2012b). *Resultaten Netquestionnaire huurbeleid 2012*. Hilversum
- Berg, A. van den, G. van Daalen & J. de Haan (2012) "Scheefwonen vind je vooral in de Randstad" *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, Jrg. 18 Nr. 1 pg. 31-35
- Besseling, P., L. Bovenberg, G. Romijn & W. Vermeulen. (2008) "De Nederlandse woningmarkt en overheidsbeleid: over aanbodrestricties en vraagsubsidies" in F.J.H. Don (Ed.), *Agenda Voor de Woningmarkt*. KVS Preadviezen 2008. Amsterdam: KVS, pp 13-79
- Bouckaert, G., B. de Peuter & J. de Smedt (2007). *Handleiding beleidsevaluatie*. Steunpunt bestuurlijke organisatie Vlaanderen.
- Bos, G.D. & E.M. de Bruijn (2007). *Van kamerwens naar koopwoning*. Utrecht
- Boumeester, H.J.F.M. (2004), *Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. Delft.
- Briene, M., B. De Graaf, A. Meijer & A. Zweedijk (2005) *Effecten beperkingen fiscale aftrek hypotheekrente*. Rotterdam ECORYS
- CBS (2012) Consumentenvertrouwen gedaald. Geraadpleegd op 29-05-2012 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-03-20-m10.htm>
- Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996). *Households and housing: choice and outcomes in the housing market*. New Jersey: New Brunswick.
- Conijn, J.B.S. (2011). *De vastgoedlezing 2011: Woningcorporaties op een kruispunt*. Amsterdam.
- Conijn, J.B.S. & F.P.W. Schilder (2009a). *How housing associations lose their value: the value gap in the Netherlands*. Amsterdam.
- Conijn, J.B.S. & F.P.W. Schilder (2009b). *De dubbele kloof tussen koop en huur*. ASRE Research paper No. 10. Amsterdam.
- Conijn, J.B.S. & F.P.W. Schilder (2012). *Restschuld in Nederland: omvang en consequenties*. ASRE Research paper. Amsterdam.
- CPB (2010). *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag.
- Fool (2012) Mortgages calculator United Kingdom. Geraadpleegd op 17-05-2012 via <http://www.fool.co.uk/mortgages/mortgage-calculator/borrow-calculator.aspx>
- Haffner, M., J. Hoekstra, M. Oxley & H. van der Heijden (2009). *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?* Housing and Urban Policy Studies 33. IOS Press, Amsterdam
- Hakfoort, J., M. van Leuvensteijn & G. Renes (2002). *Woningcorporaties: prikkels voor effectiviteit en efficiëntie*. CPB, Den Haag.

- Helderman, A.C. (2007). "Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation" *Journal of Housing and the Built Environment*, vol.22, pp. 239-261.
- Herweijer, M. & A. Hoogerwerf (2008). *Overheidsbeleid: Een inleiding in de beleidswetenschap*. Alphen aan den Rijn.
- Hoogeslag, L. (2009). *De imperfecties van de Nederlandse woningbouwmarkt*. Groningen.
- Hubert, F. (1995) *The economic theory of the housing tenure choice*. Berlijn
- IVBN (2011) *Naar een vrije huursector*. Voorburg.
- Jager, J. (2011). "Geef scheefwoner niet de schuld", *Vitale stad*. Jrg. 14, nr. 1, pp 13-16
- Klaauw, B. van der (1999). *Deregulering van de Nederlandse woningmarkt*. Amsterdam
- Koning, M., R. Saitua Nistal & J. Ebregt (2006). *Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. CPB Document no. 128. Den Haag.
- Kromhout, S., E. Smeulders & J. Scheele-Goedhart (2010). *Tussen wal en schip*. Amsterdam: RIGO research en advies.
- Kromhout, S., P. Burger, E. Cozijnsen & S. Zeelenberg (2010). *Eindevaluatie Huur op Maat*. Rotterdam: SEV.
- Lange, Y. & C. Thomas (2010). "Een plek onder de zon", *De groene Amsterdammer*, Volume 134, nummer 50-51-52, pp 30-33.
- Meggelen, B. van & L. Wilkens (2012) "Leer je scheefwoners kennen!", *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, Jrg. 18, Nr. 1, pg. 36-38.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Wetsvoorstel wijziging van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)*. Den Haag
- Ministerie van Financiën (2003). *Handreiking evaluatieonderzoek ex ante*. Den Haag
- Ministerie van Financiën (2010). *Rapport Brede Heroverwegingen: Wonen*. Den Haag
- NVM (2012). *Spies moet scheefwonen aanpakken*. Geraadpleegd op 26-03-2012 via [http://www.nvm.nl/Actual/januari\\_2012/Spies\\_moet\\_scheefwonen\\_aanpakken.aspx](http://www.nvm.nl/Actual/januari_2012/Spies_moet_scheefwonen_aanpakken.aspx)
- Pacione, M. (2005). *Urban geography - A global perspective*. Abingdon: Routledge.
- Priemus, H. (2004) "Dutch Housing Allowances: Social Housing at Risk" *International Journal of Urban Regional Research*. Vol. 28, pp.706-712.
- Rossi, P. (1955). *Why families move*. Sage publications.
- Renes, G. & M. Jókövi (2008) *Doorstroming op de woningmarkt van huur naar koop*. Rotterdam: NAI
- Schaaijk, M.L.J.H.A. van (1996). "Liberalisering van de huurwoningmarkt", *Rapport Herijking Woningwaarderingstelsel*, Ministerie van Volkshuisvesting,



Ruimtelijke Ordening en Milieu, Den Haag.

Schaar, J. van der (2011). *Huur op maat in perspectief*. Rotterdam

Short, J.R. & P. Teedon (1997), "The urban order: An introduction to cities, culture and power.", *Geographical Journal*, Volume 163, Issue 3, pp.308-309.

Teule, R. (1996). *Inkomen doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*. Delft

Vos, M. (2008). "Huur op Maat: opmaat naar een nieuwe woontoeslag." *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, Jrg. 14 Nr. 4, pp. 17-21.

Visser, A.J. & M. Vos (2011). *Huur op maat SER advies*. Rotterdam: SER

Zeemeeuw (2011) *Nieuwe regels hypotheek 2012*. Geraadpleegd op 26-03-2012 via <http://financieel.infonu.nl/hypotheek/70175-nieuwe-regels-hypotheek-2012.html>

## 8. Bijlage

### Lijst van bijlage

Bijlage 1 – Karakteristieken van de netto database

Bijlage 2 – Specificatie omvormingen variabelen

Bijlage 3 – Checklist huurbeleid

Bijlage 4 – Uitkomsten logistische regressieanalyse hypothese 1

Bijlage 5 – Uitkomsten logistische regressieanalyse hypothese 4

Bijlage 6 – Uitkomsten logistische regressieanalyse bij maximale huur van 4,5% van de WOZ-waarde

Bijlage 7 – Uitkomsten logistische regressieanalyse schaarstegebieden

Bijlage 8 – Ingevulde checklist huurbeleid

Bijlage 9 – Overzicht effecten van beleid in specifieke gebieden

Bijlage 10 – Vragen voor de interviews

## Bijlage 1 - Karakteristieken van de netto database

Tabel 8.1 Karakteristieken van de netto database

<b>Variabelen</b>	<b>Mediaan</b>	<b>SD</b>	<b>Mean</b>	<b>%</b>
Bouwjaar				
0-1945				11,30%
1946-1959				14,20%
1960-1970				26,00%
1971-1980				21,00%
1981-1990				14,60%
1991-2000				7,70%
2001 tot nu				5,00%
Bruto huur	€ 464,5	€ 92,3	€ 461,4	
Inkomen huishouden	€ 55.636	€ 16.139	€ 60.326	
Netto huurquote	13,5%	4,0%	13,7%	
Aantal kamers				
1 kamer				0,20%
2 kamers				4,40%
3 kamers				18,70%
4 kamers				51,40%
5+ kamers				25,30%
WOZ-waarde	€ 176.000	€ 51.972	€ 181.720	
Rental Yield	3,10%	0,92%	3,23%	
Grensbedrag huurstijging eventuele verhuizing	€ 140,0	€ 150,7	€ 183,7	
Aantal kinderen				
0 kinderen				48,70%
1 kind				22,90%
2 kinderen				18,90%
3 kinderen				7,10%
4+ kinderen				2,40%
Leeftijd	49,0	13,0	48,2	
Verhuizen binnen 2 jaar?				
Beslist niet				64,10%
Misschien				17,40%
Zou wel willen, kan niets vinden				3,40%
Beslist wel				11,20%
Reeds al wat gevonden				2,30%
Weet niet				1,60%
Regio				
Randstad (Utrecht, Zuid –Holland en Noord-Holland)				68,0%
Periferie (andere provincies)				32,0%

Bron: WoON 2009

## Bijlage 2 – Specificatie omvormingen variabelen

Tabel 8.2 Omvormingen variabelen

<b>Variabelen</b>	<b>Omvorming</b>	<b>Soort variabele</b>
Gemiddelde leeftijd	Leeftijd + leeftijd partner / 2 (als er partner is)	Ratio
Extra inkomen	(Bruto inkomen per huishouden – 43000)/100	Ratio
Maximale hypotheek	(Bruto inkomen * 4,5)/1000 (voor samenwonende) en (Bruto inkomen * 4,65)/1000 (voor alleenstaande)	Ratio
Woning verwarmd met gaskachel	Verandering hoofdzakelijke verwarming: 1,2,3,5 = 0 en 4=1	Binaire
Woning te klein	Verandering woning te klein: 1,2,3 =1 en 4,5 = 0	Binaire
Gemiddelde koopprijs eengezinswoning	Provincie = gemiddelde koopprijs van de provincie (CBS)	Ratio
Extra huurverhoging	Huur jaar x * (gemiddeld inflatieniveau + 5%)	Ratio
Verhuizen?	Huurstijging > Grensbedrag op zoek andere woning = verhuizen	Binaire

Bron: Eigen inbreng

## Bijlage 3 – Checklist huurbeleid

Tabel 8.3 Checklist huurbeleid

Beleidsvormen	Groter middensegment door verlaging staatssteungrens	Middensegment vergroten door meer vrije sector woningen	Huur op maat	Extra huurverhoging vanaf €43.000
<i>Uitvoering</i>				
Is het huurbeleid makkelijk uitvoerbaar?				
Heeft het nieuwe beleid veel administratieve rompslomp?				
<i>Effecten</i>				
Heeft het een positieve uitwerking voor de keuzevrijheid van lage inkomens?				
Heeft het een positieve uitwerking voor de keuzevrijheid van midden inkomens?				
Ontstaat er meer marktwerking?				
Pakt het scheefwonen op korte termijn aan?				
Pakt het scheefwonen op lange termijn aan?				
Ontstaat er een level playing field?				
Wordt de doorstroming verbeterd?				
Heeft het voor elke regio een goede uitwerking?				
Ontstaat er een betere doorstroming naar de koopsector?				
Ontstaat er een betere doorstroming naar de vrije huursector?				
<i>Financieel</i>				
Heeft het een financieel voordeel voor de woningcorporatie?				
Heeft het een financieel voordeel voor het Rijk?				
Wordt er voldaan aan de Europese richtlijnen?				
<b>Verdwijnt door het beleid het scheefwonen?</b>				

Bron: Eigen inbreng



## Bijlage 4 – Uitkomsten logistische regressieanalyse hypothese 1

Tabel 8.4 Doorstroming door extra woonlasten zonder wegval verhuizers.

Jaren	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Constate	-3,084 (5.548)	0,046	-3,797 (3.114)	0,022	-5,873 (2.412)	0,03	-6,692 (2.219)	0,01 *	-5,899 (2.138)	0,03 *
<i>Kenmerken woning</i>										
WOZ-waarde woning <sup>2</sup>	-0,002 (0,002)	0,998	-0,003 (0,001)	0,999	-0,001 (0,001)	1,001	0,000 (0,001)	1,000	-0,001 (0,001)	1,001
Eengezinswoning	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Meergezinswoning	0,280 (0,184)	1,323	0,277 (0,106)	1,319	-0,012 (0,085)	0,989	-0,105 (0,078)	0,900	-0,143 (0,075)	0,867
Verwarmd via gaskachel	-0,614 (0,427)	0,541	-0,627 (0,238)	0,534	-0,488 (0,179)	0,614	-0,646 (0,162)	0,524 **	-0,356 (0,146)	0,701 **
Niet verwarmd via gaskachel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Woning te klein	-0,164 (0,177)	0,849	-0,039 (0,101)	0,962	-0,207 (0,081)	0,813	-0,009 (0,074)	0,991	-0,033 (0,071)	0,967
Woning niet te klein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Kenmerken huishouden</i>										
Aantal personen	0,101 (0,180)	1,107	0,075 (0,106)	1,077	0,138 (0,084)	1,148	0,131 (0,076)	1,140	0,133 (0,076)	1,142
Aantal kinderen	0,186 (0,192)	1,205	0,120 (0,113)	1,128	0,091 (0,090)	1,095	0,031 (0,083)	1,032	0,036 (0,081)	1,036
Gemiddelde leeftijd (excl kinderen)	0,018 (0,007)	1,018	0,009 (0,004)	1,009	0,008 (0,003)	1,008	0,003 (0,003)	1,003	0,002 (0,003)	1,002
<i>Financieel</i>										
Inkomen boven € 43.000 <sup>1</sup>	0,005 (0,012)	1,018	0,001 (0,007)	1,001	-0,004 (0,005)	0,996	-0,007 (0,005)	0,993	-0,006 (0,005)	0,994
Maximaal mogelijke hypotheek <sup>2</sup>	-0,013 (0,027)	0,987	-0,004 (0,015)	0,996	0,007 (0,0012)	1,007	0,015 (0,011)	1,015	0,013 (0,010)	1,013
<i>Overig</i>										
Verhuiswens binnen 2 jaar	0,682 (0,174)	1,978 **	0,573 (0,102)	1,773 **	0,527 (0,082)	1,693 **	0,521 (0,076)	1,684 **	0,520 (0,073)	1,682 **
Geen verhuiswens binnen 2 jaar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Huidig huurstijgingbeleid	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toekomstig huurstijgingbeleid	1,330 (0,190)	3,780 **	2,119 (0,131)	8,326 **	2,566 (0,106)	13,020 **	2,797 (0,094)	16,388 **	2,643 (0,081)	14,061 **
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,071		0,153		0,245		0,311		0,32	
-2 likelihood	1463,292		34213,851		4910,337		5588,914		6064,85	
Aantal verhuizingen bij huidig beleid	36		70		107		139		203	
Aantal verhuizingen bij nieuw beleid	131		496		983		1359		1559	
Gemiddelde huurstijging huidig beleid	€ 10,43		€ 18,18		€ 25,95		€ 33,69		€ 41,40	
Gemiddelde huurstijging nieuw beleid	€ 32,38		€ 61,83		€ 90,16		€ 116,17		€ 138,10	

Bron: WoON 2009, Eigen berekeningen. \* = 0,05 significant \*\* = 0,01 significant. Standaard error tussen haakjes. <sup>1</sup> = variabele/100. <sup>2</sup> = variabele/1000. De inflatieverhoging is van jaar 2 tot jaar 5 vastgesteld op 1,7%

Tabel 8.5 Doorstroming door extra woonlasten met wegvallende verhuizers.

Jaren	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Constante	-3,084 (5.548)	0,046	-4,865 (3.600)	0,008	-8,709 (3.196)	0,00	-9,573 (3.563)	0,00	-3,972 (4.618)	0,019
<i>Kenmerken woning</i>										
WOZ-waarde woning <sup>2</sup>	-0,002 (0,002)	0,998	-0,001 (0,001)	0,999	0,002 (0,001)	1,002	0,000 (0,001)	1,000	0,002 (0,001)	1,002
Eengezinswoning	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Meergezinswoning	0,280 (0,184)	1,323	0,254 (0,124)	1,289	-0,320 (0,118)	0,726	-0,281 (0,129)	0,755	-0,265 (0,154)	0,767
Verwarmd via gaskachel	-0,614 (0,427)	0,541	-0,615 (0,278)	0,541	-0,309 (0,242)	0,734	-0,817 (0,289)	0,442 *	0,472 (0,234)	1.602
Niet verwarmd via gaskachel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Woning te klein	-0,164 (0,177)	0,849	0,015 (0,118)	1,015	-0,346 (0,112)	0,708 *	0,362 (0,116)	1,436 *	-0,105 (0,146)	0,901
Woning niet te klein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Kenmerken huishouden</i>										
Aantal personen	0,101 (0,180)	1,107	0,054 (0,123)	1,056	0,168 (0,111)	1,183	0,080 (0,125)	1,083	0,089 (0,154)	1,093
Aantal kinderen	0,186 (0,192)	1,205	0,090 (0,132)	1,094	0,071 (0,118)	1,058	-0,109 (0,134)	0,897	0,051 (0,164)	1,044
Gemiddelde leeftijd (excl kinderen)	0,018 (0,007)	1,018	0,005 (0,005)	1,005	0,006 (0,004)	1,006	-0,007 (0,005)	0,988	-0,003 (0,006)	0,997
<i>Financieel</i>										
Inkomen boven € 43.000 <sup>1</sup>	0,005 (0,012)	1,018	0,000 (0,008)	1,000	-0,008 (0,007)	0,993	-0,012 (0,008)	0,993	-0,001 (0,010)	0,999
Maximaal mogelijke hypotheek <sup>2</sup>	-0,013 (0,027)	0,987	-0,001 (0,018)	0,999	0,016 (0,016)	1,016	0,026 (0,017)	1,026	-0,001 (0,023)	0,999
<i>Overig</i>										
Verhuiswens binnen 2 jaar	0,682 (0,174)	1,978 **	0,503 (0,118)	1,645 **	0,396 (0,112)	1,486 **	0,362 (0,124)	1,436	0,338 (0,150)	1,403
Geen verhuiswens binnen 2 jaar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Huidig huurstijgingbeleid	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toekomstig huurstijgingbeleid	1,330 (0,190)	3,780 **	2,532 (0,181)	12,581 **	2,924 (0,173)	18,607 **	2,970 (0,187)	19,496 **	1,732 (0,147)	5,650 **
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,071		0,158		0,223		0,223		0,107	
-2 likelihood	1463,292		2612,833		2945,187		2391,071		1901,178	
Totaal aantal verhuizingen bij huidig beleid	36		70		107		139		203	
Totaal aantal verhuizingen bij nieuw beleid	131		496		983		1359		1559	
Gemiddelde huurstijging huidig beleid	€ 10,43		€ 18,16		€ 25,93		€ 33,64		€ 41,32	
Gemiddelde huurstijging nieuw beleid	€ 32,38		€ 61,71		€ 88,80		€ 109,58		€ 125,52	
N	6706		6539		6139		5616		5208	

Bron: WoON 2009, Eigen berekeningen. \* = 0,05 significant \*\* = 0,01 significant. Standaard error tussen haakjes. <sup>1</sup> = variabele/100. <sup>2</sup> = variabele/1000. De inflatieverhoging is van jaar 2 tot jaar 5 vastgesteld op 1,7%

## Bijlage 5 – Uitkomsten logistische regressieanalyse hypothese 4

Tabel 8.6 Doorstroming door extra woonlasten zonder wegval verhuizers bij maximaal 5% huurverhoging.

Jaren	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Constante	-6,386 (6.001)	0,02	-4,161 (3.909)	0,016	-5,938 (2.431)	0,03	-6,160 (2.238)	0,02	-5,258 (2.169)	0,05
<i>Kenmerken woning</i>										
WOZ-waarde woning <sup>2</sup>	-0,001 (0,002)	0,999	-0,001 (0,001)	0,999	0,001 (0,001)	1,001	0,000 (0,001)	1,000	0,001 (0,001)	1,001
Eengezinswoning	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Meergezinswoning	0,360 (0,213)	1,434	0,279 (0,131)	1,322	0,012 (0,085)	1,012	-0,076 (0,079)	0,927	-0,53 (0,076)	0,948
Verwarmd via gaskachel	-0,492 (0,468)	0,611	-0,523 (0,295)	0,593	-0,485 (0,181)	0,615	-0,742 (0,170)	0,477 *	-0,675 (0,162)	0,509 **
Niet verwarmd via gaskachel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Woning te klein	-0,171 (0,205)	0,843	-0,223 (0,128)	0,800	-0,223 (0,082)	0,800	-0,077 (0,075)	0,926	-0,104 (0,072)	0,901
Woning niet te klein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Kenmerken huishouden</i>										
Aantal personen	0,223 (0,185)	1,250	0,155 (0,126)	1,167	0,142 (0,084)	1,153	0,127 (0,079)	1,136	0,142 (0,076)	1,153
Aantal kinderen	0,063 (0,200)	1,065	0,085 (0,135)	1,089	0,099 (0,090)	1,104	0,049 (0,084)	1,050	0,037 (0,081)	1,037
Gemiddelde leeftijd (excl kinderen)	0,019 (0,008)	1,019	0,013 (0,005)	1,013	0,008 (0,003)	1,008	0,003 (0,003)	1,003	0,003 (0,003)	1,003
<i>Financieel</i>										
Inkomen boven € 43.000 <sup>1</sup>	-0,001 (0,013)	0,999	0,001 (0,009)	1,001	-0,004 (0,005)	0,996	-0,006 (0,005)	0,994	-0,004 (0,005)	0,996
Maximaal mogelijke hypotheek <sup>2</sup>	0,001 (0,030)	1,001	-0,004 (0,019)	1,013	0,008 (0,003)	1,008	0,012 (0,011)	1,012	0,009 (0,011)	1,009
<i>Overig</i>										
Verhuiswens binnen 2 jaar	0,706 (0,185)	2,027 **	0,630 (0,125)	1,878 **	0,536 (0,082)	1,709 **	0,564 (0,077)	1,759 **	0,564 (0,074)	1,757 **
Geen verhuiswens binnen 2 jaar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Huidig huurstijgingbeleid	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toekomstig huurstijgingbeleid	0,903 (0,200)	2,467 **	1,438 (0,137)	4,212 **	2,532 (0,106)	12,577 **	2,707 (0,094)	14,991 **	2,334 (0,081)	10,319 **
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,048		0,086		0,240		0,297		0,260	
-2 likelihood	1172,822		2512,775		4860,146		5512,528		5902,293	
Aantal verhuizingen bij huidig beleid	36		70		107		139		203	
Aantal verhuizingen bij nieuw beleid	87		273		538		941		1278	
N	6706		6706		6706		6706		6706	

Bron: WoON 2009, Eigen berekeningen. \* = 0,05 significant \*\* = 0,01 significant. Standaard error tussen haakjes. <sup>1</sup>= variabele/100. <sup>2</sup>= variabele/1000. De inflatieverhoging is van jaar 2 tot jaar 5 vastgesteld op 1,7%

Tabel 8.7 Doorstroming door extra woonlasten met wegval verhuizers bij maximaal 5% huurverhoging.

Jaren	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Constante	-6,386 (6.001)	0,02	-3,708 (4.977)	0,025	-7,584 (2.817)	0,01	-8,367 (3.735)	0,00	-2,579 (8.406)	13,182
<i>Kenmerken woning</i>										
WOZ-waarde woning <sup>2</sup>	-0,001 (0,002)	0,999	-0,000 (0,002)	1,000	0,001 (0,001)	1,001	0,000 (0,001)	1,000	0,004 (0,002)	1,207
Eengezinswoning	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Meergezinswoning	0,360 (0,213)	1,434	0,217 (0,162)	1,242	-0,124 (0,101)	0,883	-0,270 (0,136)	0,763	-0,188 (0,253)	1,004
Verwarmd via gaskachel	-0,492 (0,468)	0,611	-0,532 (0,372)	0,588	-0,443 (0,213)	0,642	-1,277 (0,371)	0,279 *	-0,060 (0,474)	1,062
Niet verwarmd via gaskachel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Woning te klein	-0,171 (0,205)	0,843	-0,244 (0,158)	0,783	-0,209 (0,096)	0,811	-0,249 (0,123)	1,282	-0,394 (0,256)	0,674
Woning niet te klein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Kenmerken huishouden</i>										
Aantal personen	0,223 (0,185)	1,250	0,102 (0,163)	1,107	0,119 (0,099)	1,126	0,066 (0,131)	1,068	0,247 (0,240)	1,280
Aantal kinderen	0,063 (0,200)	1,065	0,100 (0,174)	1,105	0,098 (0,105)	1,103	-0,090 (0,141)	0,914	-0,060 (0,258)	0,942
Gemiddelde leeftijd (excl kinderen)	0,019 (0,008)	1,019	0,010 (0,006)	1,010	0,005 (0,004)	1,005	-0,009 (0,008)	0,991	0,002 (0,009)	1,002
<i>Financieel</i>										
Inkomen boven € 43.000 <sup>1</sup>	-0,001 (0,013)	0,999	0,003 (0,011)	1,003	-0,005 (0,006)	1,005	-0,009 (0,008)	0,991	0,017 (0,019)	1,017
Maximaal mogelijke hypotheek <sup>2</sup>	0,001 (0,030)	1,001	-0,009 (0,024)	0,991	0,011 (0,0014)	1,012	0,020 (0,018)	1,020	-0,040 (0,042)	0,960
<i>Overig</i>										
Verhuiswens binnen 2 jaar	0,706 (0,185)	2,027 **	0,571 (0,155)	1,769 **	0,436 (0,097)	1,547 **	0,471 (0,130)	1,602 **	0,490 (0,246)	1,632
Geen verhuiswens binnen 2 jaar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Huidig huurstijgingbeleid	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toekomstig huurstijgingbeleid	0,903 (0,200)	2,467 **	1,775 (0,189)	5,900 **	3,253 (0,171)	25,874 **	2,799 (0,188)	16,427 **	0,608 (0,015)	0,544
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,048		0,090		0,258		0,204		0,030	
-2 likelihood	1172,822		1774,958		3608,742		2220,341		854,331	
N	6706		6583		6363		5641		5282	

Bron: WoON 2009, Eigen berekeningen. \* = 0,05 significant \*\* = 0,01 significant. Standaard error tussen haakjes. <sup>1</sup>= variabele/100. <sup>2</sup>= variabele/1000. De inflatieverhoging is van jaar 2 tot jaar 5 vastgesteld op 1,7%

## Bijlage 6 - Uitkomsten logistische regressieanalyse bij maximale huur van 4,5% van de WOZ-waarde

Tabel 8.8 Mogelijke verhuizingen bij beleid met een maximale huur van 4,5% van de WOZ-waarde i.v.t. het toekomstige beleid.

Jaren	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Constante	-1,594 (4.391)	0,203	-2,357 (2.287)	0,095	-4,058 (1.786)	0,017	-4,769 (1.690)	0,008 *	-3,900 (1.689)	0,020
<i>Kenmerken woning</i>										
WOZ-waarde woning <sup>2</sup>	-0,002 (0,001)	0,998	-0,001 (0,001)	0,999	-0,001 (0,001)	1,001	0,002 (0,001)	1,002	0,003 (0,001)	1,003 **
Eengezinswoning	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Meergezinswoning	0,230 (0,145)	1,259	0,310 (0,079)	1,364 **	-0,013 (0,063)	0,987	-0,133 (0,059)	0,875	-0,206 (0,253)	0,814 **
Verwarmd via gaskachel	-0,478 (0,318)	0,620	-0,633 (0,178)	0,531 **	-0,539 (0,134)	0,583 **	-0,670 (0,121)	0,512 **	-0,414 (0,112)	0,661 **
Niet verwarmd via gaskachel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Woning te klein	-0,077 (0,138)	0,926	-0,053 (0,076)	0,948	-0,223 (0,060)	0,800 **	-0,025 (0,056)	0,976	0,005 (0,055)	1,005
Woning niet te klein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Kenmerken huishouden</i>										
Aantal personen	0,094 (0,143)	1,099	0,112 (0,078)	1,119	0,193 (0,063)	1,213 *	0,168 (0,060)	1,183 *	0,145 (0,061)	1,156
Aantal kinderen	0,189 (0,152)	1,208	0,064 (0,083)	1,066	0,013 (0,067)	1,013	-0,032 (0,064)	0,968	0,003 (0,001)	1,003
Gemiddelde leeftijd (excl kinderen)	0,015 (0,006)	1,015	0,008 (0,003)	1,008	0,007 (0,002)	1,007	0,001 (0,002)	1,001	-0,001 (0,002)	0,999
<i>Financieel</i>										
Inkomen boven € 43.000 <sup>1</sup>	0,005 (0,010)	1,006	0,000 (0,005)	1,000	-0,005 (0,004)	0,995	-0,009 (0,004)	0,991	-0,007 (0,004)	0,993
Maximaal mogelijke hypotheek <sup>2</sup>	-0,014 (0,022)	0,986	-0,001 (0,011)	0,999	0,010 (0,002)	1,010	0,019 (0,008)	1,019	0,015 (0,008)	1,015
<i>Overig</i>										
Verhuiswens binnen 2 jaar	0,703 (0,138)	2,019 **	0,484 (0,077)	1,623 **	0,492 (0,061)	1,635 **	0,493 (0,058)	1,637 **	0,490 (0,058)	1,633 **
Geen verhuiswens binnen 2 jaar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toekomstig huurstijgingbeleid	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Huurstijgingbeleid met max. huur van 4,5% van de WOZ-waarde	0,041 (0,125)	1,041	0,035 (0,068)	1,036	0,154 (0,053)	1,166 *	0,177 (0,050)	1,193 **	0,277 (0,049)	1,319 **
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,033		0,029		0,035		0,035		0,042	
-2 likelihood	2212,283		5708,419		8239,029		9096,185		9200,951	
Aantal verhuizingen bij toekomstig beleid	131		496		983		1359		1559	
Aantal verhuizingen bij beleid met 4,5% va de WOZ-waarde als max. huur	136		526		1095		1511		1796	

Bron: WoON 2009, Eigen berekeningen. \* = 0,05 significant \*\* = 0,01 significant. Standaard error tussen haakjes. <sup>1</sup> = variabele/100. <sup>2</sup> = variabele/1000. De inflatieverhoging is van jaar 2 tot jaar 5 vastgesteld op 1,7%



## Bijlage 7 – Uitkomsten logistische regressieanalyse schaarstegebieden

Tabel 8.9 Mogelijke verhuizingen bij beleid met een extra huurverhoging door ligging in de schaarstegebieden i.v.t. het huidige beleid.

Jaren	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Constante	-5,306 (3.040)	0,005	-4,589 (2.565)	0,010	-5,133 (2.309)	0,006	-6,568 (2.219)	0,001 *	-5,915 (2.164)	0,003
<i>Kenmerken woning</i>										
WOZ-waarde woning <sup>2</sup>	0,010 (0,001)	1,010 **	0,007 (0,001)	1,007 **	0,007 (0,001)	1,007 **	0,005 (0,001)	1,005 **	0,005 (0,001)	1,005 **
Eengezinswoning	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Meergezinswoning	0,575 (0,102)	1,778 **	0,480 (0,087)	1,620 **	0,223 (0,079)	1,262 *	-0,052 (0,077)	1,054	0,016 (0,075)	1,016 **
Verwarmd via gaskachel	0,289 (0,182)	1,336	-0,090 (0,168)	0,914	-0,063 (0,152)	0,939	-0,324 (0,149)	0,723	-0,096 (0,142)	0,909 **
Niet verwarmd via gaskachel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Woning te klein	0,256 (0,095)	1,291	0,164 (0,082)	1,178	-0,034 (0,075)	1,035	0,100 (0,073)	1,105	0,078 (0,071)	1,081
Woning niet te klein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Kenmerken huishouden</i>										
Aantal personen	-0,061 (0,109)	0,941	-0,012 (0,091)	0,988	0,055 (0,082)	1,056	0,062 (0,079)	1,064	0,071 (0,077)	1,074
Aantal kinderen	0,151(0,116)	1,163	0,124 (0,096)	1,132	0,092 (0,087)	1,096	0,054 (0,084)	1,056	0,048 (0,082)	1,050
Gemiddelde leeftijd (excl kinderen)	-0,006 (0,004)	0,994	0,000 (0,003)	1,000	0,004 (0,003)	1,004	0,000 (0,003)	1,000	-0,001 (0,003)	0,999
<i>Financieel</i>										
Inkomen boven € 43.000 <sup>1</sup>	0,002 (0,007)	1,002	0,002 (0,006)	1,002	0,004 (0,003)	1,000	-0,005 (0,005)	0,995	-0,005 (0,005)	0,995
Maximaal mogelijke hypotheek <sup>2</sup>	-0,006 (0,015)	0,994	-0,006 (0,013)	0,994	-0,001 (0,011)	0,999	0,010 (0,011)	1,011	0,010 (0,011)	1,010
<i>Overig</i>										
Verhuiswens binnen 2 jaar	0,479 (0,098)	1,615 **	0,581 (0,084)	1,787 **	0,602 (0,078)	1,826 **	0,559 (0,076)	1,748 **	0,520 (0,074)	1,681 **
Geen verhuiswens binnen 2 jaar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Huidig huurstijgingbeleid	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toekomstig huurbeleid + wet schaarstegebieden voor zittende huurders	3,140 (0,174)	23,103 **	3,037 (0,128)	20,852 **	3,153 (0,106)	23,417 **	3,249 (0,095)	25,768 **	3,033 (0,082)	20,769 **
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,255		0,294		0,359		0,408		0,405	
-2 likelihood	3494,738		4579,473		5341,294		5675,019		6013,298	
Aantal verhuizingen bij huidig beleid	36		70		107		139		203	
Aantal verhuizingen bij toekomstig beleid met verhoging voor schaarstegebieden	636		985		1398		1711		1866	

Bron: WoON 2009, Eigen berekeningen. \* = 0,05 significant \*\* = 0,01 significant. Standaard error tussen haakjes. <sup>1</sup>= variabele/100. <sup>2</sup>= variabele/1000. De inflatieverhoging is van jaar 2 tot jaar 5 vastgesteld op 1,7%

## Bijlage 8 – Inge vulde checklist huurbeleid

Tabel 8.10 Inge vulde checklist huurbeleid.

Beleidsvormen	Groter middensegment door verlaging staatssteungrens	Middensegment vergroten door meer vrije sector woningen	Huur op maat	Extra huurverhoging vanaf €43.000
<i>Uitvoering</i>				
Is het huurbeleid makkelijk uitvoerbaar?	+	+	--	--
Administratief uitvoerbaar?	+	+	--	--
<i>Effecten</i>				
Heeft het een positieve uitwerking voor de keuzevrijheid van lage inkomens?	-	--	++	+
Heeft het een positieve uitwerking voor de keuzevrijheid van midden inkomens?	+	++	+	-
Ontstaat er meer marktwerking?	+	+	+	+
Pakt het scheefwonen op korte termijn aan?	- +	+	- +	+
Pakt het scheefwonen op lange termijn aan?	- +	+	+	++
Ontstaat er een level playing field?	+	- +	-	- +
Wordt de doorstroming verbeterd?	+	+	N.B.	+
Heeft het voor elke regio een goede uitwerking?	-	+	-	-
Ontstaat er een betere doorstroming naar de koopsector?	+	N.B.	N.B.	+
Ontstaat er een betere doorstroming naar de vrije huursector?	+	+	N.B.	N.B.
<i>Financieel</i>				
Heeft het een financieel voordeel voor de woningcorporatie?	+	++	- +	+
Heeft het een financieel voordeel voor het Rijk?	- +	- +	- +	-
Wordt er voldaan aan de Europese richtlijnen?	+	+	+	+
<b>Verdwijnt door het beleid het scheefwonen?</b>	-	- +	-	- +

Bron: Theoretisch kader/literatuurstudie, interviews, eigen onderzoek. N.B. = Niet bekend

## Bijlage 9 – Overzicht effecten van beleid in specifieke gebieden

Tabel 8.11 Overzicht effecten van beleid in specifieke gebieden

Gebied	Korte termijn (2 jaar)			Lange termijn (5 jaar)		
	Potentiële verhuizers(%)	Waarvan financieel haalbaar (%)	Verhuizingen (%)	Potentiële verhuizers(%)	Waarvan financieel haalbaar (%)	Verhuizingen (%)
Amsterdam	15,4%	32,4%	5,0%	45,2%	30,0%	13,6%
Utrecht	22,0%	25,0%	5,5%	52,7%	27,1%	14,3%
Den Haag	21,6%	31,6%	6,8%	46,6%	31,7%	14,8%
Rotterdam	16,4%	37,0%	6,1%	46,1%	36,8%	17,0%
Niet in schaarstegebied	15,9%	42,2%	6,7%	46,6%	45,1%	21,0%
Wel in schaarstegebieden	12,7%	29,0%	3,7%	46,4%	26,5%	12,3%
Landelijk	14,8%	38,3%	5,7%	46,5%	38,8%	18,0%

Bron: WoON 2009; Eigen berekeningen

## Bijlage 10 – Vragen voor de interviews

Na het kwantitatieve onderzoek zijn er verschillende partijen geïnterviewd. Doordat de meningen over de hervormingen op de vastgoedmarkt nogal verschillen is er getracht zo veel mogelijk verschillende partijen aan het woord te laten. Hiervoor zijn veel vergelijkbare vragen gebruikt die onderstaand zijn vermeld. Hierin valt een opsplitsing te maken voor vragen voor onderzoekers en belangenorganisaties. Tevens zijn er na beantwoording specifiekere vragen gesteld die niet in deze vragenlijsten staan. Voor het onderzoek zijn geïnterviewd:

Aedes – Richard Bos – Public Affairs Aedes  
NVM – Ger Hukker - Voorzitter NVM  
IVBN – Jeroen Luijks - Beleidsadviseur IVBN  
ASRE – Frans Schilder - Onderzoeker

## Vragen voor onderzoekers:

1. Wat verwacht u van de eventuele doorstroming van scheefwoners door het wetsvoorstel 33129: "Huurverhoging op grond van inkomen" naar de koop – en vrije huursector?
2. Wat ziet u als beste wijze om de kloof tussen huur en koop te verkleinen vanuit de huursector en vanuit de koopsector?
3. Uit mijn onderzoek blijkt dat als naast de extra huurverhoging op grond van inkomen ook de maximale huren worden verhoogd naar een hoogte van 4,5% van de WOZ-waarde de doorstroming 7% extra vergroot. Zou u voorstander zijn van een soortgelijke verandering van maximale huren?
4. Uit mijn onderzoek blijkt dat van de huishoudens uit de Randstad die willen verhuizen, maar 30% daadwerkelijk terecht kan op de koopmarkt voor een gemiddelde eengezinswoning. Wat is volgens u de beste wijze om de toegankelijkheid naar de koopsector te vergroten?
5. Wanneer er te weinig aanbod is op de koopmarkt, is het kooprecht van de huurwoning dan een goede oplossing? Of leidt dit tot een minder sociaal systeem waarbij gewilde woningen in stadskernen langzaamaan verdwijnen?
6. Zou dit het juiste moment zijn om in te grijpen op de woningmarkt nu de doorstroming zeer laag is?
7. Hoe ziet volgens u de ideale verhouding eruit tussen sociale huursector, vrije huursector en koopsector?
8. Bent u net als dhr. Conijn ook groot voorstander om de staatssteungrens te verlagen naar €550, - om zo het middensegment te vergroten?
9. Leidt deze verandering niet tot een minder sociaal systeem en schuift het scheefwonen probleem dan niet gewoon op naar die grens?
10. Wat vindt u van het plan "wonen 4.0." dat Aedes, NVM, de woonbond en VEH hebben gepresenteerd?

## Vragen voor belangenorganisaties:

1. Wat vindt u van het wetsvoorstel 33129 "Huurverhoging op grond van inkomen"?
2. Wat verwacht u van de eventuele doorstroming die ontstaat door deze wetgeving?
3. Hoe ziet u de toekomst van de sociale huursector en daarmee ook de vrije huursector en de koopsector?
4. Uit mijn onderzoek blijkt dat in de perifere gebieden (Friesland, Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg) de kans op doorstroming het grootste is. Zijn beleggers volgens u bereid te investeren in deze gebieden ondanks de grotere kans op leegstandrisico vanwege de krimpgebieden binnen deze regio?
5. Wat vindt u van de ideeën van Dhr. Johan Conijn om de staatssteungrens te verlagen naar €550, - zodat het middensegment wordt vergroot en deze gemakkelijker marktconform kan worden?

6. Uit mijn onderzoek blijkt dat wanneer alle maximale huren worden gekoppeld aan een marktconforme huur van 4,5% van de WOZ-waarde (Conijn & Schilder, 2009) er een betere doorstroming ontstaat in vergelijking tot het huidige systeem en het huidige systeem inclusief de huurverhoging op grond van inkomen. Wat vindt u van deze resultaten en bent u voorstander van een verhoging van de maximale huren op deze wijze?

7. In de IVBN visie van september 2011 geeft de IVBN aan dat een deel van de woningen van de sociale huursector zou moeten worden onttrokken aan deze sector wanneer deze boven de liberalisatiegrens komen. Leidt dit er niet toe dat er voor de lagere inkomens (primaire doelgroep van de sociale huursector) minder keuzevrijheid ontstaat in kwaliteit?

8. Uit mijn onderzoek blijkt dat de doorstroming door deze regeling zeker wordt verbeterd, maar dat het niet voldoende is om scheefwonen in zijn geheel tegen te gaan. Bent u voorstander van hervormingen binnen de koopsector zodat het gat tussen huur en koop wordt verkleind of ziet u liever dat de vrije huursector wordt vergroot en het gat tussen huur en koop hierdoor wordt opgevuld?

9. Op dit moment is de verdeling op de woningmarkt 55% koop, 12% private verhuur en 33% sociale huur. Wat ziet u als ideale verdeling op de woningmarkt?

10. De perifere gebieden hebben voornamelijk minder behoefte aan de extra huurverhoging terwijl uit mijn onderzoek blijkt dat juist in deze gebieden de doorstroming het beste gaat verlopen. Waarom zijn deze corporaties er dan toch op tegen?