

Regionale woningmarkt- gebieden

Verschillen en
overeenkomsten

**REGIONALE WONINGMARKTGEBIEDEN: VERSCHILLEN EN
OVEREENKOMSTEN**

Andries de Jong
Lia van den Broek
Stephaan Declerck
Sander Klaver
Frank Vernooij

NAi Uitgevers, Rotterdam
Ruimtelijk Planbureau, Den Haag
RPB en MNP vormen sinds april 2008
het Planbureau voor de Leefomgeving
2008

INHOUD

BEVINDINGEN

Regionale woningmarktgebieden: verschillen en overeenkomsten 9

Samenvatting 9

Inleiding 10

Woningvoorraad: grote regionale heterogeniteit 11

Bewoners: sterke regionale verschillen in eigenwoningbezit 15

Kosten van wonen: wel regionale verschillen in hoogte, maar vrijwel niet in lasten 20

Verhuisplannen en woonwensen: weinig regionale variatie 24

Uitleiding: paden voor de toekomst 26

VERDIEPING

Achtergronden bij de analyse van regionale verschillen 33

De vijf gekozen woningmarktgebieden 34

Woningvoorraad, bewoners, woonkosten, verhuisplannen en woonwensen 41

Woningvoorraad 53

Woningvoorraad: koopsector en huursector 53

Woningvoorraad: fysieke kenmerken 56

Woningvoorraad: de waarde van woningen 64

Conclusie 72

Bewoners 77

Bewoners: huishoudenspositie 77

Bewoners: leeftijd 80

Bewoners: opleiding en inkomen 82

Bewoners: herkomstgroepering 86

Conclusie 90

Kosten van wonen 95

Woonlasten: huurders versus eigenarenbewoners 95

Woonlasten: kenmerken van bewoners 100

Woonlasten: woonduur 104

Woonlasten: hypotheekvorm 108

Conclusie 110

Verhuisplannen en verhuiswensen 117

Verhuisplannen 117

Verhuiswensen 126

Conclusie 130

Literatuur 133

Over de auteurs 137

Bevindingen

REGIONALE WONINGMARKTGEBIEDEN: VERSCHILLEN EN OVEREENKOMSTEN

Samenvatting

- Bij het treffen van maatregelen om de Nederlandse woningmarkt beter te laten functioneren, moet rekening worden gehouden met de regionale diversiteit van de woningmarkt: de problematiek is niet overal hetzelfde of even belangrijk. Een bouwsteen in dit kader is kennis van verschillen en overeenkomsten tussen woningmarktgebieden.
- De woningvoorraad verschilt regionaal aanzienlijk. Dit geldt vooral voor de percentages koopwoningen en het prijspeil van koopwoningen, maar ook voor de woningtypen en bouwjaren. Er is echter niet alleen heterogeniteit tussen de woningmarktgebieden, maar ook binnen deze gebieden, in het bijzonder tussen de grote kernen, overloopgemeenten en omliggende (plattelands)gemeenten.
- Er zijn grote regionale verschillen in het eigenwoningbezit, zowel tussen als binnen woningmarktgebieden. In Zeeuws-Vlaanderen is het aandeel eigenwoningbezit hoog, in Amsterdam juist laag. Deze verschillen blijven overwegend bestaan als het eigenwoningbezit wordt uitgesplitst naar kenmerken van bewoners als leeftijd, huishoudenspositie, inkomen en herkomst. Wat betreft de herkomst van bewoners neemt Almere een aparte positie in: in deze stad hebben niet-westerse allochtonen bijna even vaak een eigen woning als autochtonen, terwijl het aandeel eigenwoningbezit landelijk bij autochtonen veel hoger is.
- De netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners variëren regionaal eveneens: in de twee woningmarktgebieden in de Randstad (ROA+ en Haaglanden) zijn deze uitgaven hoger dan in de andere gebieden. Bij huurders daarentegen, is er vrijwel geen regionale variatie in de netto woonuitgaven. Als het gaat om de woonuitgaven als aandeel van het inkomen, zijn er nauwelijks regionale verschillen, noch bij eigenaren-bewoners, noch bij huurders.
- De verhuisplannen van de bewoners in de vijf woningmarktgebieden zijn vrij homogeen van karakter: het nationale patroon komt in alle gebieden terug. De woonwensen daarentegen, worden wel enigszins anders ingekleurd door regionale verschillen in het aanbod van woningen, vooral wat betreft het type woning.

Inleiding

De Nederlandse woningmarkt functioneert volgens velen (zie bijvoorbeeld vROM-raad 2007; Conijn 2006a) onvoldoende en staat hierdoor volop in de publieke en politieke belangstelling. De knelpunten die van diverse kanten worden gesignaleerd, zijn complex: de nieuwbouw stagneert en hierdoor ook de doorstroming, sterk stijgende koopprijzen leiden tot stijgende woonlasten en vergroten tevens de kloof tussen huren en kopen, starters op de woningmarkt hebben weinig kansen, de keuzevrijheid in woning en woonomgeving laat te wensen over, de hypotheekrenteaftrek en liberalisering van de huurmarkt staan voortdurend ter discussie.

Deze problematiek wordt vaak in het algemeen aangekaart, maar heeft een duidelijke regionale dimensie: in de ene regio speelt een bepaald issue veel sterker dan in de andere. Dit geldt bijvoorbeeld voor de betaalbaarheid van koopwoningen en hiermee samenhangend de grondprijs voor nieuwbouwwoningen (Renes e.a. 2006; Segeren e.a. 2005). Hierbij spelen regionale verschillen in de druk op de woningmarkt en daarmee discrepanties tussen de vraag naar en het aanbod van woningen een belangrijke rol. Zo is in regio's met een gespannen woningmarkt het betaalbaarheids- en bereikbaarheidsprobleem van koopwoningen een knelpunt, en dreigen in regio's met een ontspannen woningmarkt problemen als bevolkingskrimp, leegstand en vergrijzing (Van Dam e.a. 2006).

Tegenwoordig zijn er vele invloedrijke spelers actief op de woningmarkt en is de rol van de rijksoverheid veel minder prominent dan voorheen. Desondanks blijft zij, ook met de intrede van de marktwerking, sterk bij deze markt betrokken, mede om via sturing en controle de overheidsdoelstelling te garanderen van het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede huisvesting, nu en in de toekomst (Van der Wouden e.a. 2006b).

Het op de woningmarkt gerichte rijksbeleid is deels generiek van aard. Dit geldt vooral voor het fiscale beleid ter financiële ondersteuning van huurders en eigenaren-bewoners. Het beleid ter stimulering van de woningbouw daarentegen, heeft een duidelijk regionale insteek. Dit kwam in het verleden onder andere tot uitdrukking in de woningbouwcontingenten voor de diverse provincies, meer recent laten de Vinex-afspraken, de huidige woningbouwconvenanten met twintig stedelijke regio's en de veertig aandachtswijken 'van' minister Vogelaar een expliciete oriëntatie zien op stedelijke gebieden. De verantwoordelijkheid voor het woningaanbod is daarmee neergelegd bij het niveau waar de woningmarkt werkzaam is: bij regionale en lokale overheden.

Uit de discussies over het (dis)functioneren van de woningmarkt komen de laatste jaren echter steeds meer signalen naar voren dat er ook in het landelijk beleid meer rekening moet worden gehouden met de werking van de woningmarkt op regionale schaal; zo adviseert de vROM-raad (2007) dat het beleid meer recht moet doen aan de regionale differentiatie. Voor een goede onderbouwing van te nemen maatregelen en de inrichting van het instrumentarium ter verbetering van het functioneren van de woningmarkt, is inzicht in de

regionale problemen op de woningmarkt van essentieel belang. Met deze studie proberen we aan dat inzicht bij te dragen door de regionale verschillen op de woningmarkt nader te duiden.

Centraal in deze empirische studie staat de vraag in welke opzichten woningmarktgebieden van elkaar kunnen verschillen. Daarbij gaat het vooral om een feitelijke beschrijving van een aantal woningmarktgebieden en niet zozeer om een diepgravende analyse van de werking van de (regionale) woningmarkt. We hebben hiertoe vijf woningmarktgebieden geselecteerd: de gemeente Groningen en omgeving; het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (verder aangeduid als de KAN-regio); het Regionaal Orgaan Amsterdam inclusief Almere (verder aangeduid als de ROA+-regio); de regio Haaglanden (Den Haag en omgeving) en de regio Zeeuws-Vlaanderen. In het eerste hoofdstuk van de Verdieping geven we in de paragraaf 'De vijf gekozen woningmarktgebieden' een korte, algemene beschrijving van deze gebieden.

We hebben de situatie in deze woningmarktgebieden vervolgens geanalyseerd aan de hand van kwantitatieve gegevens over vier onderwerpen: de woningvoorraad, de bewoners, de kosten van het wonen en de verhuisplannen en woonwensen; in het Verdiepingsdeel is aan elk onderwerp afzonderlijk een hoofdstuk gewijd. Voor de analyse hebben we overwegend gebruikgemaakt van gegevens uit het WoonOnderzoek Nederland 2006 (zie vROM 2007b; verder aangeduid als WOON 2006) en van gegevens uit het Systeem woningvoorraad (SysWov) van ABF Research.

Om beter zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt, is het Ruimtelijk Planbureau al enkele jaren bezig met het ontwikkelen van een prognosemodel voor de regionale woningmarkt. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de, samen met het Centraal Bureau voor de Statistiek, reeds opgestelde regionale bevolkings- en huishoudensprognoses met hulp van het model PEARL (zie Van Duin e.a. 2006; De Jong 2007; De Jong e.a. 2005; De Jong e.a. 2006). De uitkomsten van de regionale prognoses dienen als invoer voor het regionale woningmarktmodel, en worden verder door gerekend op grond van parameters die voor het functioneren van de regionale woningmarkt van belang zijn. De uitkomsten van deze studie vormen voor dat model het vertrekpunt bij de bepaling van de actuele stand van zaken in de regionale woningmarkten.

We presenteren hier de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek door per onderwerp de verschillen tussen de vijf woningmarktgebieden weer te geven.

Woningvoorraad: grote regionale heterogeniteit

In deze paragraaf nemen we de woningvoorraad onder de loep, en gaan we na in hoeverre er daarin regionale verschillen voorkomen. Het onderscheid tussen koop- en huurwoningen speelt hierbij een belangrijke rol. Omdat de

regionale verschillen in het algemeen in de koopwoningmarkt groter zijn, ligt het accent hier op deze markt en minder op de huurwoningmarkt.

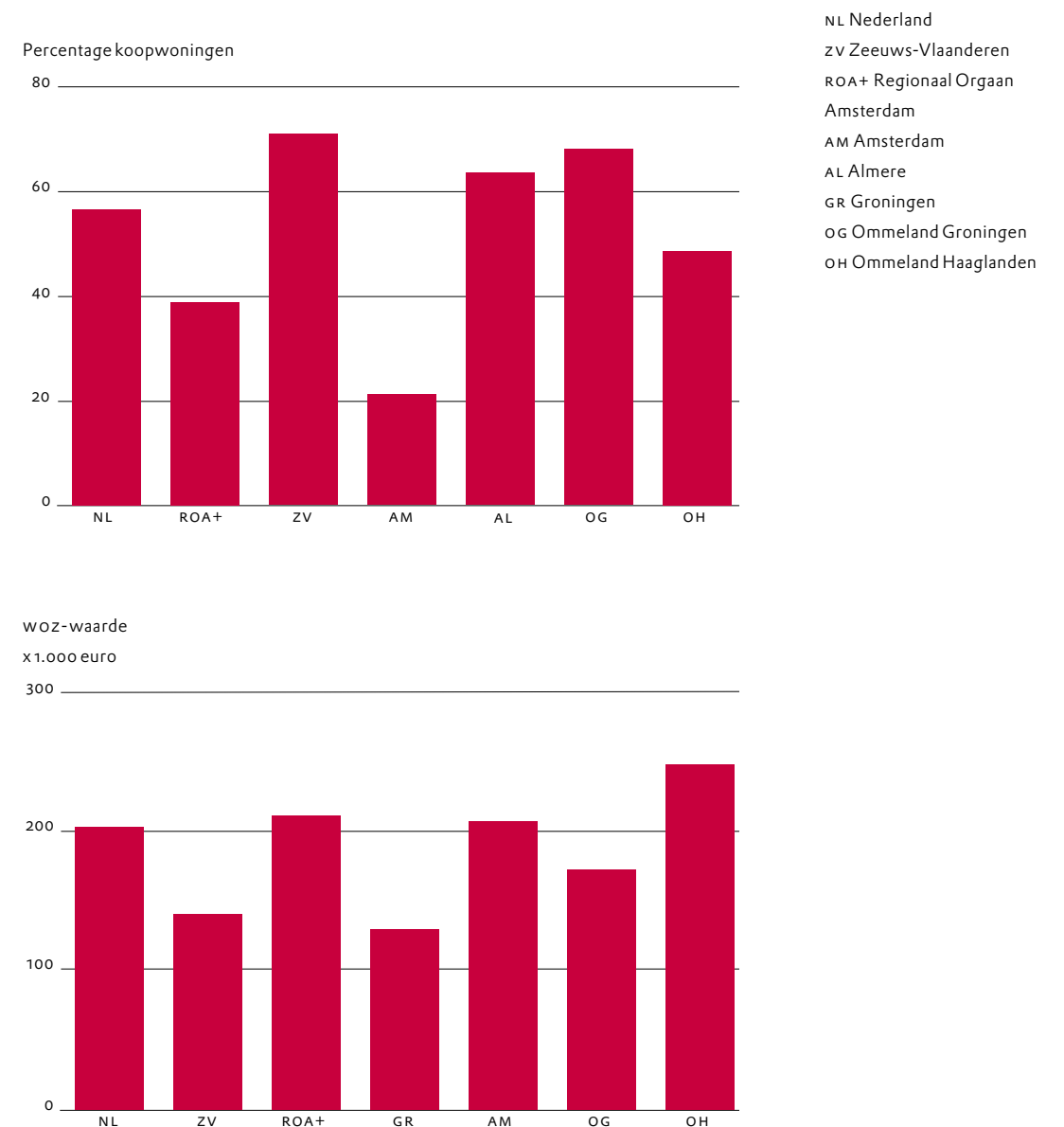
De woningvoorraad is in de afgelopen decennia in alle vijf de woningmarktgebieden voortdurend uitgebreid. Daarbij geldt dat de verdeling in huur- en koopwoningen aanzienlijk is gewijzigd. Op landelijk niveau is het aantal huurwoningen vanaf de jaren negentig gestagneerd, en na de eeuwwisseling zelfs afgenomen. Hier staat een al decennialange, onafgebroken toename van het aantal koopwoningen tegenover. Dit landelijk beeld vinden we in grote lijnen terug in de vijf woningmarktgebieden. Afwijkend is echter dat het aantal huurwoningen in de ROA+-regio nauwelijks is afgenomen, terwijl de afname in de regio Groningen en in Zeeuws-Vlaanderen vrij groot is. De voorraad koopwoningen breidt zich daarnaast niet in alle woningmarktgebieden even sterk uit: in de verstedelijkte regio's ROA+ en Haaglanden is de toename hoger dan gemiddeld, en in Zeeuws-Vlaanderen lager. Dit is overigens in lijn met de huishoudensgroei, die in de Randstad sterker is dan daarbuiten.

Het percentage koopwoningen laat opmerkelijke regionale verschillen zien (zie figuur 1, boven).¹ Dat aandeel ligt in ROA+ en Haaglanden beduidend onder het Nederlandse gemiddelde, en in Zeeuws-Vlaanderen beduidend daarboven; in de regio Groningen en de KAN-regio ligt het percentage dicht bij het Nederlandse gemiddelde. In dit kader speelt de tweedeling stad-ommeland een belangrijke rol: het aandeel koopwoningen is in het algemeen in de (centrale) steden veel kleiner dan in het ommeland. De gemeente Amsterdam beantwoordt heel nadrukkelijk aan dit patroon. Hier is het aandeel van 20 procent koopwoningen extreem laag: voor Nederland als geheel geldt een aandeel van 55 procent. Den Haag voldoet wat minder aan dit beeld, met een relatief groot aandeel koopwoningen van ongeveer 45 procent. Ook voor de overlooptgemeenten gelden hoge percentages koopwoningen; hier zijn in het verleden juist met het oog op de krapte in de grote centrale steden extra veel koopwoningen gebouwd. Almere, als overlooptgemeente van Amsterdam, is hierin koploper, met een aandeel koopwoningen van 65 procent. De laatste jaren wordt overigens geprobeerd de suburbanisatie te beteugelen door nieuwbouwwijken aangrenzend aan de grote steden te concentreren. De vele Vinex-wijken zijn hiervan een voorbeeld. Hierdoor loopt het percentage koopwoningen in de grote steden weer op.

Naast uiteenlopende percentages koopwoningen zijn er tevens regionale verschillen in de prijzen van woningen. In ROA+ en Haaglanden zijn de prijzen van (huur- en koop)woningen relatief hoog, en in de regio's Groningen en Zeeuws-Vlaanderen relatief laag; in de KAN-regio schommelen de prijzen rond het Nederlandse gemiddelde. Opvallend is dat het prijsniveau van de woningen in 1997 (bepaald aan de hand van de Wet waardering onroerende zaken, de WOZ-waarde) in de vijf gebieden nog vrij dicht bij elkaar lag, terwijl de situatie in 2005 duidelijk regionale variatie laat zien (zie figuur 1, onder). Dit kan een indicatie zijn dat de schaarste aan (koop)woningen in bepaalde regio's sterker is geworden dan in andere regio's. Overigens zijn in de afgelopen jaren de huizenprijzen in alle woningmarktgebieden aanzienlijk geste-

1. Voor dit figuur, maar ook voor de overige figuren in dit hoofdstuk geldt dat alleen de extreme waarden zijn weergegeven. Voor het volledige overzicht verwijzen we naar de desbetreffende figuren in de Verdiepingshoofdstukken.

Figuur 1. Enkele kerncijfers over de woningvoorraad, 2006. Bronnen: WOON 2006 (koopwoningen); ABF Research SysWov (woz-waarde)



gen. Dit hangt mogelijk samen met een complex van redenen, onder andere inkomensstijging, een ruimere hypotheekverstrekking en schaarste aan bouwgrond (Vermeulen 2007). Omdat een uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw een behoorlijke tijd vergt, leiden ruimere financiële mogelijkheden in combinatie met meer concurrentie om grond tot forse prijsstijgingen.

De woz-waarde van koopwoningen in Amsterdam en Den Haag ligt (na correctie voor verschillen in de samenstelling naar eengezins- en meergezinswoningen) met respectievelijk 100.000 en 75.000 euro boven het Nederlandse gemiddelde voor koopwoningen van 250.000 euro. Volgens Renes e.a. (2006) is er vooral in de Randstad schaarste aan koopwoningen. Deze regio kenmerkt zich door een krachtige economische groei, hoge huishoudensinkomens en een grote vraag naar koopwoningen, terwijl het aanbod door het tekort aan bouwgrond gering is. De economische groei, die zich hier lijkt te concentreren, heeft een aanzuigende werking, waardoor de druk op de woningmarkt toeneemt. Samen met het (rijks)overheidsstreven het hart van de Randstad groen te houden en een lange doorlooptijd van nieuwbouw, hebben deze factoren waarschijnlijk de huizenprijzen in de regio doen stijgen.

In de regio Groningen ligt het prijspeil van woningen beduidend onder het landelijk gemiddelde; in de stad Groningen ligt de – gecorrigeerde – woz-waarde van koopwoningen daar zelfs ongeveer 90.000 euro onder. Dit kan samenhangen met een relatief sterke uitbreiding van de woningvoorraad en een tegelijkertijd lage bevolkings- en huishoudensgroei (zie Poulus & Van Leeuwen 2007).

Zeeuws-Vlaanderen kent van de onderzochte woningmarktgebieden de laagste woz-waarde van (huur- en koop)woningen, met circa 70.000 euro beneden het Nederlandse gemiddelde van 200.000 euro. Een groot deel van de verklaring van het lage prijspeil is te vinden in de hiervoor genoemde tweedeling stad-ommeland, maar dan in omgekeerde richting: Zeeuws-Vlaanderen bestaat vrijwel geheel uit platteland, alwaar het ruime aanbod van koopwoningen gepaard gaat met een lage vraag ernaar, en daarmee met lage(re) huizenprijzen.

De situatie in de KAN-regio gaat als gezegd in de richting van wat in het algemeen in Nederland geldt. Zo ligt de woz-waarde van koopwoningen in Nijmegen dicht tegen het Nederlands gemiddelde aan; in Arnhem ligt die net iets lager.

Een aantal andere gesignaleerde verschillen in de kenmerken van de woningvoorraad tussen de woningmarktgebieden en daarbinnen tussen stad en ommeland, lijken verband te houden met de verschillen in percentages koopwoningen en huizenprijzen. Zo kennen Den Haag en Amsterdam, met een ten opzichte van het landelijk gemiddelde verhoogd prijspeil en een verlaagd aandeel koopwoningen, een hoog percentage vooroorlogse woningen, relatief veel kleine woningen en weinig eengezinswoningen. In de regio's Groningen en Zeeuws-Vlaanderen geldt juist overwegend het omgekeerde.

De tweedeling stad-ommeland wordt goed zichtbaar als we kijken naar de percentages meergezinswoningen (flats, appartementen en dergelijke). Amsterdam is hierin, zoals te verwachten viel, het meest uitgesproken, met 70 procent meergezinswoningen in de koopsector, tegen ongeveer 60 procent voor Den Haag; voor de huursector geldt in beide steden een aandeel van 90 procent. In de ommelanden van de diverse woningmarkten ligt het aandeel meergezinswoningen in de koopsector meestal rond de 10 procent; alleen in het ommeland van Haaglanden is dat aandeel, met ongeveer een kwart, beduidend groter. In Zeeuws-Vlaanderen ten slotte, is het aandeel meergezinswoningen bijzonder laag, namelijk circa 5 procent.

Uit de analyse komt al met al naar voren dat de regionale verschillen vooral betrekking hebben op het percentage koopwoningen en het prijspeil van koopwoningen, gemeten aan de woz-waarde. We kunnen concluderen dat er aanzienlijke regionale heterogeniteit is, zowel tussen als binnen woningmarktgebieden.

Bewoners: sterke regionale verschillen in eigenwoningbezit

In deze paragraaf kijken we eerst op landelijk niveau in hoeverre bewoners van huur- en koopwoningen van elkaar verschillen. De gevonden patronen blijken er echter op regionaal niveau vrijwel hetzelfde uit te zien. Regionale verschillen zijn er evenwel in de mate van het eigenwoningbezit; in dat kader is het interessant na te gaan in hoeverre achtergrondkenmerken van bewoners hierbij een rol spelen.

Volgens een aantal onderzoekers, onder wie Conijn (2006b), is de huurmarkt in de afgelopen jaren steeds meer het domein geworden van weinig koopkrachtige bewoners, en de koopmarkt steeds meer dat van bewoners die er financieel gezien goed voorstaan. Dit houdt vooral verband met de sterke prijsstijging in de koopwoningmarkt en de beperkte stijging van de huren in de huurwoningmarkt, waardoor er steeds minder vrije keuze is tussen het kopen of huren van een woning. Daarbij speelt ook een rol dat het overheidsbeleid niet 'eigendomsneutraal' is: huurders en eigenaren-bewoners worden in financieel opzicht anders behandeld (VROM-raad 2007). Voor lage-inkomensgroepen is het huren van een woning financieel het meest aantrekkelijk door het recht op huurtoeslag en de gematigde huren in de gereguleerde sector; voor hoge(re)-inkomensgroepen is het gunstig een woning te kopen, vooral vanwege fiscale voordelen als de hypotheek-renteaftrek.

Bewoners van huurwoningen zijn overwegend alleenstaand en hoofdzakelijk woonachtig in de steden. Bewoners van koopwoningen zijn meestal (echt)paren met of zonder kinderen en vooral woonachtig in het ommeland. Deze 'stereotiepen' vloeien voort uit het feit dat huren en kopen meestal bij verschillende fasen in de levensloop van mensen horen.

De alleenstaande huurders kunnen grofweg in drie groepen worden onderscheiden: jongeren die voor het eerst zelfstandig gaan wonen,

ex-partners van opgebroken relaties, en ouderen die na het overlijden van hun partner alleen zijn komen te staan. Voor alle drie de groepen is een huurwoning vaak een logischer optie dan een koopwoning. Zo is met de huidige hoge huizenprijzen een koopwoning voor de meeste jongeren (nog) niet te betalen. Bovendien willen zij meestal in (het centrum van) een stad wonen, waar het woningaanbod meer uit huurwoningen bestaat dan koopwoningen. Ex-partners willen vaak na het uit elkaar gaan zo snel mogelijk weer zelfstandig wonen, en zijn na een scheiding meestal minder koopkrachtig geworden. Ze kunnen vaak ook snel in een huurwoning terecht, mede omdat ze via een woningcorporatie met voorrang een huurwoning kunnen krijgen toegewezen. Daarnaast speelt een rol dat deze 'exen' vrij vaak in de steden wonen, omdat in de steden eerder wordt gescheiden dan op het platteland, en de woningvoorraad daar als gezegd meer huur- dan koopwoningen omvat. Ouderen, tot slot, wonen vaak in een huurwoning omdat kopen vroeger niet zo gebruikelijk was.

De gezinnen die in huurwoningen wonen, hebben meestal een laag huishoudensinkomen. Voor deze gezinnen ligt huren voor de hand, mede omdat ze door de huurtoeslag nog wel een huurwoning kunnen bekostigen, maar een koopwoning buiten hun bereik ligt.

Voor de bewoners van koopwoningen zijn heel andere kenmerken van toepassing. Ze worden vooral in de 'middenleeftijden' aangetroffen en zijn niet zoals huurders min of meer gelijk verspreid over de drie onderscheiden leeftijdsklassen (jonger dan 40 jaar, 40 tot 65 jaar, en 65 jaar en ouder). Ze verkeren in een levensfase waarin ze denken aan het krijgen van kinderen of hebben inmiddels hun kinderwens al vervuld. Bovendien zijn ze vaker dan huurders hoog opgeleid en meestal al gesetteld, in de zin dat hun werkcarrière op stoom is gekomen, inclusief het inkomen dat daarbij hoort. Hierdoor zijn ze koopkrachtig genoeg om nu voor het eerst een woning te kopen, of ze hebben dat in het verleden al gedaan, toen de huizen nog niet zo duur waren. Het overheidsbeleid speelt ook een rol bij de beslissing een woning te kopen: ze komen niet voor huurtoeslag in aanmerking, en als ze een vrije-sectorwoning zouden willen huren, zijn ze door het mislopen van de hypotheekrenteaftrek veel slechter uit dan eigenaren-bewoners. Ook rekening houdend met inflatie, stelt Groot (2007) dat een huis kopen veel voordeliger is en blijft dan huren.

Gezien deze grote verschillen tussen huurders en kopers is het voor het karakter van een woningmarktgebied van groot belang of hier juist veel huurders of eigenaren-bewoners wonen. Het eigenwoningbezit laat, uitgesplitst naar kenmerken van de bewoners, een grote regionale variatie zien (in tegenstelling tot de karakteristieken van huurders en eigenaren-bewoners, die er in de vijf woningmarktgebieden vrijwel hetzelfde uitzien). Als we kijken naar de huishoudenspositie, geldt dit zowel voor alleenstaanden als voor gezinnen. In ROA+ en Haaglanden is het eigenwoningbezit bij beide groepen klein en in de regio's Groningen en Zeeuws-Vlaanderen relatief groot; de Kan-regio neemt wederom een middenpositie in (zie figuur 2,

boven). Vooral in ROA+ zijn er maar weinig alleenstaanden die een eigen huis hebben: slechts één op de vijf alleenstaanden daar bewoont een koopwoning, tegenover één op de drie voor Nederland als geheel. Ook gezinnen met kinderen hebben hier minder vaak dan doorsnee een eigen huis, met een aandeel van 60 procent; voor Nederland als geheel is dat 75 procent. In Zeeuws-Vlaanderen is het beeld tegenovergesteld: hier heeft bijna de helft van de alleenstaanden een eigen woning en wonen bijna alle gezinnen met kinderen (90 procent) in een koopwoning.

Inzoomend op de stedelijke kernen, worden eveneens sprekende verschillen zichtbaar. In Amsterdam is het eigenwoningbezit bijzonder klein; zo heeft van de samenwonenden met kinderen slechts 30 procent een koopwoning. De beperkte beschikbaarheid van koopwoningen in Amsterdam laat weinig keuzevrijheid over tussen huren en kopen. In overlooptgemeenten als Almere en Zoetermeer is het eigenwoningbezit juist groot. Van de gezinnen met kinderen bezit hier respectievelijk 80 en 70 procent een eigen huis, en ook onder alleenstaanden ligt hier het aandeel eigenwoningbezit met ruim 30 procent vrijwel op het landelijk niveau. Het laatste laat onverlet dat de overlooptgemeenten vooral het domein vormen van samenwonenden (met kinderen) die overwegend een koopwoning hebben. De steden daarentegen zijn vooral het terrein van alleenstaanden, die merendeels in de huursector wonen. Dit betekent dat huurders en eigenaren-bewoners niet alleen in achtergrondkenmerken van elkaar afwijken, maar ook in de keuze van hun woonplaats (ofwel dat er naast een heterogeniteit in kenmerken ook een ruimtelijke segregatie is).

Ook op basis van de leeftijdssamenstelling van bewoners zijn er regionale verschillen te signaleren: jongeren (hier wat breed gedefinieerd als jonger dan veertig) en ouderen (65-plus) hebben in het algemeen veel minder vaak een eigen huis dan mensen van middelbare leeftijd (40-65 jaar). Dit patroon zien we in bijna elk woningmarktgebied terug. Een uitzondering op deze regel vormt Zeeuws-Vlaanderen, waar het eigenwoningbezit onder jongeren bijna net zo groot is als onder bewoners van middelbare leeftijd. De lage huizenprijzen hier maken een koopwoning ook voor (startende) jongeren goed betaalbaar. Het eigenwoningbezit onder jongeren ligt in typische studentensteden als Groningen, Delft en Nijmegen, met ongeveer 20 procent, beduidend lager dan in Nederland als geheel, met een aandeel van ongeveer de helft. Dit is weinig verrassend, overal in Nederland trekken immers veel jongeren naar de grote steden, in het bijzonder naar de universiteitssteden. In zulke steden vormen huurders een zeer specifiek segment van de woningmarkt: het gaat vaak om studenten die zich financieel geen eigen woning kunnen permitteren en dit overigens ook niet willen, omdat ze na het afstuderen veelal weer wegtrekken. De overlooptgemeenten Zoetermeer en Almere vormen hiermee een scherp contrast: hier is het eigenwoningbezit onder jongeren juist vrij groot, en daarmee niet zo afwijkend van dat onder bewoners van middelbare leeftijd. Daarbij speelt echter wel een selectie-effect mee: jonge, startende paren trekken bij uitstek naar de overlooptgemeenten om daar in een koopwoning hun kinderwens te realiseren.

Wat betreft het inkomensniveau laat hetzelfde verhaal zich min of meer opnieuw vertellen (zie figuur 2, midden). In Zeeuws-Vlaanderen hebben inwoners met een laag inkomen (tot modaal) veel vaker een eigen huis dan elders, wat uiteraard samenhangt met het prijspeil van de woningen daar. Ook in het ommeland van de woningmarktgebieden is een eigen huis voor inwoners met een laag inkomen meer weggelegd dan voor de lage-inkomensgroepen in de meeste centrale steden. Voor Amsterdammers met een inkomen tot modaal is een eigen huis onbereikbaar, maar dat geldt hier ook voor een groot deel van de middeninkomensgroepen. Dit heeft in het verleden geleid tot een suburbanisatie richting groeikernen als Almere; daar heeft driekwart van de middeninkomensgroepen een koophuis (wat slechts iets minder is dan onder de hogere-inkomensgroepen), tegenover 30 procent in Amsterdam. Dit verschil is overigens niet (meer) zichtbaar tussen Den Haag en Zoetermeer; daar hebben de middeninkomensgroepen even vaak een eigen woning.

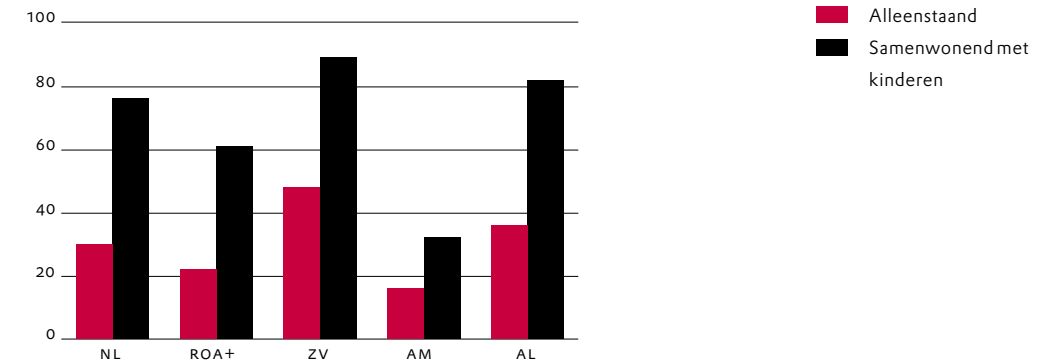
Een laatste bewonerskenmerk dat in deze context aandacht verdient, betreft de herkomstgroepering. In het algemeen is het eigenwoningbezit onder niet-westerse allochtonen ruim de helft kleiner dan dat onder autochtonen, samenhangend met een slechtere financieel-economische positie. Volgens VROM (2005) is de toegankelijkheid van de koopsector voor allochtonen, ook voor de tweede generatie, nog niet zo groot. Dit algemene beeld is alle vijf de woningmarktgebieden zichtbaar (zie figuur 2, onder). Richten we echter de aandacht op de situatie in ROA+, dan zijn er binnen dit woningmarktgebied frappante verschillen zichtbaar. In Amsterdam ligt, net als landelijk, het eigenwoningbezit onder niet-westerse allochtonen de helft lager dan onder autochtonen (onder wie dat aandeel, van ongeveer een kwart, overigens ook erg laag is). De situatie in Almere is echter opmerkelijk: daar hebben niet-westerse allochtonen vrijwel even vaak een eigen woning als autochtonen, namelijk ongeveer 65 procent. Dit laat zich verklaren uit het feit dat allochtonen (uit Amsterdam) die in economisch opzicht geslaagd zijn, de kans grijpen om in Almere voor een billijke prijs een koopwoning aan te schaffen. Almere biedt hen niet alleen de mogelijkheid om een verbetering van de woonkwaliteit te bewerkstelligen, maar ook een plek waar veel herkomstgenoten wonen.

We kunnen concluderen dat het eigenwoningbezit regionaal aanzienlijk varieert; dit is niet verwonderlijk omdat er ook grote regionale verschillen zijn in de verhouding tussen koop- en huurwoningen. Als er wordt uitgesplitst naar kenmerken van de bewoners, dan blijven de regionale verschillen overwegend bestaan. Hierdoor worden landelijke verschillen tussen categorieën bewonerskenmerken meestal in elke woningmarkt weer teruggevonden, maar niet altijd, zoals Almere duidelijk laat zien: niet-westerse allochtonen staan in het eigenwoningbezit bijna op gelijke voet met autochtonen, tegenover een onmiskenbare achterstand op landelijk niveau. In Zeeuws-Vlaanderen is het eigenwoningbezit bezien naar de bewonerskenmerken leeftijd, huishoudenspositie en inkomen (veel) groter dan

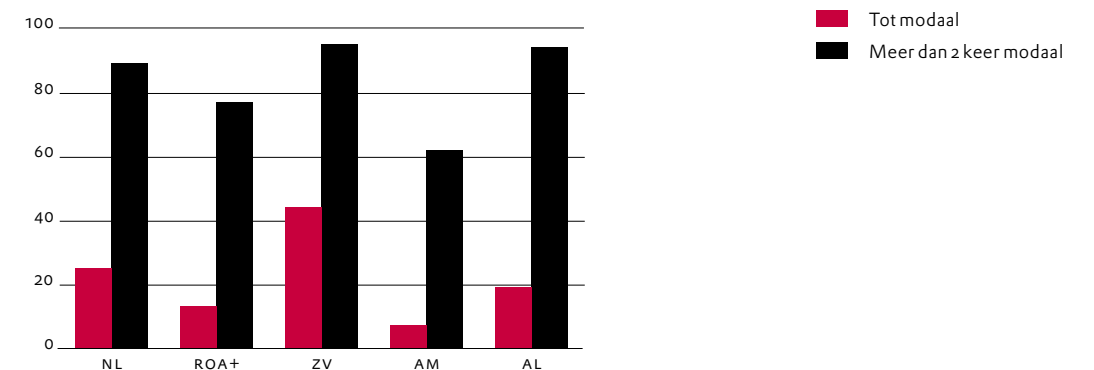
NL Nederland
 ZV Zeeuws-Vlaanderen
 ROA+ Regionaal Orgaan
 AM Amsterdam
 AL Almere
 GR Groningen

Figuur 2. Enkele kerncijfers over bewoners, 2005. Bron: WOON 2006

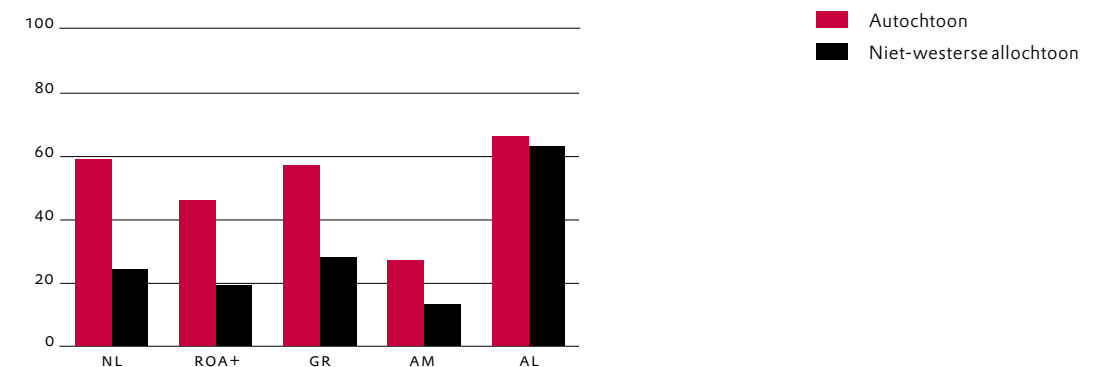
Percentage koopwoningen naar huishoudenspositie



Percentage koopwoningen naar inkomensklasse



Percentage koopwoningen naar herkomstgroepering



doorsnee. In Amsterdam geldt juist de omgekeerde situatie: daar is het eigenwoningbezit onder alle groepen bewoners erg klein.

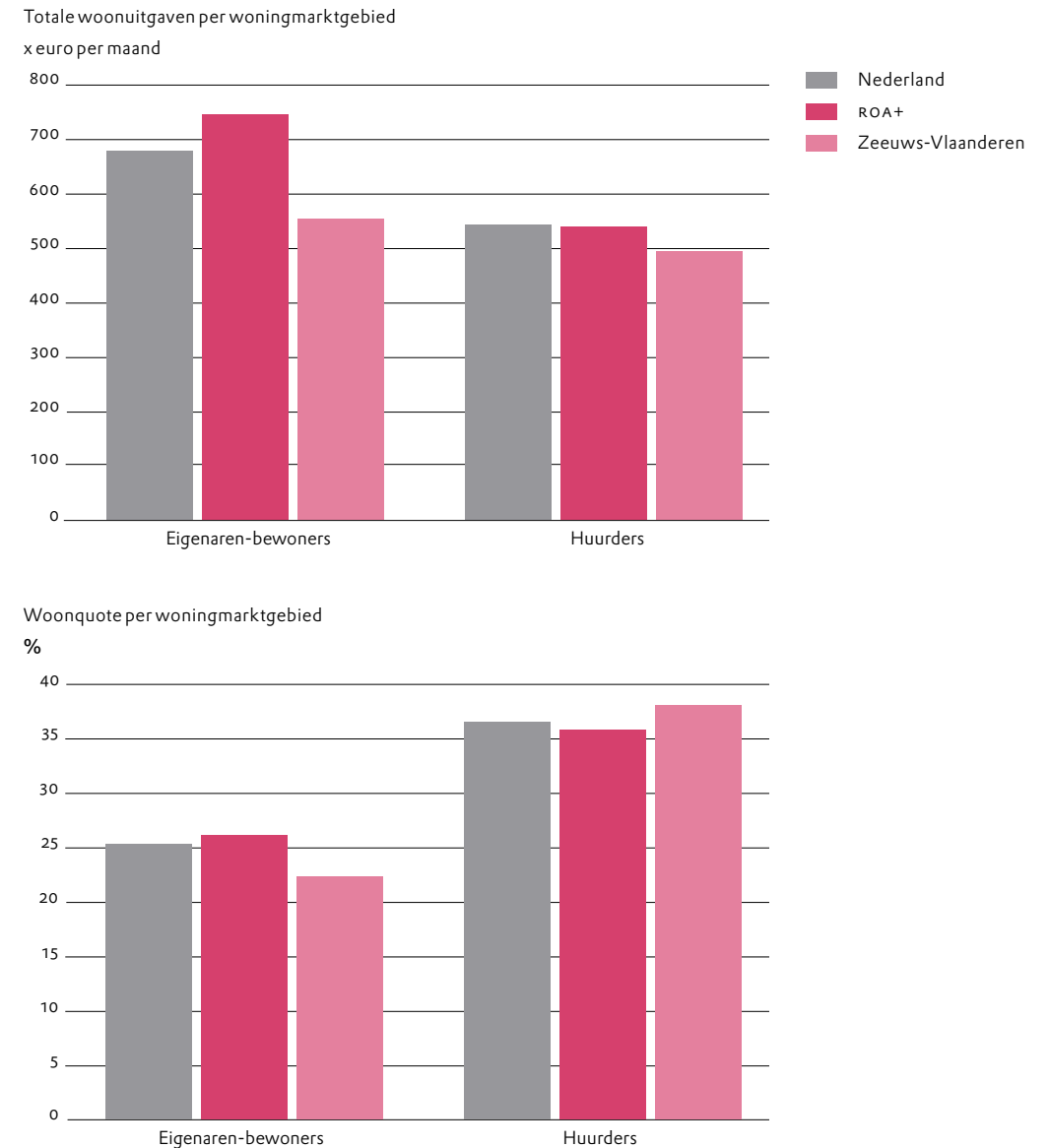
Kosten van wonen: wel regionale verschillen in hoogte, maar vrijwel niet in lasten

De kosten van het wonen kunnen worden geanalyseerd door te kijken naar het bedrag dat huurders en eigenaren-bewoners maandelijks aan het wonen kwijt zijn (de woonuitgaven), of naar het deel van het inkomen dat aan het wonen wordt gependeed (de woonquote). Daarbij geldt dat de kosten bruto meestal hoger zijn dan de kosten die bewoners netto daadwerkelijk maken. Om het wonen in een kwalitatief goede woning voor iedereen betaalbaar te maken, ondersteunt de rijksoverheid namelijk in financieel opzicht zowel huurders (via de huurtoeslag en het huurharmonisatiebeleid) als eigenaren-bewoners (vooral via de hypotheekrenteaftrek bij de inkomstenbelasting). In 2006 ging uit de schatkist 9,9 miljard euro naar eigenaren-bewoners, en 1,8 miljard euro naar huurders (VROM-raad 2007). We kijken hier alleen naar de kosten nadat deze financiële ondersteuning is verdisconteerd; bijkomende kosten als die voor nutsvoorzieningen en heffingen zijn daarbij inbegrepen.

Als we alle uitgaven van bewoners aan het wonen op een rij zetten, dan blijkt in het algemeen dat huurders er slechter uitspringen dan bewoners van koopwoningen: anno 2006 verwonen huurders ruim een derde van hun (huishoudens)inkomen, tegenover rond een kwart voor bewoners van koopwoningen. Daarmee zijn de woonlasten van huurders absoluut gezien echter niet hoger: zij geven maandelijks netto ongeveer 550 euro uit aan het wonen, terwijl die kosten voor eigenaren-bewoners op bijna 700 euro uitkomen. Nemen we het gemiddelde huishoudensinkomen in beschouwing, dan komt een andere discrepantie tussen huurders en eigenaren-bewoners duidelijk naar voren: bij huurders is dat bijna de helft van dat van kopers.

De totale maandelijks woonuitgaven van eigenaren-bewoners variëren regionaal aanzienlijk (zie figuur 3, boven). In de regio's Groningen en Zeeuws-Vlaanderen liggen de netto woonuitgaven beduidend lager, wat gezien de lagere woz-waarde in deze regio's ook te verwachten viel. In de KAN-regio, ROA+ en Haaglanden liggen deze uitgaven iets boven het landelijk gemiddelde. Voor de woonquote daarentegen, rolt een afwijkend beeld uit de bus: op Zeeuws-Vlaanderen na is deze in alle regio's vrijwel gelijk. De prijs van het wonen vertoont hiermee dus weinig regionale variëteit. De verklaring hiervoor is dat het gemiddelde inkomensniveau en de woonlasten ongeveer dezelfde regionale variatie hebben. Onduidelijk is evenwel waardoor dat komt: stijgen door de variatie in inkomens de huizenprijzen in de ene regio sterker dan in de andere regio – uitgaande van de veronderstelling dat verschillen in inkomens in krappe huizenmarkten tot uitdrukking komen in uiteenlopende huizenprijzen –, of komen in woningmarktgebieden met hoge huizenprijzen alleen mensen met een hoog inkomen aan de bak? Waarschijnlijk spelen beide effecten door elkaar, waarbij overigens de link met de

Figuur 3. Enkele kerncijfers over woonlasten, 2006. Bron: WOON 2006



economische situatie niet uit het oog moet worden verloren. Juist in woningmarkten met hoge economische groei (potenties), zoals ROA+ en Haaglanden (zie Renes e.a. 2006; Weterings e.a. 2007), is er een grote vraag naar arbeidskrachten voor hooggekwalificeerde banen. Hierdoor kunnen in deze regio's veel mensen in hun zoektocht naar een woning een ruime koopkracht inzetten, wat een prijsopdrijvend effect heeft voor de koopwoningmarkt.

Voor de huursector geldt een ander verhaal. Hier zien we op drie fronten regionale homogeniteit: in alle woningmarktgebieden zijn de woonuitgaven en de inkomensniveaus vrijwel gelijk, met als resultante vrijwel gelijke woonquotes (zie ook figuur 3). Waarschijnlijk heeft het overheidsbeleid hierbij een stevige vinger in de pap gehad: de combinatie van huurtoeslag en huurharmonisatie blokkeert als het ware het regionaal uiteen kunnen lopen van de netto huren. Dit wil echter nog niet zeggen dat de 'kwaliteit' van het wonen voor huurders dan ook overal gelijk is. Een regionaal gelijke woonquote kan gepaard gaan met het wonen in eengezinswoningen in een ontspannen woningmarkt, maar ook met het wonen in een meergezinswoning in een gespannen woningmarkt, zoals de Randstad. Overigens moet worden bedacht dat wanneer er geen regionale uniformiteit in woonlasten van huurders zou zijn, het wonen in krappe regionale woningmarkten bijna onbetaalbaar zou zijn voor lage-inkomensgroepen (waaronder naast de 'klassieke' arbeidersklasse tegenwoordig ook veel niet-westerse allochtonen).

In hoeverre geldt ook binnen regionale woningmarktgebieden heterogeniteit dan wel homogeniteit in woonlasten? Weinig verrassend zal zijn dat wat betreft de netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners, Amsterdam het hoogst scoort, met ruim 750 euro per maand. Almere en Zoetermeer liggen hier echter dicht bij in de buurt, waar weer kwaliteitsverschil tegenover staat: in Amsterdam gaat het bij koopwoningen vaak om appartementen, in Almere en Zoetermeer om eengezinswoningen. Het verschil in krapte op de woningmarkt kan zichtbaar worden als we hier de netto woonuitgaven in de gemeente Groningen en in Zeeuws-Vlaanderen naast leggen: deze zijn met ongeveer 550 euro veel lager dan in Amsterdam. Voor de woonquote geldt dat deze in Amsterdam wat hoger uitkomt, met 28 procent, tegenover 25 procent voor Nederland gemiddeld. Dit kan echter niet worden aangemerkt als een spectaculair verschil.

Gerelateerd aan de huishoudenspositie, vertonen de woonlasten duidelijk variatie: alleenstaanden hebben een beduidend hogere woonquote dan samenwonenden (met en zonder kinderen). Opvallend is dat dit niet alleen in de koopsector, maar vooral in de huursector geldt. Zo verwonen alleenstaande huurders ongeveer 40 procent van hun inkomen, tegen 30 procent voor samenwonenden. De situatie van hogere woonlasten voor alleenstaanden doet zich in de vijf regio's in vrijwel gelijke mate voor; wat dat betreft is er dus regionale homogeniteit.

In het Verdiepingshoofdstuk over de kosten van het wonen is voor de analyse van de woonquote naast de hiervoor genoemde onderwerpen, ook gekeken naar de inkomenssituatie, de woonduur en de hypotheekvorm

van eigenaren-bewoners. Kijken we naar de hoogte van het inkomen als zodanig, dan blijkt dat mensen die veel verdienen meer aan het wonen uitgeven dan mensen die weinig verdienen. Voor eigenaren-bewoners bedraagt het verschil in woonuitgaven tussen bewoners met een inkomen boven tweemaal modaal en bewoners met een inkomen tot modaal ongeveer 300 euro per maand; voor huurders komt dat verschil uit op ongeveer 250 euro. Dit betekent echter niet dat daarmee ook de woonquote onder de 'veelverdieners' hoger is. Integendeel: die is juist beduidend lager, bij de huurders zelfs de helft lager. Dit patroon blijkt in alle onderzochte woningmarktgebieden op te gaan, waarmee er op regionaal niveau opnieuw sprake is van homogeniteit. Een kleine nuancering is hier op haar plaats als het gaat om eigenaren-bewoners in de inkomensklasse tot modaal: in ROA+ is de woonquote van deze groep bewoners aanmerkelijk hoger dan in de regio's Groningen en Zeeuws-Vlaanderen, namelijk 40 versus 30 procent. De verklaring hiervoor moet worden gezocht in een krappere woningmarkt en hierdoor een hoger prijsniveau.

Het tweede genoemde onderwerp, de woonduur, speelt eveneens een rol in de hoogte van de woonquote. Eigenaren-bewoners die hun woning lang geleden hebben gekocht, hebben inmiddels veel lagere netto woonuitgaven en een lagere woonquote dan eigenaren-bewoners die recent een koopwoning hebben verworven; dat verschil houdt uiteraard verband met het verschil in huizenprijzen tussen vroeger en nu, alsook met het gegeven dat veel 'oude' eigenaren-bewoners hun hypotheek geheel of gedeeltelijk hebben afgelost. In de huursector is een dergelijk patroon niet zichtbaar, omdat de huren in de loop der tijd – na inflatiecorrectie – ongeveer gelijk zijn gebleven. Tussen de vijf woningmarktgebieden zijn hierin vrijwel geen verschillen te bespeuren.

Voor de hypotheekvorm van eigenaren-bewoners, ten slotte, geldt in algemeen dat kopers die een beleggingshypotheek hebben, ongeveer 150 euro per maand meer kwijt zijn aan netto woonlasten dan kopers met een aflossingsvrije hypotheek. Daarbij speelt een rol dat de laatste groep geen spaarpot opbouwt om de woning ineens af te betalen. Mede door de relatief lage woonlasten is de aflossingsvrije hypotheek in elk woningmarktgebied het meest populair. Toch vallen er regionale verschillen in de hypotheekvorm te bespeuren: in Zeeuws-Vlaanderen – en in mindere mate in Groningen – komt een spaarhypotheek vaker voor; de lagere huizenprijzen hier bieden waarschijnlijk wat meer perspectief om te sparen voor de aflossing van de woning.

De voorgaande bevindingen leiden tot de conclusie dat de netto woonuitgaven regionaal licht variëren voor zover het om eigenaren-bewoners gaat. In ROA+ en Haaglanden zijn deze woonuitgaven hoger dan in de regio's Groningen en Zeeuws-Vlaanderen. Deze regionale variatie gaat echter niet op voor huurders, voor wie de netto woonlasten in elk woningmarktgebied vrijwel gelijk liggen. Kijken we vervolgens naar de woonuitgaven als aandeel van het inkomen, dan is er vrijwel geen regionale variatie meer, noch bij

kopers, noch bij huurders. Deze homogeniteit in de prijs van het wonen, gaat evenwel gepaard met een heterogeniteit in woonkwaliteit: voor hetzelfde geld woon je in de eerstgenoemde regio's meestal in een meergezinswoning, in de laatste al snel in een eengezinswoning.

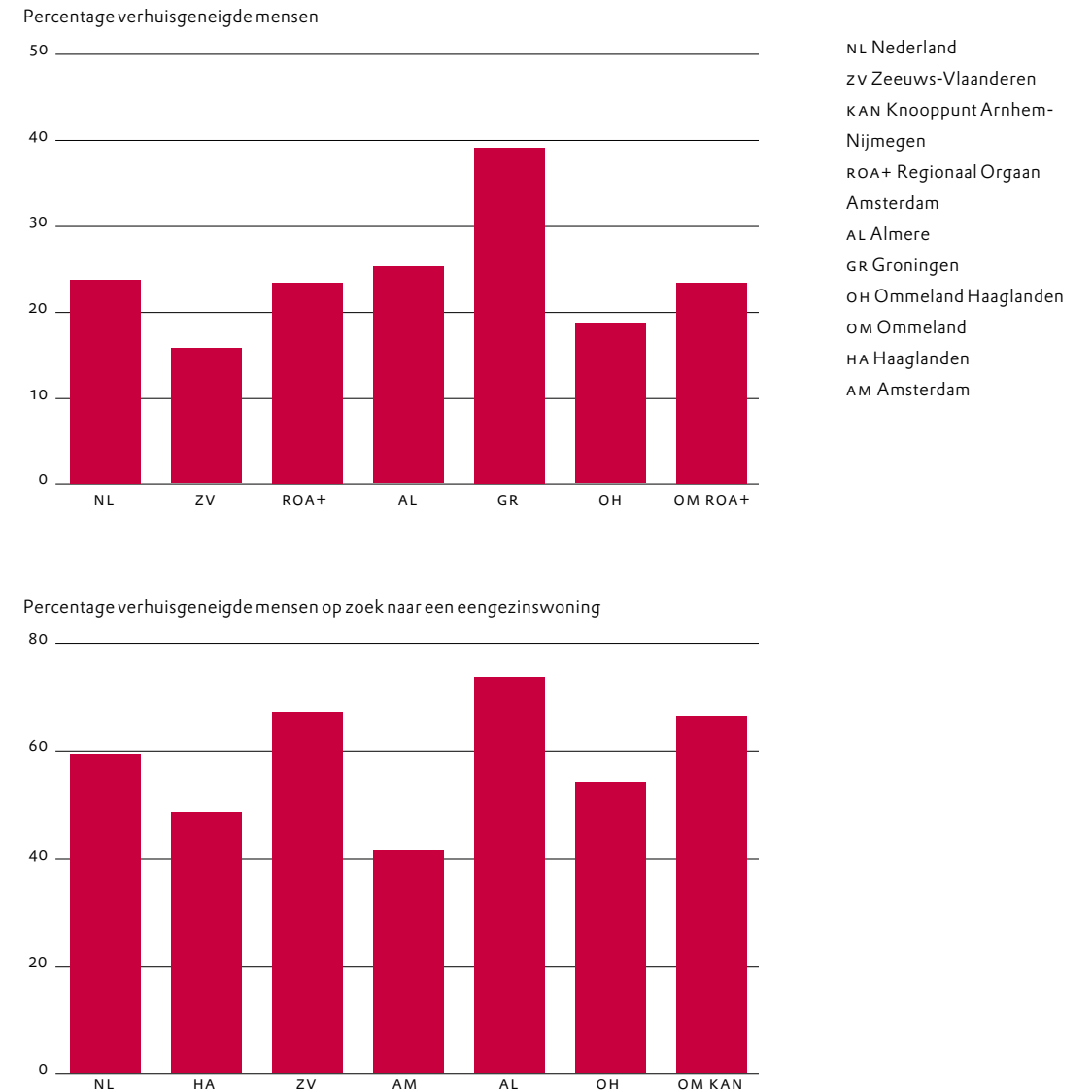
Verhuisplannen en woonwensen: weinig regionale variatie

Keuzevrijheid is een belangrijk thema voor het goed functioneren van de woningmarkt: als mensen ervoor kiezen op zoek te gaan naar een nieuwe woning, dan dient het aanbod dusdanig te zijn dat zij ook een woning naar wens kunnen vinden. Omdat de woningmarkt het karakter heeft van een 'voorraadmarkt', is het echter moeilijk om op korte termijn te voldoen aan al die verlangens van al die mensen die besluiten te verhuizen; de huidige voorraad staat er nu eenmaal en gaat voor een groot deel ook nog heel lang mee. Bovendien zijn toevoegingen aan de woningvoorraad, door nieuwbouw, kostbaar en neemt de bouw daarvan veelal enkele jaren in beslag.

Desondanks is het belangrijk te weten wat nu de woonwensen zijn en te kijken hoe de woningmarkt daaraan kan voldoen. Gegeven de lange doorlooptijd van aanpassingen aan de woningvoorraad is het daarbij essentieel te weten in hoeverre verhuisplannen en woonwensen stabiel zijn. Uit een vergelijking tussen het woningbehoefteonderzoek van 2002 (zie VROM 2002) en WOON 2006 komt naar voren dat de verhuiscwens in de tijd behoorlijk stabiel is: in beide onderzoeken is het aantal personen dat van plan is over twee jaar te verhuizen bijna 3 miljoen. Afgezet tegen 1,5 miljoen mensen die jaarlijks verhuizen lijken de plannen dus een getrouw beeld te geven van wat mensen ook daadwerkelijk doen. Een substantieel deel van die 3 miljoen 'verhuisgeneigden' zijn starters, te weten ongeveer 600.000; ook dit aantal is stabiel in de tijd. Ook voor de verhuismotieven geldt dat deze in de loop der tijd amper wijzigen: een op de drie wil verhuizen vanwege de woning en woonomgeving, een op de vijf vanwege veranderingen in de levensloop (het uit huis gaan van kinderen, gaan samenwonen, gaan scheiden), en een kleine groep vanwege werk of gezondheidsproblemen; voor een grote groep geldt vaak een combinatie van (genoemde) motieven. Voorts geldt in het algemeen dat het bereiken van hogere leeftijden gepaard gaat met een steeds verder afnemende verhuiscwens. Onder jongeren beneden de 25 jaar ligt de animo om te verhuizen nog op zo'n 50 procent, terwijl die onder 65-plussers is gedaald naar zo'n 10 procent.

De onderzochte woningmarktgebieden laten weinig verschillen zien in de percentages verhuisgeneigden. Een belangrijke uitzondering vormt Zeeuws-Vlaanderen, waar het aandeel verhuisgeneigden veel kleiner is dan landelijk (zie figuur 4, boven). De verklaring hiervoor ligt deels in het plattelandskarakter van deze regio: ook in het ommeland van de overige woningmarktgebieden is de verhuisgeneigdheid telkens veel lager dan die in de stedelijke kernen. Daarnaast kan de sterkere vergrijzing in deze regio een rol spelen.

Figuur 4. Enkele kerncijfers over verhuisplannen, 2005. Bron: WOON 2006



Als we de aandacht richten op de stedelijke kernen, dan komen verschillen naar voren die enerzijds samenhangen met karakteristieken van de bevolking, anderzijds met kenmerken van de woningvoorraad. In studentensteden als Groningen, Delft en Nijmegen is de verhuisgeneigdheid veel groter dan doorsnee in Nederland. De aanwezigheid van grote groepen jongeren in deze gemeenten heeft daar uiteraard een verhogend effect op; juist jongeren doorlopen vaak een keten van verhuizingen: ze zoeken een grotere kamer of appartement, gaan samenwonen en trekken vaak na het afstuderen weer weg uit de stad. Ook in Amsterdam en Den Haag is de verhuiswens hoog, maar in dit geval speelt mee dat hier naast veel alleenstaande jongeren ook veel jonge stellen wonen die vanwege een kindwens een grotere woning (bij voorkeur een eengezinswoning) zoeken in de stad zelf of in de nabije omgeving. Eenmaal in een overloopgemeente als Almere of Zoetermeer aanbeland, ligt de verhuisgeneigdheid niet meer zo hoog, zeker als er jonge kinderen in het spel zijn die daar schoolgaan en hun vriendjes en vriendinnetjes hebben. Bovendien wonen de gezinnen dan vaak al in de woning die bij hun situatie past: een (koop)eengezinswoning.

Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat het moeilijk is te bepalen of verschillen in verhuisgeneigdheid nu kunnen worden toegeschreven aan kenmerken van bewoners, en vooral de levensfase waarin ze verkeren, of aan kenmerken van de huidige of gewenste woning. In ieder geval ligt het percentage huurders met verhuisplannen een factor twee hoger dan onder eigenaren-bewoners. Dezelfde factor komt naar voren als we bewoners van meergezinswoningen vergelijken met bewoners van eengezinswoningen. Dit patroon is op grond van de kenmerken van de bewoners goed verklaarbaar: jongeren bewonen overwegend huurwoningen en dat zijn vaak meergezinswoningen, terwijl veel gezinnen in een koopwoning wonen, bij voorkeur een eengezinswoning.

Onder eigenaren-bewoners valt weinig regionale variatie in de verhuisintentie te ontdekken: deze is in alle woningmarktgebieden vrijwel even groot. Bij huurders valt er wat meer regionale variatie te bespeuren. Het aandeel bewoners met een verhuiswens is in de regio Groningen en de KAN-regio vrij groot, wat waarschijnlijk aan de invloed van de studenten kan worden toegeschreven. In Zeeuws-Vlaanderen komt het percentage verhuisgeneigden, weinig verrassend, opnieuw laag uit de bus.

In hoeverre is de verhuiswens gericht op het beschikbare aanbod van woningen in een bepaalde regio? Uit het onderzoek komt naar voren dat in regio's met veel eengezinswoningen (Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en KAN) de verhuiswens ook vaker naar dit soort woningen uitgaat (zie figuur 4, onder). In ROA+ en Haaglanden wordt minder vaak naar dit type woning gezocht, waarschijnlijk omdat ervan wordt uitgegaan dat de kans op het verkrijgen daarvan klein is gezien het beperkte aanbod en hoge prijsniveau van eengezinswoningen in deze regio's. Ook binnen woningmarkten zelf werkt dit mechanisme: in de zeer krappe woningmarkt van Amsterdam wordt veel minder vaak naar een eengezinswoning gezocht dan in de ruime woningmarkt van Almere.

Tot slot blijkt uit de analyse dat ruim de helft van de mensen die willen verhuizen in de huidige gemeente willen blijven wonen, en dat daarvan weer de helft een woning zoekt in dezelfde wijk. De Amsterdammers lijken een sterke binding met hun stad te hebben: ruim twee derde prefereert een woning in de hoofdstad. In overloopgemeenten als Almere en Zoetermeer is de binding duidelijk geringer: daar zoekt ongeveer 45 procent een woning binnen de gemeentegrens (ondanks een relatief groot aanbod van eengezinskoopwoningen).

De conclusie is dat verhuisplannen en woonwensen in regionaal opzicht vrij homogeen zijn: als het algemene beeld bekend is, dan voegt de regionale verdieping weinig nieuws toe. Daarbij moet wel worden gezegd dat de woonwensen regionaal wel enigszins anders worden ingekleurd door verschillen in het aanbod van woningen, vooral als het gaat om het type woning.

Uitleiding: paden voor de toekomst

Deze speurtocht naar regionale variatie in het wonen aan de hand van overeenkomsten en verschillen tussen woningmarktgebieden, levert als conclusie op dat regionale diversiteit zeker niet kan worden veronachtzaamd. Vooral het aandeel koopwoningen, het prijspeil van koopwoningen, de mate van eigenwoningbezit onder diverse groepen bewoners, de netto uitgaven aan wonen van eigenaren-bewoners en de woonwensen over het type woning variëren regionaal. Deze variatie is niet alleen zichtbaar tussen woningmarktgebieden, maar ook daarbinnen, in het bijzonder tussen de grote steden, de overloopgemeenten en omliggende (plattelands)-gemeenten.

De vraag is of deze regionale verschillen in de toekomst zullen blijven bestaan. Op grond van de regionale prognoses van het RPB en CBS valt te verwachten dat het belang van regionale verschillen tussen woningmarktgebieden eerder groter dan kleiner zal worden. Volgens deze prognoses zal de toename van het aantal huishoudens in de Randstad beduidend groter zijn dan elders in Nederland (De Jong 2007). In Zeeuws-Vlaanderen en Oost-Groningen wordt zelfs een aanzienlijke krimp verwacht. Hierdoor kunnen regionale verschillen in de krapte aan woningen in de toekomst toenemen, tenzij de woningbouw in de Randstad flink aantrekt. Ruimtelijk zal de stijgende woningbehoefte zich voorts concentreren in en om de grote steden, waardoor de huidige verschillen in kenmerken van de woningvoorraad en die van bewoners zich in de toekomst nog kunnen uitbreiden. Met een terugtrekkende overheid en meer marktwerking in de woningmarkt kunnen deze regionale verschillen scherper worden, omdat woningmarktgebieden zich, meer dan in het verleden, onafhankelijk van elkaar gaan ontwikkelen. Op deze wijze ontstaat er een verdere divergentie tussen de grote centrale gemeenten, overloopgemeenten en het ommeland, en op een hoger niveau tussen de Randstad, de intermediaire zone en de periferie.

Verdieping

Achtergronden bij de analyse van regionale verschillen

De woningmarkt is een onderwerp dat door de jaren heen altijd al veel publieke en politieke belangstelling heeft gekregen. Dat is niet verwonderlijk, omdat wonen een primaire levensbehoefte is. De laatste jaren is de aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt echter toegenomen. Mede door de 'systeemwisseling' van overheid naar markt, die is ingezet aan het einde van de twintigste eeuw, is een reeks van sluimerende knelpunten acuut geworden, zoals het woningtekort, de geringe doorstroming, de snelle prijsstijgingen en de snel oplopende overheidsuitgaven aan de woningmarkt.

Uit de discussie over de oorzaken van deze problemen komen steeds vaker signalen naar voren dat er in het landelijk beleid meer rekening moet worden gehouden met het regionale schaalniveau van de woningmarkt. Het ministerie van VROM anticipeert hierop door in de woningmarktverkenningen (zie bijvoorbeeld VROM 2004a, 2007a) aan te geven hoe zaken als nieuwbouw, woningbehoefte, herstructurering en bouwen voor doelgroepen zich in de toekomst op regionaal niveau zullen gaan ontwikkelen. Voor een goede onderbouwing van te nemen maatregelen en de inrichting van het instrumentarium ter verbetering van het functioneren van de woningmarkt, is inzicht vereist in de diversiteit van de regionale woningmarkt. In deze publicatie trachten we bij te dragen aan dat inzicht door de regionale verschillen op de woningmarkt nader te duiden.

Om de regionale diversiteit te onderzoeken, is de situatie op de woningmarkt in vijf woningmarktgebieden geanalyseerd aan de hand van kwantitatieve gegevens over de woningvoorraad, de bewoners, de kosten van het wonen, en de verhuisplannen en woonwensen. In de vier volgende hoofdstukken van de Verdieping behandelen we telkens een van deze vier onderwerpen, en kijken we naar de huidige stand van zaken. Daarbij gaat het om een feitelijke beschrijving, en niet zozeer om een diepgravende analyse van de werking van de (regionale) woningmarkt. Dat laatste doen we in andere publicaties van het Planbureau voor de Leefomgeving, die binnenkort verschijnen.

In dit hoofdstuk lichten we eerst de vijf gekozen woningmarktgebieden toe en het viertal onderwerpen dat is geanalyseerd. Voor die analyse is overwegend gewerkt met data uit het WoonOnderzoek Nederland 2006 (zie VROM 2007b), dat een actueel beeld geeft van de kenmerken van de woon-situatie van de Nederlandse bevolking. Daarnaast is voor de vergelijking in de tijd gebruikgemaakt van data uit een eerder gehouden woonenquête, het WoningBehoefteOnderzoek 2002 (zie VROM 2002), en van gegevens uit het Systeem woningvoorraad (SysWov) van ABF Research.

De vijf gekozen woningmarktgebieden

In het onderzoek zoomen we in op vijf woningmarktgebieden. Bij de selectie hiervan zijn twee criteria doorslaggevend geweest: de ligging in Nederland en de mate van verstedelijking. Wat betreft het eerste criterium dienden alle vier de landsdelen in Nederland te zijn vertegenwoordigd, met als achterliggende gedachte dat elk landsdeel zijn eigen karakteristieken heeft. Deels valt de indeling in landsdelen samen met het onderscheid in kerngebied (West-Nederland) versus periferie (Noord- en Zuid-Nederland), met daartussenin de intermediaire zone (Oost-Nederland).

Wat betreft het tweede criterium, de mate van verstedelijking, dienden zowel (sterk) verstedelijkte regio's als matig tot weinig verstedelijkte regio's te zijn vertegenwoordigd. Op basis van deze criteria zijn de volgende vijf regio's geselecteerd:

- de gemeente Groningen en omgeving: deze regio vertegenwoordigt landsdeel Noord en wordt beschouwd als matig verstedelijkt;
- het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (in deze studie verder aangeduid als de KAN-regio): deze regio is een representant van landsdeel Oost en is eveneens matig verstedelijkt;
- het Regionaal Orgaan Amsterdam, uitgebreid met Almere (in deze studie verder aangeduid met ROA+): deze regio vertegenwoordigt landsdeel West en is sterk verstedelijkt;
- Haaglanden: deze regio vertegenwoordigt eveneens landsdeel West en is ook sterk verstedelijkt;
- Zeeuws-Vlaanderen: deze regio representeert landsdeel Zuid en is amper verstedelijkt.

De keuze voor twee sterk verstedelijkte regio's in de Randstad houdt verband met de verwachting dat de regio ROA+ extreem uit de bus zou komen wat betreft diverse karakteristieken van de woningmarkt. ROA+ is immers het brandpunt van economische groei en de belangrijkste metropool van Nederland, met zijn uitgebreid scala aan stedelijke voorzieningen als culturele en onderwijsinstellingen en horeca. Door ook de regio Haaglanden in de analyse op te nemen, kan worden bepaald of de karakteristieken van ROA+ specifiek zijn voor Amsterdam en omgeving of juist algemeen geldend voor elke belangrijke stedelijke agglomeratie.

Voor de ruimtelijke afbakening van de woningmarktgebieden is aansluiting gezocht bij de administratieve regio's (of zogenoemde 'stedelijke regio's') zoals die in het beleid worden gebruikt voor de woningbouwconvenanten over de benodigde nieuwbouw in de periode 2005-2009. Binnen deze regio's kan een onderscheid worden gemaakt in stedelijke kernen en het 'ommeland' (zie ook Hornis & Ritsema van Eck 2007). Als criterium voor stedelijke kern is gekeken naar het inwonertal, dat rond of boven de 100.000 moet uitkomen. Door deze afbakening kunnen in de analyse niet alleen de regionale woningmarktgebieden onderling worden vergeleken, maar per woningmarktgebied ook de stedelijke kernen versus het ommeland. Figuur 5 laat zien waar de

geselecteerde regionale woningmarkten liggen; binnen elke woningmarkt zijn de gedefinieerde stedelijke kernen donkerder van kleur.

Hierna beschrijven we de vijf regionale woningmarktgebieden aan de hand van de demografische en economische kenmerken die van invloed kunnen zijn op het functioneren van de woningmarkt.

Het woningmarktgebied Groningen

Deze woningmarkt omvat de gemeenten die behoren tot de convenants-regio 'Samenwerkingsverband regio Groningen-Assen', die samen invulling moeten geven aan de woningbouwopgave in het noorden van Nederland. Vanwege het kwetsbare landschap in het noordelijk deel van Drenthe is een deel van de woningbouwtaakstelling in dat gebied toebedeeld aan de stad Groningen en aan Hoogezand-Sappemeer. Daarnaast wordt een deel van de groei van de stad Groningen opgevangen in omliggende gemeenten, omdat inwoners van de stad hiernaartoe verhuizen.

Volgens Lukey e.a. (2007) zijn er binnen de provincie Groningen grote regionale verschillen in bevolkingsgroei: Centraal-Groningen neemt een opvallende positie in, omdat de bevolking hier stevig groeit, terwijl in overige delen van Groningen de groei stagneert dan wel de bevolkingsomvang licht krimpt (regio Delfzijl en regio Oost-Groningen). Dit gaat samen met sterke verschillen in de leeftijdsopbouw: Centraal-Groningen en vooral de gemeente Groningen heeft een relatief jonge bevolking, terwijl Noord- en Oost-Groningen sterk zijn vergrijsd.

De uiteenlopende leeftijdsopbouw is voornamelijk het gevolg van selectieve verhuisstromen. De gemeente Groningen heeft een vrij sterke uitstroom naar omliggende gemeenten als Ten Boer, Haren en Tynaarlo (in Drenthe), die aantrekkelijk zijn vanwege het mooie landschap in combinatie met een hoog voorzieningenniveau. Het gaat hierbij vooral om verhuizingen vanwege woonmotieven en het vertrek van jonge gezinnen of jonge stellen met een kinderwens. Bij de kortereafstandsstromen zijn de regio's Noord- en Oost-Groningen minder in trek dan andere regio's in de omgeving. De verhuisstromen over langere afstanden zijn gericht op gemeenten als Assen, Amsterdam, Den Haag, Utrecht en diverse andere steden in de Randstad. Vooral richting de Randstad gaat het hier voor een aanzienlijk deel om verhuizingen vanwege werkmotieven.

Tegenover de vertrekstromen vanuit de woningmarkt van Groningen staan stevige vestigingsstromen, vooral in de gemeente Groningen. Het betreft hier overwegend jongeren die vanuit een breed rekruteringsgebied, dus ook uit Friesland en Drenthe, in de stad een (universitaire) opleiding gaan volgen of daar hun eerste baan vinden. De gemeente Groningen vervult voor veel van deze jongeren een 'roltrapfunctie': ze beginnen hun maatschappelijke carrière in de stad, maar na afstuderen verlaten ze deze veelal weer. De regio biedt mogelijk aan hoogopgeleiden te weinig banen op niveau om ze vast te kunnen houden.

Niet alleen in demografisch, maar ook in economisch opzicht zijn de regionale verschillen in de provincie Groningen aanzienlijk. Zo nam de werkgele-

genheid in de gemeente Groningen in de afgelopen tien jaar sneller toe dan gemiddeld in Nederland, terwijl de economische ontwikkeling in Delfzijl en Oost-Groningen sterk achterbleef (Lukey e.a. 2007). Dit verschil komt voor een belangrijk deel op het conto van de zakelijke dienstverlening, het onderwijs en de gezondheids- en welzijnszorg, sectoren die in de gemeente Groningen veel beter zijn ontwikkeld dan in de andere delen van de provincie. In het ommeland is de industriële dienstverlening juist beter ontwikkeld; in deze sector vallen in tijden van economische recessie evenwel de hardste klappen. Ook de arbeidsparticipatie, het inkomensniveau en de werkloosheidspercentages laten onderscheid zien tussen de woningmarkt van Groningen en overig Groningen: in Centraal-Groningen, inclusief de Noord-Drentse gemeenten, is de situatie gunstiger dan in Delfzijl en Oost-Groningen. Opmerkelijk is echter wel dat de werkloosheid ook in bepaalde wijken van de gemeente Groningen hoog is. Deze gemeente kent dus, net als veel andere grote gemeenten, achterstandswijken, met de gebruikelijk cumulatie van sociale en economische problemen.

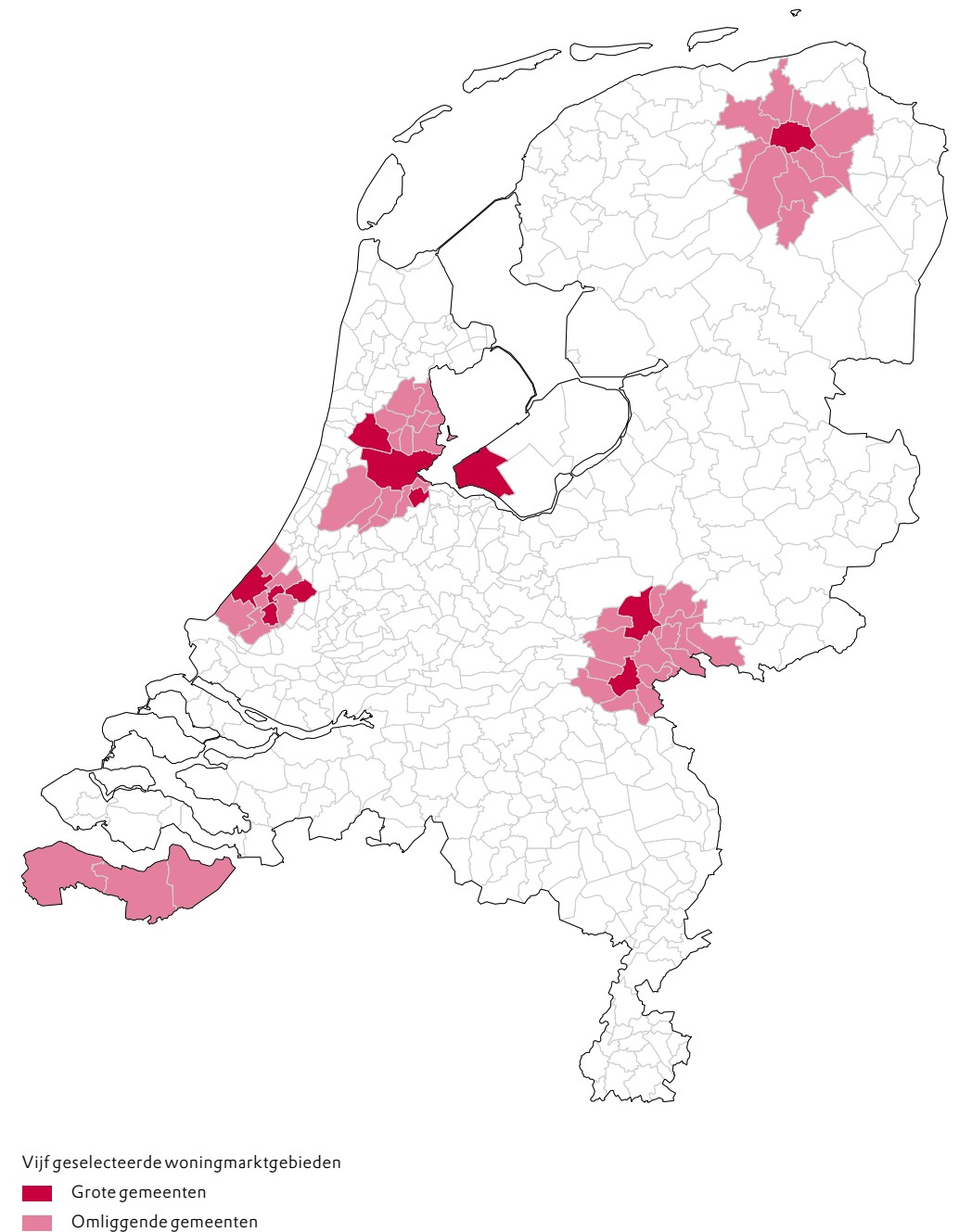
In Noord-Nederland is een groot deel van de werkgelegenheid georiënteerd op de regio Groningen. Dit kan verhuisstromen teweegbrengen, waarbij vooral de gemeente Groningen een belangrijke rol speelt. De stad is een aantrekkelijke werkgever; dagelijks komen vanuit een brede cirkel forensen naar de stad om er te werken, ook forensen uit Friesland die over grote afstand moeten reizen. Bovendien is Groningen een bekende studentenstad, waar jaarlijks veel jongeren uit het noorden maar ook van elders naartoe trekken om te gaan studeren. Een toenemende vraag naar woningen hoeft echter geen extra druk te leggen op dit woningmarktgebied. Groningen en omliggende gemeenten hebben genoeg ruimte om de benodigde woningen te realiseren. Ook zijn er diverse initiatieven in nabijgelegen woningmarkten, zoals Blauwstad bij Winschoten en diverse Vinex-locaties rondom Leeuwarden (Zuiderburen en Zuidplan). Hierdoor zijn er bij eventuele extra druk op de woningmarkt diverse 'uitlaatkleppen' in de omgeving te vinden.

Het woningmarktgebied KAN

Dit woningmarktgebied omvat de gemeenten die behoren tot de convenantsregio Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN-regio); sinds 2006 heet dit gebied overigens Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De KAN-regio is een regionaal samenwerkingsverband tussen negentien gemeenten in de provincie Gelderland en één Limburgse gemeente. De samenwerking is gericht op het binden van bewoners en bedrijven aan de regio door in te zetten op het behouden en versterken van de kwaliteit van het woon- en werkgebied. De regio telt ruim 700.000 inwoners en vormt daarmee samen met Twente, Zuid-Limburg en de regio Eindhoven een van de vier grote stedelijke agglomeraties buiten de Randstad.

De twee stedelijke kernen Arnhem en Nijmegen tellen beide veel alleenstaanden en weinig paren met kinderen; vooral in de universiteitstad Nijmegen is dit demografisch beeld sterk aanwezig. De woonmilieus van de twee steden zijn min of meer gelijkwaardig, waardoor er een zekere concurrentie

Figuur 5. De vijf regionale woningmarktgebieden en de stedelijke kernen



is om de woonconsument. Voor beide steden geldt dat het centrumgebied in de afgelopen jaren drastisch is aangepakt; Arnhem is nu nog druk bezig met het gebied rondom het Centraal Station. Dit draagt naar verwachting bij aan de aantrekkingskracht van deze steden.

De KAN-regio is in economisch opzicht een aantrekkelijk gebied voor bedrijven. De regio ligt op een strategisch knooppunt van nationale en internationale weg-, spoor- en waterverbindingen. Aan de westkant ligt de Randstad, met Schiphol en de haven van Rotterdam, en aan de oostkant het Europese achterland. De aanwezigheid van hoge landschappelijke kwaliteiten in de regio, zoals Nationaal Park De Hoge Veluwe en de Posbank bij Rheden, biedt de inwoners een mooie woon- en werkomgeving.

Net als de vier grote steden kennen Arnhem en Nijmegen ook de grote-stadsproblematiek van probleemwijken en verouderde bedrijventerreinen. Zo verkeert stadsdeel Malburgen in Arnhem (een naoorlogse uitbreidingswijk ten zuiden van de Rijn, met vooral goedkope huurwoningen) in een neerwaartse spiraal, en zet de gemeente Arnhem alle zeilen bij om die te doorbreken, onder andere door de bouw van dure koopwoningen. In Nijmegen wordt het bedrijventerrein Noord- en Oostkanaalhavens geherstructureerd.¹

Het regionale beleid is gericht op een tempoversnelling in de woningbouw, vooral van betaalbare woningen voor starters en ouderen. Vooral de gemeenten Arnhem en Nijmegen achten uitbreiding van de woningvoorraad nodig om de druk op de woningmarkt te verlichten. Hierbij speelt een rol dat de bouwstroom in het nabije verleden leek op te drogen (zo werden in 2002 en 2003 in Arnhem jaarlijks slechts 100 woningen gebouwd).

Het woningmarktgebied ROA+

Deze woningmarkt omvat de gemeenten die behoren tot de convenantsregio Regionaal Orgaan Amsterdam inclusief Almere (ROA+); tegenwoordig heet deze regio Stadsregio Amsterdam. ROA+ wordt hoofdzakelijk gevormd door de gemeente Amsterdam en de – als groeikernen van deze stad aangewezen – stedelijke kernen Almere en Zaanstad.

Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op jongeren én volwassenen. Voor jongeren is Amsterdam 'the place to be' vanwege het grote onderwijsaanbod en de vele banen voor starters. Voor volwassenen, in het bijzonder degenen onder hen die (nog) geen kinderen hebben, bieden de vele voorzieningen in Amsterdam een aantrekkelijk woonklimaat (vgl. Ossokina & Verkade 2006). Daarnaast is de gemeente Amsterdam, net als de andere grote steden in de Randstad, erg in trek bij westerse en niet-westerse immigranten.

De bevolkingssamenstelling van Amsterdam is de laatste jaren sterk veranderd, vooral als gevolg van de suburbanisatie van autochtonen en de toestroom van niet-westerse allochtonen. Daarnaast neemt recent ook de suburbanisatie van welgestelde allochtonen toe; zo kent Almere een forse instroom van Surinamers en in mindere mate Antillianen (De Jong 2007). Ook de suburbanisatie van autochtonen zet door, maar deze is meer gericht

¹. Zie voor meer informatie de websites van de gemeenten Nijmegen en Arnhem.

op gemeenten met duurdere koopwoningen, zoals Haarlemmermeer en Amstelveen (De Jong & Van Duin 2006). De vervanging van redelijk verdienende autochtonen en allochtonen door startende jongeren en laaggeschoolde allochtonen zorgt per saldo voor een financiële verarming van de stad, ondanks het positieve effect van de roltrapfunctie, ofwel de inkomensstijging van bewoners gedurende hun verblijf in de stad (Latten e.a. 2006).

Economisch gezien gaat het Amsterdam voor de wind. De stad kenmerkte zich in de jaren tachtig van de vorige eeuw nog door verlies aan werkgelegenheid, wat deels het gevolg was van de landelijke economische herstructurering waarbij een aantal industrieën verdween, en deels van verplaatsing van bedrijven naar de stedelijke periferie. Vanaf de jaren negentig echter, oefent Amsterdam een sterke aantrekkingskracht uit op nieuwe bedrijven en kantoren. Veel pendelaars uit de omgeving profiteren van de toegenomen werkgelegenheid, waardoor er veel woon-werkverkeer tussen stad en ommeland is.

De grote aantrekkingskracht van de gemeente Amsterdam leidt tot een hoge druk op de Amsterdamse woningmarkt. Ter verlichting van deze druk zijn in het verleden veel woningen gebouwd in Zaanstad en Purmerend; tegenwoordig moeten Haarlemmermeer en Almere deze rol vervullen. De gemeente kiest er de laatste jaren ook voor om in de stad zelf stevig te bouwen, zoals op IJburg. Dit is nodig, omdat veel inwoners Amsterdam liever niet willen verlaten (Gemeente Amsterdam 2005). Als dit dan toch gebeurt, dan blijven zij liever zo dicht mogelijk bij Amsterdam. Degenen die over grotere afstand verhuizen, en dus Amsterdam echt verlaten, zijn vaak goed verdienende paren met kinderen op zoek naar een groene en kindvriendelijke woonomgeving, of paren van middelbare leeftijd die willen genieten van de 'suburbane rust'.

Het woningmarktgebied Zeeuws-Vlaanderen

In de periode 1990-2002 groeide de bevolking van Zeeuws-Vlaanderen met slechts 1,5 procent, tot 100.000 inwoners. Terneuzen is de belangrijkste stedelijke kern in het gebied; het aantal inwoners schommelt daar de laatste jaren rond de 55.000. Zeeuws-Vlaanderen telt veel gemeenten waar de bevolking in de afgelopen dertig jaar is gekrompen, vooral veel kleinere kernen (Van Dam e.a. 2006). Er is nu nog evenwicht tussen geboorte en sterfte, gecombineerd met een migratiesaldo dat schommelt van licht positief naar licht negatief. Op termijn wordt de regio waarschijnlijk geconfronteerd met een teruglopend geboorteoverschot (De Jong & Van Duin 2006), wat betekent dat er een steeds groter vestigingsoverschot moet worden gehaald om te kunnen blijven groeien of zelfs niet te krimpen.

Wat betreft de vergrijzing en ontgroening loopt deze regio voor op de rest van het land. Veel jongeren verlaten de regio en de provincie vanwege studie of werk (Provincie Zeeland 2004). Het gat dat ze achterlaten, wordt gevuld door een vestigingsoverschot van Randstedelingen en Belgen; vele Randstedelingen en Belgen hebben hier ook een tweede woning aan de kust.

Voor de leeftijdscategorie '50+' laat hierbij een duidelijk vestigingsoverschot zien: zowel 'jongere ouderen' (vijftigers die vaak nog werken, een hoog opleidingsniveau hebben en behoorlijk mobiel zijn) als 'oudere ouderen' (gepensioneerden die worden aangetrokken door de schoonheid van het landschap en het rustieke wonen).

In economisch opzicht daarentegen, loopt de regio achter bij de rest van het land, mede omdat deze regio minder profiteert bij een economische opbloei dan andere delen van het land. Hierdoor liggen het gemiddelde inkomen en de werkgelegenheid onder het landelijk peil. De ontwikkeling van de beroepsbevolking is verontrustend: de uitstroom van vijftigers wordt onvoldoende gecompenseerd door instroom van jongeren. Dit kan betekenen dat het bedrijfsleven op termijn werknemers van buiten Zeeland moet aantrekken. Er zijn veel initiatieven om de lokale economie te stimuleren, waarbij vooral wordt ingezet op meer werkgelegenheid voor hoger opgeleiden. Aangezien de havens en het toerisme de pijlers zijn van de economie van Zeeland, gaat de aandacht vooral uit naar meer werkgelegenheid in watergerelateerde bedrijvigheid en uitbreiding van de haven van Terneuzen (Van Dam e.a. 2006).

De demografische situatie van een zwak groeiende bevolking vindt haar weerklink in de ontwikkeling van de woningvoorraad: een lichte toename die ver onder het landelijk gemiddelde ligt. Er komen echter steeds meer geluiden om sterk in te zetten op woningbouw om bewoners van elders aan te trekken (Provincie Zeeland 2004). Hiermee samenhangend is de nieuwbouw geconcentreerd op eengezinswoningen in de koopsector. Gesloopt wordt er nog amper in deze regio. De huidige situatie op de woningmarkt laat zich beschrijven als onderdruk; gezien de forse bouwprogramma's zou deze druk nog wel eens verder kunnen dalen.

Het woningmarktgebied Haaglanden

Deze woningmarkt omvat de gemeenten van de convenantsregio Haaglanden, waartoe naast Den Haag ook de stedelijke kernen Zoetermeer en Delft behoren.

Den Haag heeft wat betreft het inwonertal een historie van ups en downs. Tussen 1900 en 1960 nam het inwonertal toe van 200.000 naar 600.000. Vervolgens daalde het inwonertal naar 440.000 in 1980, door een combinatie van het groeikernenbeleid (Zoetermeer werd opvangstad voor Den Haag), demografische processen en een tekort aan ruimte binnen de gemeentegrenzen. Tot de eeuwwisseling bleef het inwonertal daarna constant, maar steeg het vervolgens weer, onder andere door de annexatie van delen van de aangrenzende gemeenten Rijswijk, Voorburg en Leidschendam, waar de Vinex-locaties Ypenburg, Wateringse Veld en Leidschenveen zijn gebouwd.

Den Haag kent een grote diversiteit aan karakteristieke wijken: volkswijken, diplomatenwijken, drie Vinex-wijken en een centrum met ultramoderne hoogbouw. Voorts is Den Haag de dichtstbevolkte grote stad van Nederland, ondanks talloze groene ruimten als het Haagse Bos. Er vindt een grootscheepse stadsvernieuwing plaats (onder andere in de Schilderswijk en

het Laakkwartier), naast herstructurering van binnenstedelijke bedrijven-terreinen (Laakhaven-gebied).² De gemeente probeert zichzelf duidelijk op de kaart te zetten als internationale stad. In de afgelopen jaren hebben er zich talrijke hoofdvestigingen van internationale concerns gevestigd. Daarnaast profileert Den Haag zich als internationaal juridisch centrum, onder andere met het Internationaal Gerechtshof in het Vredespaleis.

De Haagse bevolking is, net als de bevolking in de andere grote steden van de Randstad, zeer gemêleerd. Ongeveer een kwart van de Hagenaars is van allochtone afkomst, mede aangetrokken door de aanwezigheid van internationale bedrijven, en eveneens circa een kwart is van elders uit Nederland afkomstig, mede aangetrokken door hooggekwalificeerde banen in de overheidssector (Graaf & Van Agtmaal-Wobma 2008). De verhuisbewegingen naar en uit Den Haag zijn, weinig verrassend, selectief. De stad trekt blijvend vooral jongeren aan, terwijl de gezinnen de stad weer verlaten. Voor velen is het verblijf in de gemeente dus slechts tijdelijk, hoewel dit 'principe' in de laatste jaren wordt doorbroken omdat veel gezinnen naar een van de drie genoemde Vinex-wijken trekken. In deze wijken zijn voornamelijk eengezins(koop)woningen gebouwd.

Door de bouw van deze Vinex-locaties heeft Zoetermeer als overloopgemeente sterk aan betekenis ingeboet. Deze stedelijke kern is met 115.000 inwoners inmiddels een 'grote stad' met een sterke economische structuur geworden, en heeft zijn karakter als typische groeigemeente langzamerhand verloren. Ook hier gaat ruimtegebrek binnen de gemeentegrenzen een rol spelen: met de realisatie van de laatste nieuwbouwwijk (Oosterheem) lijkt het vat te zijn gevuld, tenzij nieuwe gebieden worden geannexeerd.

Het karakter van de stedelijke kern Delft wordt sterk bepaald door de aanwezigheid van de Technische Universiteit, en als een soort spillover-effect daarvan de aanwezigheid van bedrijven in de technologiehoek. Hierdoor trekt deze gemeente veel jongeren aan. Nieuwbouwwijken als Tanthof en Delfgauw bieden een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen, die deels uit Den Haag afkomstig zijn.³

De regio Haaglanden, vooral de drie stedelijke kernen maar (in mindere mate) ook het ommeland, is zeer in trek, onder anderen bij jongeren vanwege de aanwezigheid van opleidingsinstellingen en de kansen op een eerste baan, bij hoogopgeleiden vanwege de hooggekwalificeerde banen bij internationale en overheidsinstellingen, en bij westerse en niet-westerse allochtonen vanwege de al bestaande concentraties van herkomstgenoten. Dit zet de woningmarkt in deze regio uiteraard behoorlijk onder druk.

Woningvoorraad, bewoners, woonkosten, verhuisplannen en woonwensen

We analyseren de situatie in de hiervoor geschetste woningmarktgebieden als gezegd aan de hand van kwantitatieve gegevens over vier onderwerpen: de woningvoorraad, de bewoners, de kosten van het wonen, en de verhuis-

². Zie voor meer informatie de website van de gemeente Den Haag.

³. Zie voor meer informatie over Zoetermeer en Delft de websites van deze gemeenten.

plannen en woonwensen. Bij de woningvoorraad gaat het om kenmerken van de gehele woningvoorraad, met een onderscheid in de huur- en koopsector en daarbinnen in type, grootte, bouwjaar en waarde van de woning. Bij de bewoners richten we ons op kenmerken van de bewoners van de huidige woningvoorraad. Centraal hierbij staat een analyse van de mate van eigenwoningbezit, uitgesplitst naar kenmerken als leeftijd, huishoudenssamenstelling, herkomstgroepering, opleiding en inkomen. Voor de analyse van de kosten van het wonen kijken we zowel naar de netto woonlasten als naar de woonquote, dat wil zeggen dat deel van het inkomen dat aan het wonen wordt gepend. Bij de verhuisplannen en woonwensen, ten slotte, gaat het enerzijds om de achtergronden van bewoners en kenmerken van woningen die van invloed zijn op de intentie om te verhuizen en de hierbij horende verhuismotieven, en anderzijds om het type woning en woonomgeving waarnaar zij op zoek zijn.

In het vervolg van deze paragraaf gaan we in kort bestek in op enkele beleidsmatige aspecten die aan deze onderwerpen zijn verbonden, alsook op de processen die in het algemeen op deze terreinen werkzaam zijn in woningmarktgebieden. In de volgende hoofdstukken van de Verdieping zal hier bij de verklaring van diverse bevindingen aan worden gerefereerd.

De woningvoorraad

In het Verdiepingshoofdstuk over de woningvoorraad analyseren we in hoeverre de samenstelling van de woningvoorraad varieert in de vijf woningmarktgebieden.

De woningvoorraad kan worden onderverdeeld in twee sectoren: de koopsector en de huursector. Volgens diverse auteurs (onder wie Boelhouwer 2006; Conijn 2006b; Van Hoek 2006) zijn er grote (kwaliteits) verschillen tussen de gemiddelde koopwoning en huurwoning, hetgeen samenhangt met het overheidsbeleid voor deze twee sectoren (zie verder bij 'De bewoners').

De woningmarkt kan worden gekenschetst als een voorraadmarkt, aangezien het op korte termijn vrijwel onmogelijk is de voorraad substantieel uit te breiden als de vraag naar woningen sterk stijgt; dit wordt ook wel aangeduid als een lage aanbodelasticiteit. In het algemeen duurt het meerdere jaren voordat prijssignalen leiden tot nieuwe plannen en de daarbij horende vergunningen; daarna duurt het nog enige tijd voordat de woningen feitelijk zijn gebouwd en worden overgedragen aan bewoners. De overheid kan dit proces weinig sturen; wel kan ze de lengte van vergunningprocedures beïnvloeden. Maar ook op de lange termijn is het lastig om aanbod en vraag op elkaar af te stemmen – en is de aanbodelasticiteit derhalve laag. Dit kwam bijvoorbeeld naar voren in de periode 1990-2005, toen de woningprijzen sterk stegen, terwijl de woningproductie stagneerde; de prijsstijging overtrof vele malen de bouwkostenstijging (Boelhouwer 2006).

De verklaring voor de lage aanbodelasticiteit kan worden gezocht in de werking van de grondmarkt, die op haar beurt weer sterk samenhangt met het overheidsbeleid. Nederland kent namelijk de unieke combinatie van

een strenge ruimtelijke ordening en een (soort) vrije grondmarkt (zie ook Segeren 2007). Hierbij geldt dat een toenemende vraag naar woningen vanwege demografische factoren of vanwege inkomensstijging en rentedaling, in de praktijk niet wordt beantwoord met een evenredige toename van het grondaanbod voor woningbouw. De bestemming van grond wordt niet (volledig) door de markt bepaald, maar (ook) door de rijksoverheid en regionale overheden. Deze kunnen besluiten de door de markt gewenste extra ruimte voor woningbouw niet beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld op grond van het voorgestane natuur- en landschapsbeleid. Hierdoor stijgt de woningprijs en daarmee de grondprijs, omdat de grondeigenaar de prijs van de grond in het algemeen afleidt van hetgeen wat daarop gaat worden gebouwd. In de situatie dat de verkoopprijzen van nieuwe woningen hoger zijn dan de bouwkosten, zal de grondprijs zodanig stijgen dat het verschil tussen verkoopprijs en bouwkosten in de grondprijs wordt verdisconteerd. Dit wordt ook wel het residueel bepalen van de grondwaarde genoemd. Volgens Middelkoop (2006) leidt deze methode ertoe dat grondeigenaren of projectontwikkelaars onder bepaalde omstandigheden geen noodzaak voelen om tempo te maken. Bij een gespannen markt kan de grondwaarde door de koppeling met de verkoopprijzen van woningen snel stijgen. Voor de grondeigenaar is het dan lucratief om met verkoop of ontwikkeling te wachten, waardoor een groot deel van de winstverwachting in de grondprijs wordt verdisconteerd.

Dit mechanisme is deels het gevolg van het ruimtelijkeorderingsbeleid: bij een vrije markt heeft het geen zin te wachten, omdat iemand anders dan (op een andere plek) gaat bouwen. Het restrictieve overheidsbeleid leidt er echter toe dat er geen alternatieve locaties zijn. Overigens is het voor de overheid meestal geen optie om nauwelijks te interveniëren op de grondmarkt. Aangezien voor natuur en landschap geen marktprijzen bestaan, zouden deze zonder interventie moeten wijken voor economische activiteiten waarmee winst valt te behalen.

De uitbreiding van de woningvoorraad in zowel de huur- als koopsector komt voornamelijk tot stand via nieuwbouw. In de koopsector kan echter extra aanbod worden gecreëerd door omzetting van huur- naar koopwoningen. Juist omdat het aandeel van de huursector in de totale woningvoorraad in Nederland in vergelijking met het buitenland relatief groot is (Elsinga e.a. 2006), zou dit kunnen leiden tot een substantieel extra aanbod. Uit de praktijk van de afgelopen jaren blijkt evenwel dat slechts minder dan 1 procent van het woningbezit van woningcorporaties is verkocht (Centraal Fonds Volkshuisvesting 2007). Deze geringe verkoopomvang hangt samen met de voor woningcorporaties benodigde middelen om investeringen te financieren (Conijn & Alles 2002). Als de prijzen in de koopsector stijgen, zullen minder huurwoningen hoeven worden omgezet in koopwoningen; de winst bij verkoop neemt dan namelijk toe, waardoor het benodigde budget voor de bouw van huurwoningen eerder wordt gehaald.

Op de Nederlandse koopwoningmarkt wordt het aanbod via nieuwbouw beïnvloed door het ruimtelijkeorderingsbeleid, waarin het aantal te bouwen woningen afhankelijk is van ramingen van het woningtekort. In het verleden voerden gemeenten vrijwel alleen de regie over de woningbouw. Tegenwoordig is de bestuurlijke constellatie rond nieuwbouwprojecten veel complexer, en kan geen van de betrokken partijen geheel zelfstandig de regie voeren. In de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn deze partijen sterk van elkaar afhankelijk (Jókövi e.a. 2006). Gemeenten trachten tegenwoordig de nieuwbouwproductie veelal via de zogenoemde communicatieve planning te organiseren, mede omdat ze geen directe financiële sturingsinstrumenten meer hebben. Hierbij worden de afspraken vaak vastgelegd in convenanten tussen de bij de woningbouwproductie betrokken partijen. Een nadeel daarbij is dat zulke afspraken bij wijzigingen in de marktomstandigheden moeilijk op korte termijn adequaat kunnen worden aangepast. Dit leidt tot een verdere verstarring van het aanbod.

We kunnen concluderen dat de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in de tijd weinig veranderen. Hierdoor kunnen spanningen op de woningmarkt eerder tot uitdrukking komen in prijsverschillen dan in een verruiming van het aanbod. In het Verdiepingshoofdstuk over de woningvoorraad gaan we verder in op de verschillen in de voorraad in de vijf woningmarktgebieden; prijsverschillen (gemeten aan de woz-waarde en huurwaarde) spelen daarbij een belangrijke rol.

De bewoners

Wat betreft de kenmerken van de bewoners focussen we in deze paragraaf op de verschillen tussen huurders en eigenaren-bewoners; deze hangen voor een belangrijk deel samen met het fiscale overheidsbeleid. In het Verdiepingshoofdstuk gaan we verder in op (verschillen tussen beide groepen in) kenmerken als huishoudenspositie, leeftijd, opleiding, inkomen en herkomst-groepering.

Voor eigenaren-bewoners gelden de fiscale regels dat de huurwaarde van de eigen woning is belast, de hypotheekrente aftrekbaar is, er bij aankoop van een (bestaande) woning overdrachtsbelasting is verschuldigd en dat koopwoningen deels zijn vrijgesteld van vermogensbelasting. De eerste twee regels zijn terug te voeren op de zienswijze dat een woning een investeringsgoed is in plaats van een consumptiegoed. In fiscaal opzicht betekent dit dat de opbrengsten van investeringsgoederen worden belast (via het huurwaardeforfait), en de kosten voor het verwerven ervan een aftrekpost zijn voor de inkomstenbelasting (via de aftrek van de hypotheekrente). Om het fiscale voordeel van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente te maximaliseren, proberen veel eigenaar-bewoners hun hypotheekschuld zo hoog mogelijk te houden, en dus weinig af te lossen van de hypotheek. Op deze manier wordt bij de koop van een woning weinig eigen geld ingebracht. Voor de woningmarkt betekent dit echter wel dat de instabiliteit wordt vergroot door de sterke afhankelijkheid van de hypotheekrente.

Het fiscale beleid leidt ertoe dat er meer vragers op de koopwoningenmarkt zijn dan in een marktconforme situatie. Wanneer het aanbod hier niet op korte termijn op aansluit, leidt dit tot hogere koopprijzen. Dit zal zich vooral voordoen in de situatie van een gespannen woningmarkt: wanneer het aantal vragers sterk toeneemt en de verruiming van het aanbod traag verloopt. Het subsidiëren van de vraag via de hypotheekrenteaftrek leidt hierdoor tot een stijging van de huizenprijzen, en dit komt voornamelijk ten goede aan mensen die al een koopwoning bezitten. Voor starters heeft dit echter tot gevolg dat koopwoningen steeds minder binnen hun bereik komen (Renes e.a. 2006).

Het fiscale beleid is ook van invloed in de huursector, en daarmee op de vraag naar huurwoningen. Ten eerste worden via de huurtoeslageregeling, voorheen huursubsidie, de lagere-inkomensgroepen expliciet gesubsidieerd. Ten tweede is er impliciete subsidiëring in de vorm van de huurprijsregulering bij niet-marktconforme huurniveaus. Door deze twee subsidievormen speelt het prijsmechanisme (via de hoogte van de huren) vrijwel geen rol in het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod, en worden huurwoningen toegewezen via regelingen als de woonruimteverdeling. Net als bij de koopsector, leidt dit overheidsbeleid tot meer vragers naar huurwoningen dan in een marktconforme situatie. Hierdoor is de vraag naar betaalbare huurwoningen groter dan het aanbod, wat weer lange wachtlijsten tot gevolg heeft. De gemiddelde wachttijden in steden als Amsterdam en Utrecht bedragen volgens Aedes (2005) zeven tot tien jaar.

De mogelijkheden om door te stromen naar andere woningen, kunnen voor bepaalde groepen bewoners duidelijk verschillen. Voor huishoudens die nu in de huursector wonen, maar ook voor starters op de woningmarkt is het in de afgelopen jaren steeds moeilijker geworden om de (over)stap naar de koopsector te maken. De sterke prijsstijging van koopwoningen is hiervoor een belangrijke verklaring. De huidige eigenaren-bewoners kunnen nog wel doorstromen naar een duurdere koopwoning, omdat ze de winst uit de verkoop van de huidige woning kunnen inbrengen bij de aankoop van een nieuwe woning. Voor de huidige huurders en starters is het inkomen gemiddeld genomen echter meestal te laag om zo'n dure koopwoning te kunnen betalen. Daarbij komt dat de doorsnee huurder niet over een eigen vermogen beschikt dat voor de overstap naar de koopsector kan worden ingezet. Alleen huurders die geen huurtoeslag ontvangen, komen potentieel in aanmerking voor doorstroming naar de koopsector. Hierbij is de kans dat deze stap daadwerkelijk wordt gezet afhankelijk van hun maximale leenvermogen en daarmee het inkomen. Onderzoek van Conijn (2006b) laat zien dat het maximale leenvermogen en de marktwaarde van de koopwoningen in de voorraad (naar prijsklasse) elkaar slechts beperkt overlappen. Dit betekent dat een koopwoning voor het merendeel van de huurders onbereikbaar is.

De doorstroming binnen de huurmarkt en vanuit de huurmarkt naar de koopmarkt wordt volgens Conijn (2006a) ook op verschillende manieren beperkt door de kunstmatig lage huren van corporatiewoningen. Ten eerste is het voor huurders wier inkomen in de loop der tijd is gestegen vaak aantrek-

kelijk om in een gereguleerde huurwoning te blijven wonen, omdat zij daar na verhuizing niet meer voor in aanmerking komen. Ten tweede komen kwaliteitsverschillen tussen gereguleerde huurwoningen weinig tot uitdrukking in huurverschillen. Daarbij is de prijs-kwaliteitverhouding van bepaalde huurwoningen dermate aantrekkelijk dat ook huurders die al in een passende huurwoning wonen, niet bereid zijn om te verhuizen maar wel om langdurig voor zulke woningen op de wachtlijst te blijven staan; de 'woonduur' telt immers mee voor de toewijzing. Ten derde geldt dat de hoogte van de huurtoeslag afhangt van de hoogte van de huur. Hierdoor komt een hogere bruto huur slechts gedeeltelijk tot uitdrukking in hogere netto huurlasten, wat de aantrekkelijkheid van de duurdere gereguleerde huurwoningen uiteraard vergroot.

Van Iersel & Leidelmeijer (2003) concluderen dat de koop- en huurwoningmarkt in de afgelopen decennia steeds meer van elkaar gescheiden zijn geraakt, waarbij hogere-inkomensgroepen als gevolg van de fiscale voordelen naar de koopmarkt worden 'geduwd' en lagere inkomensgroepen als gevolg van de huurtoeslag naar de huurmarkt. Ook Conijn & Marsman (2004) constateren dat de scheiding tussen de huur- en koopsector in het verleden veel minder groot was; zo woonden de hogere-inkomensgroepen in de jaren zeventig nog vaak in huurwoningen. In de afgelopen decennia heeft zich echter een duidelijke uitsortering voorgedaan: hogere-inkomensgroepen gaan naar de koopsector en lagere-inkomensgroepen blijven in de huursector achter. Volgens Conijn (2006) lijkt dit uitsortingsproces inmiddels vrijwel te zijn voltooid. Als gevolg van de grote prijsstijgingen in de koopsector is de overstap voor de doorsnee huurder en starter financieel meestal niet meer haalbaar.

Concluderend kunnen we stellen dat de al bestaande inkomensverschillen tussen huurders en eigenaren-bewoners onder invloed van het overheidsbeleid verder zijn toegenomen. Hierdoor is de mate van het eigenwoningbezit sterk afhankelijk van de score op de achtergrondkenmerken. In het Verdiepingshoofdstuk over de bewoners gaan we na in hoeverre er regionale verschillen zijn in het eigenwoningbezit, uitgesplitst naar deze achtergrondkenmerken.

De kosten van het wonen

De netto woonkosten worden voor een belangrijk deel bepaald door de overheidsondersteuning bij de woonlasten. Zoals hiervoor al is besproken, is de financiële ondersteuning zowel van toepassing op de koopsector (hypotheekrenteaftrek) als de huursector (huurtoeslag en huurprijsregulering). Zonder deze financiële ondersteuning zouden duurdere huur- of koopwoningen voor veel huurders of kopers buiten hun bereik vallen.

Sinds de jaren negentig is er meer marktwerking op de woningmarkt, dan wel minder rijkssturing van de woningbouwproductie. In een normaal functionerende woningmarkt zou dit tot marktconforme huizenprijzen leiden, en in het verlengde hiervan tot marktconforme woonlasten. Bij

een krappe woningmarkt zou dit eerst resulteren in stijgende prijzen (en woonlasten), wat op zijn beurt weer een ruimer aanbod van woningen en daardoor weer dalende huizenprijzen tot gevolg zou hebben. Volgens Boelhouwer (2006) is dit echter niet het geval; zo gingen in de jaren negentig stijgende huizenprijzen gepaard met een daling in het aantal opgeleverde woningen. Spanningen op de koopwoningmarkt werken aldus door in de huizenprijzen en in het verlengde daarvan in de woonlasten.

De huurmarkt wordt gekenmerkt door een sterke prijsregulering. Van Hoek (2006) constateert dat bijna 95 procent van het aantal huurders óf een woning in de prijsgereguleerde sociale huursector (78 procent) huurt, óf in de prijsgereguleerde private huursector (17 procent). De prijsregulering die hierop van toepassing is, houdt in dat de overheid de huurprijzen min of meer heeft vastgelegd, namelijk via de wettelijk vastgestelde jaarlijkse maximale huurprijsverhogingen. Vergeleken met andere Europese landen is het aandeel van de gereguleerde huursector in de totale woningvoorraad in Nederland bijzonder hoog. Elsinga e.a. (2006) becijferden dat Nederland met een aandeel van 35 procent landen als Denemarken (27 procent), Zweden (24 procent) en het Verenigd Koninkrijk (21 procent) ver achter zich laat. In Duitsland is dat aandeel slechts 6 procent, maar daar geldt dat de woningvoorraad voor 51 procent uit particuliere huurwoningen bestaat, tegenover 11 procent in Nederland. Door de prijsregulering is het prijsmechanisme in de huursector grotendeels uitgeschakeld. Spanningen tussen vraag en aanbod uit zich daardoor vrijwel niet in verschillen in de huur.

De regionale context is een belangrijke factor in de prijsvorming van woningen en zodoende in de kosten van het wonen, omdat regionale schaarsteverhoudingen kunnen worden verdisconteerd in de koopsommen. In het algemeen geldt dat voor woningen in de Randstad een hogere prijs wordt gevraagd dan voor woningen in meer perifere gebieden. In de Randstad leidt de sterke economische potentie tot een concentratie van banen en onderwijsinstellingen (Renes e.a. 2006), waardoor deze regio een aanzui-gende werking uitoefent. Hierdoor worden de woningen in deze regio schaarser, en zullen de prijzen meer dan gemiddeld toenemen en ver boven de directe bouwkosten uitstijgen. Dit zal uiteraard doorwerken in de woonlasten. In buitenlandse stedelijke agglomeraties wordt dit verschijnsel eveneens waargenomen. Het stemt ook overeen met theorieën over stedelijke ontwikkeling, waarin de groei gepaard gaat met agglomeratievoordelen die tot uitdrukking komen in stijgende prijzen van woningen en grond.

Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de prijsvorming en in het verlengde daarvan de netto woonlasten sterk samenhangen met de financiële overheidsondersteuning. Hierdoor kunnen mensen weliswaar in duurdere huur- of koopwoningen wonen dan zonder deze ondersteuning het geval zou zijn, maar het heeft ook een prijsopdrijvend effect, zowel op de huren als op de koopsommen. Het gevaar is dat wijzigingen in het systeem zeer sterke effecten kunnen hebben op de koopsommen en huren, waardoor de netto woonlasten opeens aanzienlijk kunnen veranderen. In het Verdiepingshoofdstuk

over de kosten van het wonen zullen bepaalde patronen opdoemen die voor een groot deel te verklaren zijn uit het hiervoor geschetste stelsel van financiële ondersteuning.

Verhuisplannen en woonwensen

Uitgaande van de economische theorie over marktwerking, zal er via de prijsvorming op termijn evenwicht ontstaan tussen de vraag naar en het aanbod van woningen. In de praktijk zullen de woningen dan via verhuisstromen efficiënt worden verdeeld. Door verhuisstromen veranderen woningmarktgebieden intrinsiek; de woningvoorraad, onderscheiden naar kenmerken van de woningen, krijgt immers een andere samenstelling van bewoners. Economen gaan ervan uit dat markten zich in principe naar een evenwichtsituatie toe bewegen, wat in dit geval een situatie is waarin alle mensen, gegeven hun mogelijkheden, geheel naar wens wonen.

In de praktijk is een dergelijk optimale situatie echter lang niet altijd haalbaar; zeker in een regionale woningmarkt zijn er vele factoren werkzaam die het evenwicht verstoren. Zo verandert het aanbod voortdurend: mensen vertrekken bijvoorbeeld vanwege studie of werk naar een andere woningmarkt (binnenlandse migratie) of naar het buitenland (emigratie); er komen woningen vrij door verhuizingen naar een verzorgingshuis of overlijden; er worden woningen door sloop aan de voorraad onttrokken of door nieuwbouw toegevoegd. Maar ook de vraag verandert aanhoudend: er komen nieuwe woningzoekenden vanuit andere regio's (binnenlandse migratie) of het buitenland (immigratie); jongeren gaan vanuit het ouderlijk huis zelfstandig wonen; (echt)paren gaan uit elkaar en (minstens een van hen) op zoek naar nieuwe woonruimte; mensen willen een mooiere (en vaak duurdere) woning, die meer tegemoetkomt aan hun woonwensen. Al deze veranderingen leiden tot een enorme dynamiek op de woningmarkt, waarbij verhuizingen ertoe moeten leiden dat de vraag beter aansluit bij het aanbod.

In het proces van het verhuizen spelen verhuisplannen een belangrijke rol: voordat er daadwerkelijk wordt verhuisd, moeten mensen eerst de intentie hebben om te verhuizen. Deze 'verhuisgeneigden' vormen de zichtbare vragers naar woningen, die een woning kunnen zoeken in het zichtbare aanbod: de vrijgekomen woningen en de nieuwe woningen. Met het oog op de planning van de huisvesting is het van groot belang zicht te krijgen op deze verhuisplannen, maar ook op de verhuiswensen: naar welke soorten woningen en woonomgevingen zijn mensen op zoek? Overigens is het na confrontatie met het vrije aanbod heel goed mogelijk dat deze wensen niet (alle) haalbaar zijn, en er genoeg moet worden genomen met een suboptimale situatie; dit kan betekenen dat de woonwensen worden bijgesteld en er naar een andere woning of woonomgeving wordt gezocht, maar ook dat wordt afgezien van verhuizen en/of de betere aansluiting bij de woonwensen wordt gezocht in een verbouwing van de huidige woning.

In deze paragraaf is niet meer dan een indicatie gegeven van de context waarbinnen processen in de woningmarkt plaatsvinden. In de Verdiepings-

hoofdstukken gaan we als het ware uit van een ceteris paribus-situatie: ze geldt in de huidige economische en financiële constellatie en de huidige beleidsmatige en institutionele setting. Wijzigingen hierin, en dat is lang niet ondenkbeeldig, kunnen een vrij sterke invloed op de situatie in de woningmarkt uitoefenen, en dat kan ook regionaal gezien beduidend anders uitpakken.

Woningvoorraad

In dit hoofdstuk kijken we naar de kenmerken van de woningvoorraad in de vijf geselecteerde woningmarktgebieden. De volgende aspecten van de woningvoorraad worden daarbij onder de loep genomen: het onderscheid tussen koopwoningen en huurwoningen, de fysieke kenmerken zoals type woning, woninggrootte en bouwperiode, en ten slotte de waarde van de woningen. Hierbij wordt telkens onderscheid gemaakt tussen twee schaalniveaus: een vergelijking tussen woningmarktgebieden onderling en een vergelijking tussen stedelijke kernen en omliggende gemeenten.

Woningvoorraad: koopsector en huursector

Sterke groei van het aantal koopwoningen

Nederland telde op 1 januari 2007 7,0 miljoen woningen. Het aantal huishoudens lag wat hoger met 7,2 miljoen. De relatie tussen woningen en huishoudens is dus niet één op één. Dit komt doordat één woning meerdere huishoudens kan tellen en doordat huishoudens kunnen wonen in zogenoemde 'bewoonde andere ruimtes' (denk aan woonboten, woonruimte in bedrijfspanden). En verder wordt een klein gedeelte van de woningvoorraad (circa 100.000) als tweede woning gebruikt.

De ontwikkeling van de voorraad koopwoningen week de afgelopen decennia duidelijk af van de ontwikkeling van de voorraad huurwoningen (zie figuur 6). De urgentie om in de jaren zestig en zeventig de snel groeiende bevolking te huisvesten, leidde tot een omvangrijk nieuwbouwprogramma en dit bestond voornamelijk uit huurwoningen. Rond 1970 was het aantal huurwoningen met 2,5 miljoen bijna twee keer zo groot als het aantal koopwoningen. Sindsdien groeide de huursector nog maar mondjesmaat en bereikte de voorraad huurwoningen in het midden van de jaren negentig de top met 3,2 miljoen. Na de eeuwwisseling liep de voorraad huurwoningen jaarlijks met 20.000 terug. Ondertussen maakte de koopsector de afgelopen decennia een stevige continue groei door. Hierdoor waren er rond 1995 voor het eerst meer koopwoningen dan huurwoningen. In 2005 ligt de voorraad koopwoningen met 4 miljoen ongeveer 1 miljoen boven de voorraad huurwoningen.

De divergentie tussen de groei van de koopsector en die van de huursector komt voor een belangrijk deel doordat de nieuwbouw vooral uit koopwoningen bestond. Ook speelt een rol dat de sloop vooral huurwoningen betrof. Daarnaast werden door de woningbouwcorporaties ook (sociale) huurwoningen verkocht.

In de afgelopen tien jaar is de groei van de woningvoorraad het sterkst geweest in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland (Van Houwelingen 2006) (figuur 7). In de woningmarkt ROA+ heeft de voorraad koopwoningen vanaf het begin van de jaren negentig een groeispurt door- gemaakt. Het aantal koopwoningen is hier tegenwoordig groter dan dat in het woningmarktgebied Haaglanden, terwijl de voorraad in de jaren zeventig nog vrijwel even groot was. Toch blijft de voorraad koopwoningen in ROA+ nog sterk achter bij de voorraad huurwoningen, terwijl in Haaglanden deze twee sectoren inmiddels vrijwel even groot zijn. In de drie andere woning- marktgebieden heeft de koopsector de huursector duidelijk voorbijge- streefd.

Koopsector zwakker in grote gemeenten en stedelijke kernen

Doordat de voorraad koopwoningen in de afgelopen decennia veel sterker groeide dan de voorraad huurwoningen, bestond in 2005 ongeveer 55 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen; in de jaren zeventig was dat 35 procent (figuur 8). De forse groei van het aandeel koopwoningen is zichtbaar in alle vijf onderzochte woningmarktgebieden.

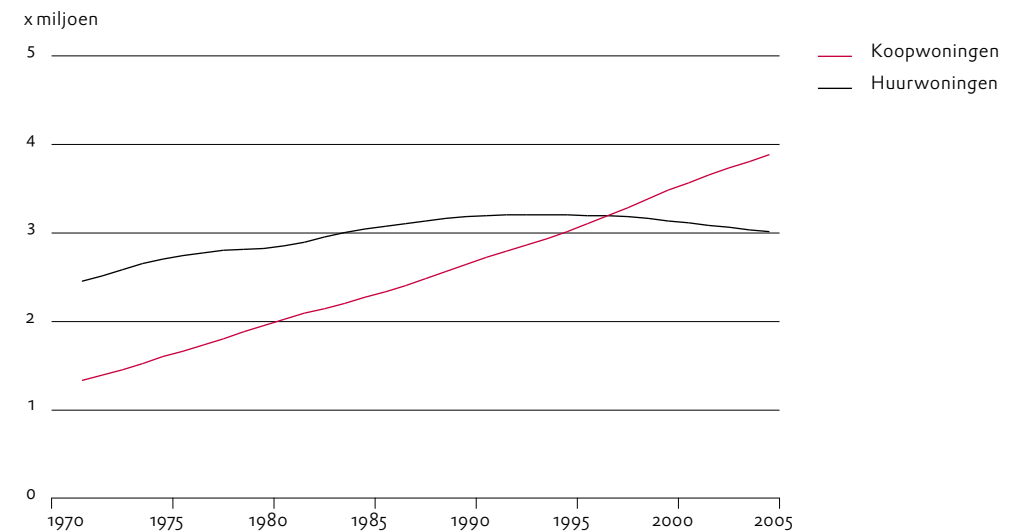
Tussen de vijf woningmarktgebieden bestaan grote verschillen: in ROA+ blijft het aandeel koopwoningen steken op ongeveer 40 procent, terwijl het aandeel in Zeeuws-Vlaanderen 70 procent is. Ook in Haaglanden ligt het per- centage met circa 50 procent wat lager dan het landelijk gemiddelde, terwijl KAN en Groningen vrijwel op dat gemiddelde liggen.

In de landelijke randgemeenten van de vijf geselecteerde woningmarkt- gebieden ligt het aandeel koopwoningen systematisch hoger dan in de stede- lijke kernen (zie figuur 9). Het aandeel schommelt in het 'ommeland' tussen de 60 en 70 procent. De stedelijke kern Amsterdam vormt hiermee vergele- ken het sterkste contrast, met een aandeel van slechts 20 procent. Ook in Delft is de koopsector zwak vertegenwoordigd met een aandeel van slechts 35 procent. Opvallend is dat in de regio Haaglanden de gemeente Den Haag een duidelijk sterkere koopsector kent met een aandeel van 45 procent.

Het lage aandeel koopwoningen in de grote steden houdt mogelijk ver- band met hun (groei in het) verleden. Na het midden van de negentiende eeuw zijn deze steden sterk gegroeid door de komst van arbeiders die in de industrie (en later de dienstensector) een baan vonden. Na de Tweede Wereldoorlog groeide de bevolking in een snel tempo en werden er diverse wijken gebouwd om de 'arbeidersklasse' op te vangen. De arbeiders hadden een geringe koopkracht en werden gehuisvest in huurwoningen. Geleidelijk aan zijn deze arbeidersgezinnen, van autochtone afkomst, grotendeels uit de naoorlogse wijken verdwenen, maar ze zijn vervangen door allochtonen en studenten, die eveneens geen koopwoning konden bekostigen.

Voor de steden die recent sterk zijn gegroeid, geldt echter een ander ver- haal. In Almere ligt het aandeel koopwoningen ongeveer op 65 procent en in Zoetermeer en Zaandam op ongeveer 50 procent. Deze gemeenten ver- vullen een belangrijke rol als overloopgebied voor de grote stedelijke kernen. In de nieuwbouwprogrammering is duidelijk ingezet op een hoog aandeel

Figuur 6. Aantal huur- en koopwoningen, 1971-2005. Bron: ABF Research, Systeem woningvoorraad (Syswov)



koopwoningen, zodat woningzoekenden die in de grote gemeenten geen koopwoningen konden vinden, hier wel een huis konden kopen.

Het verschil tussen het aandeel koopwoningen in Den Haag en Amsterdam is opvallend groot, namelijk bijna 25 procent. Echter, ook als Den Haag wordt vergeleken met minder verstedelijkte gemeenten als Arnhem en Nijmegen, dan ligt het aandeel koopwoningen nog zo'n 5 procent hoger. Gedeeltelijk vormt de nieuwbouw een verklaring voor het grote verschil tussen Den Haag en Amsterdam: in Den Haag zijn de afgelopen jaren diverse (Vinex-)locaties ontwikkeld, zoals Wateringse Veld, Ypenburg en Leidschenveen, die net als de overloopgemeenten, veel koopwoningen bevatten. Deze wijken naderen hun voltooiing terwijl in Amsterdam de nieuwbouwlocatie IJburg nog lang niet klaar is. Toch is dit nog niet de volledige verklaring voor het grote verschil tussen deze gemeenten; zo kent Den Haag een ruime voorraad aan portiekwoningen in de koopsector.

Woningvoorraad: fysieke kenmerken

Opmars van eengezinswoningen

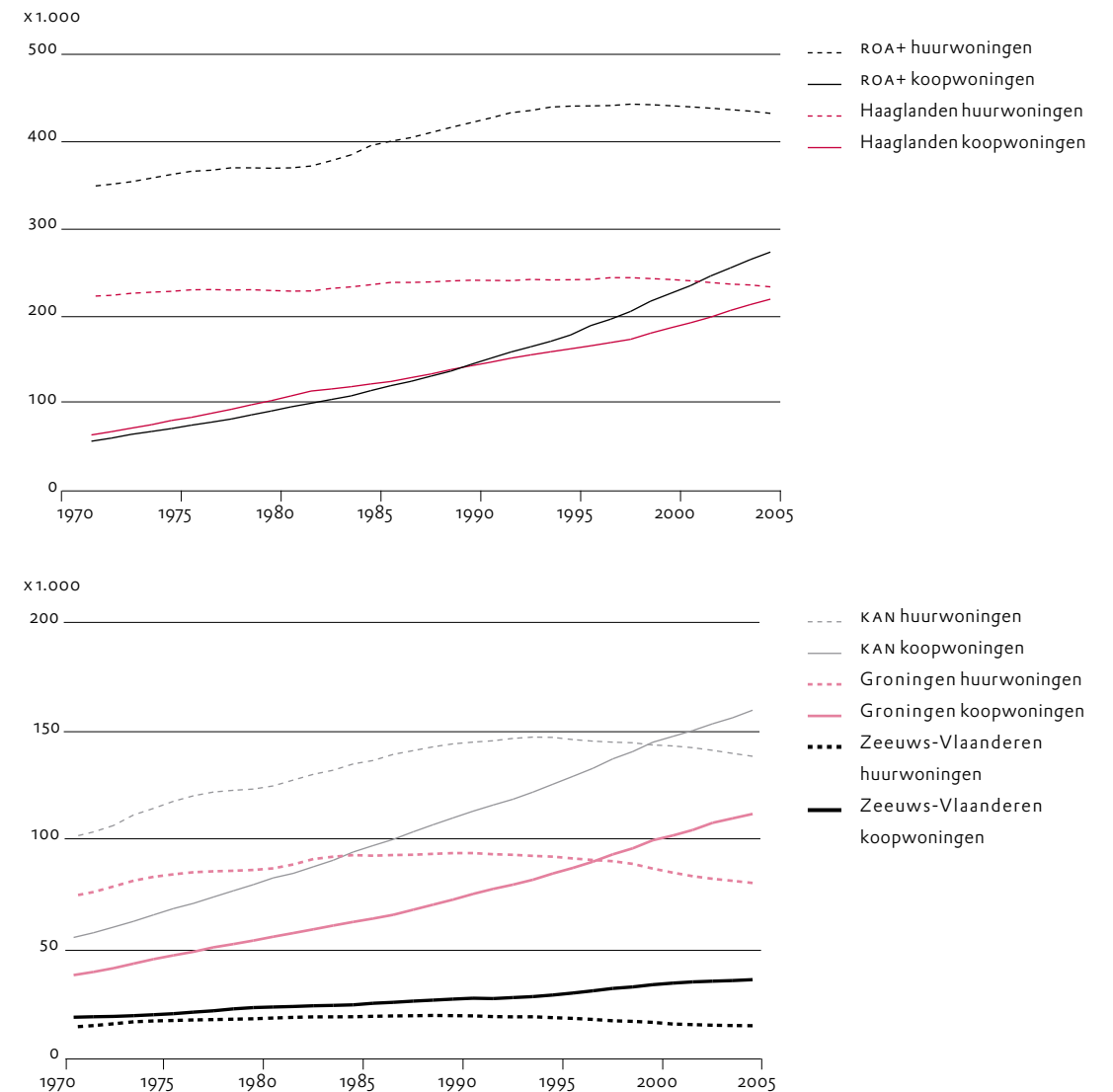
Om de fysieke kwaliteit van de woningvoorraad te beoordelen, kijken we naar kenmerken als type woning, de bouwperiode en het aantal kamers. Dergelijke fysieke elementen zijn belangrijke waardebepalende factoren van woningen (zie Boelhouwer e.a. 1996; Boelhouwer 1999; Boelhouwer & De Vries 2000 2001; Rouwendal 1989; Spit & Needham 1987) en verklaren voor meer dan de helft de prijs van woningen.

De huidige woningvoorraad is gebouwd in verschillende tijdvakken (figuur 10). Vooral na de Tweede Wereldoorlog zijn er veel woningen gebouwd; desondanks stamt één op de vijf woningen nog uit het tijdvak tot 1945. Ongeveer één op drie woningen is afkomstig uit de jaren zeventig en tachtig. Onder invloed van het stringente overheidsbeleid gericht op een planmatige groei van de woningvoorraad, kwamen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 120.000 woningen bij. In jaren negentig en in het nieuwe millennium kregen marktpartijen een grotere rol in de woningbouwproductie. Deze omschakeling naar de markt ging gepaard met een lagere woningbouwproductie, waardoor de gemiddelde jaarlijkse toename van de woningvoorraad terugliep naar circa 80.000 woningen. Van de huidige woningvoorraad is ongeveer 15 procent gebouwd na 1990.

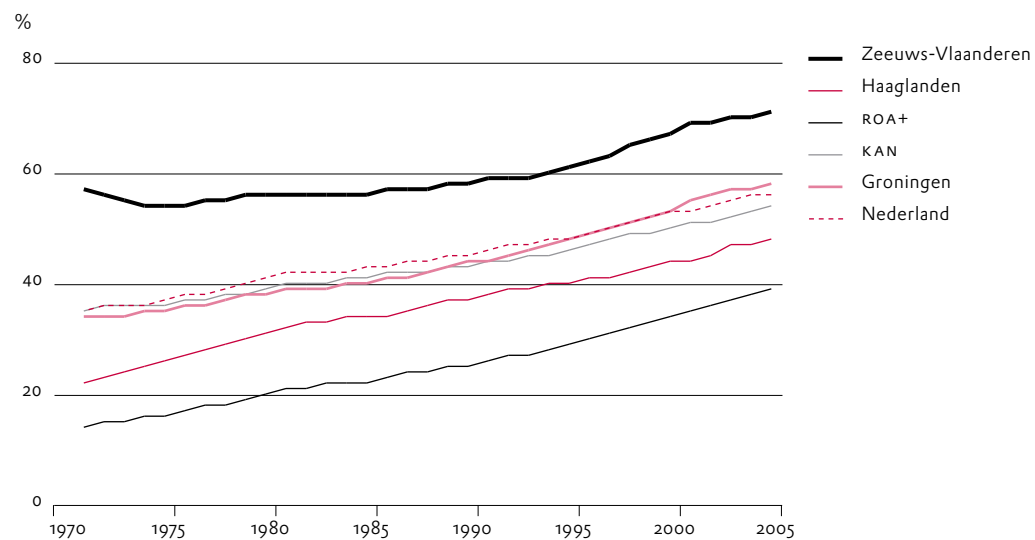
In de laatste decennia heeft de nadruk gelegen op de bouw van eengezinswoningen (zie figuur 11). Hierdoor woont in 2005 ongeveer zeven op de tien huishoudens in een eengezinswoning. Deze voorkeur voor eengezinswoningen ging gelijk op met een nadruk op de bouw van koopwoningen. Hierdoor is het aantal eengezinswoningen in de koopsector sterk gegroeid.

Veel mensen streven naar – indien de financiën het toestaan – het verwerven van de 'ideale' woning en dan gaat het vaak om een hoekwoning, een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Ongeveer 40 procent van de huishoudens woont in dit begeerde segment van de

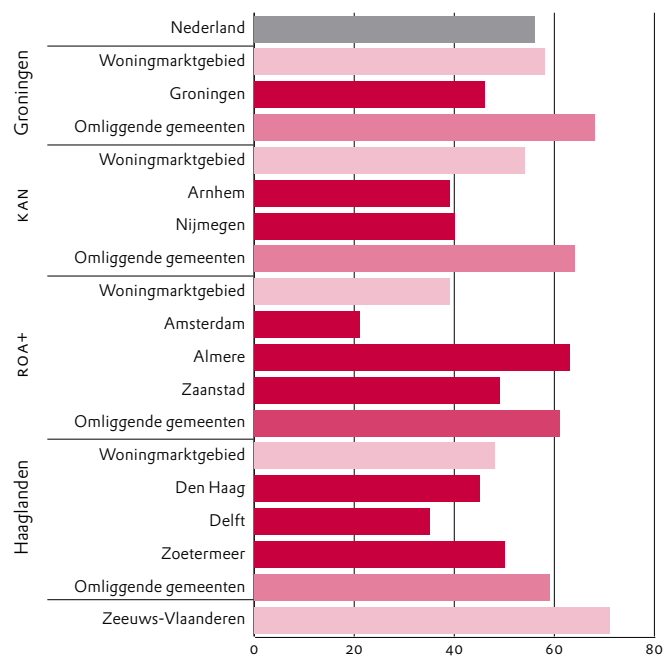
Figuur 7. Aantal huur- en koopwoningen in vijf woningmarktgebieden, 1971-2005. Bron: ABF Research Systeem woningvoorraad (Syswov)



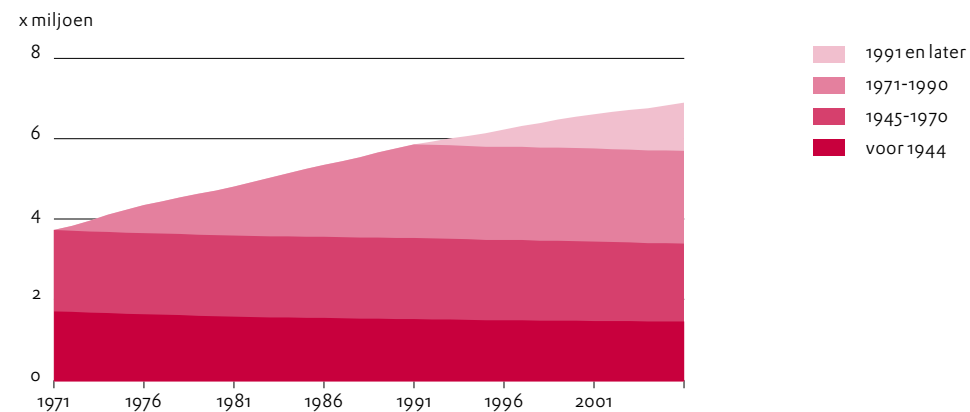
Figuur 8. Percentage koopwoningen in vijf woningmarktgebieden, 1971-2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad (Syswov)



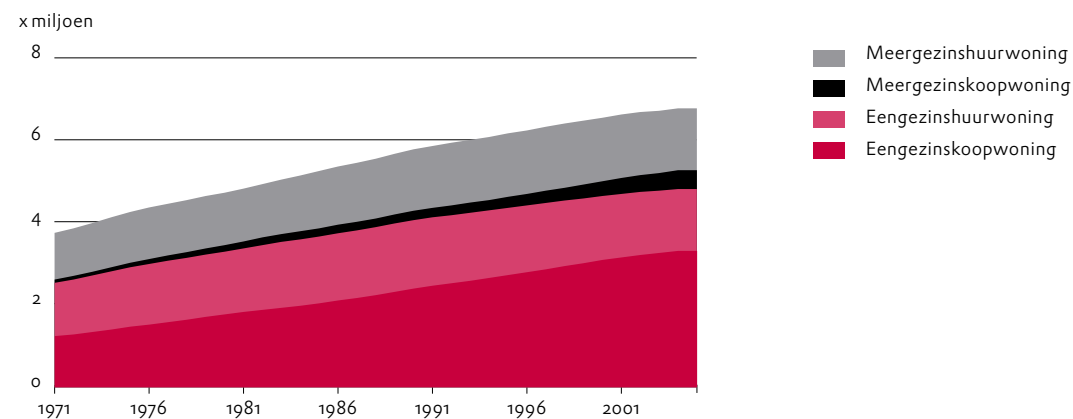
Figuur 9. Percentage koopwoningen in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



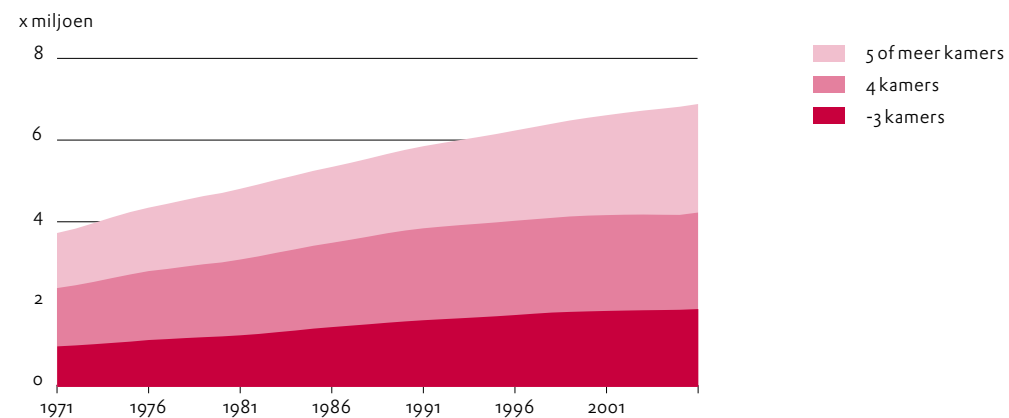
Figuur 10. Woningvoorraad naar bouwjaar, 1971-2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad (Syswov)



Figuur 11. Woningvoorraad naar type woning, 1971-2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad (Syswov)



Figuur 12. Woningvoorraad naar aantal kamers, 1971-2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad (Syswov)



woningmarkt, waarbij de aandelen van deze drie typen schommelen tussen de 10 en 15 procent. Ongeveer 35 procent van de huishoudens moet genoegen nemen met een meergezinswoning en rond een kwart woont in een tussenwoning.

In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog beheerste de woningnood het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. De belangrijkste doelstelling van het woningbouwbeleid was het creëren van voldoende, goede en betaalbare huisvesting. De krapte op de woningmarkt vertaalde zich dus in een beleid dat zich richtte op kwantiteit. In deze periode zijn relatief kleine woningen gebouwd. Dat past bij het principe van sober en doelmatig bouwen. Van de huidige woningvoorraad heeft ongeveer 30 procent slechts drie kamers (figuur 12). Rond 1970 was de grootste woningnood voorbij en verschoof het beleidsaccent naar verbetering van de kwaliteit van de huisvesting. De verschuiving van het bouwen van huurwoningen naar koopwoningen had effect op de grootte van woningen: 55 procent van de koopwoningen telt vijf of meer kamers tegen 15 procent van de huurwoningen. Voor het totaal aan (koop- en huur)woningen geldt dat ongeveer 40 procent vijf of meer kamers heeft.

Grote steden: veel oude woningen, maar ook wel nieuwe woningen

In het overheidsbeleid is vanaf de jaren zestig al aandacht voor (de problematiek rond) de grote steden. Dit kwam in eerste instantie tot uitdrukking in het concept van het 'stadsgewest' (VROM 1966): een stedelijk gebied bestaande uit een samenstel van een of meer steden met omliggende kleinere kernen, die door hun vele onderlinge relaties een functioneel geheel vormen. Daarvoor moesten onder andere woonkernen worden ontwikkeld in de directe invloedssfeer van de stedelijke gebieden, die zouden leiden tot stedelijke deconcentratie en suburbanisatie: de zogenoemde overloopgebieden (Van der Wouden e.a. 2006).

In het volkshuisvestingsbeleid kreeg dit zijn beslag in de introductie van groeikernen die de bevolkingsgroei van de grote steden moesten opvangen. Deze steden ontvingen in de jaren zeventig en tachtig financiële middelen van de rijksoverheid om nieuwbouwwoningen te realiseren. Vanaf de jaren zeventig kreeg de overheid steeds meer oog voor de problematiek in de grote stad en sloeg het beleid om van gebundelde deconcentratie naar bundeling: bestaande steden moesten uitbreiden en verdichten, mede om het draagvlak van stedelijke voorzieningen te vergroten. Ook in het Vinex-beleid van de jaren negentig diende de woningbouw (VROM 1993), met het concept van de compacte stad, zich te concentreren in de stedelijke regio's.

De problemen in de steden ontstonden vooral in de vooroorlogse wijken, waar het leefmilieu sterk achteruitging. De 'gegoede' groepen autochtonen trokken weg naar de groeikernen en werden vervangen door sociaal zwakkere groepen: vooral niet-westerse allochtonen met een laag inkomen, vaak werkloos of werkzaam in slecht betaalde banen. De huizen in deze wijken zijn in relatief vaak kleine sociale huurwoningen.

In de vier grote steden staat een derde van alle vooroorlogse woningen (zie figuur 13). Amsterdam spant de kroon wat betreft het aandeel vooroorlogse woningen: bijna de helft van de huidige woningvoorraad is gebouwd vóór de Tweede Wereldoorlog. Ook Den Haag heeft veel vooroorlogse woningen, hoewel het percentage met 35 veel lager ligt. In Delft, Zaanstad, Nijmegen, Arnhem en Groningen is tussen de 20 en 30 procent van de woningvoorraad nog vooroorlogs. Het wekt geen verbazing dat in Almere en Zoetermeer dit aandeel nihil is, aangezien zij groeikern en overloopgemeente zijn. In het ommeland van de woningmarktgebieden ligt het aandeel oude woningen lager dan in de meeste 'oude' centrale steden, met cijfers die schommelen tussen 10 en 20 procent. Zeeuws-Vlaanderen kan zich hiermee meten, met een aandeel van ongeveer 20 procent.

Kijken we naar het aandeel nieuwe woningen, dan springt Almere er duidelijk uit: ruim de helft van de woningen is gebouwd na 1990 (zie figuur 14). Opvallend is dat de andere overloopgemeente Zoetermeer niet met een hoge score is vertegenwoordigd. Hier is slechts 20 procent van de woningvoorraad gebouwd na 1990. Den Haag ligt in het kielzog van Zoetermeer: de nieuwbouwlocaties Wateringse Veld, Ypenburg en Leidschenveen hebben waarschijnlijk bijgedragen aan de relatief hoge score van deze gemeente. In de andere stedelijke kernen (met uitzondering van Zaanstad) ligt het aandeel 'nieuwe woningen' veel lager, op ongeveer 10 procent.

Meergezinswoningen vooral in huursector

Eén op de drie woningen in Nederland is een meergezinswoning; dit is de verzamelnaam voor flats, etagewoningen, appartementen en maisonnettes. Met 55 procent bestaat het merendeel van de huurwoningen uit meergezinswoningen. In de koopsector bestaat slechts zo'n 15 procent uit dit type woning. Op basis van deze cijfers kan gesproken worden van een waterscheiding tussen de koopsector en de huursector. Dit heeft natuurlijk te maken met de rol die deze twee segmenten van de woningvoorraad vervullen: starters (nog alleenstaand of samenwonend zonder kinderen) zoeken meestal een huurwoning, terwijl koopwoningen meer het domein zijn van doorstromers (vaak gezinnen met kinderen). Veel mensen beschouwen een vrijstaande woning als de ideale woning. De mogelijkheid die te bereiken in de huursector is vrijwel nihil (2 procent van de huurders woont hierin), terwijl in de koopsector de perspectieven veel beter zijn (met één op de vier huishoudens in een vrijstaande woning).

Achter deze landelijke cijfers gaan evenwel grote regionale verschillen schuil. Dit geldt zowel voor de koopsector als de huursector. De achterliggende verklaring is de verstedelijkingsgraad. Zeeuws-Vlaanderen is veruit de minst verstedelijkte regio en hier komt het aandeel meergezinswoningen in de totale woningvoorraad uit op ongeveer 10 procent; in de verstedelijkte regio's ROA+ en Haaglanden is dat aandeel 60 procent.

Als wordt ingezoomd op de koopsector, dan geldt opnieuw een grote regionale variatie (figuur 15). Het ene uiterste is Zeeuws-Vlaanderen, waar slechts ongeveer 5 procent van de eigenaren-bewoners in een meergezins-

woning wordt aangetroffen (terwijl rond de 40 procent in een vrijstaand huis woont). Het andere uiterste is Haaglanden met een aandeel van ongeveer 40 procent in een meergezinswoning. In het woningmarktgebied ROA+ ligt de score een stuk lager met 30 procent. Voor de stedelijke kernen in de twee laatstgenoemde regio's ligt het beeld juist omgekeerd: Amsterdam scoort met 70 procent koopmeergezinswoningen tien procentpunten hoger dan Den Haag. Vergeleken met de andere onderzochte stedelijke kernen vormen deze twee gemeenten buitenbeentjes; daar varieert het aandeel koopmeergezinswoningen tussen de 20 en 30 procent, met uitzondering van Zaanstad en Almere die rond de 10 procent scoren. Verrassend is dat de twee overloopgemeenten Almere en Zoetermeer stevig van elkaar afwijken: in Zoetermeer ligt het aandeel koopmeergezinswoningen ongeveer 20 procent hoger dan in Almere. Een verklaring kan zijn dat de laatste jaren in Zoetermeer veel huurappartementen worden omgezet in koopappartementen.

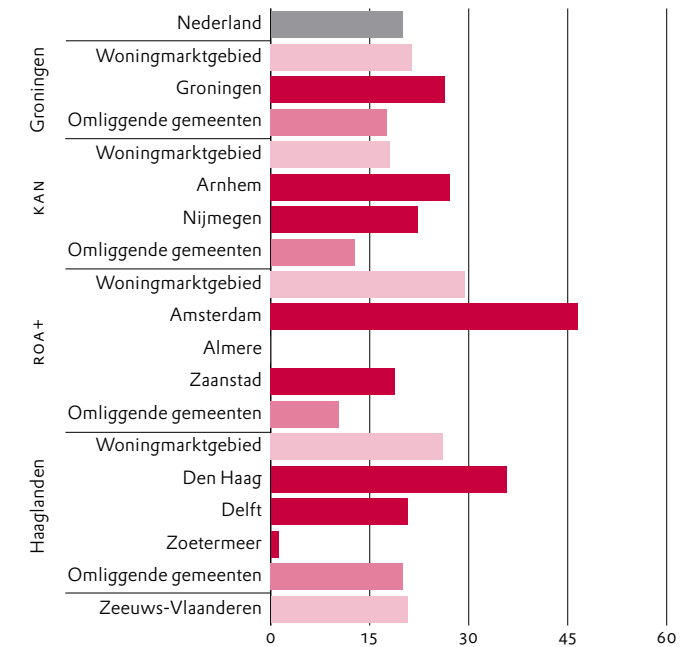
Ook in de huursector varieert het aandeel meergezinswoningen sterk tussen de woningmarktgebieden en hierbinnen tussen de stedelijke kernen (zie figuur 16). In Haaglanden en ROA+ zitten vier van de vijf huishoudens die een woning huren in een meergezinswoning. Ook in Groningen huren relatief veel huishoudens een meergezinswoning: drie op de vijf. De KAN-regio komt slechts uit op twee op de vijf. Wat betreft de stedelijke kernen lopen Amsterdam en Den Haag aan kop met een percentage meergezinswoningen in de huursector van 90 procent. Ook in Delft is het percentage hoog met 80 procent. Zoals te verwachten viel, ligt het percentage in de overloopgemeenten Zoetermeer, Almere en Zaanstad beduidend lager, op ongeveer 50 procent. Opvallend is dat het percentage ook hoog is in het ommeland van de twee Randstedelijke woningmarktgebieden. Het woningmarktgebied Groningen laat wel een duidelijke dichotomie tussen stad en platteland zien met een hoog percentage meergezinswoningen in de stad Groningen (met ruim 80 procent) en een laag percentage in het ommeland (ruim 30 procent).

Grote koopwoningen vooral in groeikernen en het ommeland

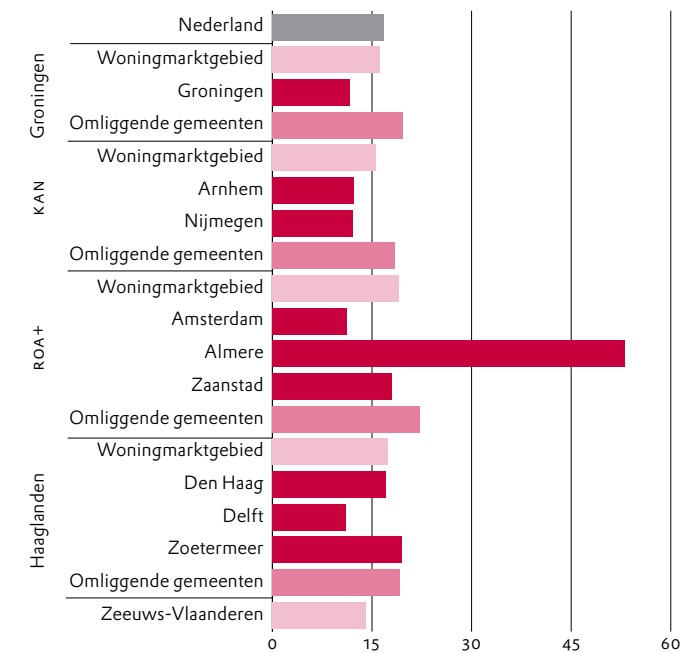
In de vorige paragrafen is naar voren gekomen dat de grote stedelijke kernen in de onderzochte woningmarktgebieden relatief weinig koopwoningen hebben en relatief veel meergezinswoningen. Deze twee zaken zijn met elkaar verbonden; meergezinswoningen zijn meestal huurwoningen.

Een koopwoning is doorgaans groter dan een huurwoning. Ruim de helft van de koopwoningen (55 procent) telt vijf of meer kamers (zie figuur 17), terwijl bij de huurwoningen de teller blijft steken op slechts 15 procent. Andersom heeft ongeveer 50 procent van de huurwoningen een aantal kamers van drie of minder (zie figuur 18), en bij de koopwoningen is dit maar 15 procent. Deze verschillen zijn een indicatie van de verschillende rollen die de twee sectoren vervullen: de huursector is ingespeeld op starters (jonge alleenstaanden en kinderloze stellen) en de koopsector op doorstromers (gezinnen met kinderen).

Figuur 13. Percentage van de woningvoorraad afkomstig uit het tijdvak tot 1945, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woon 2006



Figuur 14. Percentage van de woningvoorraad afkomstig uit het tijdvak 1990 en later, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woon 2006



Dat de huursector een andere doelgroep bedient dan de koopsector vertaalt zich in de verdeling van huur- en koopwoningen over de stad en het ommeland. Jongeren trekken naar de stad voor het volgen van een opleiding en het vervullen van een eerste baan. Zij zijn dan nog alleenstaand of wonen voor het eerst samen; een kleine huurwoning, meestal een flat of appartement, past bij hun levensstijl en budget. In steden als Amsterdam, Den Haag, Delft en Groningen is de woningmarkt hierop ingespeeld: 60 procent van de huurwoningen heeft maximaal drie kamers. In de andere onderzochte steden schommelt het aandeel kleine huurwoningen tussen de 40 en 50 procent. Het ommeland van ROA+ en Haaglanden lijkt meer verstedelijkt dan dat van Groningen en KAN en dit vertaalt zich in een hoger aandeel kleine woningen: ongeveer 45 procent in de eerste twee regio's tegen ongeveer 35 procent in het tweede paar regio's. Zeeuws-Vlaanderen ligt hiertussen met rond de 40 procent.

Als we kijken naar de koopsector, dan onderscheiden de oude centrale steden zich duidelijk van de overlooptgemeenten. In Amsterdam ligt het aandeel grote koopwoningen (met vijf of meer kamers) met ongeveer 25 procent, duidelijk lager dan in Almere, met een aandeel van ongeveer 55 procent. In Haaglanden zien we dit verschijnsel ook, maar wel minder sterk, met een score van 40 procent in Den Haag en 60 procent in Zoetermeer. Vooral welgestelde jongeren willen in het (centrum) van de grote stad wonen om gebruik te kunnen maken van de grootstedse voorzieningen; ze hoeven niet per se een grote woning (Vijgen & Van Engelsdorp 1991). Jonge gezinnen zijn meer gecharmeerd van eengezinswoningen met genoeg kamers voor de kinderen (Ossokina & Verkade 2006). In overlooptgemeenten als Almere en Zoetermeer staan meer eengezinswoningen dan in de centrale steden, en zij lokken daardoor suburbanisatie uit. Ook in het ommeland van de woningmarktgebieden zijn grote koopwoningen ruim vertegenwoordigd, met aandelen van tussen de 50 en 60 procent. Het landelijke Zeeuws-Vlaanderen sluit zich hierbij aan met een aandeel van 50 procent.

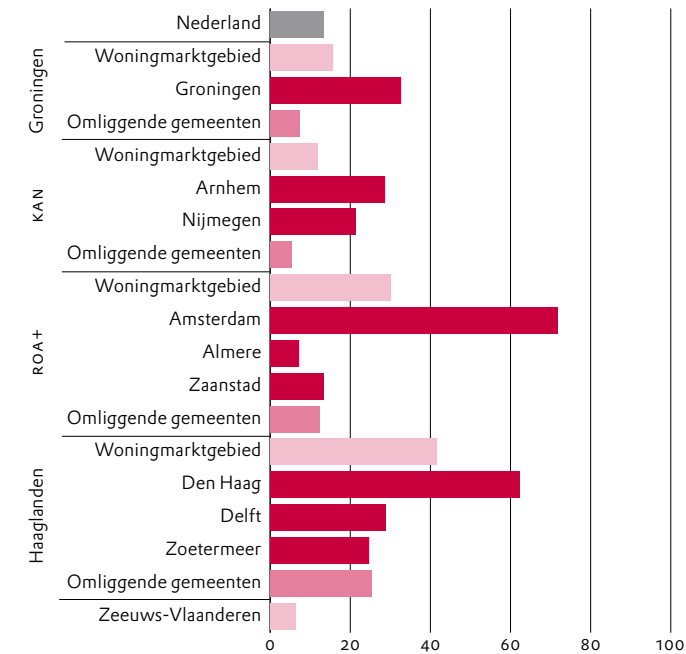
Woningvoorraad: de waarde van woningen

Koopwoningen: in korte tijd flink duurder en meer regionale variatie

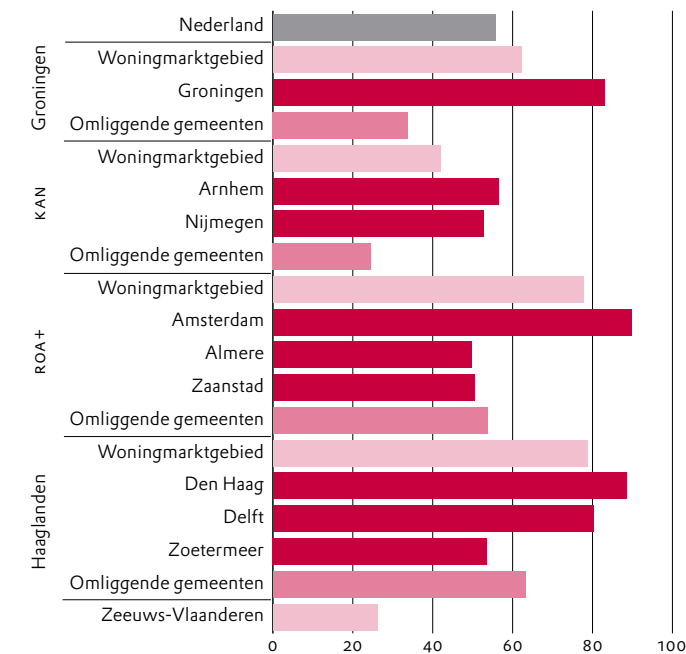
Om de waarde van een woning te bepalen, kan worden gekeken naar de zogenaamde WOZ-waarde en naar de verkoopprijs (bij koopwoningen). De WOZ-waarde van een woning wordt via taxatie vastgesteld en dient als basis voor de berekening van de aanslagen Onroerend Zaak Belasting. De WOZ-waarde wordt periodiek bijgesteld: het eerste tijdvak liep van 1 januari 1997 tot 31 december 2000, het tweede liep van 1 januari 2001 tot 31 december 2004 en het derde van 1 januari 2005 tot 31 december 2005.

De geschatte verkoopprijs ligt voor koopwoningen met 300.000 euro beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van 250.000 euro (WOON 2006). Het verschil tussen deze twee waarden vertoont een zekere regionale variatie. Zo is het verschil tussen de verkoopprijs en de WOZ-waarde in de overlooptgemeenten Almere en Zoetermeer met ongeveer 35.000 een stuk

Figuur 15. Percentage koopwoningen dat uit meergezinswoningen bestaat, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 16. Percentage huurwoningen dat uit meergezinswoningen bestaat, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



kleiner dan in de meeste andere centrale steden. In Amsterdam bedraagt het verschil zelfs ongeveer 60.000. Het lijkt erop dat het verschil tussen de verkoopprijs en woZ-waarde groter is in krappe woningmarkten.

De waarde van huizen is in heel korte tijd sterk gestegen; zoals blijkt uit de ontwikkeling van de woZ-waarde. In 1997 was de woZ waarde van (huur- en koop)woningen 80.000, tegen 200.000 in 2005. Dit betekent in enkele jaren tijd een stijging van 250 procent. De stijging lijkt in verband te staan met de hoogconjunctuur van de afgelopen jaren: ook in andere Europese landen met een sterke economische groei zijn de huizenprijzen sterk gestegen, zoals Ierland en Groot-Brittannië (Renes e.a. 2006).

In 1997 liepen de woZ-waarden van de woningen in de vijf onderscheiden woningmarktgebieden maar amper uiteen (zie figuur 19): in Zeeuws-Vlaanderen bleef deze met 60.000 euro ongeveer 20.000 achter bij het landelijk gemiddelde. In 2005 is het verschil van deze regio met het landelijk peil fors toegenomen tot circa 60.000 euro. Ook voor het woningmarktgebied Groningen geldt een laag niveau terwijl in de andere drie woningmarktgebieden ROA+, Haaglanden en KAN de woZ-waarde (nog steeds) rond het landelijk gemiddelde schommelt.

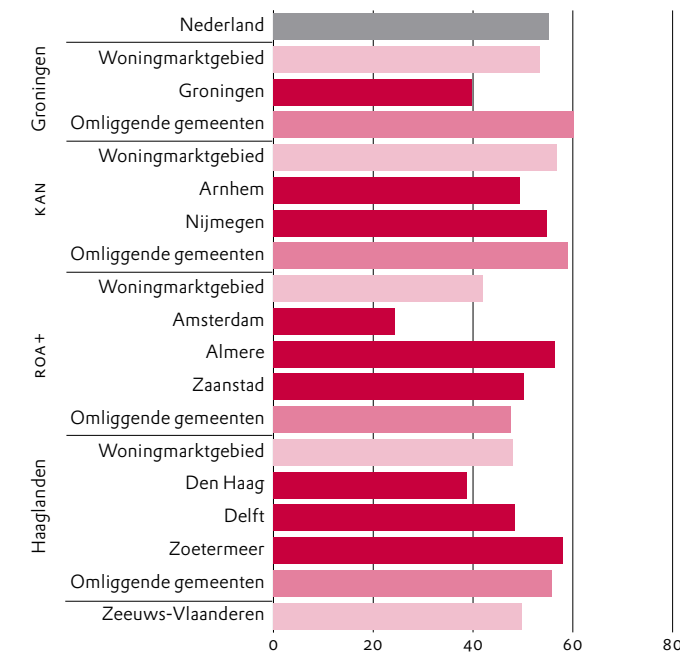
Tussen 1997 en 2005 is het verschil in woZ-waarde tussen bepaalde steden sterk gegroeid (figuur 20). Het verschil tussen Amsterdam en Groningen is het grootst: zo'n 75.000 euro in 2005. In 1997 was het verschil nog minder dan 10.000. Ook voor het ommeland geldt dat de woZ-waarden tussen de verschillende woningmarktgebieden in korte tijd sterk uit elkaar zijn gegroeid. Opmerkelijk is dat in het ommeland van ROA+, Haaglanden en KAN de huizenprijs beduidend hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (figuur 21). Dit is mogelijk te verklaren door het relatief grote aantal eengezinswoningen in het ommeland (deze hebben doorgaans een hogere woZ-waarde; zie verder. In het ommeland van Groningen en in Zeeuws-Vlaanderen zijn de prijzen overigens niet hoger dan het landelijk peil; waarschijnlijk is de woZ-waarde hier vrij laag omdat de woningmarkt er ruimer is.

Eengezinskoopwoningen in Amsterdam twee keer zo duur als in Groningen

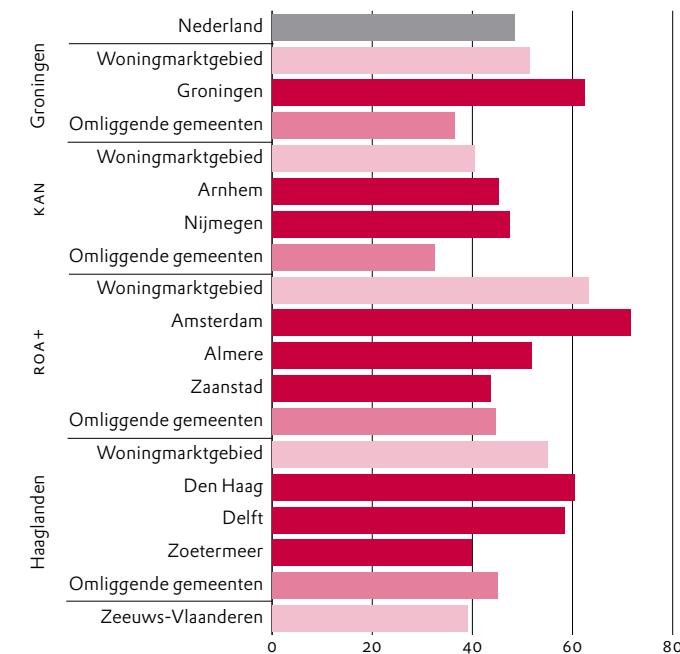
De woZ-waarde van eengezinskoopwoningen kan per regio sterk verschillen (figuur 22). In Amsterdam en Den Haag is de waarde bijvoorbeeld ongeveer 350.000 euro; dat is circa twee keer zo hoog als in de gemeente Groningen en de regio Zeeuws-Vlaanderen. Die verschillen worden veroorzaakt door diverse factoren: een combinatie van regionale verschillen in economische groei, huishoudensinkomen en woningbouw (Renes e.a. 2006).

De Randstad geldt van oudsher als het economisch hart van Nederland. Amsterdam en Den Haag staan economisch sterk, onder meer door de hoofdkantoren van leidende nationale en internationale bedrijven, commerciële en overheidsinstellingen (waaronder banken), en daarnaast de nabijheid van de luchthaven Schiphol, die een belangrijke rol vervult binnen de Nederlandse economie. Hierdoor bevinden zich veel hooggekwalficeerde arbeidskrachten in de regio, die een hoog inkomen kunnen inzetten om hun woonwensen te vervullen.

Figuur 17. Percentage koopwoningen dat vijf of meer kamers heeft, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woON 2006



Figuur 18. Percentage huurwoningen dat drie of minder kamers heeft, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woON 2006



Kijken we naar de beschikbare ruimte in de Randstad, dan blijkt die schaars (mede door het streven in de ruimtelijke ordening om het Groene Hart intact te houden); de ruimte voor woningbouw is beperkt. In de afgelopen decennia piekte de economische groei en de toename van het huishoudinkomen in Amsterdam en Haaglanden, terwijl de uitbreiding van de woningvoorraad hier maar matig was (Renes e.a. 2006). Gevolg: een hoge vraag naar woningen, maar een laag aanbod, en dit vindt zijn weerslag in de sterke stijging van de huizenprijzen in regio's als Amsterdam en Haaglanden.

Opmerkelijk is dat de woz-waarde van eengezinskoopwoningen ook sterk kan verschillen tussen de stedelijke kernen in eenzelfde woningmarktgebied. Zo ligt de waarde in Almere op 200.000 euro; dat is ongeveer 40 procent lager dan in Amsterdam. Als wordt bedacht dat de (koop)woningen in Almere duidelijk ruimer zijn (zie hierboven), dan wordt dit verschil nog indrukwekkender. Ook voor het woningmarktgebied Haaglanden geldt een uitgesproken verschil in de woz-waarde van eengezinskoopwoningen: in de belangrijkste centrale stad, Den Haag, bedraagt deze ongeveer 350.000, en in de overloopgemeente Zoetermeer ongeveer 250.000 euro. Deze welhaast buitensporige verschillen geven aan hoe sterk agglomeratie-effecten gekoppeld aan stringente ruimtelijkeordeningeisen de huizenprijzen kunnen opstuwten.

Het is weinig verrassend dat de woz-waarde van meergezinskoopwoningen veel lager ligt dan die van eengezinskoopwoningen, namelijk zo'n 75.000 euro lager (figuur 23). Deze wooneenheden zijn doorgaans kleiner, hebben meestal geen tuin en liggen vaak in wijken die niet zo in trek zijn. Ook voor dit type woning geldt een duidelijke regionale variatie: in Amsterdam is de woz-waarde twee keer zo hoog als in de gemeente Groningen. Opnieuw is er een fors verschil tussen Amsterdam en Almere. Opvallend genoeg verschilt de woz-waarde van meergezinswoningen amper tussen Den Haag en Zoetermeer. Dit hangt waarschijnlijk samen met het ruime aanbod van dit type woning in Den Haag: enkele jaren geleden bleek al dat er een overschot aan koopappartementen bestond (Rigo 2002).

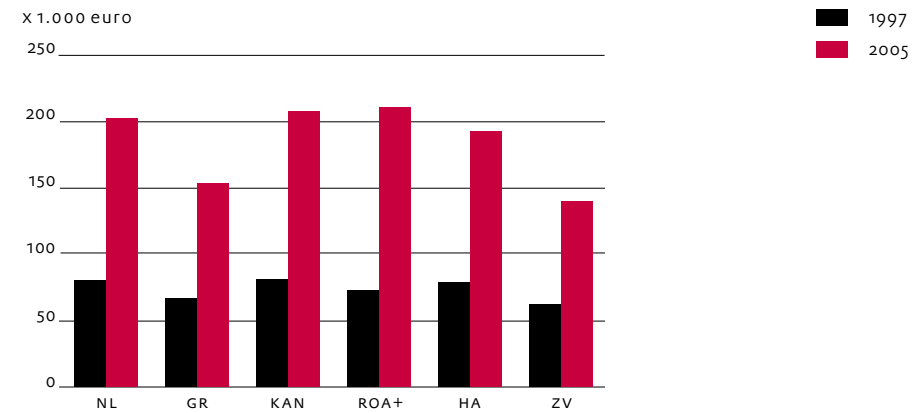
De huurprijs van eengezinswoningen verschilt per regio

De regionale verschillen in de huurprijs worden in Nederland gedrukt door het sociale huurbeleid en de huurharmonisatie. Toch wil dit niet zeggen dat er geen regionale variatie kan bestaan in de huurprijs. Wanneer de woningkwaliteit in de ene regio beter is dan in de andere komt die tot uitdrukking in de huurprijs. Vooral in overloopgemeenten met een relatief jonge huurwoningenvoorraad kan de huurprijs hierdoor hoger zijn dan gemiddeld. Verder geldt dat in het 'geliberaliseerde' gedeelte van de huursector de markt wél haar werk kan doen.

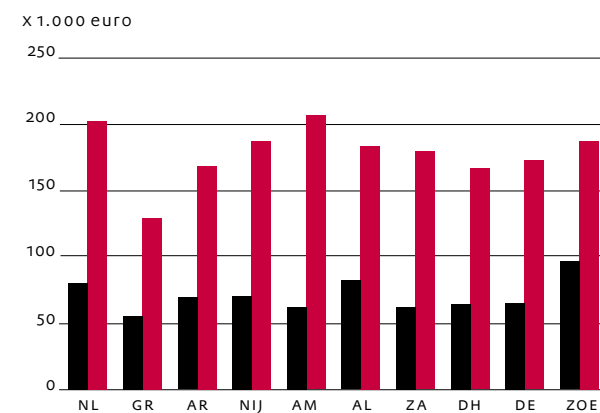
In Zeeuws-Vlaanderen is de huurprijs van eengezinswoningen het laagst: ongeveer 350 euro (figuur 24). In Den Haag en Zoetermeer zijn de hoogste huurprijzen te vinden, respectievelijk bijna 600 euro en 550 euro. In de overige centrale steden en het ommeland van de verschillende woningmarktgebieden schommelt de huurprijs tussen 400 en 450 euro. Het hoge

- NL Nederland
- ZV Zeeuws-Vlaanderen
- KAN Knooppunt Arnhem-Nijmegen
- ROA+ Regionaal Orgaan Amsterdam
- GR Groningen
- HA Haaglanden
- AR Arnhem
- NIJ Nijmegen
- AM Amsterdam
- AL Almere
- ZA Zaanstad
- DH Den Haag
- DE Delft
- ZOE Zoetermeer

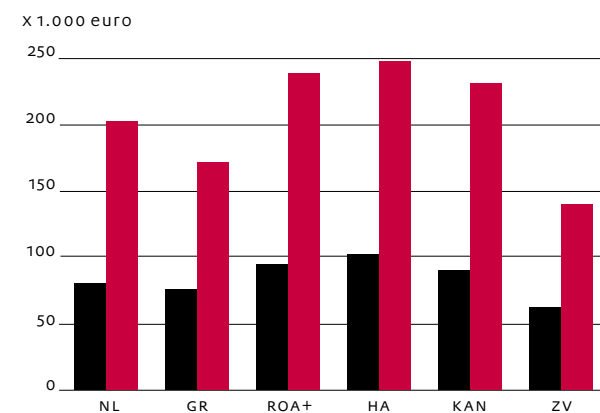
Figuur 19. Gemiddelde woz-waarde van de woningen in de vijf woningmarktgebieden, 1997 en 2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad



Figuur 20. Gemiddelde woz-waarde van de woningen in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden, 1997 en 2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad



Figuur 21. Gemiddelde woz-waarde van de woningen in het ommeland van vijf woningmarktgebieden, 1997 en 2005. Bron: ABF Research, Systeemwoningvoorraad



prijsniveau van Den Haag komt mogelijk doordat al jaren lang de vraag naar eengezinswoningen veel groter is dan het aanbod (Rigo 2002), en verder zijn er recent enkele nieuwbouwwijken opgeleverd.

De huurprijs van meergezinswoningen ligt enkele tientallen euro's onder die van eengezinswoningen (zie figuur 25). Dit verschil is opmerkelijk klein, aangezien eengezinswoningen doorgaans veel meer in trek zijn dan meergezinswoningen. Het kleine verschil wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de ongewoon lage prijs van eengezinswoningen, die onder een marktconforme huur ligt; de overheid reguleert deze huren om de woningen voor gezinnen betaalbaar te houden. De gemeente Groningen komt bij de meergezinswoningen als laagste uit de bus met een huur van rond de 350 euro. In Groningen wordt de gemiddelde prijs naar beneden getrokken door de relatief vele goedkope appartementen, die bestemd zijn voor studenten. In de overige centrale steden en het ommeland blijven de huren onder de grens van 450 euro.

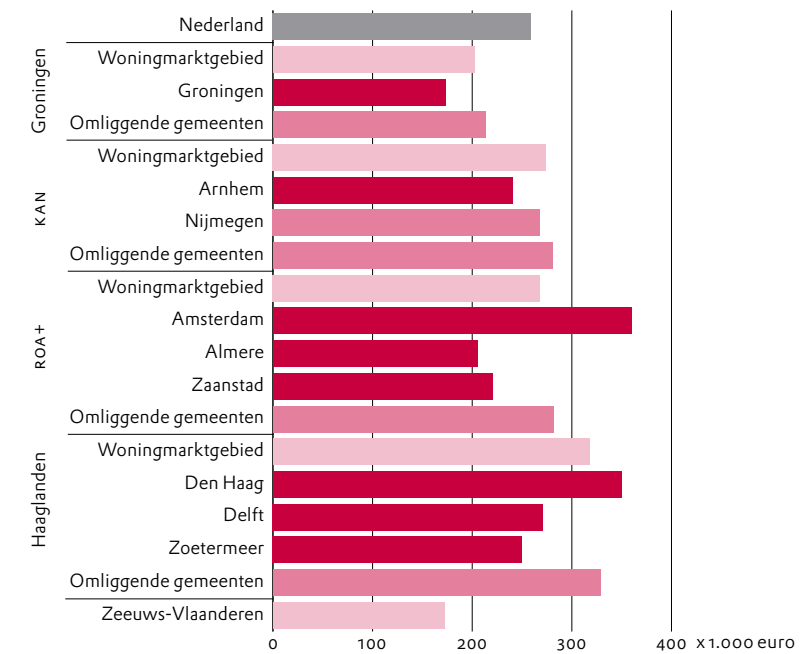
In Den Haag is het prijsverschil tussen eengezins- en meergezinswoningen vrij groot: de huur van eengezinswoningen is ruim 150 euro hoger dan die van meergezinswoningen. Ook in Zoetermeer en Amsterdam is het verschil met ongeveer 100 euro vrij groot. Dit prijsverschil kan mogelijk de doorstroming in de huursector belemmeren. De relatief lage huur van meergezinswoningen kan ook duiden op een kwaliteitsprobleem: de woningen zijn verouderd of liggen in wijken die niet in trek zijn. Zo kent de wijk Palenstein in Zoetermeer een hoog aandeel flats, waar vooral de sociaal zwakkere groepen wonen. De reputatie hiervan is zo slecht dat de gemeente heeft besloten de flats te slopen en te vervangen door eengezinswoningen.

Koopwoningen in Amsterdam en Den Haag veel duurder

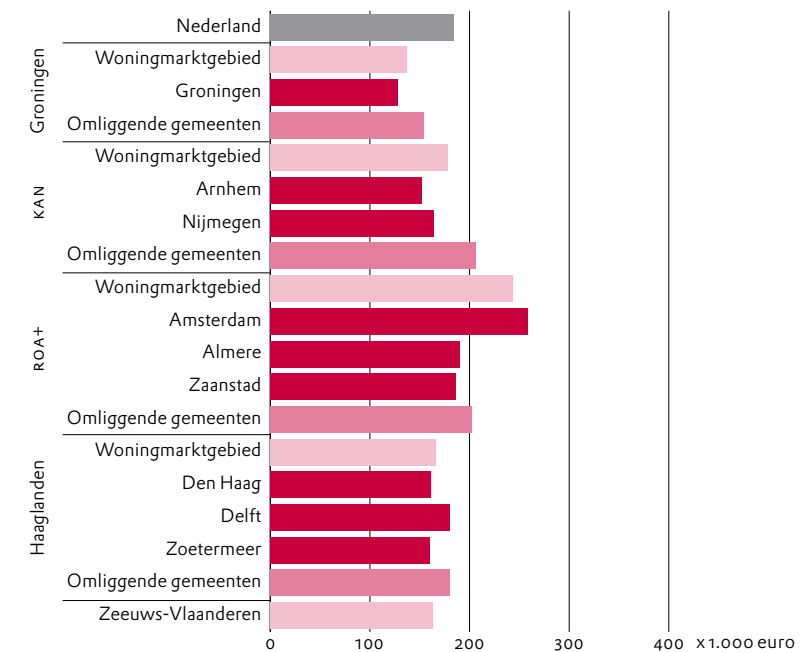
Hierboven kwam naar voren dat de woz-waarde van eengezinswoningen sterk verschilt van die van meergezinswoningen, en dat dit vooral geldt voor centrale steden. Hierdoor kan de gemiddelde woz-waarde van alle koopwoningen (eengezins- plus meergezinswoningen) tussen centrale steden niet zondermeer worden vergeleken. Een zuivere vergelijking vergt dat de woz-waarden worden gestandaardiseerd. Hiertoe wordt per gemeente uitgegaan van de verdeling eengezins-/meergezinswoningen zoals die in Nederland als geheel bestaat; vervolgens wordt hierop de woz-waarde/huurwaarde van de twee typen woningen zoals die in die gemeente geldt toegepast; en ten slotte wordt het (gewogen) gemiddelde berekend.

Kijken we naar de niet-gestandaardiseerde woz-waarde van koopwoningen, dan is Amsterdam onbetwist de duurste gemeente, met een gemiddelde woz-waarde van bijna 300.000 euro. Opvallend is dat Den Haag veel minder duur is met een gemiddelde woz-waarde van ruim onder de 250.000 euro. De gemiddelde koopwoning in Nijmegen is vrijwel even duur als in Nederland: ongeveer 250.000 euro. In Groningen wordt de laagste woz-waarde geregistreerd: ruim 150.000 euro.

Figuur 22. Gemiddelde woz-waarde van eengezinskoopwoningen in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woon 2006



Figuur 23. Gemiddelde woz-waarde van meergezinskoopwoningen in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woon 2006



Bovenstaand beeld doet geen recht aan de werkelijke verschillen in woz-waarde tussen de centrale steden; dit blijkt na standaardisatie voor verschillen in de verhouding eengezin-/meergezinwoningen (figuur 26). Standaardisatie heeft vooral effect op de gemiddelde woz-waarde van koopwoningen in Den Haag. Na standaardisatie schiet de gemiddelde woz-waarde omhoog naar ongeveer 325.000 euro, waardoor Den Haag ineens de tweede plaats in de ranglijst bezet. Amsterdam blijft op de eerste plaats staan; deze gemeente heeft ook na standaardisatie een hogere gemiddelde woz-waarde (ongeveer 350.000 euro). In de andere steden heeft standaardisatie niet zoveel effect op de gemiddelde woz-waarde. Dit betekent dat Groningen nog steeds onder aan de ranglijst bungelt.

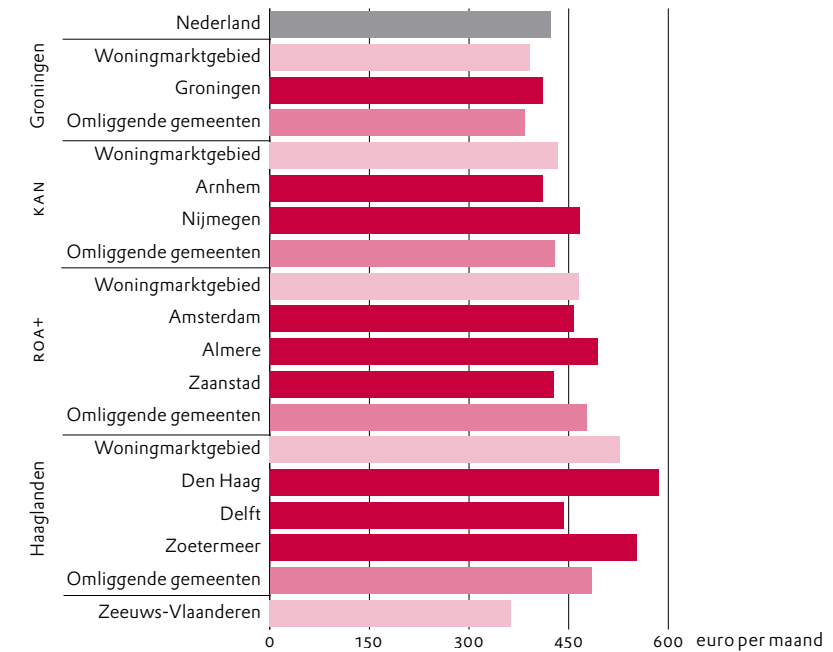
Al met al betekent dit dat de woz-waarde in Amsterdam ongeveer 100.000 euro hoger is dan het gemiddelde in Nederland. Ook Den Haag is relatief duur met een woz-waarde die ongeveer 75.000 euro hoger ligt. Na Groningen is ook Almere vrij goedkoop, met een gestandaardiseerde woz-waarde van circa 200.000 euro. Dit lage peil in Almere is opvallend, omdat de woningen in deze gemeente gemiddeld heel jong zijn en doorgaans veel kamers tellen. De andere overloopgemeente Zoetermeer is veel duurder, met een gestandaardiseerde woz-waarde van bijna 250.000 euro. Dit komt waarschijnlijk door de oudere woningvoorraad in Zoetermeer; de algemene prijsstijging van koopwoningen heeft hier in de afgelopen jaren vat gehad op het prijspeil, terwijl in Almere het prijspeil meer een reflectie vormt van de bouwkosten.

Ook voor de huurwoningen kan worden nagegaan in hoeverre samenstellingseffecten de werkelijke huurverschillen tussen centrale steden vertekenen (zie figuur 27). Standaardisatie voor de wisselende verhouding tussen eengezinwoningen en meergezinwoningen levert in dit geval minder op: alleen in Den Haag komt de gemiddelde huurprijs beduidend hoger uit de bus. In Amsterdam ligt de gestandaardiseerde gemiddelde huurprijs vrijwel op het Nederlands gemiddelde. Dit is opvallend, aangezien de koopwoningen in Amsterdam veruit de duurste zijn van de onderzochte gemeenten. Doorstromen van een huurwoning naar een koopwoning lijkt in Amsterdam dan vrijwel onmogelijk. In Den Haag en Zoetermeer zijn de huurprijzen het hoogst van de onderzochte centrale steden; ook in Nijmegen en Almere geldt een verhoogd niveau. Mogelijk is in deze gemeenten de particuliere verhuur wat sterker vertegenwoordigd. In Groningen ligt de gemiddelde huurprijs enkele tientjes onder het Nederlandse gemiddelde.

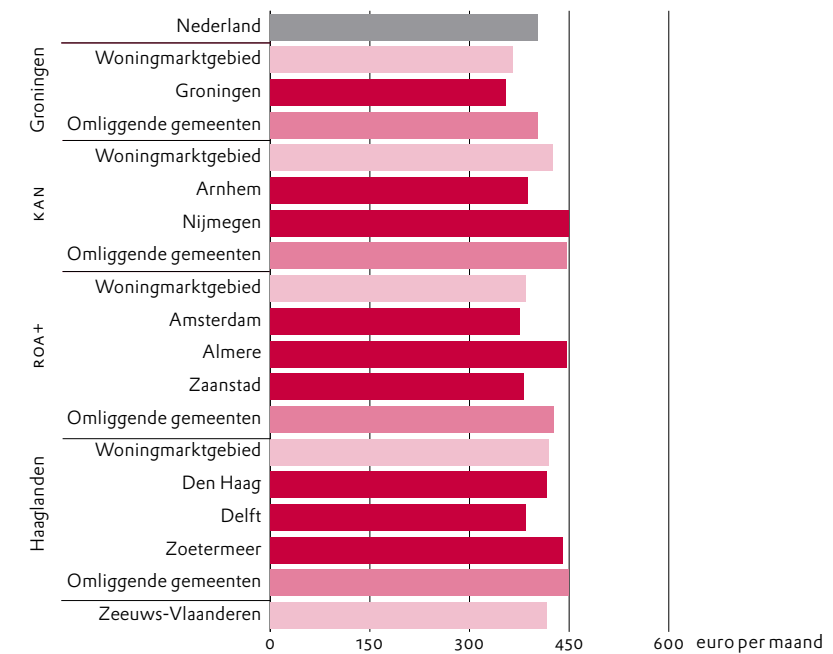
Conclusie

In hoeverre verschilt de woningvoorraad per geselecteerd woningmarktgebied, en in hoeverre bestaan er binnen de woningmarkten verschillen tussen de centrale steden en het ommeland? Uit de analyse komt naar voren dat er sprake is van een aanzienlijke regionale heterogeniteit, zowel tussen als binnen woningmarktgebieden. De regionale verschillen hebben vooral

Figuur 24. Gemiddelde huurprijs van eengezinwoningen in vijf woningmarktgebieden, 2005. Bron: woon 2006

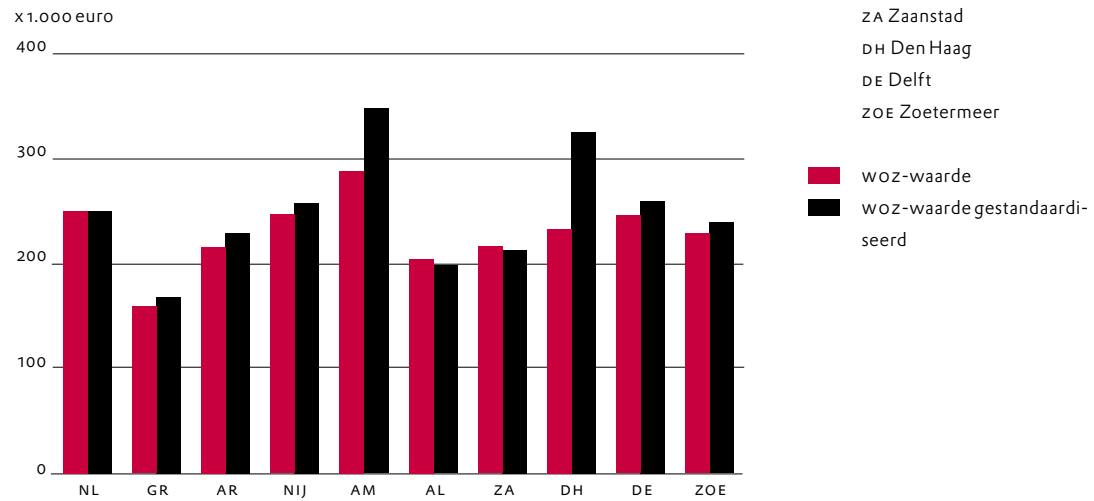


Figuur 25. Gemiddelde huurprijs van meergezinwoningen in vijf woningmarktgebieden, 2005. Bron: woon 2006

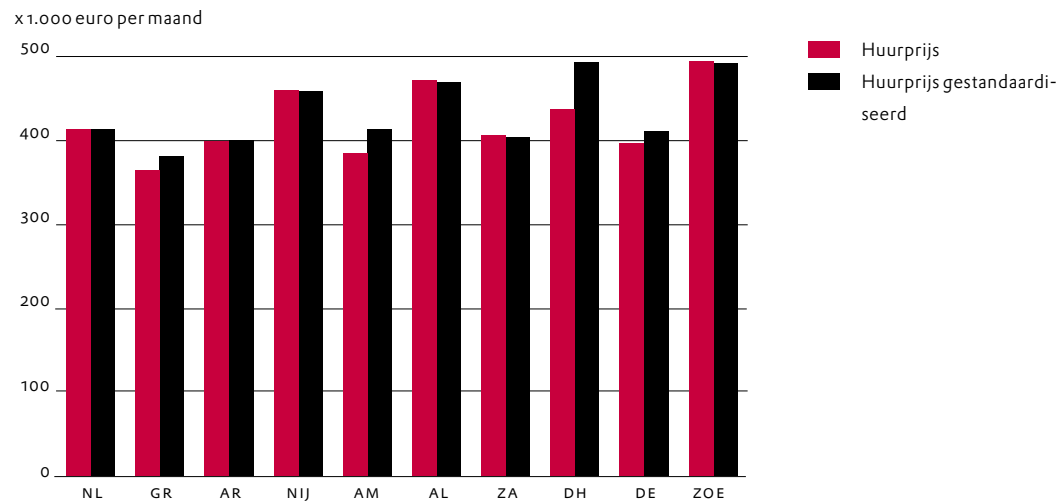


betrekking op het percentage koopwoningen en het prijspeil van koopwoningen, gemeten aan de woz-waarde.

Figuur 26. Gestandaardiseerde gemiddelde woz-waarde van koopwoningen in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woon 2006, bewerking RPB



Figuur 27. Gestandaardiseerde gemiddelde huurprijs in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: woon 2006, bewerking RPB



Bewoners

BEWONERS

In het vorige hoofdstuk is gebleken dat het bij het karakteriseren van de woningvoorraad heel belangrijk is of het om koopwoningen of huurwoningen gaat. In dit hoofdstuk staan koopwoningen en huurwoningen opnieuw centraal, maar nu vanuit het perspectief van de bewoners van deze woningen. Heeft de eigen identiteit van koop- en huurwoningen nu ook tot gevolg dat die verschillende typen bewoners aantrekt? Om deze vraag te beantwoorden kijken we voor de twee woningtypen naar diverse kenmerken van de bewoners ofwel de huishoudens. Hierbij wordt overigens enkel gekeken naar kenmerken van de zogenoemde referentiepersoon van het huishouden (de hoofdbewoner), naar zijn huishoudenspositie, leeftijd, opleiding, inkomen en herkomst.

Op nationaal niveau wordt telkens per type woning gekeken naar de verdeling over de verschillende categorieën van de achtergrondvariabele. We gaan niet in op deze verdeling op regionaal niveau, omdat die telkens min of meer hetzelfde blijkt te zijn. Gezien de sterke verschillen tussen kenmerken van huurders en eigenaren-bewoners, is het daarnaast interessant te kijken in hoeverre de mate van het eigenwoningbezit (ofwel het percentage van de bewoners dat een koopwoning heeft) een regionale variatie vertoont. Hierbij wordt ingezoomd op verschillen in de mate van het eigenwoningbezit tussen de onderscheiden categorieën van de achtergrondvariabelen.

Bewoners: huishoudenspositie

Huren is voor alleenstaanden en kopen voor gezinnen

Dat huurwoningen een heel ander publiek trekken dan koopwoningen, wordt meteen duidelijk uit figuur 28 met de verdeling van de huishoudens over de diverse huishoudensposities van de referentiepersoon. In de huursector bestaat de helft van de huishoudens uit alleenstaanden. Deze groep is overigens heterogeen van samenstelling. Deels gaat het om jongeren die uit huis alleen gaan wonen; vaak zijn dat starters op de woningmarkt en zij beginnen meestal in (een appartement in) de huurmarkt. Voor een ander deel gaat het om ex-partners (van middelbare leeftijd) die na het stuklopen van de relatie (tijdelijk) kleiner gaan wonen en al snel in de huurmarkt belanden. Als er kinderen in de relatie zijn geboren, dan wordt één van de ex-partners een-ouder en de kans is dan groot, mede door een minder gunstige financiële situatie, dat die in een huurwoning woont. Ten slotte zijn er veel ouderen die alleen zijn achtergebleven na het overlijden van de (huwelijks)partner. Zij woonden toen al in een huurwoning of zijn kleiner gaan wonen en toen in een huurwoning getrokken.

Koopwoningen vormen meer het domein van paren en vooral paren met kinderen. Ze zijn meer geschikt voor gezinnen omdat ze vaker eengezinswoningen zijn en (dus ook) groter zijn dan huurwoningen.

Almere kampioen eigenwoningbezit onder paren met kinderen

Als we kijken naar regionale verschillen in het eigenwoningbezit, dan zijn er in eerste instantie weinig verrassingen (figuur 29). In het vorige hoofdstuk was al naar voren gekomen dat het eigenwoningbezit hoog is in Zeeuws-Vlaanderen en laag in ROA+, en dat zien we terug bij alle weergegeven huishoudensposities. Wel is het zo dat er in Zeeuws-Vlaanderen een grotere voorraad koopwoningen bestaat (zie vorig hoofdstuk), waardoor alleenstaanden een goede kans hebben om een huis te kopen: de helft van de alleenstaanden heeft hier een eigen huis, tegen één op vijf in ROA+. In lijn hiermee is dat het gat in het eigenwoningbezit tussen paren met kinderen en alleenstaanden in Zeeuws-Vlaanderen veel kleiner is: het eigenwoningbezit is hier onder de gezinnen twee keer hoger dan onder alleenstaanden, terwijl dat in ROA+ (en KAN) wel drie keer hoger is.

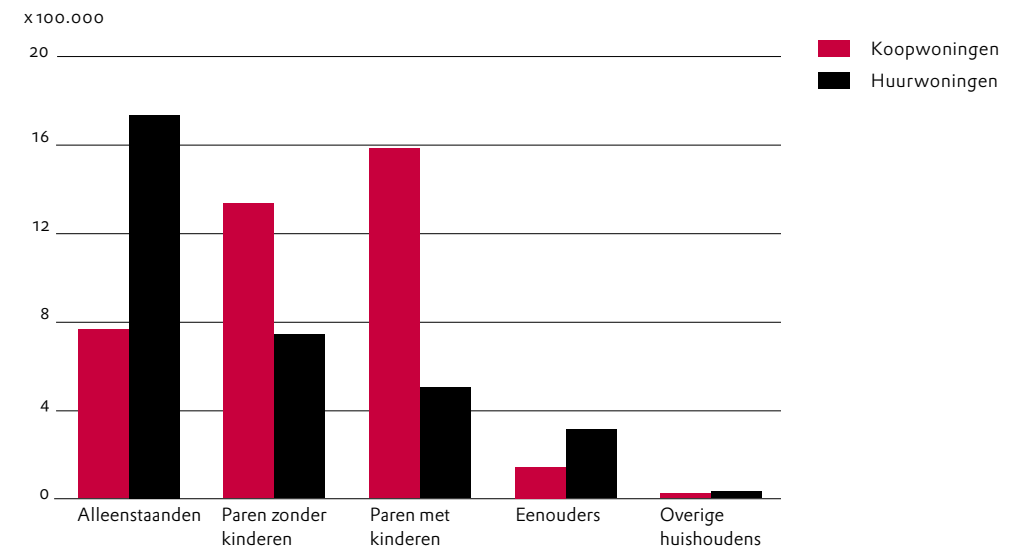
Onder de centrale steden nemen de overloopgemeenten Zoetermeer en Almere een afwijkende plaats in (figuur 30). Terwijl in de meeste steden relatief weinig gezinnen met kinderen wonen, zijn er in deze gemeenten relatief veel te vinden. Dit komt doordat stellen met kinderen of een kindwens in het verleden de grote steden hebben verlaten en naar de overloopgemeenten zijn getrokken; daar zijn meer aantrekkelijke ruime woningen (vaak grondgebonden koopwoningen) en kindvriendelijke woonmilieus. Vooral in Almere heeft dit geleid tot een zeer hoog eigenwoningbezit onder paren met kinderen, namelijk 80 procent van deze gezinnen heeft hier een huis gekocht. In Zoetermeer ligt het cijfer wat lager met 70 procent.

Toch is de situatie in deze twee gemeenten niet uniek omdat ook Groningen, Delft en Zaanstad hoog scoren bij de gezinnen. Hierbij speelt een rol dat Zaanstad en Delft in zekere mate ook als overloopgebied fungeren, terwijl Groningen jarenlang stevig (koop)woningen heeft gebouwd (denk bijvoorbeeld aan de wijk Beijum).

In Zoetermeer en Almere heeft de ruime beschikbaarheid van koopwoningen ook tot gevolg gehad dat vrij veel alleenstaanden in staat zijn een koophuis te bezitten, waardoor het eigenwoningbezit voor deze groep op 30 procent uitkomt. Overigens zullen hier vaak exen van relaties tussen zitten, die een woning hebben gekocht toen de relatie nog goed was (uit diverse onderzoeken is gebleken dat ongeveer de helft van ongehuwde stellen en een derde van gehuwde stellen na verloop van tijd uit elkaar gaan). Zaanstad en Den Haag halen ook deze percentages, maar in de andere steden ligt het percentage alleenstaanden met een koophuis ongeveer de helft lager.

In Amsterdam is het eigenwoningbezit heel laag. Dit komt doordat deze gemeente heel weinig koopwoningen heeft (mede doordat de woningbouwcorporaties van oudsher een heel sterke positie hebben). Hierdoor hebben niet alleen alleenstaanden maar ook gezinnen met kinderen veel minder vaak een eigen huis: van de gezinnen heeft slechts 30 procent een koopwoning.

Figuur 28. Huishoudens naar type in koop- en huurwoningen, 2006. Bron: WOON 2006



Bewoners: leeftijd

Kopen: jong geleerd is oud gedaan?

In een wooncarrière is het vrij normaal te beginnen in een huurwoning. Deze woningen, meestal vrij klein en mede door de huurtoeslag niet te duur, sluiten goed aan op de situatie van jongeren. Jongeren zijn dan vaak nog alleenstaand of hebben net een partner, waarvan nog moet blijken of dat ook de ware is, en ze hebben een krappe beurs omdat ze nog onderwijs volgen of een eerste baan met een startsalaris hebben. Ruim 1 miljoen huishoudens met een referentiepersoon in de leeftijdscategorie 15-39 jaar huurt een woning (figuur 31). Er zijn in deze leeftijdsklasse iets minder eigenaren-bewoners; vaak jonge paren die hun eerste woning, zoals een appartement, hebben gekocht.

Boven de veertig is meestal de volgende stap in de wooncarrière gezet: mensen bevinden zich in de fase van gezin met kinderen, ze hebben de nodige stappen in de werkcarrière gezet, en hierbij hoort als het ware een eengezinskoopwoning. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de helft van de hoofdbewoners van een koopwoning van middelbare leeftijd (tussen 40 en 64 jaar oud) is. Zij vormen hierbij ruim 2 miljoen huishoudens, tegen wederom 1 miljoen hoofdbewoners van huurwoningen. Voor de laatste groep geldt waarschijnlijk dat een koopwoning in financieel opzicht nu niet haalbaar is (en hoogstwaarschijnlijk ook niet in de toekomst).

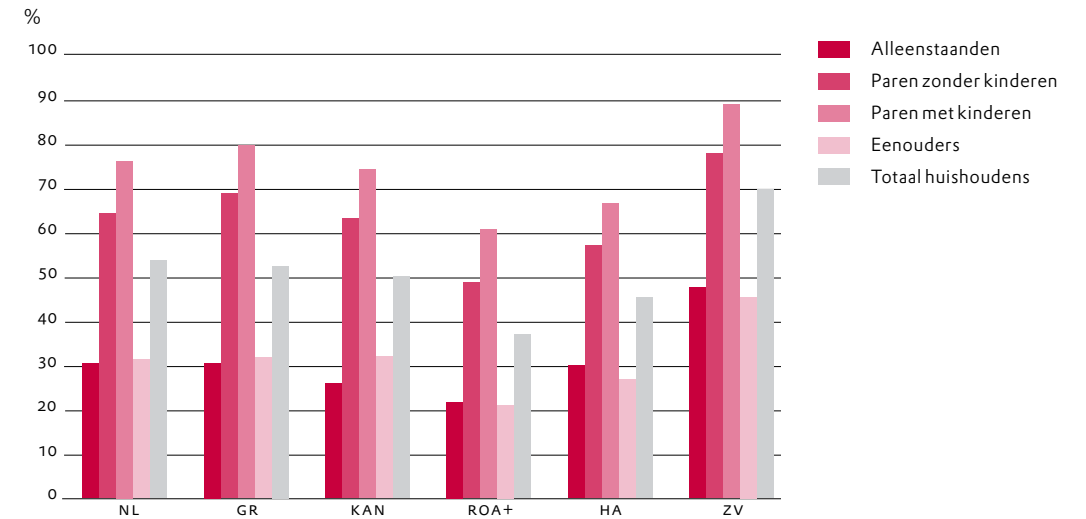
Veel ouderen stammen uit een tijdvak waarin het kopen lang niet zo normaal is als tegenwoordig. Hierdoor zijn er vrij weinig referentiepersonen (van 65 jaar of ouder) met een koophuis, namelijk 0,7 miljoen. Het aantal referentiepersonen op leeftijd dat een woning huurt, is beduidend hoger, rond 1 miljoen. Hierbij moet echter wel worden gerealiseerd dat het om een momentopname gaat. In de toekomst schuiven de 'kopers' die nu nog van middelbare leeftijd zijn, door naar de oudere leeftijdsgroepen, en het is waarschijnlijk dat ze dan nog steeds in hun koopwoning zitten. Omdat de populariteit van kopen blijft groeien (Groot 2007), zullen er van alle leeftijdsklassen (en dus ook de hoogste) meer mensen in een koopwoning wonen. Daarmee verdwijnt langzaam het verschil in de mate van het eigenwoningbezit tussen jongere en oudere bewoners.

Veel jonge eigenaren-bewoners in Zeeuws-Vlaanderen en overloopgebieden

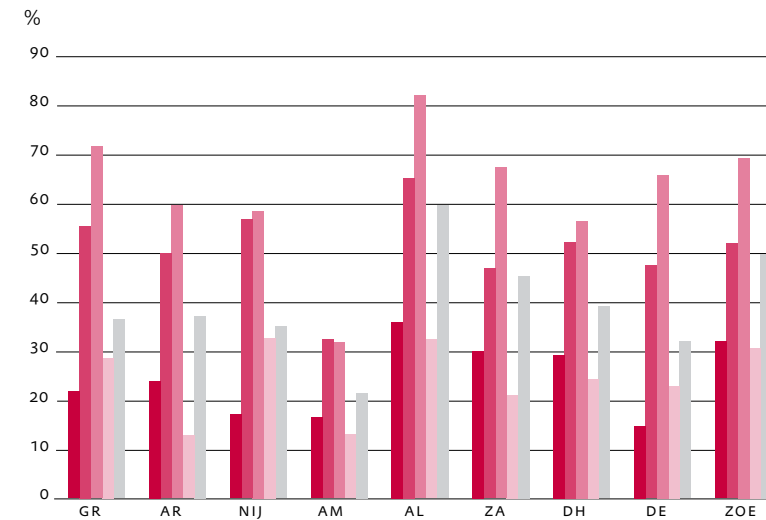
Het eigenwoningbezit ligt onder hoofden van huishoudens van middelbare leeftijd met ruim 60 procent duidelijk hoger dan onder jongere en oudere hoofdbewoners, van wie rond de 50 procent en 40 procent een eigen huis bezit. Regionaal is een zekere variatie in dit patroon zichtbaar (figuur 32). In Zeeuws-Vlaanderen is de variatie in het eigenwoningbezit nog het meest bijzonder: hier heeft 70 procent van de jonge hoofdbewoners een eigen woning, terwijl ook onder de twee oudere groepen hoofdbewoners het eigenwoningbezit hoger is dan doorsnee in Nederland. De ruime beschikbaarheid van koopwoningen heeft hier waarschijnlijk geleid tot een laag prijsniveau, waardoor een eigen huis ook binnen het bereik van jongeren is gekomen.

NL Nederland
 ZV Zeeuws-Vlaanderen
 ROA+ Regionaal Orgaan
 Amsterdam
 KAN Knooppunt Arnhem-
 Nijmegen
 GR Groningen
 HA Haaglanden
 AR Arnhem
 NIJ Nijmegen
 AM Amsterdam
 AL Almere
 ZA Zaanstad
 DH Den Haag
 DE Delft
 ZOE Zoetermeer

Figuur 29. Eigenwoningbezit naar type huishouden in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 30. Eigenwoningbezit naar type huishouden in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Tussen de centrale steden kan het leeftijds patroon van het eigenwoningbezit nogal verschillen (figuur 33). In steden als Groningen, Nijmegen, Delft ligt het eigenwoningbezit onder jongeren vrij laag met ongeveer 25 procent. Dat komt deels doordat de vele studenten hier slechts tijdelijk wonen en dan geen huis kopen. In Amsterdam hebben nog minder jongeren een koopwoning (namelijk 20 procent), maar hier zijn koopwoningen voor hen gewoon veel te duur.

In de overlooptgemeenten van de grote steden is het eigenwoningbezit onder jongeren juist vrij hoog: de helft van de jonge hoofdbewoners in Almere en Zoetermeer (in Zaanstad wat minder) woont in een koophuis. Er is hier een ruim aanbod van koopwoningen en dit trekt veel jonge startende huishoudens, waaronder paren met een kindwens.

Het eigenwoningbezit onder ouderen ligt in alle centrale steden onder het Nederlands peil van 40 procent voor de 65-plussers; Amsterdam vormt het absolute dieptepunt met ongeveer 15 procent. Wonen in de grote steden is in het algemeen niet populair bij ouderen, gezien het lage percentage ouderen in de grote steden. De ouderen die er wonen, zijn meestal woonachtig in de huurwoningen van de oude arbeiderswijken. Hier zijn ze op jonge leeftijd komen wonen, omdat ze toen door een smalle beurs geen huis konden kopen; nu op hogere leeftijd zijn ze gehecht aan de woning en de buurt en ze zullen waarschijnlijk niet meer de stap maken naar een koopwoning.

Ook in de overlooptgemeenten blijft het eigenwoningbezit onder oudere hoofdbewoners sterk achter bij dat onder hoofdbewoners van middelbare leeftijd. De nieuwe wijken met veel koopeengezinswoningen hebben geleid tot een suburbanisatie van jonge gezinnen. Zo heeft in Almere driekwart van de hoofdbewoners van middelbare leeftijd een woning gekocht. Voor de ouderen vormden de koopwoningen geen grote verleiding om hier naartoe te trekken. Ouderen verhuizen sowieso al niet zo snel als jongeren en ze voelen zich waarschijnlijk helemaal niet thuis in nieuwbouwwijken, waar ze geen roots hebben liggen. De ouderen die desondanks zijn gekomen, hebben waarschijnlijk de mogelijkheid gegrepen om in fraaie huurappartementen met allerlei (oudedags)voorzieningen te gaan wonen. Het geldt dat ze uitsparen met het niet kopen van een huis, kan immers gestoken worden in het vervullen van andere leefwensen.

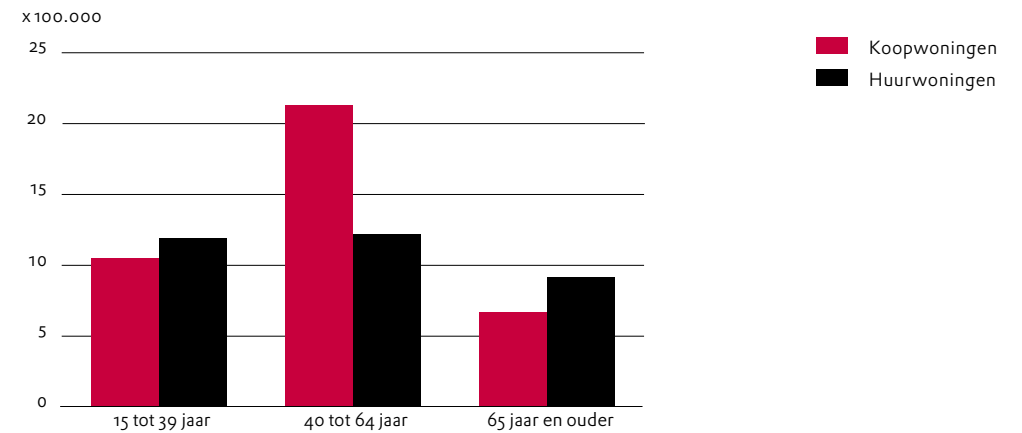
Bewoners: opleiding en inkomen

Inkomen meer bepalend voor eigenwoningbezit dan opleidingsniveau

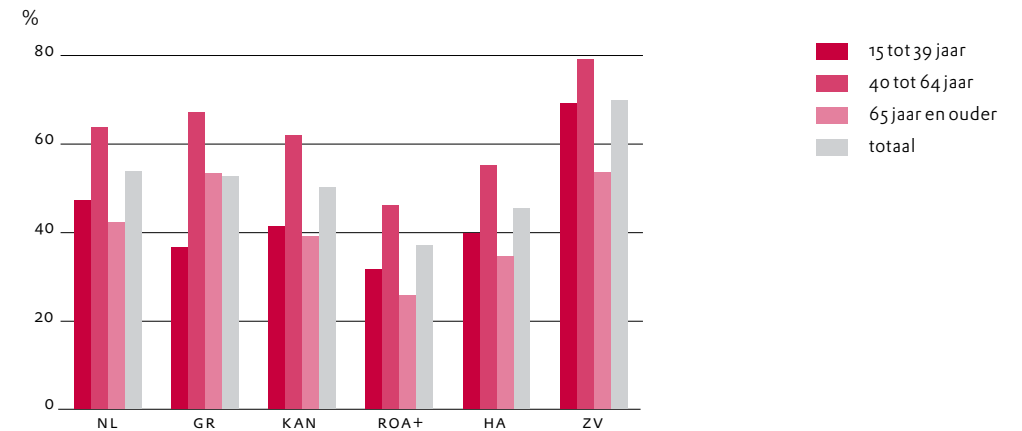
Vaak wordt het inkomen beschouwd als iets wat in het verlengde ligt van het opleidingsniveau: een hoog opleidingsniveau kan immers leiden tot een hoog inkomen. Als deze stelling klopt dan zou de verdeling van de bewoners over de drie onderscheiden opleidingsklassen (laag, midden, hoog) sterk moeten lijken op de verdeling van de bewoners over de drie inkomensklassen (laag: tot modaal, midden: van modaal tot twee keer modaal, en hoog: meer dan twee keer modaal).

- NL Nederland
- ZV Zeeuws-Vlaanderen
- ROA+ Regionaal Orgaan Amsterdam
- KAN Knooppunt Arnhem-Nijmegen
- GR Groningen
- HA Haaglanden
- AR Arnhem
- NIJ Nijmegen
- AM Amsterdam
- AL Almere
- ZA Zaanstad
- DH Den Haag
- DE Delft
- ZOE Zoetermeer

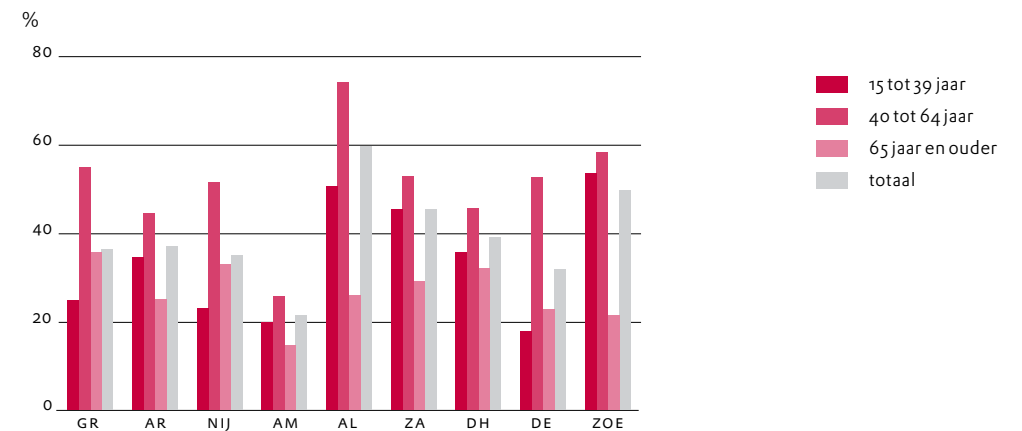
Figuur 31. Huishoudens naar leeftijd van de hoofdbewoner in koop- en huurwoningen, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 32. Eigenwoningbezit naar leeftijd van de hoofdbewoner in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 33. Eigenwoningbezit naar leeftijd van de hoofdbewoner in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Voor de koopsector lijkt dit verband inderdaad op te gaan: het aantal hoofdbewoners met een laag opleidingsniveau is vrijwel gelijk aan het aantal hoofdbewoners met een laag inkomen, en hetzelfde geldt voor de twee hogere klassen van beide variabelen (figuur 34). Bij de huursector is dit verband echter niet aanwezig: het aantal hoofdbewoners met een laag inkomen is ongeveer twee keer zo groot als het aantal hoofdbewoners met een laag opleidingsniveau. Dit duidt erop dat er vrij veel huurders met een midden of hoog opleidingsniveau zijn, die een relatief laag inkomen hebben. Mogelijk hebben veel mensen hiervan vrij recent hun opleiding afgerond, en verdienen ze in hun eerste baan nog niet zoveel.

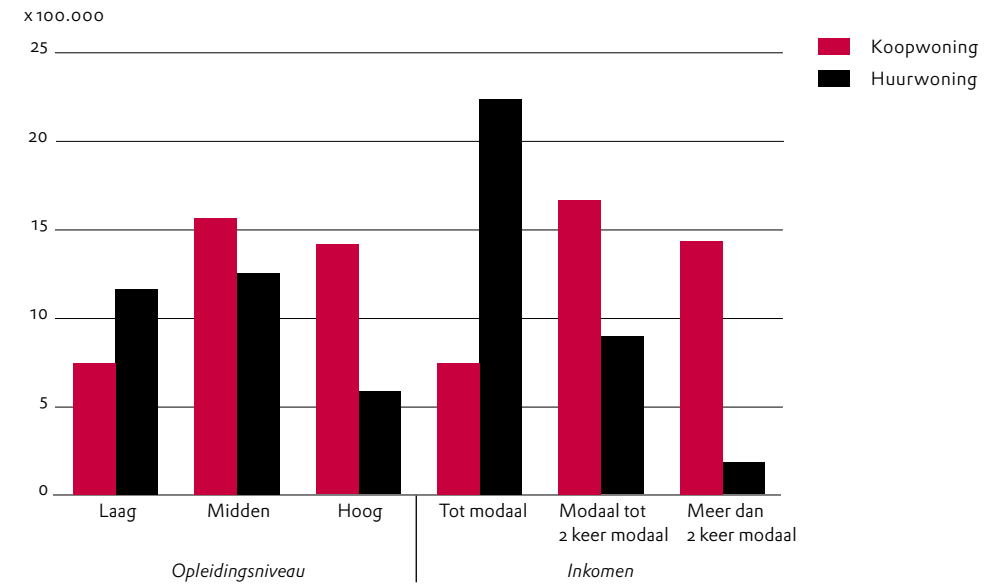
In de koopsector is de relatie tussen opleiding en inkomen dus veel duidelijker dan in de huursector; zo kun je rustig stellen dat vrijwel alle hoofdbewoners van een koopwoning met een hoog inkomen ook een hoog opleidingsniveau hebben. Hierdoor loopt de mate van eigenwoningbezit veel steiler op met de drie klassen van het inkomen, dan met de drie klassen van opleidingsniveau (figuur 35). Tussen laag en hoog opleidingsniveau loopt het eigenwoningbezit op van 40 naar 70 procent en tussen laag en hoog inkomensniveau van 25 naar 90 procent. Met andere woorden: inkomen is een betere indicator voor het eigenwoningbezit dan het opleidingsniveau.

Buiten de stad is een eigen woning voor diverse inkomensgroepen betaalbaar
In Nederland wordt een dak boven het hoofd beschouwd als een grondrecht. Dit is zo fundamenteel dat de overheid sinds jaar en dag ingrijpt in de woningmarkt om het voor iedereen, en dus ook de minder bedeelden, mogelijk te maken in een goede woning te wonen. Mensen met een behoorlijk inkomen worden via regelingen als hypotheekrenteaftrek gestimuleerd een woning te kopen, terwijl mensen met een laag inkomen een kwalitatief goede woning kunnen huren en daarvoor huurtoeslag kunnen krijgen. Daarnaast heeft de overheid decennialang de woningbouw sterk gestimuleerd (zie hoofdstuk Woningvoorraad), om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor iedereen.

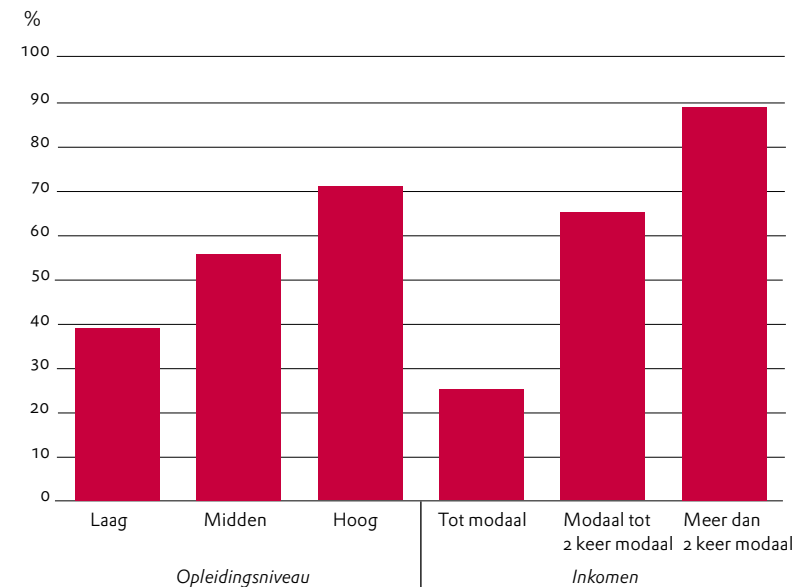
Wordt een woning voor iedereen als grondrecht beschouwd, een koopwoning voor iedereen is veel minder vanzelfsprekend. Vooral lagere en ook middeninkomens kunnen het vaak niet bekostigen een huis te kopen. Hierbij speelt de locatie van het huis een grote rol. Terwijl in Nederland als geheel slechts 25 procent van de mensen met een inkomen tot modaal in een koopwoning wonen, heeft in Zeeuws-Vlaanderen 45 procent van deze inkomensgroep een koopwoning (figuur 36). Ook onder de middeninkomens is het eigenwoningbezit in Zeeuws-Vlaanderen met 85 procent meer gangbaar dan gemiddeld in Nederland met 65 procent. De provincie Zeeland (2004) geeft aan dat het hoge eigenwoningbezit onder deze inkomensgroepen samenhangt met de veel aanwezige goedkope woningen; hierdoor kunnen mensen vanuit de huursector doorstromen naar de koopsector.

Voor stedelingen met een laag inkomen is een eigen huis meestal onhaalbaar
Voor mensen met een laag inkomen lijkt het in de meeste centrale steden vrij-

Figuur 34. Huishoudens naar opleidingsniveau en inkomen van de hoofdbewoner in koopwoningen en huurwoningen, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 35. Eigenwoningbezit naar opleidingsniveau en inkomen van de hoofdbewoner, 2006. Bron: WOON 2006



wel onmogelijk de sprong te maken van de huursector naar de koopsector: het aandeel mensen met een inkomen tot modaal dat in een koopwoning woont, ligt daar beneden de 10 procent (figuur 37). In Almere, Zaanstad en Den Haag ligt het aandeel duidelijk hoger en het nadert daar de 20 procent. Zeker in vergelijking met Amsterdam telt Den Haag veel meergezinswoningen (zie het vorige hoofdstuk). Deze zijn in kwalitatief opzicht vaak niet zo aantrekkelijk, waardoor de druk op dit segment van de woningmarkt niet zo groot is en de prijzen daarmee samenhangend laag. Hierdoor zijn er in Den Haag mogelijk nog vrij veel mensen met een koopwoning terwijl ze niet zo veel verdienen.

In Amsterdam is het echt vechten om het kleine aantal koopwoningen, waardoor zelfs kwalitatief slechte woningen duur zijn. Mensen met een kleine beurs vallen hier buiten de boot; slechts ongeveer 5 procent van de hoofdbewoners met een laag inkomen heeft hier een koopwoning. Ook voor de middeninkomens is een koopwoning in Amsterdam bijna onbetaalbaar. Om toch een eigen huis te verwerven, verhuizen de lage- en middeninkomensgroepen naar omliggende steden, zoals Almere en Zaanstad die veel betaalbare koopwoningen tellen. In Almere heeft hierdoor 75 procent van de middeninkomens een eigen huis tegen 30 procent in Amsterdam. De rol die Almere en Zaanstad vervullen voor Amsterdam, lijkt de 'overloopgemeente' Zoetermeer niet voor Den Haag te vervullen. Het percentage middeninkomens met een koopwoning ligt in beide laatstgenoemde gemeenten vrijwel even hoog met ongeveer 55 procent.

Voor de hoge inkomens (meer dan twee keer modaal) is een koopwoning in vrijwel alle steden goed bereikbaar, gezien het aandeel eigenwoningbezit van rond de 80 procent; alleen Amsterdam scoort met 60 procent duidelijk lager.

In het ommeland van de woningmarktgebieden is het voor de lagere-inkomensgroepen gemakkelijker een eigen huis te bemachtigen dan in de centrale steden. Dit geldt in het bijzonder voor het ommeland van de stad Groningen, waar 45 procent van de lage inkomens een eigen woning bezit. Dit is duidelijk een groter aandeel dan voor Nederland als geheel met 25 procent. In het ommeland van de andere woningmarktgebieden ligt het eigenwoningbezit onder de lage-inkomensgroep ongeveer op het Nederlands peil, maar wederom is dat beduidend hoger dan dat in de centrale steden van de woningmarktgebieden.

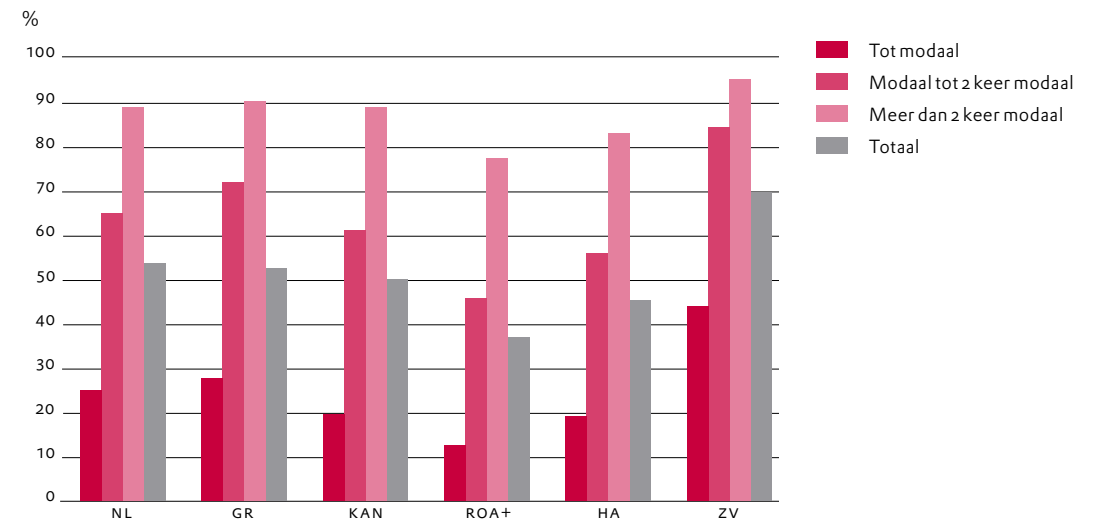
Bewoners: herkomstgroepering

Niet-westerse alloctonen (nog) aangewezen op huurmarkt

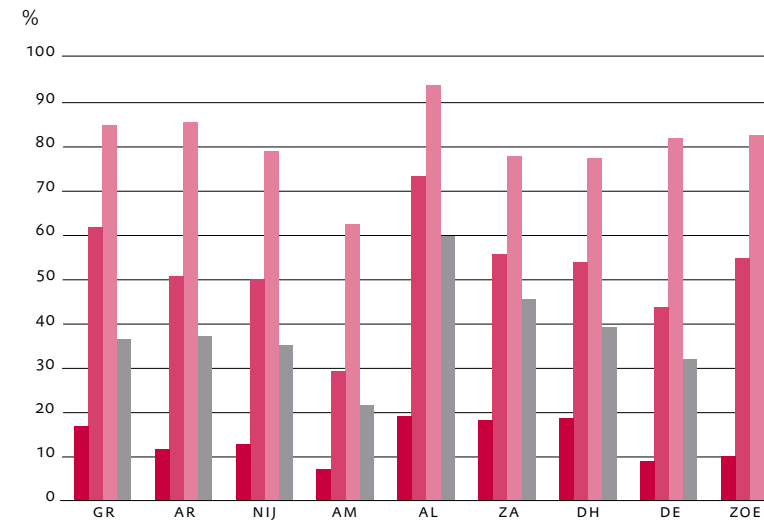
Van oudsher strijken niet-westerse alloctonen vooral in de Randstad neer. In de jaren zestig ging het om gastarbeiders die afkwamen op de arbeidsintensieve industrie (denk aan de scheepsbouw en textielindustrie). Werd in het begin het verblijf in Nederland nog als tijdelijk gezien, later bleek het verblijf een permanent karakter te krijgen. Met name Turken en Marokkanen

NL Nederland
 ZV Zeeuws-Vlaanderen
 ROA+ Regionaal Orgaan
 Amsterdam
 KAN Knooppunt Arnhem-
 Nijmegen
 GR Groningen
 HA Haaglanden
 AR Arnhem
 NIJ Nijmegen
 AM Amsterdam
 AL Almere
 ZA Zaanstad
 DH Den Haag
 DE Delft
 ZOE Zoetermeer

Figuur 36. Eigenwoningbezit naar inkomen in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 37. Eigenwoningbezit naar inkomen in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



gingen niet meer terug naar hun moederland en haalden hun gezinnen over.

Naast deze groep allochtonen gaat het tegenwoordig meer om asielzoekers die, nadat ze een verblijfsvergunning hebben gekregen, vanuit het asielzoekerscentrum naar de Randstad trekken op zoek naar werk. In het economisch hart van Nederland zijn voor mensen met een laag opleidingsniveau gemakkelijk banen te vinden. Bovendien wonen hier al mensen uit hetzelfde geboorteland, wat in emotioneel opzicht (je vertrouwd tussen eigen mensen voelen) en praktisch opzicht (helpen bij het zoeken van huisvesting en een baan) een enorme aanzuigingskracht uitoefent.

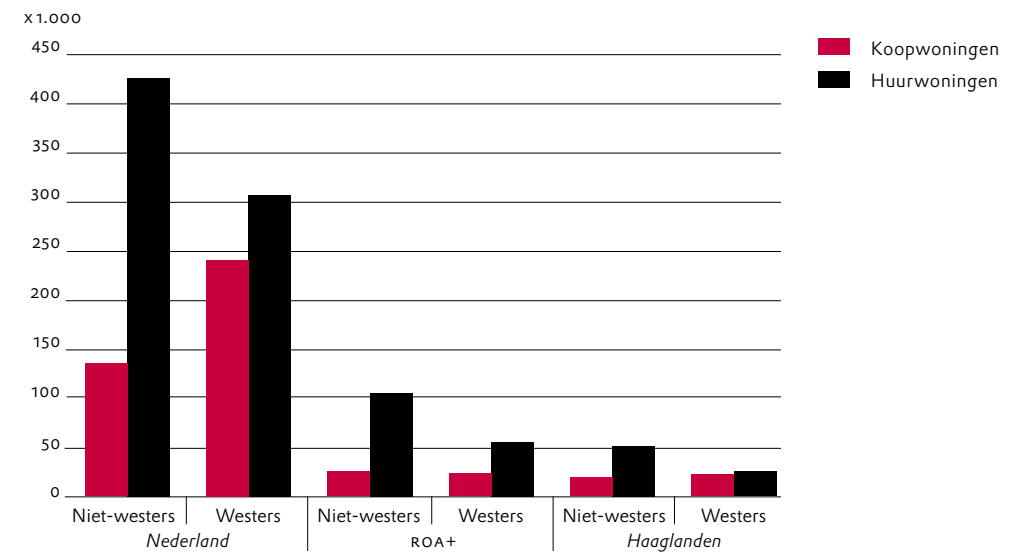
In de grote gemeenten gingen bepaalde wijken sterk verkleuren. Veel niet-westerse allochtonen zijn terechtgekomen in de (sociale) huursector: niet-westerse huishoudens wonen drie keer zo vaak in een huurhuis als in een koophuis (figuur 38). Een verklaring hiervoor is volgens de VROM-raad (2004) dat niet-westerse allochtonen minder goed in staat zijn een eigen huis te financieren, omdat ze mede door hun vrij lage opleidingsniveau vaak niet zo veel verdienen. Dit beeld geldt echter niet voor alle niet-westerse allochtonen. Kinderen van allochtonen die hier zijn geboren en getogen (de zogenoemde tweede generatie) hebben betere vooruitzichten omdat ze beter zijn opgeleid en hierdoor meer in aanmerking komen voor een goedbetaalde baan. Het valt dan ook te verwachten dat in de toekomst het eigenwoningbezit onder niet-westerse allochtonen gaat stijgen als deze (nu nog jonge) tweede generatie met een goed inkomensvoorzicht de woningmarkt gaat betreden.

Voor westerse allochtonen geldt een heel ander woonpatroon. Veel westerse allochtonen komen een paar jaar naar Nederland om hier te werken of een opleiding te volgen. Ze zijn veel kapitaalkrachtiger dan niet-westerse allochtonen (zeker de zogenoemde expats) en kunnen hierdoor eerder een koopwoning bekostigen. Echter, het tijdelijk karakter van hun verblijf in Nederland is waarschijnlijk de reden dat er iets meer westerse allochtonen in een huurhuis dan in een koophuis wonen.

In Almere wél een eigen huis voor niet-westerse allochtonen

In Nederland woont ongeveer 60 procent van de autochtone huishoudens in een eigen huis. Ook westerse allochtonen hebben vaak een eigen huis, maar blijven met 45 procent wel achter bij de autochtone huishoudens. Dit komt mede door het heterogene karakter van deze groep. Een deel bestaat uit arbeidsmigranten die besluiten geen huis te kopen omdat ze slechts tijdelijk in Nederland verblijven. Voor een ander deel gaat het om mensen uit westerse landen die met een Nederlander zijn getrouwd of samenwonen. Deze gemengde paren verschillen in sociaaleconomisch opzicht amper van autochtonen en kunnen ook vaak een woning kopen. Vooral in de grensgebieden komt het vaak voor dat iemand een partner in Duitsland of België heeft gevonden. Zo zijn er in Zeeuws-Vlaanderen vrijwel geen arbeidsmigranten maar wel veel gemengde paren, en het eigenwoningbezit onder westerse migranten ligt daar met rond 70 procent vrijwel even hoog als onder de autochtonen (zie ook figuur 39).

Figuur 38. Westerse en niet-westerse huishoudens in koop- en huurwoning, 2006. Bron: WOON 2006



Onder niet-westerse allochtonen is het hebben van een koopwoning nog steeds niet zo gebruikelijk: slechts 25 procent van deze huishoudens bezit een koopwoning. Ook deze groep is echter heterogeen. Surinamers hebben bijvoorbeeld veel vaker een eigen huis dan Marokkanen, wat mede komt doordat hun sociaaleconomische positie veel beter is (VROM 2005; zie ook Biering & Dagevos 2005). De situatie in Almere vormt hiervan een fraaie illustratie. In het verleden zijn vooral veel Surinamers (en Antillianen) van Amsterdam naar Almere getrokken (zie De Groot 2005). Eerder dan in Amstelveen en Haarlemmermeer, waar de huizenprijzen vrij hoog liggen, konden zij in Almere een eengezinswoning bemachtigen. Hierdoor bezit ongeveer 65 procent van zowel de autochtonen als de niet-westerse allochtonen een eigen woning (figuur 40). Deze situatie zien we alleen in Almere; in andere overloopgemeenten zoals Zaanstad en Zoetermeer ligt het eigenwoningbezit onder niet-westerse allochtonen veel lager. Dat het eigenwoningbezit in Amsterdam onder niet-westerse allochtonen heel laag ligt (ongeveer 10 procent) is geen verrassing, gezien de hoge huizenprijzen daar.

In Den Haag heeft, in vergelijking met Amsterdam, een groot aandeel westerse allochtonen een eigen huis: 40 procent tegen 15 procent. Ook in Zoetermeer is het aandeel hoog. In Den Haag zijn veel internationale organisaties met de bijbehorende, vaak goedbetaalde, werknemers uit westerse landen, die gemakkelijker een koopwoning kunnen bekostigen. Daarbij is de woningmarkt hier veel ruimer dan in Amsterdam.

Conclusie

Er bestaan grote verschillen in de mate van het eigenwoningbezit. Zo hebben alleenstaanden veel minder vaak een eigen woning dan paren en blijven niet-westerse allochtonen in het eigenwoningbezit ver achter bij autochtonen.

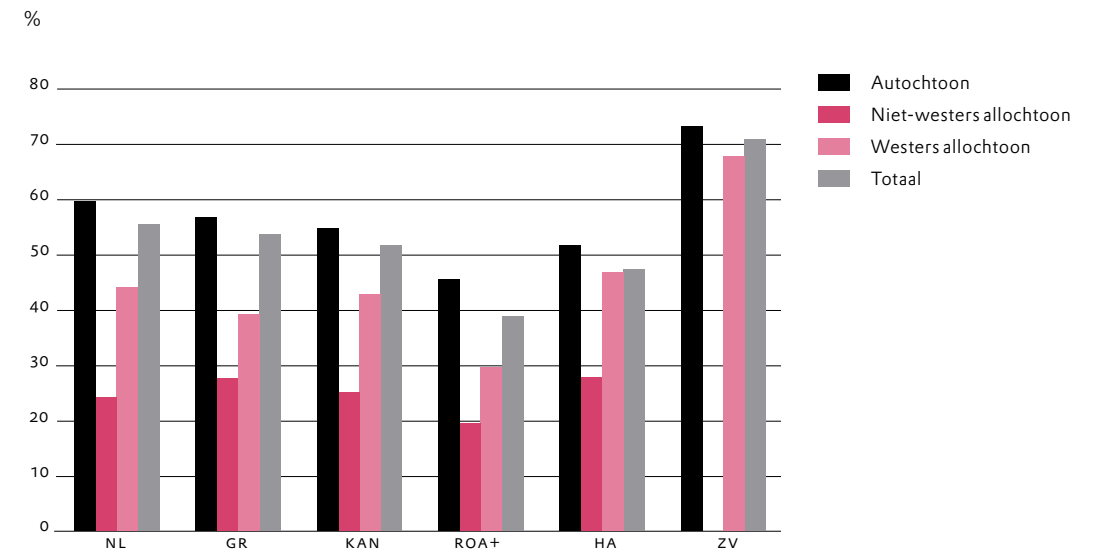
Ook tussen regio's zijn er grote verschillen in het eigenwoningbezit, wat mede een gevolg is van de regionaal verschillende verhoudingen tussen koopwoningen en huurwoningen. Zo heeft in het perifere woningmarktgebied Zeeuws-Vlaanderen een (veel) groter aandeel van de bewoners een eigen woning dan in de rest van Nederland, of we nu kijken naar de achtergrondkenmerken leeftijd, huishoudenspositie of inkomen. In Amsterdam geldt juist de omgekeerde situatie: voor alle groepen bewoners ligt de mate van het eigenwoningbezit erg laag.

Toch geldt dat binnen elke regio de landelijke patronen zijn terug te vinden, als gekeken wordt naar verschillen in de mate van het eigenwoningbezit tussen verschillende groepen bewoners. Maar dat is niet altijd het geval: in Almere hebben niet-westerse allochtonen bijvoorbeeld bijna net zo vaak een eigen woning als autochtonen, in plaats van een grote achterstand zoals landelijk geldt.

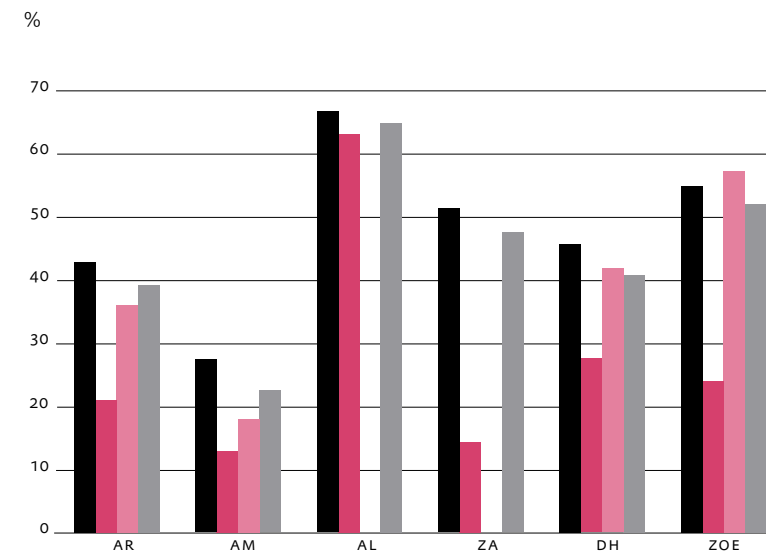
1. Groepen met een lage celvulling zijn niet in de grafiek weergegeven.

- NL Nederland
- ZV Zeeuws-Vlaanderen
- ROA+ Regionaal Orgaan Amsterdam
- KAN Knooppunt Arnhem-Nijmegen
- GR Groningen
- HA Haaglanden
- AR Arnhem
- NIJ Nijmegen
- AM Amsterdam
- AL Almere
- ZA Zaanstad
- DH Den Haag
- DE Delft
- ZOE Zoetermeer

Figuur 39. Eigenwoningbezit naar herkomstgroepering in vijf woningmarktgebieden¹, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 40. Eigenwoningbezit naar herkomstgroepering in de centrale steden van vijf woningmarktgebieden¹, 2006. Bron: WOON 2006



Kosten van wonen

KOSTEN VAN WONEN

In dit hoofdstuk kijken we naar de kosten van het wonen. Er wordt enerzijds gekeken naar het bedrag dat huurders en eigenaren-bewoners maandelijks aan het wonen kwijt zijn, ofwel de woonuitgaven. Anderzijds worden deze kosten gerelateerd aan het inkomen (van het huishouden waartoe de referentiepersoon behoort) en dan gaat het om de woonquote.

Voorts is het zo dat de echte (bruto) kosten meestal hoger liggen dan de (netto) kosten die daadwerkelijk worden gemaakt door de bewoners. Om het wonen in een kwalitatief goede woning voor iedereen betaalbaar te maken, ondersteunt de rijksoverheid namelijk in financieel opzicht zowel huurders (via de huurtoeslag en het beleid van huurharmonisatie) als eigenaren-bewoners (vooral via de hypotheekrenteaftrek bij de inkomstenbelasting). In dit hoofdstuk wordt enkel gekeken naar de kosten nadat deze financiële ondersteuning is verdisconteerd, oftewel naar de netto kosten.

Woonlasten: huurders versus eigenaren-bewoners

Woonlasten verschillen fiks tussen huurders en eigenaren-bewoners

Het wonen behoort tot een van de primaire levensbehoeften van mensen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat mensen veel geld over hebben voor (goed) wonen. Waar ze precies gaan wonen en in welk soort huis, hangt sterk af van de keuzen die mensen in hun leven maken. Met name aan de keuze voor huren of kopen hangt een verschillend prijskaartje.

Eigenaren-bewoners zijn per maand ongeveer 675 euro aan het wonen kwijt. Hierin zijn fiscale regelingen als de hypotheekrenteaftrek al verdisconteerd en zijn bijkomende kosten als nutsvoorzieningen en heffingen als ozb-belasting inbegrepen. De woonlasten zijn in zo'n vier jaar tijd beduidend gestegen (VROM 2007d); volgens het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) lagen de woonlasten in 2002 ongeveer 100 euro lager dan in 2006.

Voor eigenaren-bewoners is de woning naast een consumptiegoed, een plek om te wonen, ook een kapitaalgoed, een vermogen dat groeit naarmate er meer van de eventuele schuld is afbetaald. Eigenaren-bewoners letten daarom niet alleen op de directe kosten van het wonen, maar ook op bijvoorbeeld de waardeontwikkeling van de woning en de overheidsplannen voor de hypotheekrente. Wanneer de woonlasten worden afgezet tegen het netto besteedbaar jaarinkomen van (het huishouden van) eigenaren-bewoners (circa 37.000 euro), betekent dit dat het wonen 25 procent uit de huishoudbeurs neemt. Hierbij moet overigens wel worden opgemerkt dat er een grote individuele variatie kan zijn in deze zogenoemde woonquote. Die is namelijk sterk afhankelijk van de financieringslasten, waarop de gekozen hypotheekvorm en de bijbehorende rentestand van grote invloed zijn.

Huurders betalen aan het wonen gemiddeld 540 euro per maand. Hierin is de huurtoeslag al verdisconteerd en zijn bijkomende kosten als nutsvoorzieningen en heffingen al inbegrepen. Vanuit dit perspectief is huren duidelijk goedkoper dan kopen, met een verschil van ongeveer 135 euro. Een huurder bouwt echter geen kapitaal op en de woning dient alleen als consumptiegoed.

Huurders bevinden zich in veel opzichten in een andere situatie dan kopers; vooral hun woonquote is een stuk hoger. Het netto besteedbaar jaarinkomen van (het huishouden van) huurders is, met ongeveer 21.000 euro, bijna de helft minder dan dat van eigenaren-bewoners. Dit fikse verschil is een teken dat voor de doorsnee huurder overstappen van de huursector naar de koopsector er meestal niet in zit. Ook het aandeel dat ze van hun, toch al beperktere, inkomen kwijt zijn aan het wonen ligt, met ruim 35 procent, meer dan 10 procentpunten hoger dan bij eigenaren-bewoners. Uit de eerder genoemde studie van VROM (2007) blijkt dat ook voor huurders de woonquote in vier jaar tijd sterk is toegenomen; in de meting van het WBO 2002 lag deze nog op ongeveer 30 procent. Kortom, er staat een steeds hogere prijs op het wonen.

Wonen overal even duur?

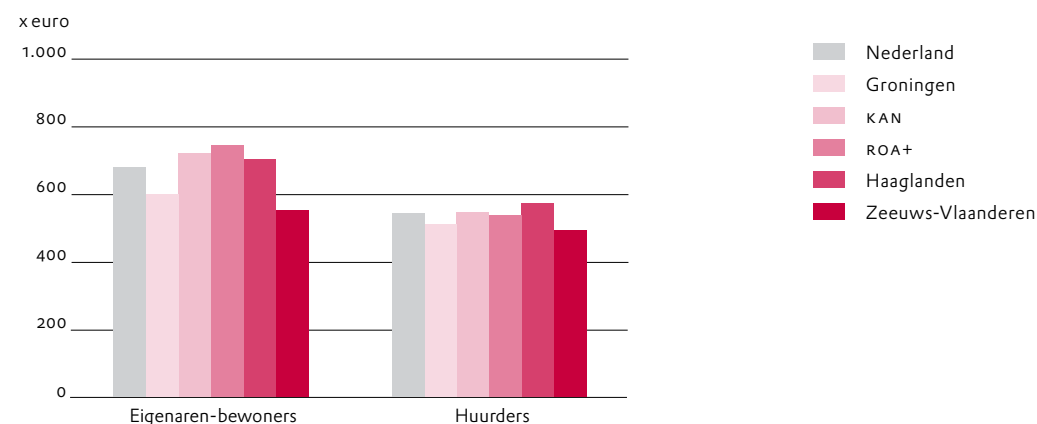
Het lijkt logisch te veronderstellen dat het wonen in koopwoningen in de ene regio duurder is dan in de andere regio. De WOZ-waarden van eigenwoningen verschillen duidelijk tussen de woningmarktgebieden (zie het hoofdstuk over de woningvoorraad), wat zijn weerslag zal hebben op de woonlasten.

Deze relatie blijkt inderdaad te kloppen: Groningen en Zeeuws-Vlaanderen scoren zowel laag met de WOZ-waarden als met de woonlasten (figuur 41). En in de woningmarktgebieden KAN, ROA+ en Haaglanden zijn zowel de WOZ-waarde als de woonlasten hoog. Dit beeld komt overeen met de bevinding van Renes e.a. (2006) dat een woning in Groningen en Zeeuws-Vlaanderen beter betaalbaar is. De Randstad is onder andere duurder door het zogenoemde agglomeratie-effect (de aantrekkingskracht van steden). Dat dit effect een grote invloed heeft op de kosten, blijkt wel uit het verschil in woonlasten tussen ROA+ en Zeeuws-Vlaanderen: bijna 200 euro.

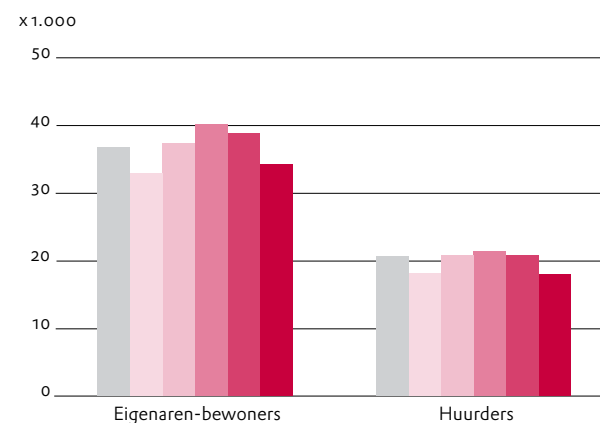
In het verlengde van bovenstaande lijkt het waarschijnlijk dat het aandeel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed in de Randstad veel hoger ligt dan daarbuiten. Maar deze hypothese gaat niet op: de woonquote ligt in elk woningmarktgebied vrijwel even hoog, op ongeveer 25 procent; alleen in Zeeuws-Vlaanderen is de woonquote iets lager namelijk 22 procent (figuur 42). De verklaring hiervoor is dat het besteedbaar inkomen op vrijwel dezelfde manier regionaal varieert als de woonlasten (figuur 43); zo hebben in duurdere woongebieden de mensen een hoger inkomen. Dit roept natuurlijk de vraag op waarom dit zo is: zijn de inkomens in de Randstad hoog omdat de woonlasten hoog zijn of is het juist andersom? In agglomeraties concentreert zich vaak de economische groei; hier vestigen zich de bedrijven en organisaties. De vraag naar (en concurrentie om) ruimte is hierdoor groot, niet alleen voor werken maar ook voor wonen. De hoeveelheid ruimte is

1. Na verdiscontering van fiscale regelingen en bijkomende kosten.

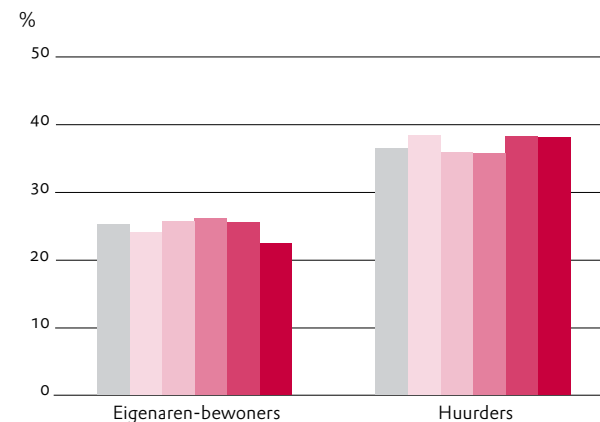
Figuur 41. Gemiddelde woonuitgaven per maand¹ in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 42. Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 43. Woonquote in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



beperkt en wordt door het ruimtelijkeorderingsbeleid ook nog eens schaars gemaakt; het Groene Hart moet open blijven. Dit heeft waarschijnlijk een opdrijvend effect op de huizenprijzen. Tegelijkertijd komt die sterke economische positie van de Randstad tot uitdrukking in hogere inkomens; hier is immers veel vraag naar arbeid en hier bevinden zich de hoogwaardige banen. Hiermee lijkt het gelijk blijven van de woonquote verklaard: het inkomen en de woonlasten gaan gelijk op. Toch werkt het ook nog eens andersom: door de hoge huizenprijzen kunnen bijna alleen mensen met een hoog inkomen in de Randstad een huis vinden. Wederom heeft dit tot gevolg dat de woonquote gelijk blijft.

In tegenstelling tot de koopsector zijn er in de huursector slechts kleine regionale verschillen in de woonkosten. Dit komt voornamelijk door het 'egaliserende effect' van het overheidsbeleid, zoals de huurtoeslag en huurharmonisatie (zie Hoornstra 2004). De huren kunnen desondanks regionaal wat afwijken: enerzijds door de variatie in huren in de vrije sector en anderzijds door kwalitatieve verschillen tussen corporatiewoningen. In Haaglanden zijn de huren net wat hoger dan gemiddeld, en in Zeeuws-Vlaanderen zijn ze wat lager, wat neerkomt op een verschil van ongeveer 80 euro. Ook als we kijken naar het gemiddeld inkomen is er maar een beperkte variatie tussen de woningmarktgebieden; in Groningen en Zeeuws-Vlaanderen is het inkomen ietwat lager.

De woonquote van huurders in Groningen en Zeeuws-Vlaanderen is hoger dan het landelijk gemiddelde, doordat de inkomens er relatief laag zijn. Ook in Haaglanden is de woonquote bovengemiddeld, maar daar komt het door de hoge woonlasten. In ROA+ en KAN liggen de woonquotes van huurders vrijwel op het landelijk niveau.

Randstedelingen betalen een relatief hoge prijs voor kwalitatief goed wonen

Wat bepaalt de prijs van een woning? Visser & Van Dam (2006) laten zien dat de plek waar de woning staat invloed heeft op de prijs van het wonen. Verschillende voorzieningen in de omgeving kunnen de prijs omhoog stuwten: enerzijds groen- (zoals parken en speelweiden) en blauwvoorzieningen (zoals meertjes en sloten) en anderzijds de nabijheid van scholen, winkels, uitgaansgelegenheden, enzovoort. De ene soort voorziening gaat echter zelden samen met de andere: groen wonen mag dan aantrekkelijk zijn, maar plattelandsgemeenten ontberen vaak de grote stadsvoorzieningen. In zekere zin bieden suburbane gemeenten het beste van twee werelden, maar is het dan niet vlees noch vis?

De prijs mag dan te maken hebben met de kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar zouden uiteindelijk de 'harde' economische wetten niet prevaleren: waar veel vraag is en weinig aanbod, stijgen de prijzen? In deze paragraaf kijken we naar de verschillen tussen de verschillende typen dorpen en steden en het ommeland om zicht te krijgen op de factoren die de prijs van een woning bepalen.

Eigenaren-bewoners in Amsterdam hebben de hoogste woonlasten: ruim 650 euro per maand (figuur 44). De woonlasten zijn ook hoog in Almere, Zoetermeer en het ommeland van Haaglanden en ROA+. Hierbij lijken alle bovengenoemde opmerkingen een kern van waarheid te bevatten: dat Amsterdam hoog scoort heeft natuurlijk te maken met daar aanwezige hoogstedelijke functies. De stad is vooral in trek bij 'gentrifiers': hoog opgeleide jongeren die in de stad een professionele carrière starten en uitbouwen en kiezen voor een leven als fulltime stedeling (Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers 2006). Zoals al eerder is gebleken, zijn koopwoningen in Amsterdam schaars, wat leidt tot een hoge huizenprijs en in het kielzog daarvan hoge woonlasten. Dat deze gentrifiers een hoge prijs overhebben voor het wonen in de hoofdstad, blijkt uit de woonquote van 28 procent (figuur 45). Die is duidelijk hoger dan het percentage dat eigenaren-bewoners gemiddeld kwijt zijn aan woonlasten, namelijk 25 procent.

In de twee overloopgemeenten Almere en Zoetermeer komen de woonlasten dicht in de buurt bij die van Amsterdam. Dit heeft deels te maken met de kwaliteit van de woningen: in Almere en Zoetermeer staan meer (relatief duurere) eengezinswoningen en minder appartementen dan in Amsterdam. Ook zijn er voldoende groen- en blauwvoorzieningen aanwezig (denk aan Almere-haven), en de grote stad is dichtbij met de bijbehorende voorzieningen ('funshoppin', ook op zondag). De woonquote in Almere en Zoetermeer is echter niet zo hoog als in Amsterdam, maar ligt vrijwel op het Nederlandse gemiddelde. Dit komt mogelijk doordat in deze steden veel tweeverdieners en anderhalfverdieners wonen, waardoor de wat hogere woonlasten goed te dragen zijn.

Ook in het ommeland van ROA+ en Haaglanden zijn de woonlasten relatief hoog. In dit groene buitengebied staan veel meer eengezinswoningen dan in de centrale steden. Het gemiddeld inkomen van de bewoners is hier hoger dan doorsnee in Nederland, waardoor de woonquote in het ommeland met 24 procent iets onder het landelijk gemiddelde ligt. Dat mensen bereid zijn te betalen voor de kwaliteit van het wonen in het ommeland, is ook zichtbaar in Groningen en KAN, waar de woonlasten en de woonquote wat hoger liggen dan in de centrale steden.

Zeeuws-Vlaanderen is een geval apart: zowel de woonlasten als de woonquote zijn hier laag. Deze situatie is waarschijnlijk het gevolg van een ontspannen woningmarkt met een ruim aanbod en een lage (koopkrachtige) vraag. Deze regio biedt hiermee iets wat de andere regio's niet hebben: kwalitatief goed wonen tegen een lage prijs. Toch is er sprake van een vertrekoverschot; vooral jongeren trekken weg, wat mogelijk wordt veroorzaakt door een gebrek aan geschikte banen en hogescholen en universiteiten (Provincie Zeeland 2008). Voor een tweede huis biedt deze regio wel goede perspectieven.

Woonlasten: kenmerken van bewoners

Woonquote hoog voor alleenstaanden en jongeren

Voor de meeste mensen begint de wooncarrière bij het verlaten van het ouderlijk huis. Jongeren gaan zoeken naar een geschikte woning en vooral als ze vroeg uit huis gaan om ergens een studie te volgen, kiezen ze meestal voor een kamer of een goedkoop appartement. Deze jongeren zijn meestal alleenstaand.

Daarnaast zijn er jongeren die lang thuis blijven wonen (het zogenoemde 'hotel mama effect'). Er bestaat geen directe aanleiding om te verhuizen en door thuis te blijven wonen kunnen ze een aanzienlijk geldbedrag bij elkaar sparen. Deze jongeren verlaten uiteindelijk vaak het ouderlijk huis om meteen te gaan samenwonen. Doordat ze gespaard hebben, willen ze het liefst meteen een huis kopen. Tot voor kort was dit geen probleem, maar door de sterk gestegen huizenprijzen wordt een koophuis steeds moeilijker bereikbaar. VROM (2006) geeft aan dat starters het tegenwoordig moeilijk hebben op de woningmarkt, doordat de inkomens de stijging van de huizenprijzen niet konden bijhouden (zie ook Brounen & Neuteboom 2006).

Bovenstaand patroon maakt het begrijpelijk dat de kosten van het wonen sterk verschillen tussen alleenstaanden en paren (figuur 46). Vooral voor alleenstaanden die huren, zijn de kosten voor het wonen hoog: ze besteden ongeveer 40 procent van hun inkomen aan de huur. Samenwonenden betalen niet veel meer huur dan alleenstaanden, maar hebben, doordat ze hun inkomens bij elkaar kunnen leggen, wel een beduidend hoger netto besteedbaar inkomen. De woonquote van samenwoners ligt dan ook een stuk lager, op ongeveer 30 procent.

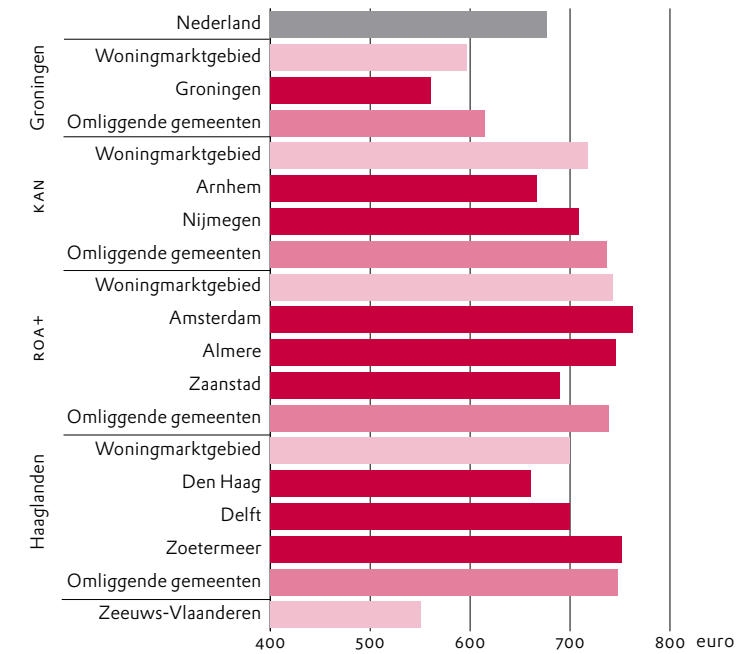
Eenouders vormen een andere categorie huurders die het financieel niet gemakkelijk hebben. Vaak hebben ze een uitkering of een karig loon, de kinderen brengen de nodige kosten met zich mee, en ze zijn ongeveer 35 procent van het inkomen kwijt aan de huur.

Soortgelijke verschillen zijn ook zichtbaar bij de eigenaren-bewoners: alleenstaanden en eenouders hebben een lager inkomen dan samenwonende stellen (met en zonder kinderen) en dit leidt tot een veel hogere woonquote.

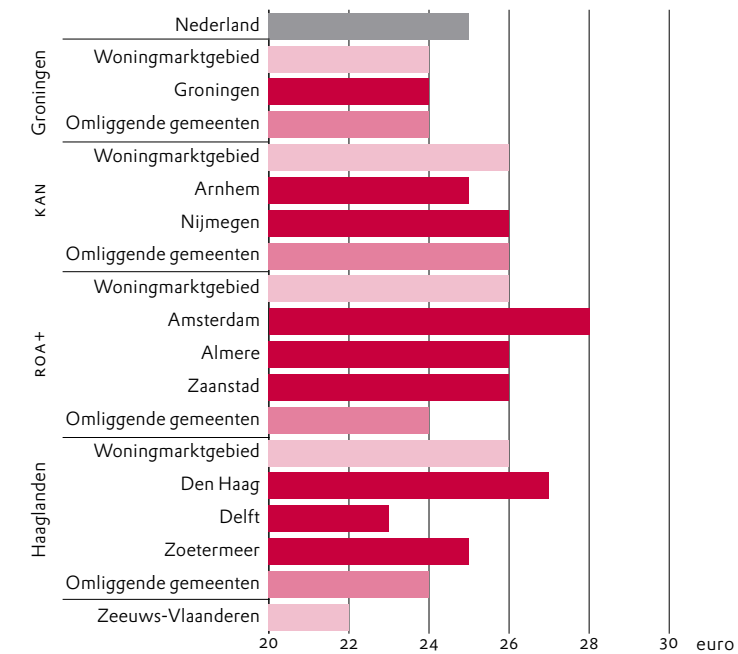
Als we kijken naar de leeftijdsklasse van de hoofdbewoners, dan blijkt dat vooral de jongeren het nodige kwijt zijn aan wonen (figuur 47). Als mensen ouder worden (40+), proberen ze door te stromen naar een betere (duurdere) woning; vaak heeft hun arbeidscarrière dan al vorm gekregen en is hun inkomen gestegen. Voor eigenaren-bewoners leidt het hogere inkomen tot een lagere woonquote in de leeftijdsklasse 40-65 jaar, vergeleken met de leeftijdsklasse tot 40 jaar. Bij huurders zien we deze ontwikkeling ook, maar wel iets minder sterk; hun inkomen is vaak minder sterk gestegen. Een heel andere situatie geldt voor 65-plussers. Hun inkomen is (sterk) gedaald omdat ze gestopt zijn met werken. Bij eigenaren-bewoners zakken de woonlasten ook sterk, mede doordat de hypotheek dan vaak – voor een groot gedeelte – is afgelost. De woonquote wordt hierdoor ook een stuk lager. Voor huurders

2. Na verdiscontering van fiscale regelingen en bijkomende kosten.

Figuur 44. Gemiddelde woonuitgaven per maand² van eigenaren-bewoners in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 45. Woonquote van eigenaren-bewoners in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



geldt echter niet dat de woonlasten opeens sterk dalen in de leeftijdsklasse 65-plus, oftewel de huur blijft gelijk; hierdoor stijgt de woonquote juist voor de bejaarde huurders.

Zowel voor de woonlasten als de woonquote geldt dat er heel weinig regionale variatie bestaat in het patroon dat landelijk is waargenomen. Dit geldt zowel voor de situatie voor de verschillende typen huishoudens als voor de onderscheiden leeftijdscategorieën.

Wonen vooral duur voor mensen met een kleine beurs

In het algemeen geldt dat duurdere typen woningen, zoals vrijstaande woningen, in de Randstad alleen te bekostigen zijn door mensen met een hoog inkomen. Een duurdere woning brengt natuurlijk hogere woonlasten met zich mee. Eigenaren-bewoners met een inkomen van twee keer modaal of hoger, zijn gemiddeld 300 euro meer per maand kwijt aan woonlasten dan mensen met een inkomen tot modaal (figuur 48). Voor huurders is het verschil tussen modaal en twee keer modaal of hoger wat kleiner: 250 euro. Huurders met een hoog inkomen wonen waarschijnlijk in (de duurdere) vrijesectorwoningen. Huurders met een laag inkomen wonen meestal in een (goedkopere) corporatiewoning; voor relatief weinig geld kunnen ze toch vrij goed wonen.

Mensen met een ruimere beurs hebben dus vaak hogere woonlasten, maar besteden ze ook een groter deel van hun inkomen aan het wonen? Nee, vaak geldt: hoe hoger het inkomen, hoe lager de woonquote. Huurders met een inkomen van twee keer modaal en hoger, hebben een woonquote die met 20 procent de helft lager is dan van mensen met een inkomen tot modaal. Bij eigenaren-bewoners is het verschil net wat minder uitgesproken. Mensen met een goed inkomen zijn dus een beduidend kleiner deel van hun inkomen kwijt aan het wonen dan mensen met een lager inkomen, terwijl ze meestal in mooiere woningen zitten.

Regionale verschillen in woonquote voor eigenaren-bewoners met laag inkomen

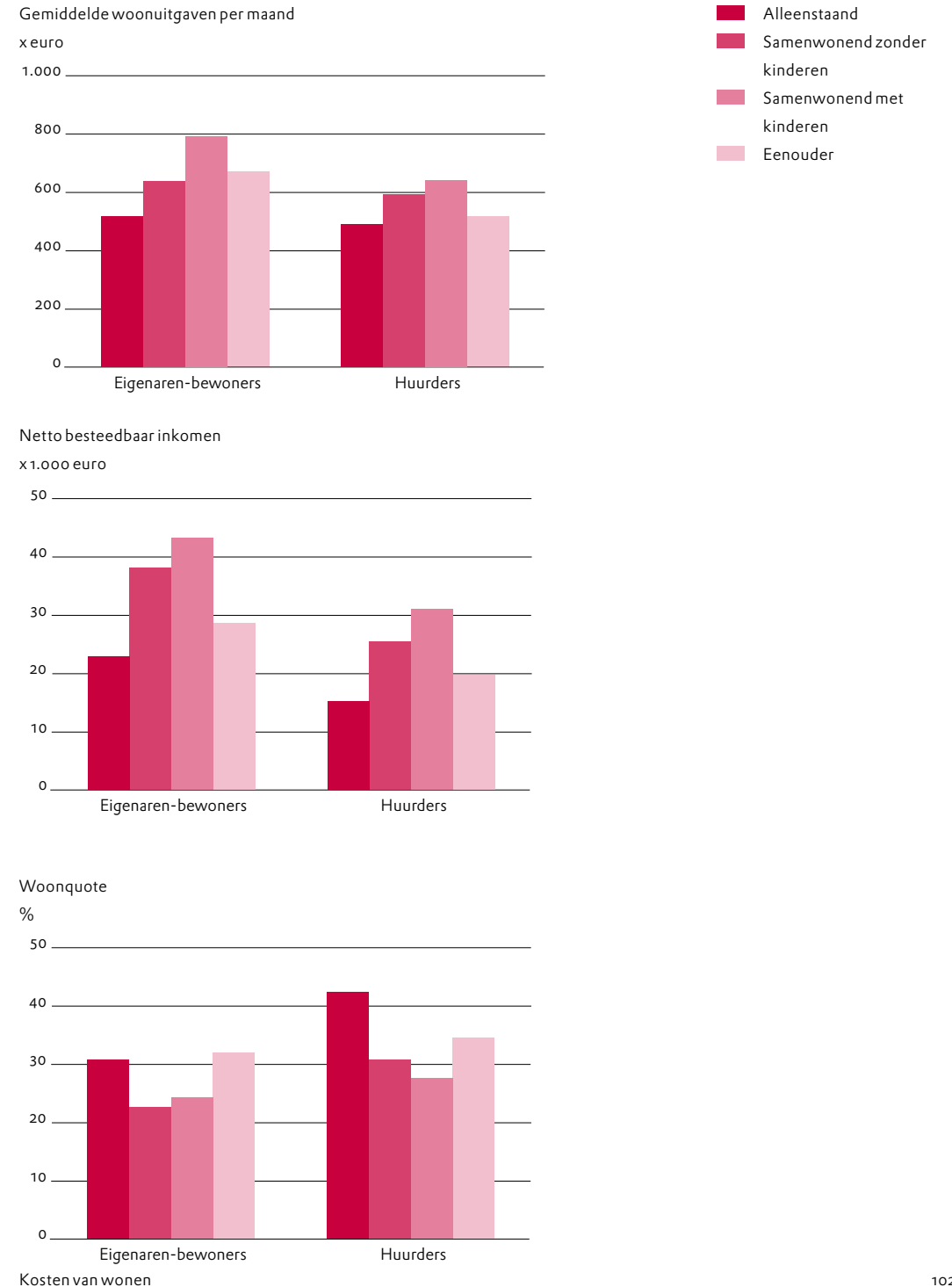
Hierboven is al naar voren gekomen dat de woonquote amper varieert tussen de woningmarktgebieden. Wel bestaan er verschillen binnen de gebieden, waarbij Amsterdam in ROA+ het meest opvalt als uitschieter naar boven (zie figuur 45). De vraag is of de woonquote ook zo weinig varieert tussen woningmarktgebieden, als we kijken naar de inkomensklassen van de bewoners.

Voor de huursector verschilt de woonquote niet per regio; voor geen van de drie onderscheiden inkomensklassen. Maar in de koopsector is er ten dele wel een regionaal verschil (figuur 49). Voor de twee hogere inkomensklassen heeft de regio nauwelijks invloed op hun woonquote, maar voor mensen in de laagste inkomensklasse, die tot modaal, maakt het wel uit waar ze wonen. In ROA+ hebben eigenaren-bewoners met 40 procent een aanzienlijk hogere woonquote dan eigenaren-bewoners in Groningen en Zeeuws-Vlaanderen (beide 30 procent). Voor mensen met een laag inkomen is het bijzonder moei-

4. Na verdiscontering fiscale regelingen en bijkomende kosten.
5. Jaarinkomen van het huishouden waartoe de referentiepersoon behoort.

Figuur 46. Gemiddelde woonuitgaven per maand⁴, netto besteedbaar jaarinkomen⁵ en woonquote naar huishoudenspositie, 2006.

Bron: woon



lijk in Amsterdam en omstreken een woning te kopen en als het dan wel lukt dan zijn ze veel meer geld kwijt dan in andere regio's. Wie daar een woning koopt, neemt de hoge woonquote kennelijk voor lief.

Woonlasten: woonduur

Hoe langer men in hetzelfde huis woont, hoe goedkoper

Om de hoogte van woonlasten te verklaren, wordt meestal gekeken naar de prijs van de woning. De prijs wordt beïnvloed door kenmerken van de woning zelf (type, grootte, ouderdom, enzovoort) en van de woonomgeving (natuur of diverse voorzieningen). Daarnaast speelt de spanning op de woningmarkt (veel of weinig aanbod) een belangrijke rol.

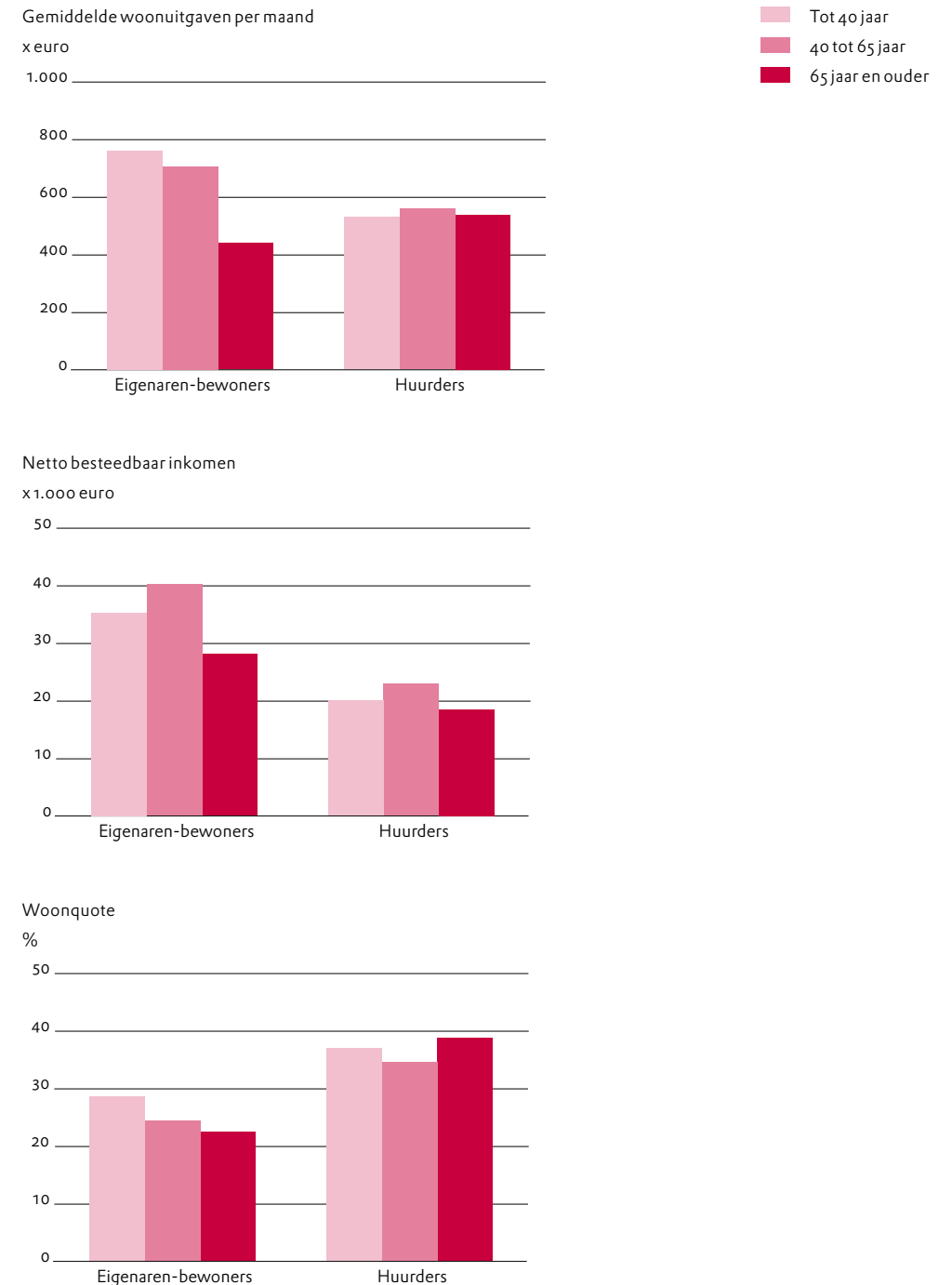
Maar bij een koopwoning is het verhaal daarmee nog lang niet rond: de hypotheekvorm en de hierbij behorende hypotheekrente hebben ook veel invloed op de woonlasten. Voorts is van belang hoe lang geleden de woning is gekocht: andere tijden betekenen meestal andere financieringskosten. Zo is de hypotheekrente een flink aantal jaar aan het dalen geweest, hoewel deze de laatste tijd weer wat omhoog krabbelt. Je zou verwachten dat dit heeft geleid tot dalende woonlasten, maar niets is minder omdat in tussentijd de huizenprijzen juist sterk zijn gestegen (deels samenhangend met dalende hypotheekrente). En met name hier ligt de crux: mensen die bijvoorbeeld twintig jaar geleden hun woning hebben gekocht, hebben daarvoor veel minder betaald en kennen nu lagere woonlasten. Daarnaast hebben veel mensen in de loop der tijd hun hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk afgelost, waardoor ze nu ook lagere woonlasten hebben.

Al met al heeft dit tot gevolg dat de woonlasten een dalende lijn laten zien met het stijgen van de woonduur (figuur 50). Zo zijn mensen die al 30 jaar in hun woning zitten maandelijks 300 euro minder kwijt aan woonlasten dan mensen die nog geen 5 jaar in hun woning zitten. Het inkomen vertoont echter niet een dergelijk neergaande lijn. Integendeel, meestal gaan mensen (wat) meer verdienen als ze ouder worden. De woonquote zal hierdoor ook lager worden met het oplopen van de woonduur: van bijna 30 procent voor mensen die minder dan 5 jaar geleden hun woning hebben gekocht, naar iets meer dan 20 procent voor mensen die 20 tot 30 jaar in de woning zijn getrokken. Voor mensen die al meer dan 30 jaar in dezelfde koopwoning wonen, ligt de woonquote echter weer wat hoger met 23 procent; dit komt doordat veel oudere mensen na hun pensionering een inkomensval hebben meegemaakt.

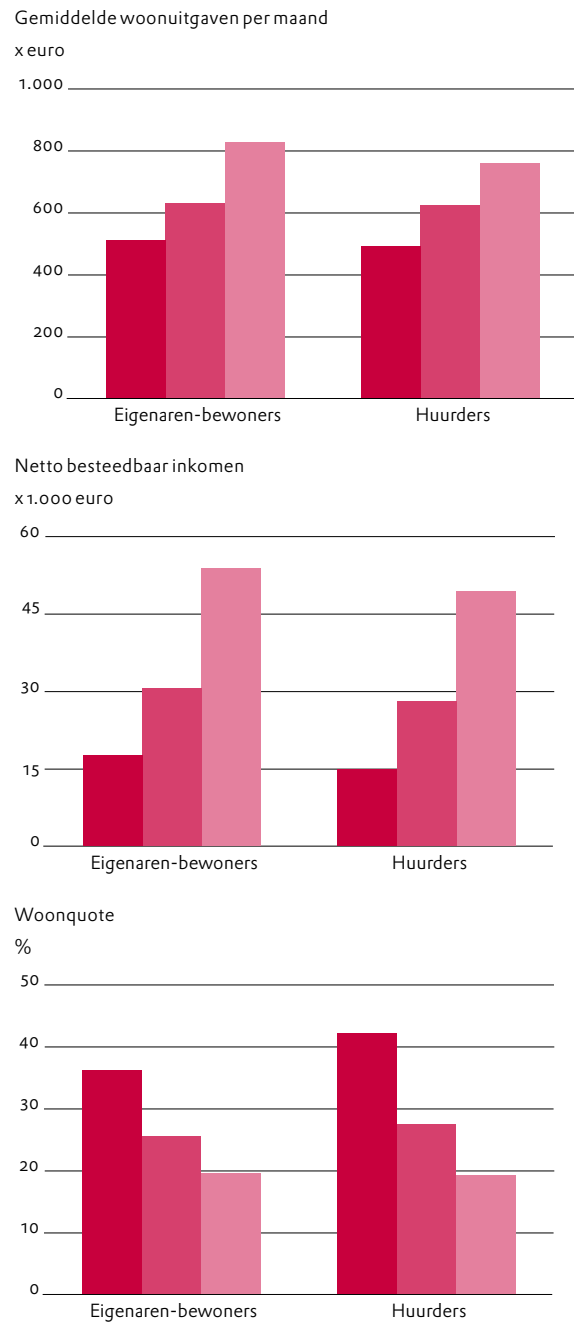
Voor mensen die een woning huren, is bovenbeschreven patroon vanzelfsprekend niet van toepassing: de woonuitgaven liggen in elke woonduur vrijwel gelijk, aangezien de huren in de loop der tijd (na inflatiecorrectie) ongeveer gelijk zijn gebleven. Ook het inkomen is in elke woonduur vrijwel even hoog, waardoor de woonquote van een huurder niet daalt naarmate hij langer in de woning woont. Mensen die nog maar kort een woning huren hebben een iets hogere woonquote. Deze (meestal nog jonge) huurders hebben vaak een vrij laag (aanvangs)salaris en de huurtoeslag compenseert hier niet volledig voor.

6. Na verdiscontering fiscale regelingen en bijkomende kosten.
7. Jaarinkomen van het huishouden waartoe de referentiepersoon behoort.

Figuur 47. Gemiddelde woonuitgaven per maand⁶, netto besteedbaar jaarinkomen⁷ en woonquote naar leeftijdsklasse, 2006. Bron: WOON 2006



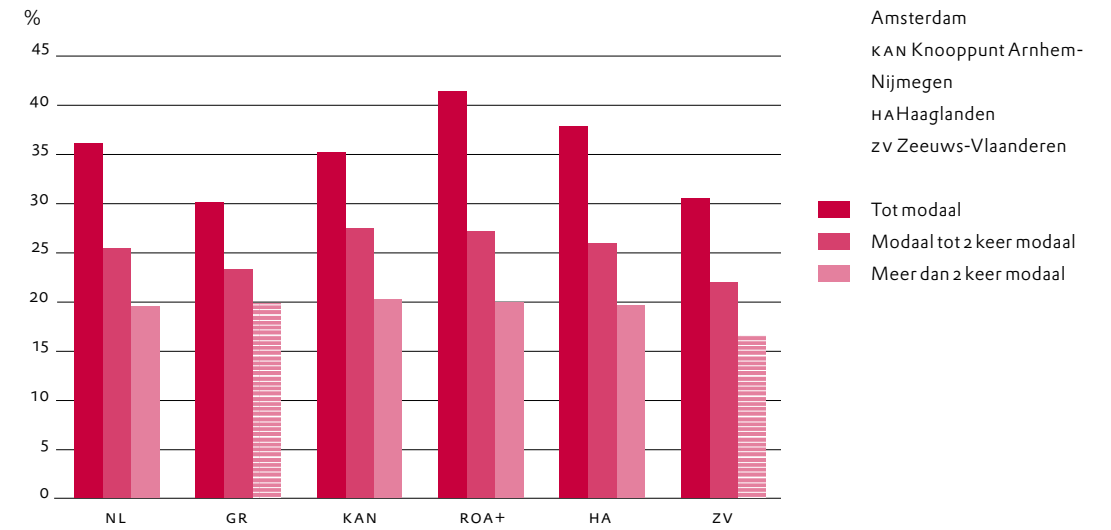
Figuur 48. Gemiddelde woonuitgaven per maand⁸, netto besteedbaar inkomen⁹ en woonquote naar inkomensklasse, 2006. *Bron: WOON 2006*



8. Na verdiscontering fiscale regelingen en bijkomende kosten.
9. Jaarinkomen van het huishouden waartoe de referentiepersoon behoort.
10. Regio's met minder dan 50 waarnemingen zijn gestreept weergegeven.

■ Tot modaal
 ■ Modaal tot 2 keer modaal
 ■ Meer dan 2 keer modaal

Figuur 49. Woonquote van eigenaren-bewoners naar inkomensklasse in vijf woningmarktgebieden¹⁰, 2006. *Bron: WOON 2006*



NL Nederland
 GR Groningen
 ROA+ Regionaal Orgaan Amsterdam
 KAN Knooppunt Arnhem-Nijmegen
 HA Haaglanden
 ZV Zeeuws-Vlaanderen

■ Tot modaal
 ■ Modaal tot 2 keer modaal
 ■ Meer dan 2 keer modaal

Huren in de Randstad zorgt vooral in eerste jaren voor een hoge woonquote
 Bovenbeschreven beeld van de dalende woonlasten en woonquote bij koopwoningen is te zien in elk onderzocht woningmarktgebied. In de huursector zijn er wel kleine regionale verschillen: het nationale patroon van een vrijwel gelijke woonquote naar woonduur komt in de twee woningmarktgebieden in de Randstad niet volledig terug (figuur 51). Zo hebben huurders in Haaglanden en ROA+, die nog geen 5 jaar huren, een beduidend hogere woonquote dan degenen die al langer huren. Dit komt doordat de huren in de Randstad hoger liggen. Dit maakt het voor startende jongeren hier niet gemakkelijker om de eerste stappen op de woningmarkt te zetten.

Woonlasten: hypotheekvorm

Nu weinig woonlasten of sparen voor een appeltje voor de dorst?

De meeste mensen die een huis kopen, moeten een hypotheek afsluiten. Degenen die voor het eerst een woning kopen zijn vaak genoodzaakt de hele koopsom te financieren, en bovendien de flinke kop daarbovenop van extra uitgaven als overdrachtsbelasting, notaris en makelaar. Mensen die in de koopsector doorstromen, kunnen de winst uit de vorige woning als eigen geld inbrengen, waardoor ze niet meer het volledige aankoopbedrag met een hypotheek hoeven te financieren. De meeste huishoudens, ongeveer 2,4 miljoen, hebben één hypotheekvorm. Daarnaast zijn er nog 900.000 huishoudens die een combinatie van hypotheeksoorten hebben. Op de eerste groep gaan we hieronder nader in.

De woonlasten zijn lang niet voor elke hypotheekvorm hetzelfde (figuur 52). Huishoudens met een beleggingshypotheek hebben met ruim 800 euro per maand de hoogste woonlasten. Deze hypotheekvorm is betrekkelijk nieuw; de huishoudens hebben hun huis dan ook relatief recent gekocht, in de huidige markt met hoge huizenprijzen; die prijs vertaalt zich in de veel hogere woonlasten. Huishoudens met een 'ouderwetse' annuïteitenhypotheek hebben een maandelijkse woonlast van ongeveer 675 euro. De woonlasten van mensen met een aflossingsvrije hypotheek ligt nog lager met nog geen 650 euro; dit is mogelijk omdat er geen spaarpot wordt opgebouwd om te zijner tijd de woning af te betalen. De woonlasten van degenen met een levenshypotheek en spaarhypotheek liggen tussen bovengenoemde uitersten, met ongeveer 750 euro per maand.

Ondanks deze verschillen in woonlasten, liggen de woonquotes dicht bij elkaar op ongeveer 26 procent; alleen degenen met een beleggingshypotheek zijn wat duurder uit met een woonquote van rond 28 procent.

Vaker spaarhypotheek in woningmarktgebieden met een ruime koopvoorraad

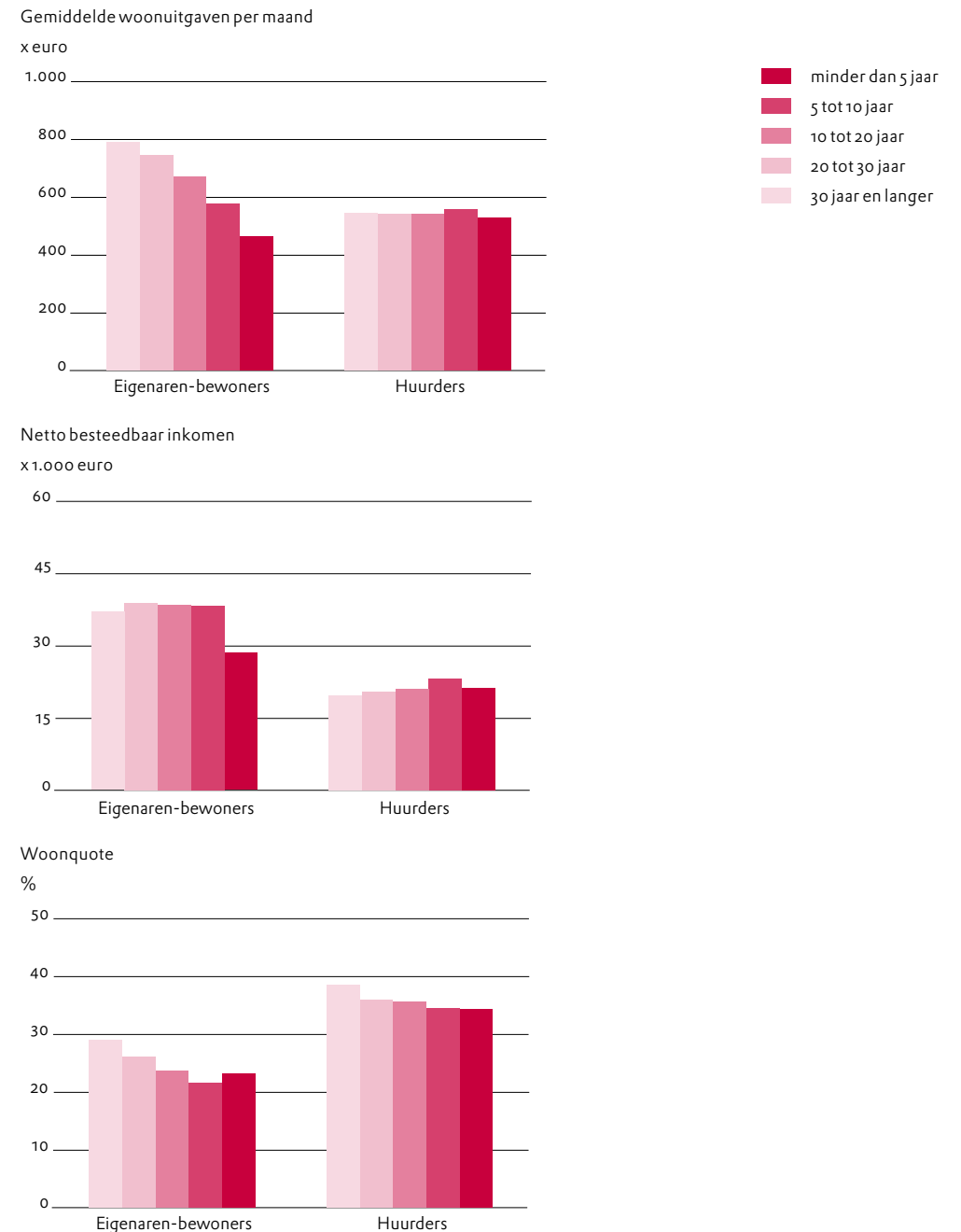
Mede door de relatief lage maandelijkse woonlasten is de aflossingsvrije hypotheek het meest in trek: ongeveer 45 procent van de kopers heeft deze hypotheekvorm (figuur 53). Ook de spaarhypotheek is vrij populair met een aandeel van rond de 25 procent. De levenshypotheek en beleggingshypotheek bezetten een aandeel van elk ongeveer 10 procent.

11. Na verdiscontering van fiscale regelingen en bijkomende kosten.

12. Jaarinkomen van het huishouden waartoe de referentiepersoon behoort.

Figuur 50. Gemiddelde woonuitgaven per maand¹¹, netto besteedbaar inkomen¹² en woonquote naar duur van bewoning, 2006.

Bron: WOON 2006



De verdeling van deze hypotheekvormen tussen de woningmarktgebieden verschilt licht. De spaarhypotheek komt veel vaker voor in Zeeuws-Vlaanderen en ook wat vaker in Groningen. In deze regio's liggen de huizenprijzen wat lager dan in de andere woningmarktgebieden, waardoor mensen waarschijnlijk iets makkelijker voor de aflossing van de woning kunnen sparen. De aflossingsvrije hypotheek is wat populairder in ROA+ en KAN. De huizenprijzen zijn daar hoger, en met deze hypotheek zijn de maandlasten lager, waardoor iemand toch de woning kan kopen. Opvallend is dat de aflossingsvrije hypotheek in Den Haag relatief weinig voorkomt. Waarschijnlijk komt dit doordat er vrij veel goedkope koopappartementen zijn, wat kennelijk meer spaarhypotheeken uitlokt.

Conclusie

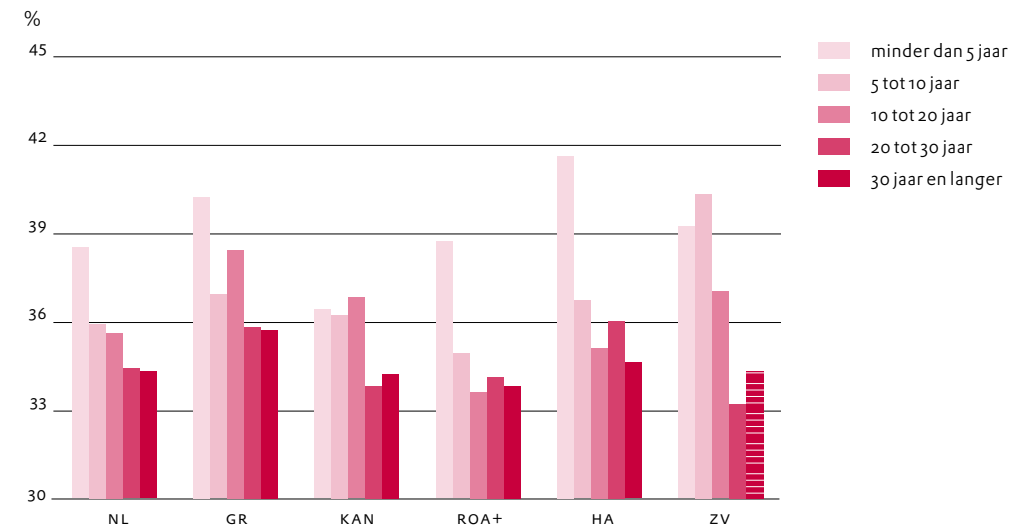
In hoeverre bestaan er nu regionale verschillen in de kosten van het wonen (na verdiscontering van de financiële ondersteuning van de overheid)? Kijken we naar de netto woonuitgaven, dan blijkt er voor eigenaren-bewoners een lichte regionale variatie te zijn. In de drukkeren woningmarkten in de Randstad liggen de woonlasten hoger dan in de meer perifere woningmarkten. Voor huurders gaat deze regionale variatie niet op: de netto woonlasten liggen in elk woningmarktgebied vrijwel gelijk.

Wanneer we kijken naar het percentage van het inkomen dat mensen kwijt zijn aan wonen (de woonquote), dan blijken er vrijwel geen verschillen te zijn tussen de regio's – zowel voor de eigenaren-bewoners als de huurders. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de lasten van het wonen vrijwel niet regionaal verschillen. Echter, de homogeniteit in de prijs van wonen, gaat wel gepaard met een heterogeniteit in de woonkwaliteit: in de Randstad heeft iemand met een meergezinswoning meestal dezelfde woonlasten als iemand in de periferie met een eengezinswoning.

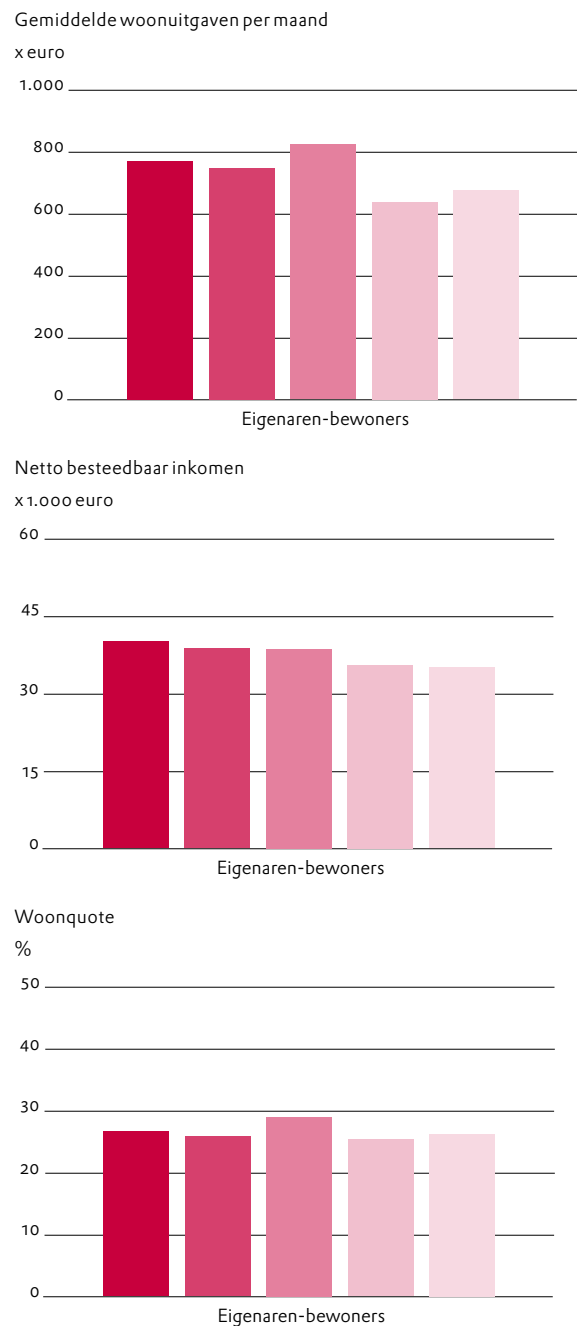
13. Regio's met minder dan 50 waarnemingen zijn gestreept weergegeven.

- NL Nederland
- GR Groningen
- ROA+ Regionaal Orgaan Amsterdam
- KAN Knooppunt Arnhem-Nijmegen
- HA Haaglanden
- ZV Zeeuws-Vlaanderen

Figuur 51. Woonquote van huurders naar duur van bewoning in vijf woningmarktgebieden¹³, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 52. Gemiddelde woonuitgaven per maand¹⁴, netto besteedbaar inkomen¹⁵ en woonquote van eigenaren-bewoners naar hypotheekvorm¹⁶, 2006. *Bron: WOON 2006*



14. Na verdiscontering van fiscale regelingen en bijkomende kosten.

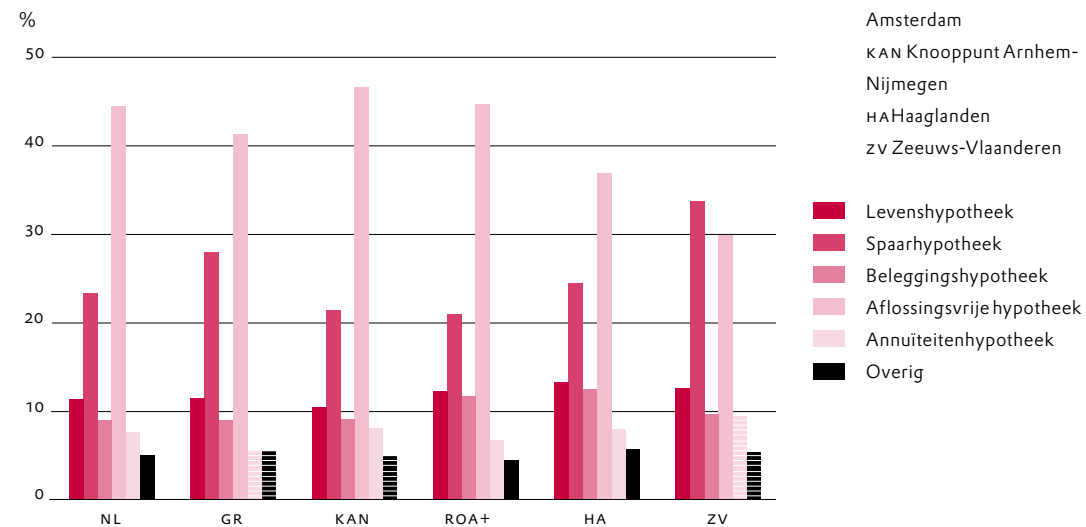
15. Jaarinkomen van het huishouden waartoe de referentiepersoon behoort.

16. Het betreft hier eigenaren-bewoners met één hypotheekvorm (en dus niet met een combinatie).

17. Regio's met minder dan 50 waarnemingen van een bepaald motief zijn gestreept weergegeven.

- Levenshypotheek
- Spaarhypotheek
- Beleggingshypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek
- Annuiteitenhypotheek

Figuur 53. Verdeling eigenaren-bewoners met één hypotheekvorm in vijf woningmarktgebieden¹⁷, 2006. *Bron: WOON 2006*



- NL Nederland
- GR Groningen
- ROA+ Regionaal Orgaan Amsterdam
- KAN Knooppunt Arnhem-Nijmegen
- HA Haaglanden
- ZV Zeeuws-Vlaanderen

- Levenshypotheek
- Spaarhypotheek
- Beleggingshypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek
- Annuiteitenhypotheek
- Overig

Verhuisplannen en verhuishwensen

Elk jaar verruilen ongeveer 1,5 miljoen mensen hun woning voor een andere. Door deze verhuisstromen kunnen de karakteristieke kenmerken van (de kernen in) een woningmarktgebied veranderen: de samenstelling van de bewoners kan er heel anders uit gaan zien. Dit gebeurt vooral wanneer nieuwbouwwijken bepaalde groepen bewoners van elders aantrekken.

Voordat mensen daadwerkelijk verhuizen, moeten ze eerst de wens hebben om te gaan verhuizen. Voor de planners van de woningbouw is het van groot belang zicht te krijgen op de verhuisplannen (wanneer en om welke motieven gaat iemand verhuizen) en de verhuiscwensen (naar wat voor woning en woonomgeving gaat de wens uit). Een regionale variatie in verhuisplannen en verhuiscwensen kan tot een gedifferentieerde woningbouwplanning leiden.

Verhuisplannen

Grote stabiliteit in verhuisplannen in de afgelopen jaren

In 2006 hadden 3 miljoen mensen verhuisplannen (WOON 2006): zij gaven aan dat ze van plan waren om binnen twee jaar te verhuizen (figuur 54). Volgens het WBO 2002 waren dat er vier jaar daarvoor ongeveer 100.000 personen minder. Mogelijk waren mensen in 2006 iets meer verhuiscwengeigd, omdat het economische tij toen gunstiger was.

Verhuiscwengeigde mensen zijn nader te onderscheiden in starters en doorstromers op de woningmarkt. Starters begeven zich voor het eerst op de woningmarkt en laten geen woning achter, terwijl doorstromers bij een verhuizing wel een woning achterlaten. Verhuiscwengeigde starters zijn hier geoperationaliseerd als thuiswonende kinderen (van 18 jaar en ouder) die het ouderlijk huis willen gaan verlaten om zo hun eigen wooncarrière te starten. In 2006 waren er bijna 600.000 starters, iets meer dan in 2002.

Mensen hebben verschillende motieven om te verhuizen. Mede op basis van de literatuur (zie Priemus 1984 en Mulder 1996) kunnen deze motieven worden teruggebracht tot een zestal hoofdgroepen: demografische motieven, gezondheids- en zorgmotieven, werkgerelateerde motieven, woonmotieven uitgesplitst in kenmerken van de woning en die van de woonomgeving, en ten slotte overige motieven.

Hieronder wordt ingegaan op het hoofdmotief. Dit is meestal niet de enige reden om te verhuizen; in de praktijk hebben verhuizers vaak een combinatie van motieven. Zo kunnen ouderen een kleiner huis willen en tegelijk meer zorg wensen in hun nieuwe woonsituatie. Daarnaast is het motief voor een verhuizing niet altijd even duidelijk. Bepaalde motieven kunnen namelijk fungeren als een pushfactor, de woning is bijvoorbeeld te klein of staat in

een slechte buurt, maar ook als een pullfactor, de nieuwe woning is bijvoorbeeld een vrijstand huis en de woonomgeving is aantrekkelijker.

Meer dan een derde van de verhuisgeneigden geeft aan omwille van de huidige woning en woonomgeving te willen verhuizen. Bij één op de vijf mensen liggen demografische motieven ten grondslag aan de geplande verhuizing: zoals uit huis gaan, samenwonen (eventueel met trouwplannen) of scheiden. De demografische motieven zijn nauw gelieerd aan de levensfase van personen dan wel aan de levenscyclus van huishoudens. Ook hier kan het motief zowel een push- als een pullfactor zijn: zo kan een jonge starter het ouderlijk huis willen verlaten omdat hij elders gaat studeren en tegelijkertijd omdat hij zelfstandig wil gaan wonen.

Het accepteren van een baan in een andere regio, is met ruim 5 procent maar voor een beperkt aandeel mensen een reden om te verhuizen. Voor ongeveer eenzelfde percentage mensen geldt dat de gezondheidssituatie een reden is om afscheid te nemen van de huidige woning. Een niet onbelangrijke categorie vormt ten slotte de overige motieven, waarbij mensen om andere dan de hierboven genoemde redenen een verhuizing overwegen.

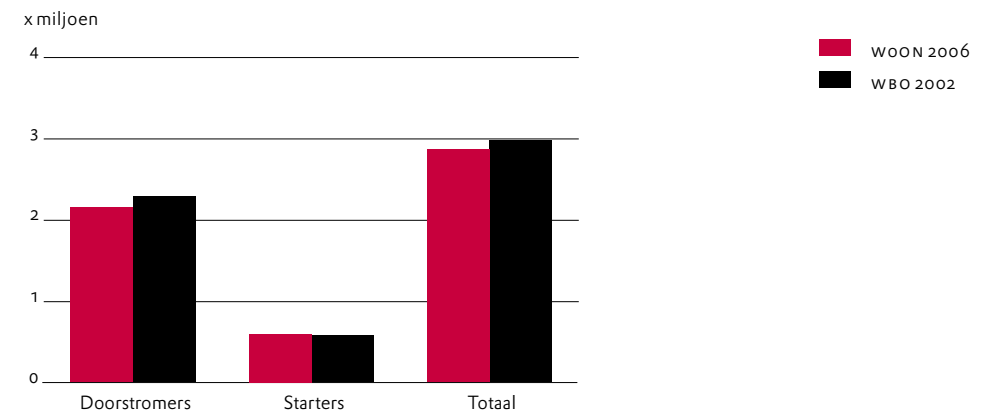
Niet alleen het aantal mensen dat verhuisplannen heeft, maar ook hun motieven om te verhuizen, zijn tussen 2002 en 2006 amper veranderd (figuur 55). De 'overige motieven' worden in het WOON 2006 wat minder vaak genoemd dan in het WBO 2002; kennelijk geven mensen explicieter aan wat hun motief is om te verhuizen. De motieven 'de huidige woning' en 'de huidige woonomgeving' worden hierdoor in 2006 vaker genoemd. De categorie 'demografische motieven' lijkt juist iets minder te scoren. De conclusie is dat de plannen en de motieven om te verhuizen tussen 2002 en 2006 (vrijwel) niet zijn veranderd. Er bestaat hooguit een lichte indicatie dat mensen wat kopschuw worden door bepaalde omstandigheden, zoals een slechte economie of een gebrek aan geschikte woningen en hierdoor hun verhuisplannen wat opschorten.

Ondanks deze stabiliteit kan de verhuisgeneigdheid, en de daarbij horende verhuismotieven, overigens wel veranderen in de tijd, los van de samenhang met de economische situatie. Dit gebeurt wanneer de samenstelling van de bevolking verandert, aangezien de verhuisgeneigdheid en motieven om te verhuizen verschilt tussen verschillende groepen mensen. Zoiets kan ook gelden voor woningmarktgebieden. Deze kunnen een andere samenstelling hebben van het woningaanbod en dat kan invloed hebben op de verhuisgeneigdheid en de geldende verhuismotieven. Hieronder wordt op deze zaken ingegaan.

Verhuisplannen veranderen met levensfase

Demografen plaatsen allerlei belangrijke gebeurtenissen in een mensenleven in het perspectief van de levensloop, zoals het uit huis gaan, gaan samenwonen, kinderen krijgen, uit elkaar gaan, naar een tehuis trekken en komen te overlijden. Elk van deze gebeurtenissen gaat vaak gepaard met een verhuizing.

Figuur 54. Verhuisgeneigde mensen, 2002 en 2006. Bron: WBO 2002 en WOON 2006



Figuur 55. Verhuismotieven, 2002 en 2006. Bron: WBO 2002 en WOON 2006



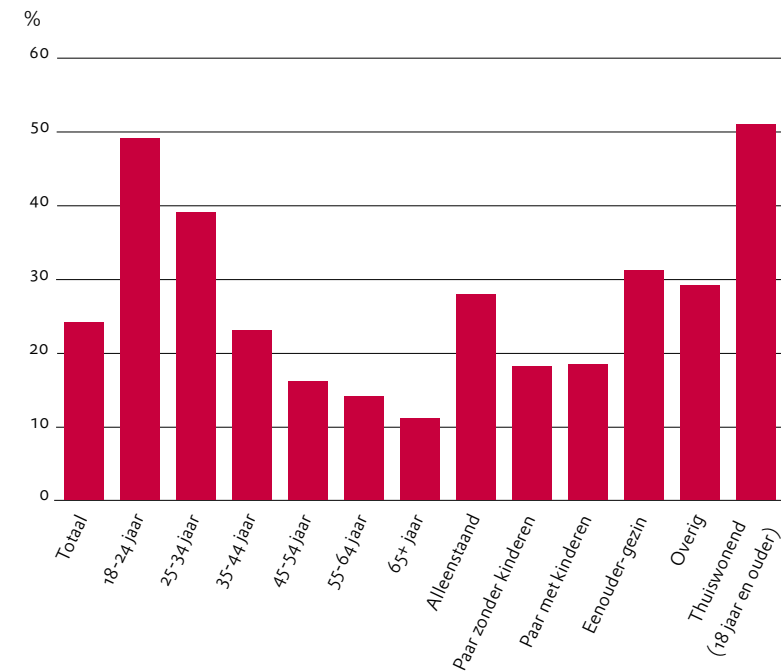
Onder jongeren tussen de 18 en 24 jaar is de verhuiscapaciteit ongeveer 50 procent (figuur 56); dit is vrijwel hetzelfde percentage als onder thuiswonende kinderen. De belangrijkste reden voor hen om te verhuizen is het uit huis gaan; ze vinden kennelijk de tijd rijp om zelfstandig te gaan wonen. Bij de verhuismotieven is deze reden terug te vinden in het hoge aandeel 'demografische motieven' (figuur 57). Bij de jongeren is ook het percentage werkmotieven vrij hoog. Jongeren zitten in een dynamische fase van het leven: ze krijgen voor het eerst een vriend of vriendin, voltooien hun opleiding en hieraan gekoppeld vinden ze hun eerste echte baan; al deze zaken lokken vaak een verhuizing uit. Ze hebben vaak nog een zwakke positie op de woningmarkt en moeten meestal genoegen nemen met kleine en minder gewilde huurwoningen, die zich in de grote gemeenten vaak in buurten met een slechte reputatie bevinden. Het is dan ook geen wonder dat jongeren proberen snel betere woonruimte te vinden en dat geldt vooral als ze nog alleenstaand zijn; ook hierdoor is hun verhuiscapaciteit hoog.

Als mensen wat ouder zijn – tussen de 25 en 35 jaar – en vooral als ze een partner hebben gevonden, verandert het een en ander. Met twee inkomens en nog zonder kinderen hebben ze meer mogelijkheden om een geschikte woning te vinden. Dit wordt weerspiegeld in de verhuismotieven: vooral de kwaliteit van de (huidige) woning, maar ook de woonomgeving spelen nu een grote rol. De verhuiscapaciteit ligt in deze leeftijdscategorie wat lager, mogelijk omdat mensen inmiddels een meer geschikte woning hebben gevonden.

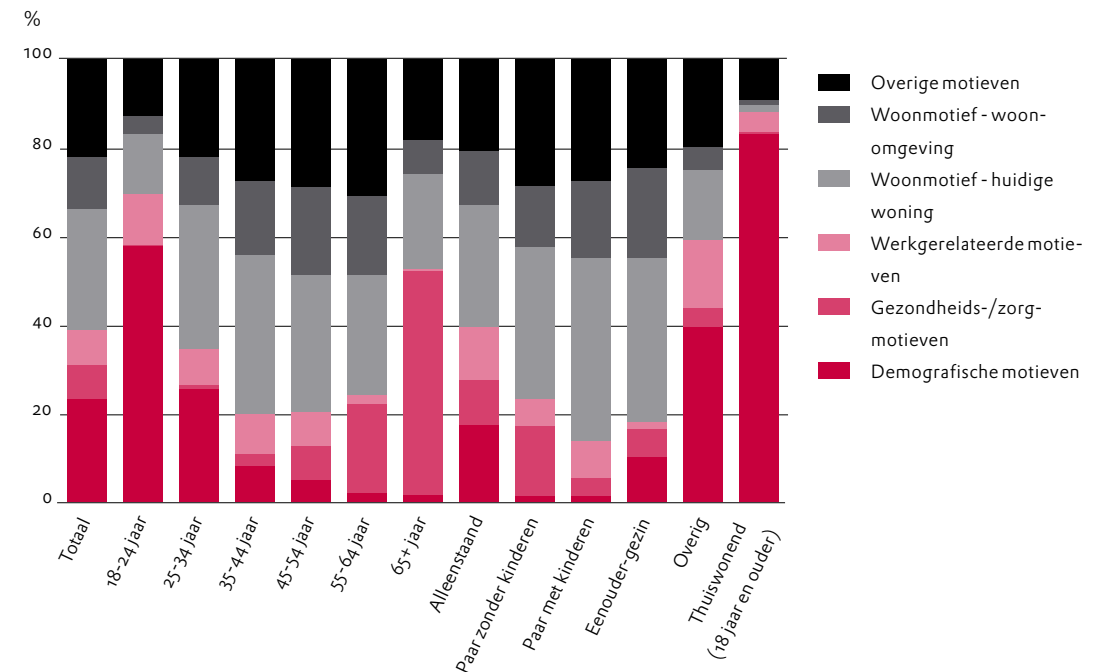
In de volgende levensfase zijn de omstandigheden vaak weer anders. Zo tussen de 35 en 45 jaar zijn de gezinnen 'voltooid' met kinderen. De kinderen zitten op de basisschool of middelbare school en dan vinden de meeste ouders het niet wenselijk om vaak te verhuizen. De verhuiscapaciteit is mede hierdoor weer wat lager dan bij de jongere leeftijdsklasse. Deze categorie bewoners is wel kritisch, met name ten aanzien van de woning en buurt (VROM 2004a). In deze levensfase hebben ze inmiddels wat gespaard en afgelost en ook de winst op de huidige (koop)woning kan bij een nieuwe hypotheek worden ingebracht, zodat de droomwoning steeds beter haalbaar is. Woonmotieven zijn dan ook dominant in het scala van verhuismotieven, waarbij het belang van de (kindvriendelijke) woonomgeving nog wat sterker is geworden vergeleken met de vorige fase. Eenoudergezinnen bevinden zich veelal in deze leeftijdsklasse. Ze kennen een hoge verhuiscapaciteit, zelfs hoger dan die onder doorsnee gezinnen. Een verklaring hiervoor is waarschijnlijk dat na het uiteenvallen van een relatie de 'verse' eenouders door een verslechtering van de financiële situatie (een val in het huishoudeninkomen, plotseling hoge woonlasten en dergelijke) min of meer worden gedwongen om op korte termijn een woning te zoeken. Doordat ze vaak prioriteit krijgen bij de toewijzing van een huurwoning lukt dat nog wel, maar de tevredenheid met de nieuwe woonsituatie is dan niet zo hoog waardoor ze snel weer uitkijken naar een betere woning (VROM 2004a).

Een volgende fase in het leven breekt aan als de kinderen het ouderlijk huis verlaten: zo tussen de 45 en 55 jaar is er sprake van een krimpend gezin.

Figuur 56. Percentage verhuiscapaciteit naar leeftijd en huishoudenspositie, 2006. Bron: woon 2006



Figuur 57. Verhuismotieven naar leeftijd en huishoudenspositie, 2006. Bron: woon 2006



Het animo om te verhuizen is weer lager dan op jongere leeftijden. Velen hebben inmiddels een woning gevonden die hen bevalt en waarin ze lang willen blijven wonen. Wat betreft de verhuismotieven verandert er niet meer zoveel, wel wordt de woonomgeving nog iets belangrijker.

Vanaf de 55 jaar resteert na het uitvliegen van de kinderen het 'empty nest'. Het animo om te verhuizen is vrijwel even hoog als in de vorige fase. Toch zijn er wel onderhuidse veranderingen in de verhuismotieven zichtbaar: voor één op de vijf verhuisgeneigden vormen gezondheidsproblemen en de behoefte aan zorg een reden om te verhuizen.

De ambitie om nog eens te verhuizen is het laagst onder 65-plussers, met ongeveer 10 procent. Eigenlijk willen ze het liefst in de huidige woning oud worden, eventueel met wat aanpassingen van de woning; ongeveer de helft van de ouderen denkt hier zo over (USP 2006). Mochten ze toch willen verhuizen, dan is vaak de verslechterde gezondheid en de behoefte aan meer zorg de reden: het aandeel van dit motief ligt hierdoor op 50 procent.

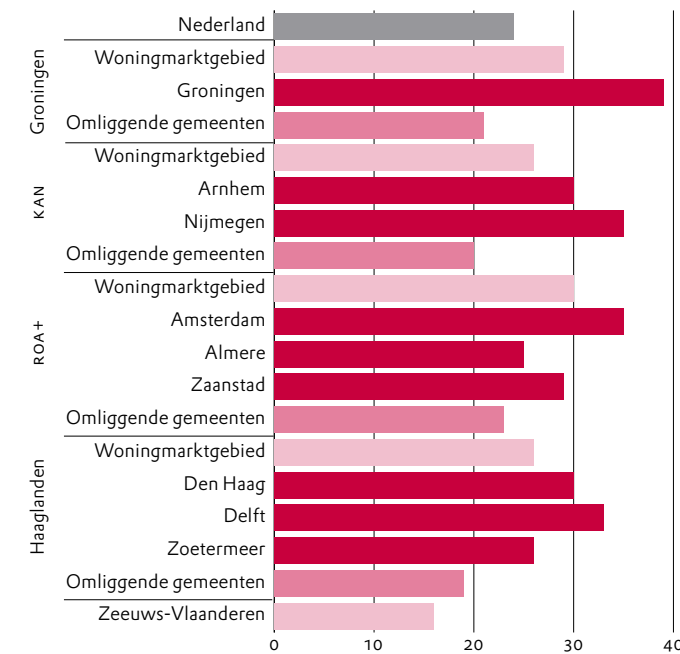
Drang om te verhuizen hoog in grote stad

De wens om te verhuizen is in de grote stad een stuk groter dan op het platteland. Dit hangt enerzijds samen met karakteristieken van de bevolking en anderzijds met kenmerken van de woningvoorraad. Hierboven is al aangeduid dat met name jongeren vaak verhuizen. Sowieso verlaten ze bijna allemaal eens het ouderlijk huis en veel jongeren trekken dan naar de grote stad. Hier kunnen ze een opleiding volgen of met hun eerste baan beginnen. In de grote stad maken ze vaak een keten van verhuizingen mee: ze verhuizen naar een mooiere kamer of appartement, trekken in bij een vriend of vriendin, huren of kopen samen een appartement en gaan groter wonen als een kind op komst is of is geboren. Vooral in typische studentensteden als Groningen, Nijmegen en Delft is de verhuisgeneigtheid hierdoor groot (figuur 58). Hier komt nog eens bij dat veel studenten na het afstuderen uit de stad wegtrekken omdat ze in die stad moeilijk een baan op hun niveau kunnen vinden. Vooral uit Groningen trekt een grote stroom afgestudeerden naar de Randstad. Dit zien we ook terug in de verhuismotieven: de werkmotieven scoren in de regio Groningen, in het bijzonder de stad Groningen, veel hoger dan elders (figuur 59).

Ook in Amsterdam en iets mindere mate in Den Haag willen veel mensen verhuizen, maar hun achtergrond is vaak anders. Naast de alleenstaande jongeren, die in het algemeen vaak verhuizen, zijn hier ook veel jonge stellen die toe zijn aan gezinsuitbreiding en in de binnenstad maar moeilijk aan een eengezinswoning kunnen komen. Jarenlang op de wachtlijst voor een eengezinswoning staan, is dan geen aantrekkelijk alternatief. Alle reden dus om te verhuizen naar een nieuwbouwwijk (in een overloopgemeente) en bovendien vinden veel jonge paren dit een betere omgeving voor de kinderen om in op te groeien. Amsterdammers verhuizen vaak naar de nabijgelegen overloopgemeenten Almere, Amstelveen of Haarlemmermeer en vrij recent naar de nieuwbouwwijk IJburg in Amsterdam zelf. Hagenaars verhuizen naar Zoetermeer of een van de nieuwbouwwijken in de omgeving (Wateringse

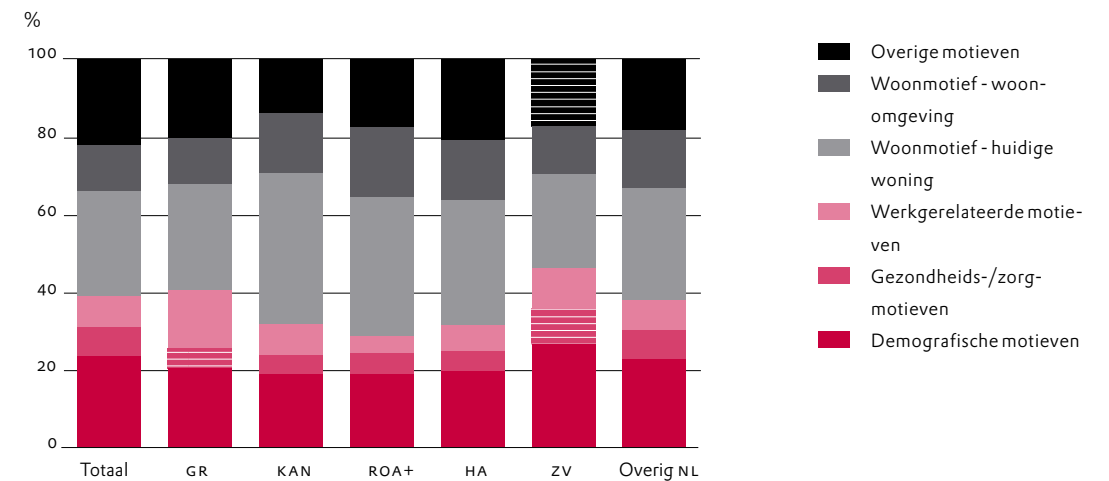
1. Regio's met minder dan 50 waarnemingen van een bepaald motief zijn gestreept weergegeven.

Figuur 58. Percentage verhuisgeneigde mensen in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 59. Verhuismotieven naar leeftijd, huishoudenspositie en herkomst in vijf woningmarktgebieden¹. Bron: WOON 2006

NL Nederland
GR Groningen
ROA+ Regionaal Orgaan
Amsterdam
KAN Knooppunt Arnhem-
Nijmegen
HA Haaglanden
zv Zeeuws-Vlaanderen



Veld, Ypenburg en Leidschenveen). De effecten hiervan zijn zichtbaar in de verhuismotieven: de woonmotieven, zowel de woning als de woonomgeving, scoren in ROA+, Haaglanden en KAN veel hoger dan gemiddeld in Nederland (figuur 59).

Hier staat tegenover dat eenmaal aangekomen op de nieuwe locatie de verhuigeneidheid op een lager pitje komt te staan: mensen hebben dan de gewenste eengezinswoning gevonden die past bij de fase van gezin met kinderen. Hierdoor ligt de verhuigeneidheid in Zoetermeer en Almere veel lager dan in de grote steden. Ook in het ommeland hebben mensen veel minder de behoefte om te verhuizen. Hier wonen relatief veel ouderen, mede doordat de jongeren zijn weggetrokken, en de drang te verhuizen ligt in deze groep niet zo hoog (zie de vorige paragraaf). Ook speelt een rol dat mensen in het ommeland vaak tevreden wonen; er staan veel meer eengezinswoningen en bovendien biedt de woonomgeving ruimte en groen. In dit kader is ook de lage verhuigeneidheid in Zeeuws-Vlaanderen begrijpelijk. Qua woonomgeving (bij de Westerschelde) en woningtype (veel vrijstaande woningen) biedt dit woningmarktgebied in veel opzichten een ideale woon-situatie voor de huidige bewoners en is er dus weinig reden om te verhuizen. Daarnaast wonen hier veel ouderen die gehecht zijn aan hun huis en haard. Degenen die wél verhuizen zijn vaak de jongeren omdat hier een gebrek aan banen is (Provincie Zeeland 2008). Dit weerspiegelt zich in de verhuismotieven: het werkmotief is hier weer vrij belangrijk en het gezondheidsmotief is prominenter aanwezig dan in de andere woningmarktgebieden.

In hoeverre nopen kenmerken van de woning tot een verhuizing?

Waarvoor wordt de wens om te verhuizen eigenlijk sterker bepaald: de eigendomssituatie (koop of huur) of het type woning? Dat de eigendomssituatie effect heeft op de verhuigeneidheid, blijkt duidelijk uit de cijfers (figuur 60). Bewoners van huurwoningen willen veel sneller de verhuisdozen pakken dan bewoners van koopwoningen: hier zit een factor twee tussen. Kijken we naar het type woning, dan geldt een vrijwel gelijke situatie: van de bewoners van meergezinswoningen denkt 30 procent aan verhuizen tegen 15 procent van de bewoners van eengezinswoningen.

Dat de cijfers voor bewoners naar eigendomssituatie en type woning bijna hetzelfde zijn is niet zo verwonderlijk, als wordt bedacht dat de meeste eigenaren-bewoners in een eengezinswoning zitten en de meeste huurders in een meergezinswoning. Jongeren, met een grote kans om te verhuizen, wonen vaak in huurmeergezinswoningen. Ze zien hun (vaak kleine) huurappartement als een tijdelijke woning en als opstap naar een (grotere) koopwoning. Gezinnen zijn daarentegen vaak gesetteld: ze zitten in een eengezinswoning die de ouders goed bevalt, en de kinderen hechten zich aan de omgeving met scholen en buurtkinderen en dergelijke.

Al met al kan dus moeilijk een antwoord worden gegeven op de vraag wat nu belangrijker is voor de verhuigeneidheid, de eigendomssituatie of het type woning. Dit komt doordat elk type woning en elke eigendomssituatie zijn eigen 'publiek' trekt.

Naast de eigendomssituatie en het woningtype zijn ook de kosten van het wonen van belang voor de verhuigeneidheid. Enigszins contra-intuïtief is dat hoe lager de kosten zijn, hoe groter de verhuigeneidheid is. Onder bewoners van goedkope huurwoningen is de verhuigeneidheid bijvoorbeeld ongeveer 35 procent, terwijl die onder bewoners van dure huurwoningen nog geen 25 procent is. Lage kosten leiden hier dus niet tot een grotere tevredenheid – zoals in het algemeen wel in de economie geldt. Dit komt door de 'versturende' invloed van enerzijds de kwaliteit van de woning en anderzijds de levensfase van de bewoners. Goedkope huurwoningen zijn vaak van duidelijk slechtere kwaliteit en liggen in buurten die niet zo goed bekend staan. Mensen willen dan wel extra kosten maken in ruil voor meer woongenot. Bovendien hoeven ze van die extra kosten niet zo veel te merken omdat ze dan, indien ze tot de doelgroep horen, extra huurtoeslag krijgen. Voorts wonen in goedkope huurwoningen vaak (alleenstaande) jongeren die al incalculeren dat ze er niet zo lang blijven wonen, omdat ze later (na een studie) weer wegtrekken voor een baan of ruimer willen wonen als ze een partner hebben gevonden.

Ook bij bewoners van koopwoningen gaan oplopende kosten gepaard met een afnemende verhuigeneidheid. Dit geeft wel aan hoe belangrijk mensen goed wonen vinden: ze streven eerder naar maximalisatie van het woongenot dan naar minimalisatie van de kosten. De werking van de hypothecaire aftrek kan hierbij ook een rol spelen: een hogere koopprijs gaat ook samen met een hogere aftrek.

Groningse huurders en bewoners van meergezinswoningen verhuizen vaker

Bij eigenaren-bewoners valt weinig regionale variatie te bespeuren in de verhuigeneidheid (figuur 61). Alleen Zeeuws-Vlaanderen valt uit de toon met een aanzienlijk lagere verhuigeneidheid, mogelijk omdat hier relatief veel ouderen wonen. Bij de verhuigeneigde huurders zijn er meer verschillen tussen de woningmarktgebieden. Zeeuws-Vlaanderen scoort opnieuw laag. Daarnaast valt Groningen op door een hoog percentage verhuigeneigden, waarschijnlijk omdat veel huurders hier student zijn.

Het regionale patroon van verhuigeneidheid dat hierboven is geschetst, zien we ook terug bij het onderscheid naar type woning (figuur 62). De regionale variatie is vrijwel afwezig bij bewoners van eengezinswoningen. Bij bewoners van meergezinswoningen zijn er daarentegen wel verschillen tussen de woningmarktgebieden. Dit is ook niet verwonderlijk aangezien veel eigenaren-bewoners in een eengezinswoning wonen en huurders in een meergezinswoning (zoals in het hoofdstuk 'bewoners' is gesteld). Bij de bewoners van meergezinswoningen valt het woningmarktgebied Groningen op, waar de verhuigeneidheid omhoog wordt gestuwd door de aanwezigheid van studenten, woonachtig in (studenten)flats en appartementen.

Verhuishwensen

De woonwensen worden afgestemd op de beschikbare woningvoorraad

Mensen die op zoek zijn naar een ander huis, kijken niet alleen naar een woning die zoveel mogelijk aan hun idealen tegemoetkomt, maar ook naar een woning die past binnen de financiële speelruimte die ze hebben. Bovendien wordt hun beeld van een geschikte woning in sterke mate gekleurd door de aanwezige woningvoorraad (oftewel het aanbod). Dit zien we terug in de regionale vergelijking van de verhuishwensen.

Dat de wensen voor de nieuwe woning sterk verbonden zijn met de samenstelling van de woningvoorraad in elk woningmarktgebied, blijkt onder meer uit het feit dat aspirant verhuizers woonachtig in ROA+ en Haaglanden minder vaak op zoek gaan naar een eengezinswoning dan die in Groningen, KAN en Zeeuws-Vlaanderen (figuur 63). Dit komt hoogstwaarschijnlijk niet omdat zij liever in een meergezinswoning (zoals een flat) wonen, maar omdat ze beseffen dat een andere woning niet haalbaar is met hun budget. Vooral in ROA+ is het aanbod van eengezinswoningen kleiner dan bijvoorbeeld in Zeeuws-Vlaanderen, terwijl hier juist veel jonge gezinnen zijn die waarschijnlijk graag zo'n woning willen hebben.

In Amsterdam is deze situatie in versterkte mate zichtbaar: het aanbod van eengezinswoningen is zeer beperkt en er wonen juist veel (kinderrijke) gezinnen (van allochtone afkomst) die behoefte hebben aan meer woonruimte. Doordat deze gezinnen niet zo koopkrachtig zijn, richten ze hun pijlen op een relatief goedkope huurwoning in Amsterdam of een eengezinswoning in een nabijgelegen plaats (Almere). Tegelijkertijd is de vraag naar eengezinswoningen onder een andere bevolkingsgroep hier laag: veel jongeren staan aan het begin van hun wooncarrière en werkcarrière. Zij zijn nog alleenstaand, hebben het financieel niet zo ruim en hebben nog geen groot huis nodig. In Amsterdam, maar ook in Delft, ligt het aandeel zoekers naar eengezinswoningen hierdoor laag: op 40 procent, en dat is rond 20 procentpunten onder het landelijk gemiddelde.

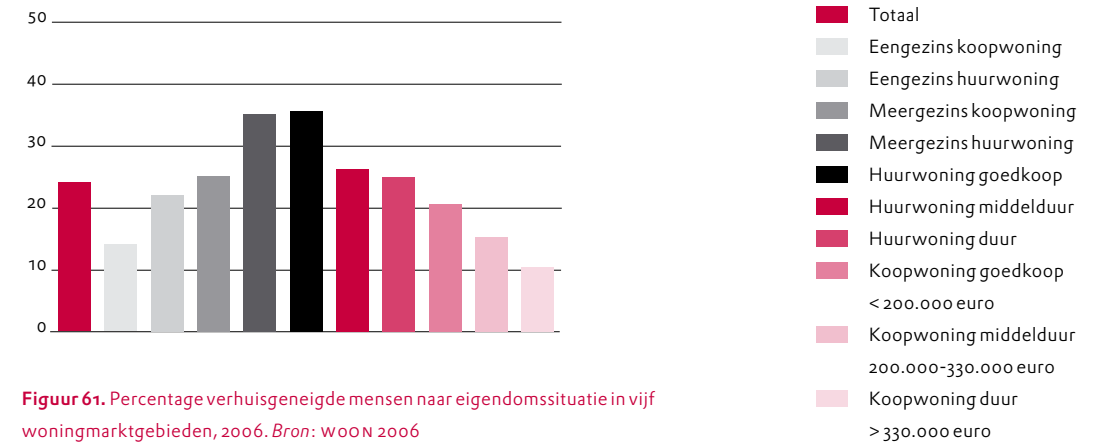
De contramal van een dergelijke situatie is te vinden in de overloopgemeenten, Zeeuws-Vlaanderen en het ommeland van Groningen en het KAN. Hier bestaat een ruim aanbod van eengezinswoningen tegen billijke prijzen en/of vrij korte wachttijden (in geval van huurwoningen). Hier gaan mensen dan ook vaker op zoek naar een eengezinswoning, met aandelen van ruim 60 procent en in Almere zelfs ongeveer 75 procent.

Dat de zoektocht naar de ideale woning wordt gekleurd door het aanbod, is ook duidelijk zichtbaar als we inzoomen op eigenaren-bewoners (figuur 64). Een vrijstaande eengezinswoning geldt voor velen als het eindpunt van de wooncarrière. Hierin zal Zeeuws-Vlaanderen waarschijnlijk niet verschillen van andere woningmarktgebieden. Echter de haalbaarheid van die vrijstaande woning verschilt wel per regio. In Zeeuws-Vlaanderen is de helft van de koophuisbewoners met verhuisplannen op zoek naar dit type woning tegen één op de vijf in ROA+.

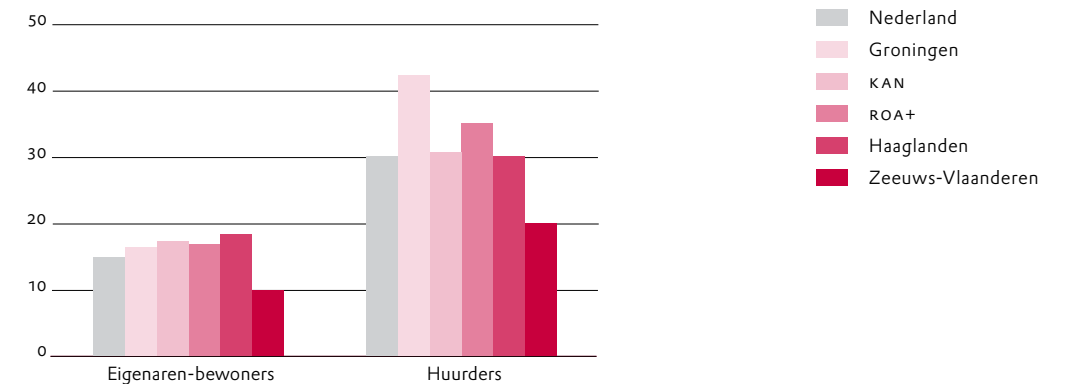
1. Regio's met minder dan 50 waarnemingen zijn gestreept weergegeven.

Figuur 60. Percentage verhuishuiseigende mensen naar type woning en prijsklasse, 2006.

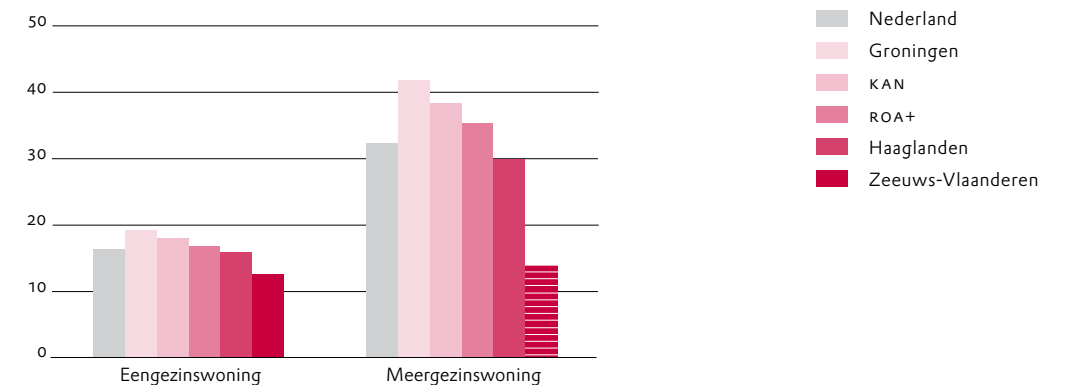
Bron: WOON 2006



Figuur 61. Percentage verhuishuiseigende mensen naar eigendomssituatie in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 62. Percentage verhuishuiseigende mensen naar type woning in vijf woningmarktgebieden¹, 2006. Bron: WOON 2006



Als gekeken wordt naar de onderkant van de koopsector, de goedkope woningen met een koopsom van nog geen 200.000 euro, dan valt opnieuw de rol van het aanbod op. In de ontspannen woningmarktgebieden van Groningen en Zeeuws-Vlaanderen is dat geen gekke prijs en dan is de kwaliteit ook nog heel behoorlijk; in de grote steden kan zo'n prijs alleen maar inhouden dat de kwaliteit minder is. Houdt ook nog eens in gedachte dat de huidige eigenaren-bewoners in deze twee perifere regio's minder koopkrachtig zijn dan in andere regio's, en dan valt goed te verklaren waardoor hier 40 procent op zoek is naar zo'n goedkope woning, terwijl in de andere woningmarktgebieden tussen de 20 procent en 30 procent een goedkope woning zoekt.

De wijk nemen of in dezelfde woonplaats blijven?

In hoeverre gaat verhuizen ook gepaard met afscheid nemen van de huidige woonwijk en elders iets nieuws opstarten? Sommigen zien een nieuwe woonomgeving als een uitdaging, terwijl anderen er juist tegen opzien om allerlei zaken rondom de verhuizing te regelen. Vooral voor gezinnen betekent een nieuwe woonbuurt nieuwe regelingen treffen rond opvang en scholing van kinderen en aanverwante activiteiten zoals sport en spel. Ruim de helft van de mensen die willen verhuizen gaat op zoek naar een woning in de woonplaats waar ze nu al woont. Hiervan zoekt weer de helft in dezelfde wijk een nieuwe woning, terwijl voor een kwart het niet uitmaakt.

Hoe die wijk er nu precies uit moet zien varieert, net als de woonmotieven, met de leeftijd en de levensfase. Van alle verhuisgeneigde mensen geeft ongeveer 15 procent de voorkeur aan het centrum van de stad, rond 30 procent wenst te wonen in een wijk in de buurt van het centrum en nog eens 20 procent prefereert een groene suburbane buitenwijk (figuur 65). Rond een derde van de verhuisgeneigden wil graag landelijk wonen, waarvan binnen deze groep twee op de drie toch weer kiest voor het centrum van een dorp. Mogelijk kan de behoefte aan landelijk wonen op basis van deze cijfers als vrij laag lijken. Maar onder de verhuisgeneigden zijn de jongeren en alleenstaanden ruim vertegenwoordigd, en alleenstaanden, min of meer synoniem met de jongeren, zijn vrij sterk georiënteerd op de steden. Het centrum van de stad is met scholen, (kantoor)banen en uitgaansvoorzieningen toegesneden op de wensen van deze groep. Het stedelijk milieu scoort daarentegen lager onder gezinnen, terwijl het groen stedelijk en het landelijk wonen bij hen wat meer in trek is (zie ook Van Dam e.a. 2005).

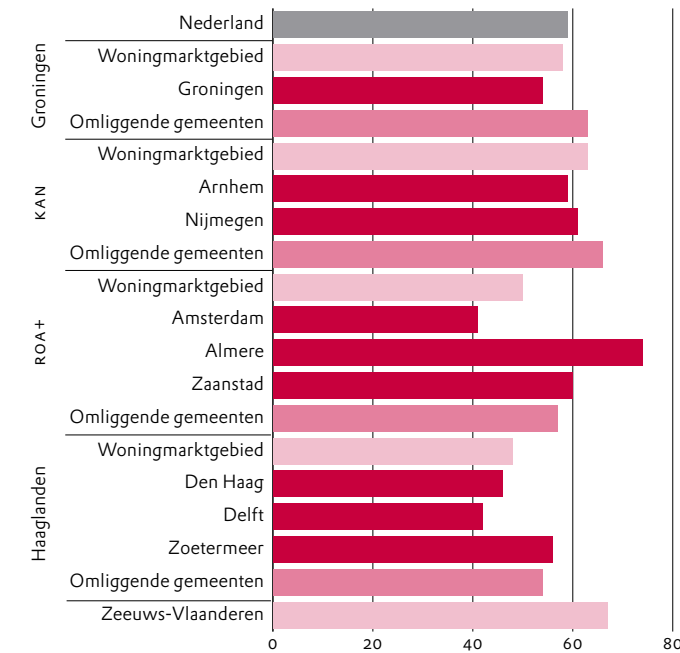
Amsterdammers zijn sterk verbonden met hun stad

Ongeveer de helft van de mensen met verhuisplannen zoekt een woning in de woonplaats waar ze al zitten, maar dit is geen wet van Meden en Perzen. Dit percentage kan onder bepaalde groepen mensen en in bepaalde gemeenten beduidend hoger liggen.

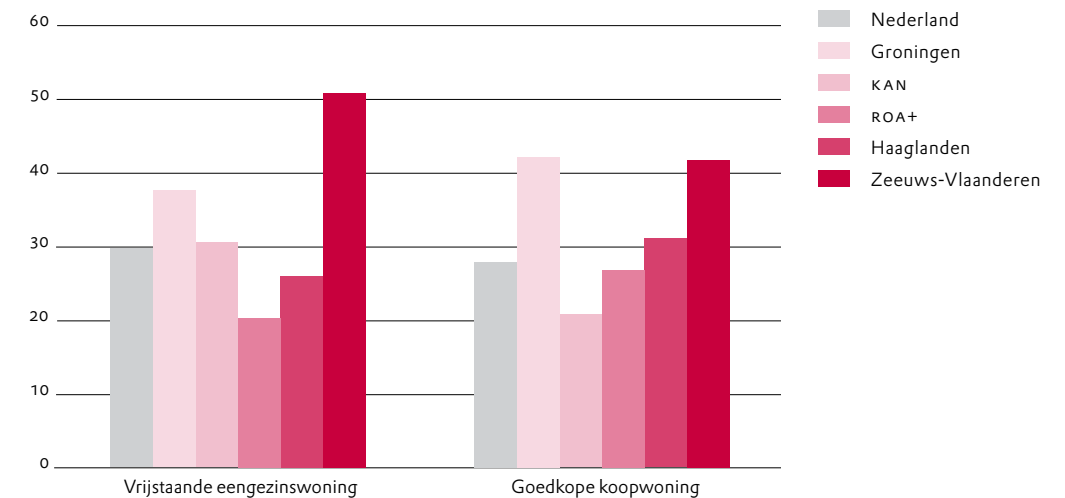
Zo zijn veel ouderen geworteld in een bepaalde buurt en willen ze liefst niet naar een andere plaats verhuizen. Ook veel bewoners van grote steden zijn erg gehecht aan hun stad: ruim 65 procent van de Amsterdammers die

2. Woningen met een koopsom van maximaal 200.000 euro.

Figuur 63. Percentage verhuisgeneigde mensen op zoek naar een eengezinswoning, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



Figuur 64. Percentage verhuisgeneigde eigenaren-bewoners op zoek naar een vrijstaande eengezinswoning en goedkope koopwoning², in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



een nieuwe woning zoekt, prefereert een stek in de hoofdstad (figuur 66). Als ze dan bovendien toch buiten Amsterdam op zoek gaan naar een nieuwe woning, dan wil het merendeel van hen in de directe omgeving blijven (Gemeente Amsterdam 2005). Ook in Nijmegen, en wat minder in Den Haag, gaan veel mensen eerst op zoek naar een woning in de eigen gemeente.

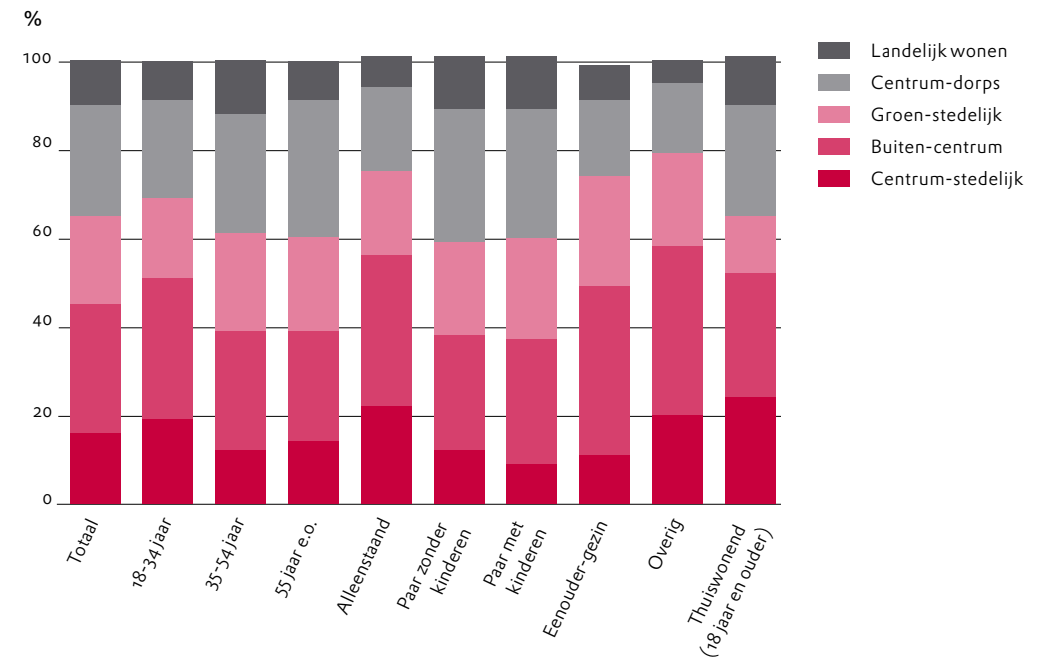
De stad biedt voor velen een aantrekkelijk woonmilieu; de inwoners bevinden zich onder gelijkgestemden en er zijn vele voorzieningen in de buurt (VROM 2006a). Dit komt ook tot uitdrukking in de concentraties van bepaalde allochtone groepen in specifieke wijken, in de steden of overloopgemeenten; hierbij speelt het familienetwerk een sterke rol. Een voorbeeld vormt de inmiddels omvangrijke Surinaamse gemeenschap in Almere. Toch kan heimwee naar de vorige gemeente opspelen; in overloopgemeenten als Almere en Zoetermeer zoeken beduidend minder mensen een nieuwe woning in dezelfde plaats, dan in grote steden als Amsterdam en Den Haag (namelijk ongeveer 45 procent). Kennelijk moet de betrokkenheid met hun (jonge) plaats in de tijd nog groeien.

In het ommeland van de verschillende woningmarkten en Zeeuws-Vlaanderen wil ongeveer 50 procent van de potentiële verhuizers in dezelfde plaats blijven wonen. Dat dit percentage lager is dan in de grote gemeenten, kan ermee te maken hebben dat deze mensen meer zijn gehecht aan de groene omgeving dan aan het specifiek dorp waarin ze wonen. Ten dele speelt ook een rol dat veel jongeren liever naar de grote stad willen verhuizen. In het ommeland van ROA+ geldt dit nog wat sterker: slechts 40 procent van de potentiële verhuizers is van plan in de huidige plaats te blijven. Amsterdam oefent kennelijk op hen een sterke aantrekkingskracht uit.

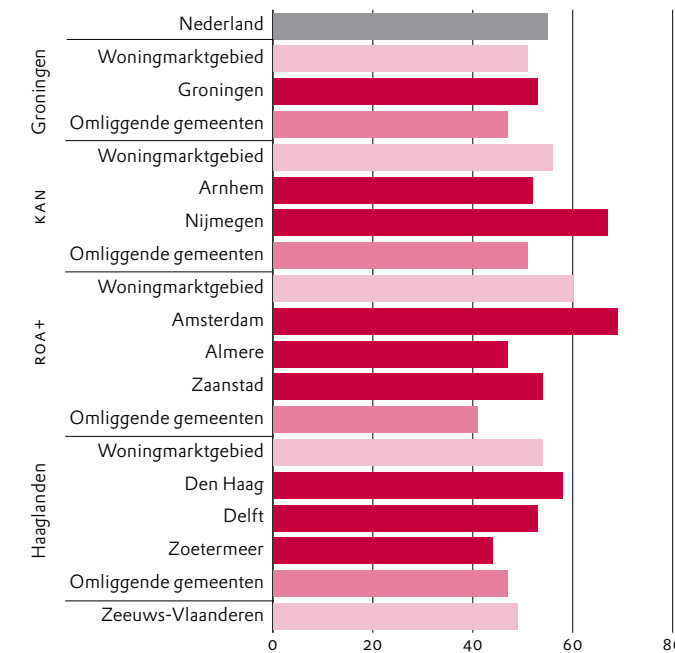
Conclusie

De verhuisplannen en woonwensen verschillen weinig per regio. Hierbij valt wel een kanttekening te maken: de woonwensen variëren wel per regio doordat het aanbod van woningen per regio anders is, vooral als het gaat om het type woning. Maar dit is eigenlijk niet meer dan logisch.

Figuur 65. Gewenste wijk naar leeftijd en huishoudenspositie van verhuisingeigde mensen, 2006. Bron: WOON 2006.



Figuur 66. Percentage verhuisingeigde mensen op zoek naar een woning in dezelfde woonplaats, in vijf woningmarktgebieden, 2006. Bron: WOON 2006



LITERATUUR

- Aedes (2005), *Kengetallen van de Nederlandse Woningcorporaties. Bedrijfstakinformatie 2004*, Hilversum: Aedes.
- Boelhouwer, P.J. (1999), *Koopprijsontwikkeling in internationaal perspectief*, Utrecht: Nethur.
- Boelhouwer, P.J. (2006), 'Nederlands woonbeleid rijp voor hervorming', pp. 67-81 in D.J. Kraan & C. Lever (red.), *In Holland staat een huis*, Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
- Boelhouwer, P.J. & P. de Vries (2000), *Prijsontwikkeling van bestaande en nieuwe koopwoningen*, Delft: Technische Universiteit Delft.
- Boelhouwer, P.J. & P. de Vries (2001), 'Nieuwbouwproductie bepaald door prijs bestaande koopwoningen?', *Bouwmarkt* 41(11): 4-7.
- Boelhouwer, P.J., J.B.S. Conijn & P. de Vries (1996a), 'Development of house prices in the Netherlands', *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 11: 381-400.
- Boelhouwer, P.J., J.B.S. Conijn & E. Philipsen (1996b), *De markt van koopwoningen. Panacee voor volkshuisvestingsvraagstukken?*, OTB-werkdocument 96-12, Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Brounen, D. & P. Neuteboom (2006), *Starters op de woningmarkt*, Rotterdam: RSM Erasmus University/Woningmarkt Expertise Centrum (WEC).
- Centraal Fonds Volkshuisvesting (2007), *Sectorbeeld woningcorporaties verslagjaar 2006*, Naarden: CFS.
- Conijn, J.B.S. (2006a), *Dansen op de vulkaan*, Amsterdam: Vossiuspers uva.
- Conijn, J.B.S. (2006b), 'Woningen op een stuurloze markt', pp. 58-64 in D.J. Kraan & C. Lever (red.), *In Holland staat een huis*, Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
- Conijn, J.B.S. & M. Alles (2002), *Financieel gedrag woningcorporaties*, Amsterdam: RIGO.
- Conijn, J.B.S. & G. Marsman (2004), *Betaalbaarheid van het wonen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Conijn, J.B.S., K.C.M. Leidelmeijer & J. Neele (2004), 'Voornemen tot verhoging huur stijging mist grond', *ESB*, 30 april: 201-203.
- Dagevos, J., M. Gijsberts & C. van Praag (red.) (2003), *Rapportage minderheden 2003. Onderwijs, arbeid en sociaal-culturele integratie*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Dam, F. van, C. de Groot & F. Verwest (2006), *Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Dam, F. van, L. Bijlsma, M. van Leeuwen & H.L. Pálsdóttir (2005), *De Landstad. Landelijk wonen in de netwerkstad*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Dammers, E., H. Pálsdóttir, L. van den Broek, W. Klemm, A. Tisma & L. Bijlsma (2007), *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Duin, C. van, A. de Jong & R. Broekman (2006), *Regionale bevolkings- en allochtonenprognose*, Den Haag: RPB/CBS.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van, & D. Hamers (2006), *De nieuwe stad. Stedelijke centra als brandpunten van interactie*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Elsinga, M., M.E.A. Haffner & H.M.H. van der Heijden (2006), 'Nederlandse woondiscussies in internationaal perspectief', pp. 42-57 in D.J. Kraan & C. Lever (red.), *In Holland staat een huis*, Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
- Gemeente Amsterdam (2005), *Wonen in Amsterdam 2005. Stand van zaken*, Amsterdam: Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.
- Graaf, A. de, & E. van Agtmaal-Wobma (2008), 'Wie woont waar in Den Haag', *CBS Webmagazine*, 2 januari 2008.
- Groot, L. (2007), 'Huren is voor de "dommen"', *ESB* 92 (4516): 484-487.
- Groot, C. de (2007), 'De werkelijke kloof tussen geuite verhuiscansen en het opeenvolgend verhuisgedrag', presentatie RPB-Ruimteconferentie, Rotterdam.
- Hoek, T.H. van (2006), 'De moeizaam functionerende woningmarkt', pp. 27-41 in D.J. Kraan & C. Lever (red.), *In Holland staat een huis*, Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
- Hoornstra, A. (2004), 'Generiek huurbeleid leidt tot averechtse effecten', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 4.

- Hornis, W. & J. Ritsema van Eck (2007), *Het nieuwe ommeland. Veranderingen in stad-landrelaties*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Houwelingen, van C. (2006), 'Woningvoorraad groeit sneller', CBS Webmagazine, 12 juni 2006.
- Iersel, J. van, & K. Leidelmeijer (2003), *Gescheiden markten? De ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Jókövi, M., C. Boon & F. Filius (2006), *Woningproductie ten tijde van Vinex. Een verkenning*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Jong, A. de (2007), Regionale huishoudensprognose, 2005-2025, Den Haag: RPB/CBS.
- Jong, A. de, & C. van Duin (2006), 'Inwoners grote steden verhuizen naar randgemeenten', CBS Webmagazine, 20 februari 2006.
- Jong, A. de, M. Alders, P. Feijten, P. Visser, I. Deerenberg, M. van Huis & D. Leering (2005), *Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL. Naar een nieuwe regionale bevolkings- en alloctonenprognose*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Jong, A. de, F. Feijten, C. de Groot, C. Harmsen, M. van Huis & F. Vernooij (2006), *Regionale huishoudensdynamiek. Achtergronden bij de regionale huishoudensprognoses met het model PEARL*, Rotterdam/Den Haag/Voorburg: NAI Uitgevers/RPB/CBS.
- Koning, M., R. Saitua Nistal & J. Ebrege (2006), *Woningmarkt-effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, Den Haag: Centraal Planbureau.
- Kraan, D.J. & C. Lever (red.) (2006), *In Holland staat een huis*, Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
- Latten, J., H. de Feijter, H. Nicolaas & B. Hamers (2006), 'Uit balans. Selectieve verhuisstromen naar en uit de grote stad', pp. 175-207 in N. van Nimwegen & I. Esveldt (red.), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006. Grote steden in demografisch perspectief*, Den Haag: NIDI.
- Lukey, W.F., R.J. van Til, L. Groenemeijer & C. Poulus (2007), *Bijdrage pop Provincie Groningen Notitie Demografie Onderzoek*, Delft: ABF Research.
- Middelkoop, G.W. (2006), 'Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en marktwerking', pp. 146-158 in D.J. Kraan & C. Lever (red.), *In Holland staat een huis*, Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
- Mulder, C.H. (1996), 'Housing choice. Assumptions and approaches', *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 11 (3): 209-232.
- Ossokina, I. & E. Verkade (2006), 'Demografische ontwikkelingen en de woningmarkt in de grote steden', pp. 283-300 in N. van Nimwegen & I. Esveldt (red.), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006. Grote steden in demografisch perspectief*, Den Haag: NIDI.
- Poulus, C. & G. van Leeuwen (2007), *Woningmarktverkenning provincie Groningen en regio Groningen-Assen op basis van woon 2006*, Delft: ABF Research.
- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*, Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Provincie Zeeland (2004), *Provinciale Woonvisie. Bouwstenen voor het Omgevingsplan*, Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincie Zeeland (2008), *Onverkende paden. Uitdagingen voor de provincie Zeeland door de veranderde bevolkingsopbouw*, Provincie Zeeland, Directie Ruimte, Milieu en Water.
- Renes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- RIGO Research en Advies (2002), *Diagnose van de Haagse woningmarkt. Analyse van het Woningbehoefte Onderzoek 2002*, Den Haag: Gemeente Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikkeling Den Haag.
- Rossi, P.H. (1955), *Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility*, Glencoe (Illinois USA): Free Press.
- Rouwendal, J. (1989), *Choice and allocation models for the housing market*, Dordrecht: Kluwer Academic Publishers.
- Segeren, A. (2007), *De grondmarkt voor woningbouwlocaties. Belangen en strategieën van grondeigenaren*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Segeren, A., B. Needham & J. Groen (2005), *De markt doorgrond. Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Spit, T. & B. Needham (1987), 'A model of house prices in a Dutch city', *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 2: 53-60.
- USP (2006), 'Meerderheid jonge senioren denkt oud te kunnen worden in de huidige woning', www.woonkennis.nl, Rotterdam: USP.
- Vermeulen, W. (2007), 'Woningaanbod ongevoelig voor prijzen', cPB Nieuwsbrief 3, september 2007: 9.
- Vijgen, J. & R. van Engelsdorp Gastelaars (1991), *Een gevarieerd bestaan. Het gebruik van tijd en ruimte in het dagelijkse leven van enkele 'oude' en 'nieuwe' groepen binnen de Nederlandse bevolking*, Stedelijk Netwerken Werkstukken nr. 28, Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- Visser, P. & F. van Dam (2006), *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- VROM (1966), *Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (1989), *Volkshuisvesting in de jaren negentig*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (1993), *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2000), *Mensen, wensen, wonen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2002), *WoningBehoefteOnderzoek 2002*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2004a), *Woningmarktverkenningen, Socrates 2004*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2004b), *Nota Ruimte*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2004c), *Tussen studentenhuus en serviceflat. Nederlanders over wonen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2005), *Een gekleurd beeld van wonen. De woonsituatie van niet-westerse alloctonen in Nederland*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2006), *Smaak van de stad. Een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007a), *Woningmarktverkenningen, Socrates 2006*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007b), *WoonOnderzoek Nederland 2006*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007c), *Bouwen voor de schuifpuzzel. Analyse van de woningmarkt, op zoek naar betere doorstroming*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007d), *Wonen op een rijtje. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM-raad (2004), *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*, Den Haag: VROM-raad.
- VROM-raad (2007), *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, Advies 064, Den Haag.
- Weterings, A., F. van Oort, O. Raspe & T. Verburg (2007), *Clusters en economische groei*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Wouden, R. van der, B. Hamers & F. Verwest (2006a), *Toekomstverkenning grote stedenbeleid. Een beschouwing*, Den Haag: RPB.
- Wouden, R. van der, F. van Dam, D. Evers, A. Hendriks, A. van Hoorn, N. Pieterse & G. Renes (2006b), *Verkenning van de ruimte 2006. Ruimtelijk beleid tussen overheid en markt*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.

OVER DE AUTEURS

Andries de Jong studeerde sociale geografie en sociologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hij werkte twintig jaar bij het Centraal Bureau voor de Statistiek, onder meer als projectleider demografische prognoses. Sinds februari 2005 werkt hij bij het Ruimtelijk Planbureau als projectleider aan de regionale demografische prognose.

Lia van den Broek is sinds 2002 in dienst bij het Ruimtelijk Planbureau. Ze participeert als sociaalwetenschappelijk onderzoeker in onderzoeksprojecten naar ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt en (beleids) ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Stephaan Declerck studeerde bedrijfseconomie aan de universiteit van Tilburg, met als afstudeerrichting marktonderzoek. Na zijn afstuderen werkte hij onder andere bij het marktonderzoeksbureau Interview. Sinds 2004 werkt hij als statistisch analist bij het Ruimtelijk Planbureau. Hij ondersteunt onderzoekers op het grensgebied van statistiek en automatisering.

Sander Klaver studeerde sociale geografie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hij was eerst enkele jaren werkzaam bij het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, waar hij onderzoek deed op het terrein van de woningbouw. Van 2006 tot 2008 werkte hij als onderzoeker bij het Ruimtelijk Planbureau. Tegenwoordig werkt hij bij het Bouwfonds Property Development B.V.

Frank Vernooij studeerde Civiele Techniek aan de Universiteit Twente, met als specialisatie verkeer en vervoer. Hij heeft tot 2007 bij het Ruimtelijk Planbureau gewerkt als onderzoeker en hield zich vooral bezig met kwantitatieve analyses op het gebied van demografie, wonen en mobiliteit.

COLOFON

Onderzoek

Andries de Jong (projectleider)
Lia van den Broek
Stephaan Declerck
Sander Klaver
Frank Vernooij

Supervisor

Dorien Manting

Met dank aan

Pieter Hooimeijer (Universiteit Utrecht)
Huib Hanssen (Provincie Groningen)
Leon Kaagman (Provincie Zeeland)
Frank Meijer (Provincie Gelderland)

Eindredactie

Heleen Ronden
Nienke Noorman

Ontwerpen productie

Typography Interiority & Other Serious
Matters, Den Haag

Illustraties

Typography Interiority & Other Serious
Matters, Den Haag

Druk

Drukkerij de Maasstad, Rotterdam

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

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

www.naipublishers.nl

ISBN 9789056626365