



Rabobank

Anders wonen

Naar een werkende woningmarkt

juni 2013

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inleiding	5
Nederlandse woningmarkt	7
Woonvoorkeuren en trends	15
Woningmarkt van de toekomst	27
Conclusie	33
Literatuur	34
Colofon	38

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobank.com/economie

Afsluitdatum: 28 juni 2013

Samenvatting

De huidige crisis op de woningmarkt heeft meer dan eens de vraag opgeroepen wanneer de woningmarkt zal terugkeren naar de 'normale' situatie van vóór 2008. Die 'normale' situatie werd gekenmerkt door een dynamische koopwoningmarkt, waarbij woningverkoop een onderdeel vormen van een keten van transacties. De continue instroom van starters was noodzakelijk om de doorstroming op gang te houden. Deze instroom werd gestimuleerd door een vrij statische huurwoningmarkt, die met lange wachtlijsten in het sociale huursegment en het vrijwel ontbreken van een particulier huursegment geen alternatief bood voor kopen. Ook de gunstige kredietvoorwaarden – zowel verstrekingsvoorwaarden als hypotheekrenteaftrek – in de jaren vóór de crisis hebben daar aan bijgedragen. Maar de instroom werd een steeds groter knelpunt, omdat de betaalbaarheid van woningen een steeds groter probleem werd.

Beweerd wordt dat zodra het vertrouwen is hersteld en hypotheekfinanciering weer ruim beschikbaar is, de woningmarkt relatief gemakkelijk uit de huidige dip zal geraken. Dat is een te makkelijke aanname. In dit onderzoek laten wij aan de hand van een andere analyse zien dat een terugkeer naar de 'normale' situatie niet alleen niet wenselijk is, maar ook niet waarschijnlijk.

De Nederlandse woningmarkt is een uitkomst van een samenspel van economische, sociaal-culturele, institutionele ontwikkelingen, overheidsingrijpen en historische padafhankelijkheid. Veranderingen daarin zorgen ook voor veranderingen in woonbehoeften, en –voorkeuren en woningaanbod. Zo zullen veranderende demografische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen de woningmarkt sterk beïnvloeden. De verwachting dat de nieuwe generaties ouderen steeds vaker en langer in een koopwoning zullen blijven wonen. De vergrijzing en het stijgende aantal eenpersoonshuishoudens spelen ook een belangrijke rol als het gaat om de woonlocatiekeuze. Bovendien leiden wijzigingen in het pensioen- en zorgstelsel ertoe dat de eigen woning steeds meer als een oudedagsvoorziening wordt gezien. Daarnaast vraagt de steeds flexibeler wordende arbeidsmarkt met jobhoppen en zzp'ers steeds om een accommoderende woningmarkt met een goed toegankelijke huursector als alternatief voor de koopsector. Tot slot wordt een economische crisis, net zoals dat vaker het geval is, aangegrepen om grote hervormingen door te voeren. Dat is nu ook niet anders en voert de overheid aanpassingen door in haar woningmarktbeleid. Deze aanpassingen zijn niet alleen noodzakelijk om de huidige knelpunten aan te pakken, maar vooral ook omdat de woningmarkt uiteindelijk voor voldoende woningaanbod moet zorgen dat inspeelt op veranderende woonvoorkeuren.

In ons toekomstbeeld kenmerkt de Nederlandse woningmarkt zich door een meer statische koopwoningmarkt en een meer dynamische huurwoningmarkt. In een statische koopwoningmarkt is de koopwoning een 'levensloophuis' en is er nauwelijks sprake van doorstromen naar een steeds grotere en veelal duurdere koopwoning, zoals dat nu wel het geval is in Nederland. Een dynamische huurwoningmarkt met

Samenvatting

een relatief groot aandeel vrije huursector en beperkte overheidsinmenging biedt een goed alternatief voor een koopwoning. Op een statische koopwoningmarkt wachten woonconsumenten langer met de aankoop van de eigen woning, omdat ze minder hypothecair willen financieren en meer eigen geld willen inbrengen. Bovendien beschikken consumenten in de nieuwe woningmarktsituatie over een kwalitatief goed alternatief met lagere transactiekosten: een particuliere huurwoning. Hierdoor kiest ook een steeds groter deel van de huishoudens om juist helemaal geen eigen woning aan te schaffen. Deze nieuwe woningmarktstructuur is deels het gevolg van het eigendomsneutrale woonbeleid van de overheid. Hierdoor kunnen woonconsumenten een betere afweging tussen huren en kopen, waarbij de keuze in belangrijke mate wordt gemaakt tussen vermogensopbouw en de risico's die erbij horen, transactiekosten en mobiliteit. Tegelijkertijd heeft het eigendomsneutrale woonbeleid ook invloed op de financiering van de koopwoning, die een belangrijke rol speelt in de koopbeslissing. Zo is in de nieuwe woningmarktsituatie een minder hoge hypotheek ten opzichte van de waarde van het onderpand gebruikelijk. Een bewuste keuze voor de koopwoning en een langetermijnhorizon van de koper zorgen ervoor dat de woning ook directer op de eigen woonbehoeften wordt gebouwd of aangepast. In tegenstelling tot de huidige situatie, waarin grote projectontwikkelaars vooral bouwen zullen in de nieuwe woningmarktsituatie koopwoningen steeds vaker door particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

In dit rapport hebben we op basis van economische, sociaal-maatschappelijke trends en veranderingen in het woningmarktbeleid de contouren geschetst van de toekomstige woningmarkt. Ons toekomstbeeld staat ver af van de huidige situatie op de woningmarkt. De overgang naar de nieuwe situatie vergt institutionele hervormingen die niet van de ene op de andere dag kunnen worden doorgevoerd. Wijzigingen in het woningmarktbeleid raken immers de directe belangen van vele partijen. Dit wordt versterkt door de huidige economische situatie, waardoor het verlies dat veel partijen moeten nemen, groter wordt. Langer wachten met de benodigde aanpassingen, of maatregelen nemen die de aanpassing vertragen of tegengaan, leidt alleen maar tot een verder oplopend verlies. Bovendien is de woningmarkt een voorraadmarkt, waardoor aanpassingen per definitie traag zullen verlopen. De partijen op de woningmarkt zijn daarom gebaat bij een lange transitieperiode en een helder tijdspad.

Danijela Piljic
D.Piljic@rn.rabobank.nl

Hans Stegeman
H.W.Stegeman@rn.rabobank.nl

Inleiding

De Nederlandse economie is sinds het begin van de financiële crisis in 2008 aanzienlijk veranderd. Daar waar lange tijd werd gedacht dat dit een abrupte maar vooral tijdelijke onderbreking was van een onverstoort voortgaande economische vooruitgang, is het beeld de laatste tijd vanuit verschillende hoeken behoorlijk genuanceerd. Zo blijkt deze crisis toch minder tijdelijk dan gedacht en zijn ook de economische vooruitzichten nog steeds niet florissant. Er lijkt haast sprake van een structurele breuk.

Voor de woningmarkt geldt eenzelfde verhaal. In het spoor van de economische crisis zette op de koopwoningmarkt ook een neergang in, zich uitend in dalende prijzen en nagenoeg een halvering van het aantal transacties en een scherpe terugval van de nieuwbouwactiviteiten. Inmiddels zijn de koopwoningen gemiddeld genomen 20% goedkoper dan vóór de huidige crisis. Deze crisis heeft niet op alle woningmarktsegmenten dezelfde impact. Vooral de verkoop in de dure en middeldure segmenten is sterk gedaald. De prijs van dure vrijstaande woningen daalde vanaf het vierde kwartaal van 2008 dan ook het meest (-22%) en die van tussenwoningen het minst (-16%). Terwijl starters kunnen kiezen uit een ruim aanbod en de koopwoningen beter betaalbaar zijn dan vóór de crisis, stellen zij de aankoop uit vanwege de onzekere economische en arbeidsmarktsituatie, de verscherpte financieringsvoorwaarden en de voortdurende beleidsdiscussie over de woningmarkthervormingen. De vraag aan de onderkant van de woningmarkt blijft daarom uit. Voor de doorstromer is het niet alleen wachten op een koper, zij hebben als gevolg van de dalende huizenprijzen een deel van de overwaarde zien verdampen en wachten daarom met het investeren in een grotere en duurere koopwoning tot de woningprijzen weer aantrekken.

Net als bij de economie is de grote vraag of de woningmarkt ook weer teruggaat naar 'normaal'. 'Normaal' is gedefinieerd als de situatie van vóór 2007, met een grote vraag naar steeds grotere koopwoningen, een als gevolg van ruimtelijke restricties achterblijvend woningaanbod, het nagenoeg ontbreken van een private huurmarkt en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Wij gaan er vanuit dat dit niet zal gebeuren.

De economische omstandigheden, maar ook demografische ontwikkelingen, arbeidsmarktrends, locatievoorkeuren en overheidsbeleid hebben in het verleden voor wijzigingen in de woningbehoefte en woonvoorkeuren gezorgd en zullen dat naar verwachting in de toekomst ook doen. Onze visie op de woningmarkt van de toekomst bouwt voort op die belangrijkste trends die we voor de komende jaren zien. Deze trends zullen overigens niet uitputtend worden beschreven. Een woningmarkt van de toekomst kent minder belemmeringen voor woonconsumenten en is ook een markt waarin de keuze tussen koop en huur zuiver gemaakt dient te worden. En dat betekent enerzijds dat een woning zowel een duurzaam consumptiegoed als een investeringsgoed is, en anderzijds dat wooncarrières heterogener kunnen zijn. De woningmarkt van de toekomst is een flexibelere markt met meer ruimte voor keuzevrijheid en daardoor ook grotere regionale verschillen. Dit vraagt om een verandering van rol voor alle partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt.

Inleiding

Natuurlijk wordt het uiteindelijke beeld van de woningmarkt ook beïnvloed door factoren als de economische ontwikkelingen, rente en grotere sociaal-maatschappelijke vraagstukken. In deze analyse gaan wij hieraan voorbij en kiezen we niet voor een scenario-aanpak, zoals we dat hebben gedaan in onze studie IN2030: Vier vergezichten, waarin ook toekomstbeelden voor de Nederlandse woningmarkt zijn te vinden. De reden voor het geven van één beeld is dat we er van overtuigd zijn dat de Nederlandse woningmarkt moet veranderen en ook gaat veranderen. De omstandigheden bepalen alleen de snelheid, niet de richting. Ons toekomstbeeld geeft niet op alle vraagstukken een antwoord. Sterker nog, bepaalde onderdelen van de complexe woningmarkt raken we slechts beperkt. Niettemin geloven wij in de onvermijdelijkheid van bepaalde ontwikkelingen die de woningmarkt zullen veranderen.

Nederlandse woningmarkt

Het subtiële samenspel tussen de economische en sociaal-culturele ontwikkelingen, de institutionele omgeving en de historische padafhankelijkheid bepaalt in belangrijke mate wat voor een woningmarkt een land heeft. De Nederlandse woningmarkt kent bovendien een lange traditie van overheidsingrijpen. Hoewel verschillende argumenten overheidsoptreden rechtvaardigen, heeft dit geleid tot een ingewikkeld en onsamenvattend woningmarktbeleid. Dit hoofdstuk schetst de belangrijkste knelpunten waarmee de woningmarkt kampt en plaatst de structuur van de Nederlandse woningmarkt in Europees perspectief.

Dynamisch versus statisch

Priemus (1978) heeft vijfendertig jaar geleden beargumenteerd dat de woningmarkt door haar specifieke karakter diverse imperfecties kent. De woningmarkt bestaat uit verschillende deelmarkten, waaronder de koopwoningmarkt, de sociale en de private huurwoningmarkt en de woningbouwmarkt. Daarnaast hebben de grondmarkt en de kapitaalmarkt indirect invloed op het functioneren van de woningmarkt. Een woning voorziet in een basisbehoefte en is daardoor moeilijk te substitueren. Tevens is een woning een zeer heterogeen goed, waardoor de woningmarkt niet volledig transparant is en er sprake is van imperfecte informatie. Ook is een woning locatiegebonden, waardoor de kwaliteit van het wonen voor een belangrijk deel wordt bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. De locatiegebondenheid in combinatie met de beperkte mobiliteit van de vragers zorgt ervoor dat de woningmarkt in een groot aantal regionale deelmarkten uiteenvalt. Verder is een woning kapitaalintensief en heeft deze een lange levensduur. Hierdoor is een omvangrijke en langlopende financiering noodzakelijk, die niet voor alle woonconsumenten toegankelijk is.

Deze marktperfecties kunnen het overheidsoptreden op de woningmarkt rechtvaardigen. Met het woningmarktbeleid probeert de Nederlandse overheid de betaalbaarheid, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de beschikbaarheid van woningen te vergroten om op die manier segregatie tegen te gaan en de woonconsumptie en de verdeling van de beschikbare woningen over huishoudens te beïnvloeden. Het overheidsbeleid op de woningmarkt is het resultaat van lange historische ontwikkelingsprocessen en is ingebed in een bredere economische en sociaal-culturele context. Tegelijkertijd is het ook van grote invloed op de woningmarktstructuur. Zo heeft de Nederlandse koopwoningmarkt zich in de jaren zeventig en tachtig ontwikkeld tot een relatief dynamische markt (Dol *et al.*, 2010). De huurwoningmarkt daartegen is zeer statisch. Onze buurlanden, Duitsland en België, kennen beide een statische koopwoningmarkt en een dynamische huurmarkt. Het Verenigd Koninkrijk kent, net als Nederland, een dynamische koopwoningmarkt en een statische huurwoningmarkt (figuur 1 en 2).¹

¹ Om een zo objectief mogelijke vergelijking te maken worden samengestelde indicatoren gebruikt. Dit houdt in dat een aantal variabelen wordt verzameld dat iets vertelt over de kenmerken van de woningmarkt. Het gaat onder andere om het percentage eigenwoningbezit, de omvang van de sociale en de vrije huursector, huurprijsregulering, huur- en koopsubsidies, financieringsvoorwaarden en aanbodrestricties. Per variabele wordt aan de hand van de z-score de afwijking van het gemiddelde berekend. Vervolgens worden alle z-scores bij elkaar opgeteld.

Nederlandse woningmarkt

De termen 'dynamisch' en 'statisch' zijn afkomstig uit een ideaaltypische indeling van de opvattingen en verwachtingen van woonconsumenten over en van een koopwoning (Martens 1990).²

² In de woningmarktliteratuur wordt vooral de koopwoningmarkt opgesplitst in twee archetypen: een dynamische markt en een statische markt. Voor de huurmarkt, maar ook de totale woningmarkt bestaat zo'n indeling niet. In onze vergelijking passen we de typologie van de koopwoningmarkt toe op de huurwoningmarkt.

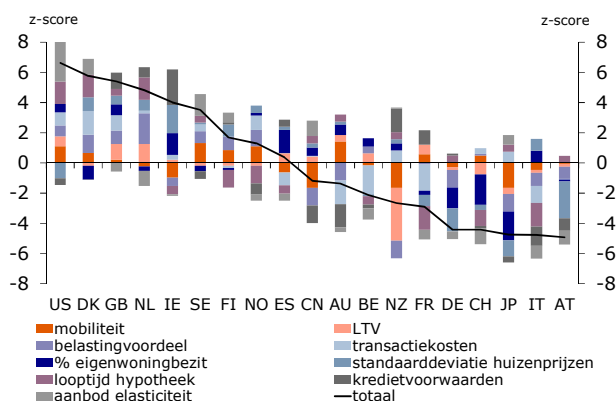
Box 1: Dynamische versus statische woningmarkt

De dynamische koopwoningmarkt is gebaseerd op een proces van langzaam opschuiven langs de eigendoms ladder. Woonconsumenten verhuizen het liefst als hun woonvoorkeuren veranderen door bijvoorbeeld veranderingen in inkomen en gezinssamenstelling in plaats van hun huidige woning aan te passen. De eigen woning wordt gezien als een doorverkoophuis om de wooncarrière in een nog beter huis voort te zetten. Een dynamische koopwoningmarkt kent daarom een hoge mobiliteit en een relatief groot aantal transacties van bestaande koopwoningen.

In een statische koopwoningmarkt leiden veranderende woonwensen minder vaak tot verhuizingen, maar veel eerder tot aanpassingen aan de woning. In een statische woningmarkt is de koopwoning een 'levensloophuis'. Het is vaak de gewoonte om één-, hoogstens tweemaal in het leven een eigen huis te bouwen, met de intentie er ook oud te worden. Het gevolg is een lage mobiliteit en kortere verhuisketens, waardoor het aantal transacties van bestaande koopwoningen ook veel lager ligt dan op een dynamische koopmarkt.

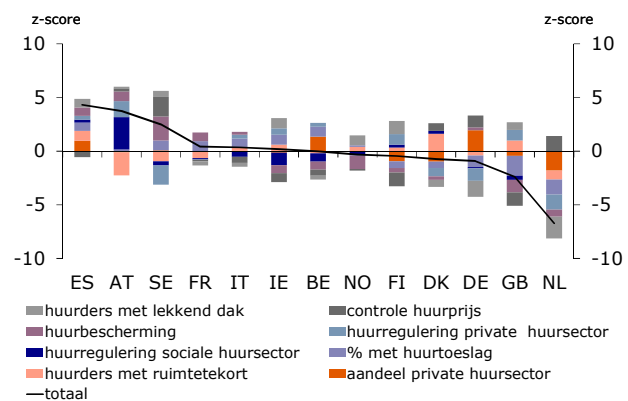
Het verschil in verwachtingen van en eisen aan een koopwoning in statische en dynamische woningmarkten heeft gevolgen voor de woningbouw. Omdat de koopwoning in een statische woningmarkt een 'levensloopwoning' is, moet deze zoveel mogelijk in de eigen woonbehoefte voorzien. Hierdoor wordt een groot deel van de koopwoningen zelf gebouwd door of in opdracht van de toekomstige bewoner.

Figuur 1: Een vrij dynamische koopwoningmarkt...



Bron: Rabobank

Figuur 2: ...en een statische huurwoningmarkt in Nederland



Bron: Rabobank

Nederlandse woningmarkt

Als gevolg van relatief veel particulier opdrachtgeverschap is de ontwikkeling van de grond- en bouwkosten meer van invloed op de ontwikkeling van de huizenprijzen (Boelhouwer *et al.*, 2006). In een dynamische koopwoningmarkt is de nieuwbouw vooral in handen van commerciële marktspelers die projecten ontwikkelen voor eigen rekening en risico. Hierdoor zit er een element van speculatie in de woningmarkt. Tijdens *booms* op de huizenmarkt wordt vooral in het duurdere segment veel gebouwd (Ball *et al.*, 1998). Omdat koopwoningen als doorverkoopwoningen worden gezien en daarom ook in woonbehoeften van verschillende woonconsumenten moeten voorzien, is het woningaanbod in de dynamische markt uniform.

Dynamische koopwoningmarkten zijn over het algemeen gevoeliger voor conjuncturele fluctuaties omdat deze markt is gebaseerd op het verhuizen naar een grotere en duurdere woning. In een markt waarin huizenprijzen stijgen, levert het investeren in een eigen woning naast woongenot ook een hoog rendement op. Een eigen woning wordt bij uitstek gezien als investeringsgoed en bestaande eigenwoningbezitters kunnen de overwaarde uit hun huidige woning opnieuw investeren en daardoor relatief gemakkelijk klimmen op de woningmarktladder (Stein, 1995). In deze markt worden starters steeds jonger verleid tot woningaankoop vanwege de snel stijgende prijzen, maar ook vanwege het fiscale regime en de relatief ruime hypotheekvoorwaarden. Voor deze groep wordt de stap naar een eigen woning echter steeds lastiger omdat zij niet kan delen in de vermogenswinsten. Uiteindelijk kan de doorstroming stagneren omdat de vraag aan de onderkant van de woningmarkt uitblijft. De woningbouw op voorraad kan deze situatie verergeren. Ook draait het wooncarrière-mechanisme om: in plaats van overwinst is dan steeds vaker sprake van restschuld. In een statische woningmarkt, waar een koopwoning meer als een consumptiegoed wordt gezien, is de hoge schuldfinanciering minder gebruikelijk en zijn huishoudens eerst aan het sparen en plannen aan het maken voordat ze een woning (laten) bouwen (Duncan en Rowe, 1993). Daarom begint de wooncarrière in de huursector.

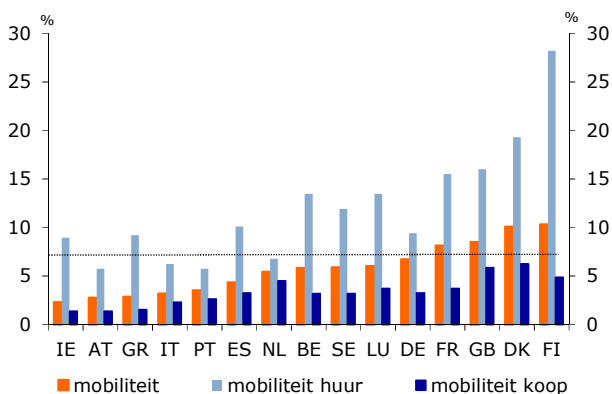
Een dynamische huurwoningmarkt kent een beperkte overheidsinmenging en er zijn veel aanbieders en vragers actief. Het ligt voor de hand dat het aandeel private huur in een dynamische huurmarkt relatief hoog is. Door lagere transactiekosten en nauwelijks rantsoenering in de vorm van huurprijsregulering en lange wachtlijsten is de huurwoningmarkt voor grote groepen een goed en toegankelijk alternatief voor een koopwoning en voor investeerders een aantrekkelijke belegging. Een statische huurwoningmarkt wordt gekenmerkt door een relatief beperkt aantal aanbieders, dat zich vooral focust op het ontwikkelen en bouwen van sociale huurwoningen. Het aandeel van sociale woningbouw in de totale woningvoorraad is dan ook relatief groot. De overheidsinmenging via de huurprijsregulering en de huurdersbescherming is relatief fors.

Nederlandse woningmarkt

De knelpunten van de Nederlandse woningmarkt

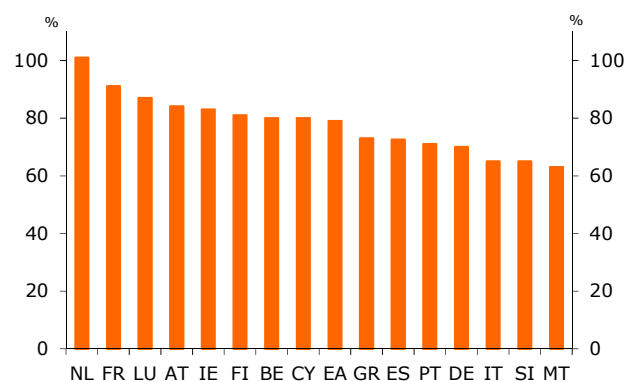
Een belangrijk verschil tussen een statische en een dynamische woningmarkt is de mobiliteit. Figuur 3 geeft de mobiliteit weer in de huur- en de koopsector in een aantal Europese landen. Meteen valt op dat de mobiliteit in de huursector in alle landen groter is dan in de koopsector. De mobiliteit in de koopsector wordt beperkt door de hogere transactiekosten die met de aanschaf van een woning gepaard gaan (Lundborg en Skedinger, 1999; Van Ommeren en Van Leuvensteijn, 2003). Eigenwoningbezitters blijken verliesmijdend te zijn en willen pas overwegen te verhuizen als zij de transactiekosten kunnen terugverdienen (Kahneman, Knetch en Thaler, 1990; Chan 2001). Bovendien heeft een negatief vermogen een nadelig effect op de verhuismobiliteit (Ferreira *et al.*, 2010; Ermisch en Washbrook, 2012). Dit laatste geldt met name voor dynamische koopwoningmarkten, zoals de Nederlandse en de Britse, waarin de schuldfinanciering een zeer belangrijke rol speelt bij het beklimmen van de woningmarktladder en er sprake is van relatief hoge *loan-to-value* en *loan-to-income* ratio's (figuur 4). Hoge *loan-to-value* en *loan-to-income* ratio's concentreren zich vooral bij jonge huishoudens en kunnen in economisch slechte tijden waarin huizenprijzen dalen voor betalingsproblemen zorgen en voor een lagere mobiliteit. Bovendien leidt de hypotheekrenteaftrek in Nederland tot een verstoorde risicoafweging en daarmee ook tot een hoge schuldfinanciering met bijbehorende risico's (figuur 5). Dit is anders op bijvoorbeeld de Duitse en de Belgische statische koopwoningmarkt, waarop hoge *loan-to-value* ratio's worden vermeden en bij starters aanbetalingen worden geëist. Zo wordt in Duitsland eerst gespaard (fiscaal ondersteund) voordat men besluit een woning te (laten) bouwen, waarin men jarenlang kan wonen. Een Duitse huiseigenaar zal zich dan ook minder snel zorgen maken over eventueel waardeverlies van de woning na de aankoop.

Figuur 3: Mobiliteit in de koop- en huursector



Bron: Van Ommeren (2006) o.b.v. ECHP 1990-2000

Figuur 4: Loan-to-value ratio's in internationaal perspectief

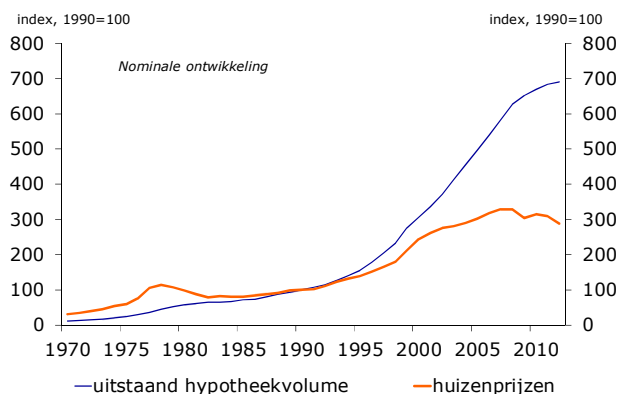


Bron: ECB

Nederlandse woningmarkt

In Nederland is de mobiliteit vooral in de huursector zeer laag en in geen enkel land is het verschil in mobiliteit tussen huur- en koopsector zo klein als hier. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met een relatief groot aandeel huurwoningen (94%)

Figuur 5: Schuldfinanciering heeft hoge vlucht genomen



Bron: DNB, CBS

dat onder de huurprijsregulering valt en voor een overgroot deel in handen is van woningcorporaties (circa 80% van alle huurwoningen). Uit onderzoek blijkt dat hoe groter het verschil is tussen de gereguleerde huurprijs en de veronderstelde markthuurprijs, des te lager de verhuismobiliteit van huurders is (Simmons-Mosley en Malpezzi, 2006). De sociale huursector in Nederland is in internationaal perspectief relatief groot (33% van de woningvoorraad). Als gevolg van de fiscale subsidiëring van de eigen woning en de huurregulering en -toeslag is de ontwikkeling van de vrije huurmarkt nauwelijks van de grond gekomen (6% van de woningvoorraad). Ter vergelijking: in Duitsland behoort meer dan de helft van de woningvoorraad tot de particuliere huursector met een gematigd

regulerend beleid. De fiscale behandeling van verhuur door particulieren en het ontbreken van de hypotheekrenteaftrek in de koopsector zorgen ervoor dat de particuliere huursector in Duitsland goed kan concurreren met de koopsector (Dol *et al.*, 2010). Vooral starters in Nederland hebben in veel gevallen moeite met het betreden van de woningmarkt en zijn bij gebrek aan een goed ontwikkelde vrije huursector veelal aangewezen op de koopsector.

Tegelijkertijd drukt de huurregulering in Nederland het aanbod van nieuwe huurwoningen omdat de nieuwbouw van huurwoningen minder rendabel is (Van Leuvensteijn en Shestalova, 2006). Meer efficiënte commerciële verhuurders kunnen bovendien mede dankzij de overheidssubsidies uit de markt worden gedrukt door minder efficiënte corporaties.³ Romijn en Besseling (2008) hebben geschat dat slechts de helft van de voordelen van de regulering en subsidiëring van de huursector bij de huurders met lage inkomens terecht komt. Anders dan in Nederland heeft het Ierse *buy-to-let*-systeem in de jaren vóór de huidige crisis ertoe geleid dat veel door investeerders gekochte woningen leeg stonden (Dol *et al.*, 2010).

Daarnaast speelt de woningbouw ook een wezenlijk andere rol op de dynamische dan op de statische koopwoningmarkt. Mede door het strikte ruimtelijke ordeningsbeleid wordt in Nederland minder vaak zelf een eigen huis gebouwd, en is men aangewezen

³ Mede dankzij de deels met overheidsgeld opgebouwde vermogens en de impliciete en expliciete overheidssubsidies en -garanties kunnen woningcorporaties relatief kwalitatieve huurwoningen aanbieden tegen huurprijzen die onder het maximum van de huurregulering liggen.

Nederlandse woningmarkt

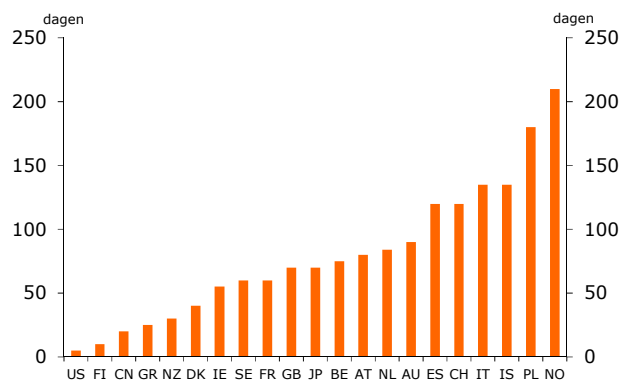
op de bestaande woningvoorraad of nieuwbouw waarbij slechts in beperkte mate kan worden gestuurd op de eigen woonbehoefte (figuur 6 en 7). In combinatie met de beperkte mobiliteit en de heterogeniteit van het woningaanbod maakt dat de zoektocht naar de ideale koopwoning niet gemakkelijk. Waar in ons land slechts 11% van de woningbouwproductie door particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd, is dat in Duitsland en België respectievelijk 63% en 50% van de woningbouwproductie (Dol *et al.*, 2010). De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt met een grote mate van inelasticiteit, waardoor de nieuwbouw altijd met vertraging (en soms zelfs geheel niet) reageert op veranderingen in de woningvraag.⁴ Als percentage van de totale woningvoorraad bedraagt de nieuwbouw niet meer dan 2% per jaar. Dit geldt in mindere mate voor de dynamische koopwoningmarkt in het Verenigd Koninkrijk en nauwelijks voor die in Ierland, waar veel speculatief wordt gebouwd en neerwaartse economische ontwikkelingen tot leegstaande en onverkoopbare woningen leiden. Daar staat tegenover dat een strikt ruimtelijk ordeningsbeleid in Nederland tot een krapte op de woningmarkt leidt en daarmee tot een hoger prijspeil van woningen en dus ook hogere woonlasten voor zowel eigenwoningbezitters als huurders (tabel 1).⁵

Het onderscheid tussen dynamische en statische woningmarkten is in de praktijk vaak niet zo strikt. Zo zijn op statische koopwoningmarkten in België en Duitsland ook projectontwikkelaars actief die woningen voor eigen risico op de markt brengen

⁴ Het CPB hanteert een aanbodelasticiteit van 0,65%. De aanbodelasticiteit kan echter verschillen tussen regio's, tussen de huur- en de koopsector en tussen opgaande en neergaande woningmarkten (VROM-raad, 2007).

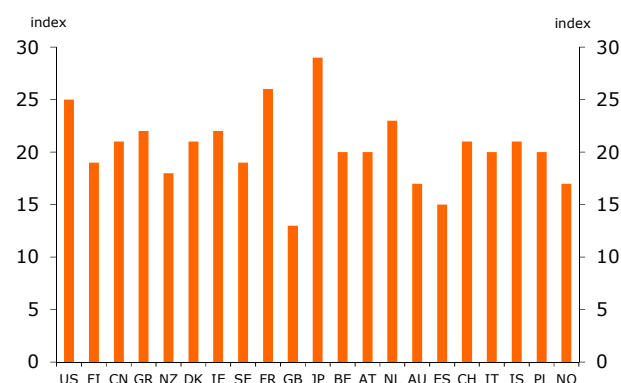
⁵ Het strikte ruimtelijke ordeningsbeleid bepaalt de beschikbaarheid van grond voor woningbouw en heeft daarmee een belangrijke invloed op de huizenprijzen. De bestemming bepaalt immers de grondwaarde. Hoe hoger de huizenprijs is, des te hoger is de residuele grondwaarde. Volgens DNB (2008) bestond in 1997 17% van de bouwkosten van een woning uit grondkosten. Tien jaar later was dit aandeel opgelopen tot 27%.

Figuur 6: Doorlooptijd vergunningaanvraag



Bron: OESO

Figuur 7: Index ruimtelijk ordeningsbeleid



Noot: De index bevat de tijd die nodig is om bouwvergunningen te verlenen, de beschikbare grond voor de woningbouw en de toegang tot de adequate infrastructuur (Malpezzi, 1996).

Bron: OESO

Nederlandse woningmarkt

en kennen die landen ook een markt voor bestaande koopwoningen. Ook is het mogelijk dat huurwoningmarkten die als dynamisch worden getypeerd een relatief sterk gereguleerd sociale-huursegment hebben. Bovendien evolueren woningmarkten over de tijd. In Ierland werd de ontwikkeling van een systeem met vooral particulier opdrachtgeverschap naar een dynamische koopwoningmarkt en het systeem van speculatieve projectontwikkeling vanaf halverwege de jaren negentig versterkt door de forse economische groei en de bevolkingsgroei. De Nederlandse koopwoningmarkt heeft zich in de jaren zeventig en tachtig ontwikkeld tot een dynamische markt (Dol *et al.*, 2010). De financiële armslag van potentiële kopers nam toe als gevolg van de gedaalde hypotheekrente, financiële innovaties en een grotere leencapaciteit. Het valt daarom ook te verwachten dat de veranderende, economische, sociaal-maatschappelijke en institutionele omgeving op termijn voor een transformatie van de Nederlandse woningmarkt zullen zorgen.

Maatschappelijke kosten en budgettair beslag van woningmarktbeleid

Het huidige woningmarktbeleid legt een groot beslag op de schatkist en brengt indirecte maatschappelijke verliezen met zich mee. De jaarlijkse subsidies van circa 14½ miljard euro voor de koopsector en eveneens 14½ miljard euro voor de (sociale) huursector zijn aanzienlijk (CPB, 2010). De subsidies in zowel de koop- als de huursector komen ten goede aan alle inkomensgroepen, waardoor we gerust kunnen spreken van het rondpompen van belastinggeld. Het overheidsoptreden is net als het marktmechanisme niet perfect. Zoals in het voorgaande beschreven, is het feit dat de markt niet efficiënt werkt mede het gevolg van het overheidsbeleid. Tegenover de voordelen van het bestrijden van marktimperfecties staan de nadelen van het overheidsoptreden waarmee het overheidsoptreden op de woningmarkt gepaard kan gaan. De fiscale subsidiëring van het wonen in Nederland vergroot bovendien de onevenwichtigheden tussen de koop- en de huursector en kan leiden tot arbitrair gedrag van de verhuurder (Conijn, 2008). Omdat het woningaanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt vrij inelastisch is, vertaalt de subsidiëring van de koopwoningen

Tabel 1: Woonuitgaven in de huur - en koopsector (in euro's)

	<i>huur</i>			<i>koop</i>		
	2006	2009	2012	2006	2009	2012
Bruto woonuitgaven	454	463	488	665	727	767
Netto woonuitgaven	403	404	421	475	519	539
Bijkomende woonuitgaven	177	182	176	252	262	253
Totale woonuitgaven	580	587	597	726	781	792
Netto besteedbaar inkomen	22710	24360	23020	40600	45420	43870
Netto koopquote	24%	23%	26%	16%	16%	17%
Netto woonquote	35%	34%	36%	25%	24%	25%

Bron: WoON 2013

Nederlandse woningmarkt

zich in hogere prijzen van deze woningen. De huurprijsregulering heeft daarentegen een tegengesteld effect op de prijs van de huurwoningen en daarmee ook op de waarde van die woningen. In een vrije markt zal de verhuurder het verschil in de waarde van de koop- en de huurwoning willen incasseren. Dat is mogelijk door het huurniveau te verhogen naar een marktconform niveau, zodat de waarde van de huurwoning gelijk is aan de waarde van de koopwoning. Dit impliceert dat het fiscale voordeel voor eigenwoningbezitters zich bij een marktconform huurniveau vertaalt in een nadeel voor huurders. De huurprijsregulering en de rol daarbij van woningcorporaties in Nederland zorgt ervoor dat dit nadeel voor de huurders voor een belangrijk deel wordt gematigd.⁶ Daarnaast kan de verhuurder de huurwoning als koopwoning verkopen. Commerciële verhuurders verkopen jaarlijks 8% van de woningportefeuille, terwijl woningcorporaties slechts 0,7% van de woningportefeuille per jaar van de hand doen (CFV, 2012; Conijn, 2008). De woningcorporaties zijn niet winstgedreven, waardoor de verkoop van huurwoningen wordt bepaald door de mate waarin zij middelen nodig hebben om te investeren. Omdat circa 80% van alle huurwoningen in het bezit is van de woningcorporaties, bieden zij de huurder op die manier bescherming tegen de negatieve doorwerking van het fiscale voordeel in de koopsector.

Tot slot zijn woonsubsidies in de huidige vorm niet efficiënt omdat zij de beslissing van de ontvangers verstoren over de wijze waarop zij hun inkomen besteden. Van Ewijk *et al.* (2006) hebben dit welvaartsverlies op de koopwoningmarkt geschat op circa ½ miljard euro per jaar. Romijn en Besseling (2008) deden hetzelfde voor de huurwoningmarkt en kwamen uit op ruim 2½ miljard euro per jaar. Tot slot schaadt de beperkte doorstroming op de woningmarkt de mobiliteit op de arbeidsmarkt. Dit schaadt de welvaart omdat door de suboptimale allocatie van werknemers productiviteitswinsten als resultaat van baanwisselingen achterwege blijven. Volgens Blanchflower en Oswald (2013) manifesteren deze negatieve externaliteiten zich met grote vertraging en dit verklaart dan ook waarom er zo weinig over bekend is. Wanneer rekening wordt gehouden met de gevolgen van het woonbeleid voor de verhuis- en arbeidsmarktmobiliteit dan loopt het welvaartsverlies in Nederland op tot boven de zes miljard euro (CPB, 2010).

⁶ De schattingen van Romijn en Besseling (2008) laten zien dat de huurprijzen als gevolg van de huurprijsregulering circa 30% lager liggen dan het marktconforme niveau.

Woonvoorkeuren en trends

De woonbehoeften, de woonvoorkeuren, het woningmarktbeleid en het woningaanbod zijn aan verandering onderhevig. Die veranderingen zijn deels het gevolg van een andere economische omgeving, maar ook van langetermijntrends, zoals de demografische ontwikkelingen, de aantrekkelijkheid van steden, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en vermogens- en inkomensplanning over de levensloop. Het valt daarom ook te verwachten dat de veranderende economische, sociaal-maatschappelijke en institutionele omgeving op termijn voor een transformatie van de Nederlandse woningmarkt zullen zorgen.

Woonvoorkeuren in theoretisch perspectief

De vroegste theorieën verklaarden woongedrag vooral aan de hand van voorkeuren en percepties van individuen. Volgens Rossi's (1955) levenscyclusbenadering wordt elke fase in de huishoudenscyclus gekenmerkt door verschillende woonvoorkeuren.⁷ Verwant aan de benadering van Rossi zijn theorieën die de positie van huishoudens op de arbeidsmarkt benadrukken. Bewoners die sterk staan op de arbeidsmarkt door goede inkomensperspectieven, staan over het algemeen ook op de woningmarkt sterker dan huishoudens met een minder gunstige arbeidsmarktpositie (Leslie & Richardson, 1961; Robson, 1975). Als reactie op de levenscyclusbenadering is de generatie-leeftijd-periode-benadering geformuleerd waarin de drie factoren worden gezien als proxy-variabelen die onderliggende kenmerken representeren die bepalend zijn voor de woonvoorkeuren van huishoudens. Die onderliggende kenmerken zijn dan bijvoorbeeld opleiding (gebonden aan generaties), inkomen en huishoudenssamenstelling (gebonden aan leeftijd) en variabelen als hypotheekrentestand, consumentenvertrouwen en woningmarktbeleid (gebonden aan periode). Op deze manier kunnen naast de invloeden van leeftijd ook de invloeden van opeenvolgende generaties en de maatschappelijke en welvaartsontwikkelingen op woonvoorkeuren in beeld worden gebracht. Onder andere Hoogvliet (1992) en Neuteboom en Brounen (2007) gebruiken deze benadering om woonvoorkeuren van Nederlandse huishoudens te onderzoeken. Veranderingen van huishoudenssamenstelling, leeftijd en arbeidsmarktpositie zijn niet de enige factoren die veranderingen in woonvoorkeuren bepalen. Wolpert (1965, 1966) laat aan de hand van het concept *place utility* zien dat de woontevredenheid ook een belangrijke rol speelt. Volgens Wolpert leidt een verandering van de woonvoorkeuren pas tot verhuizen als een bepaalde drempel van ontevredenheid is overschreden.

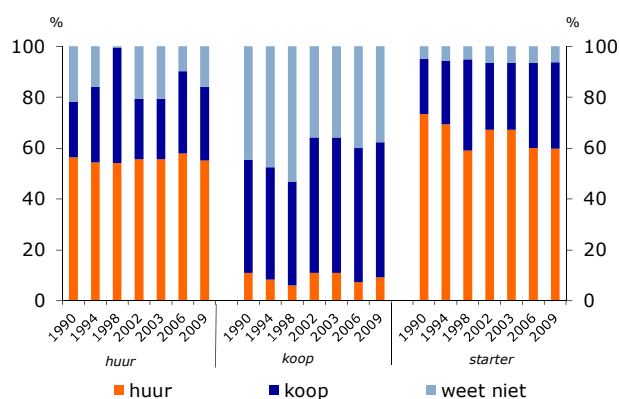
De nadruk van bovengenoemde theorieën ligt op voorkeuren van individuen. Maar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen perkt de uiteindelijke keuze van de woonsituatie in (Van Kempen, 1992; Kullberg, 2001). De aard en de omvang van de woningvoorraad in een woningmarktgebied bepalen de beschikbaarheid (Priemus, 1984; Mulder & Hooimeijer, 1999). Per jaar wordt niet meer dan 2% aan de woningvoorraad toegevoegd, zodat voor het overgrote deel van de vraag het aanbod een

⁷ De huishoudenscyclus kent een aantal fasen: relatievorming, huwelijk, geboorte van kinderen, kinderen die het ouderlijk huis verlaten, de *empty nesters* en het overlijden van een van de partners (Teule, 1996).

Woonvoorkeuren en trends

vast gegeven is. De woonsituatie zal dan ook niet altijd volledig aansluiten op de woonwensen van huishoudens. Daarnaast wordt het inkomen, vergeleken met huishoudenssamenstelling en leeftijd, als de meest doorslaggevende factor gezien voor

Figuur 8: Woonvoorkeuren door de jaren heen



Bron: WoON 2013

de verschillen in de woonsituaties (Priemus, 1984; Dieleman, 1986; Van Kempen, 1992; Teule, 1996). Naarmate huishoudens over hogere inkomens beschikken, hebben zij vanzelfsprekend meer mogelijkheden om de woonsituatie aan te passen aan hun wensen en ambities. Tot slot worden verhuisbeslissingen niet alleen op grond van de veranderende woonvoorkeuren gemaakt. Popp (1976) heeft erop gewezen dat een verhuizing het resultaat kan zijn van meer urgente oorzaken zoals echtscheiding, een plotselinge daling van het inkomen door bijvoorbeeld werkloosheid of brand.

Woonvoorkeuren door de jaren heen

Woonconsumenten stellen steeds hogere eisen aan de toekomstige woning. Volgens de VROM-raad (2007) heeft de toegenomen welvaart geleid tot hogere eisen aan de oppervlakte, inrichting en uitstraling van de woning. Ook zijn de koopaspiraties sterk verbonden met de samenstelling van de regionale woningvoorraad (De Jong *et al.*, 2008). In de afgelopen drie decennia is de koopgeneidheid sterk toegenomen. Wilde in 1990 nog geen kwart van de starters naar een koopwoning verhuizen, in 2009 was dat circa 40% (figuur 8). Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat deze woonwensen relatief snel veranderen door conjunctuurschommelingen (Ministerie van VROM, 2006). Vooral de keuze tussen huren en kopen en die tussen bepaalde prijsniveaus zouden met de conjunctuur mee fluctueren. Sinds 2009 is de vraag naar huurwoningen met 20% toegenomen, waarvan driekwart afkomstig is van het toegenomen aantal doorstromers vanuit koopwoningen en starters die nu een huurwoning willen (VROM-raad, 2013). Tevens blijkt een deel van de woonconsumenten zijn aspiraties aan te passen wanneer de druk op de woningmarkt langere tijd hoog is (Ministerie van VROM, 2007). Dit sluit aan bij de bevinding van Boumeester (2004) dat er een significant positief verband is tussen de vraag naar duurdere woningen en de woningmarktomstandigheden. Volgens deze auteur hebben de hypotheekrenteontwikkeling en de ruimere hypotheekverstrekkingvoorwaarden een grote rol gespeeld bij de sterke toename van de vraag naar duurdere koopwoningen eind jaren negentig van de vorige eeuw. Tot slot neemt de diversiteit in woonwensen toe als gevolg van sociaal-culturele ontwikkelingen in de samenleving, zoals internationalisering en individualisering (Ministerie van VROM, 2006; VROM-raad, 2007).

Woonvoorkeuren en trends

Trends op de woningmarkt

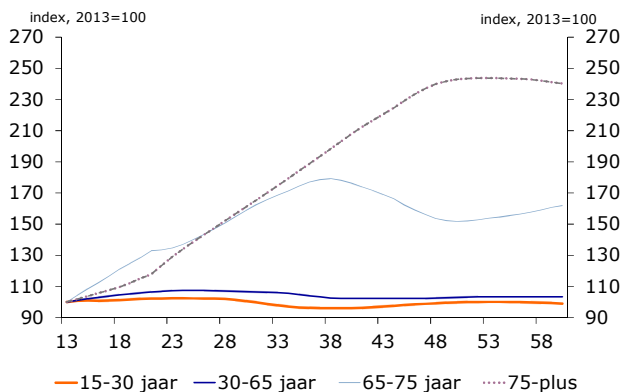
Vergrijzing: de nieuwe ouderen

Het aandeel 65-plussers in de totale bevolking is in de afgelopen vijftig jaar verdubbeld tot 17% nu en zal naar verwachting zijn piek bereiken in 2040 wanneer 26% van de bevolking 65 jaar of ouder is. De samenstelling van de bevolking verandert niet alleen als gevolg van de veranderende leeftijdsopbouw. Ook het type huishoudens verandert. In 2040 zullen er naar verwachting circa 40% meer eenpersoonshuishoudens zijn dan nu. Deze individualisering hangt sterk samen met de vergrijzing en de toename van de levensverwachting.⁸ Het betreft namelijk vooral een toename van alleenstaande 75-plus huishoudens (figuur 9). In 2040 zijn er bijna twee keer zoveel alleenstaande 75-plus huishoudens als nu.

De veranderende samenstelling van de bevolking heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de woningmarkt. Maar de samenhang tussen demografie en wonen wordt vooral ook beïnvloed door de sociaal-economische en sociaal-culturele ontwikkelingen. Zo zijn de nieuwe generaties ouderen –geboren tussen 1940 en 1960– relatief welvarend. Hooimeijer (2007) stelt dat de ouderen van morgen qua opleiding meer lijken op de jongeren van vandaag dan op de huidige ouderen. De hogeropgeleide nieuwe generatie ouderen participeert meer op de arbeidsmarkt. Zo vormt de gestegen arbeidsdeelname van met name vrouwen een belangrijke reden waarom de nieuwe ouderen welvarender zijn dan de ouderen van vroeger (Hooimeijer, 2007; Knoef *et al.*, 2012). De (wettelijk) oplopende pensioenleeftijd naar 67 jaar zorgt ervoor dat de toekomstige ouderen langer doorwerken, wat gevolgen heeft voor hun inkomen. Vergeleken met eerdere generaties ouderen hebben zij vaker een aanvullend pensioen opgebouwd, waardoor zij minder financieel afhankelijk zijn van alleen een AOW-uitkering.

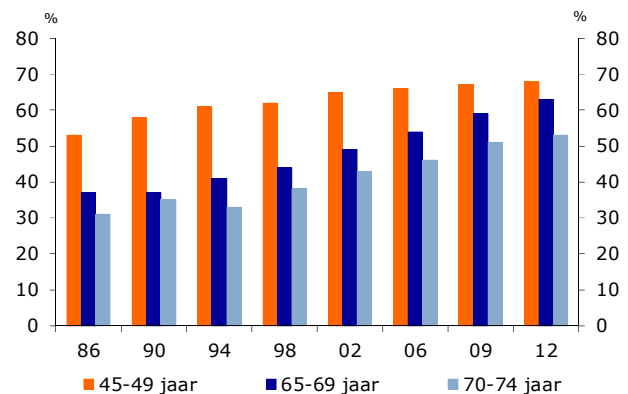
⁸ In de periode 1950-2011 is de levensverwachting voor mannen ouder dan 65 jaar toegenomen van 14 naar 18 jaar en bij vrouwen van 14 naar 21 jaar. Het CBS verwacht bovendien dat de levensverwachting in de komende vijf decennia verder toeneemt tot 24 jaar voor mannen en 26 jaar voor vrouwen.

Figuur 9: Vooral het aantal oudere eenpersoonshuishoudens neemt toe



Bron: CBS

Figuur 10: Eigenwoningbezit naar leeftijd



Bron: Ministerie van BZK

Woonvoorkeuren en trends

Ook zijn de ouderen van nu gemiddeld vermogender dan de ouderen van vroeger. De huidige 65-plus huishoudens verdelen een derde van alle vermogens in Nederland. Dit hangt samen met het toegenomen eigenwoningbezit onder de nieuwe generaties ouderen. Het percentage eigenwoningbezitters onder de 65-69-jarigen lag in 1986 op 37%. In 2012 was dit percentage gestegen tot 63. De verwachting is dat het aandeel eigenwoningbezitters onder de nieuwe generaties ouderen in de komende jaren nog verder gaat toenemen als gevolg van cohorteffecten (figuur 10). De nieuwe generaties ouderen zijn gezonder en vitaler dan hun voorgangers. Tussen 1983-2009 is het aantal gezonde levensjaren bij vrouwen toegenomen van acht tot twaalf en bij mannen van tien tot dertien (PBL, 2013). Hierdoor kunnen zij bijvoorbeeld mogelijk langer zelfstandig blijven wonen.

Terwijl voorgaande generaties ouderen veelal zijn opgegroeid in een situatie waarin huren de norm was, lijken de voorkeuren van de nieuwe generaties ouderen door de toenemende welvaart en vitaliteit steeds meer naar een koopwoning uit te gaan. Tevens neemt de kwaliteitsvraag onder ouderen sinds de jaren tachtig toe en de verwachting is dat deze trend zich in de toekomst voortzet (SCP, 1999; Ministerie van VROM, 2007). De belangrijkste conclusie van Eichholtz en Lindenthal (2008) op basis van de gegevens voor het Verenigd Koninkrijk is dat menselijk kapitaal de sleutelvariabele is voor de vraag naar koopwoningen. Aangezien nieuwe generaties ouderen beter opgeleid zijn dan de oudere generaties betekent dit meer vraag naar koopwoningen, zelfs wanneer wordt gecorrigeerd voor het hogere verwachte inkomensniveau. Dit is in lijn met de resultaten van het onderzoek van Neuteboom en Brounen (2007), die op basis van de leeftijd-cohort-periode-analyse eveneens voorspellen dat Nederlandse ouderen minder geneigd zullen zijn om te huren en een steeds grotere woning zullen bewonen. De onderzoekers verwachten dat ouderen een stijgend deel van hun vermogen zullen gebruiken voor wooncomfort.

Het gestegen opleidingsniveau blijkt niet alleen verantwoordelijk te zijn voor de gestegen kwaliteitsvraag. Ook lijken de centrumstedelijke woonmilieus in trek bij ouderen met een hogere opleiding (Ministerie van VROM, 2007). Enerzijds is de verwachting dat hogeropgeleide toekomstige ouderen meer *footloose* zullen zijn (Fisher en Malmberg, 2001), wat kan betekenen dat zij minder honkvast zijn dan de huidige generatie ouderen. Anderzijds zijn de nieuwe generaties ouderen vaker huiseigenaar, vitaler en welvarender en door institutionele en technologische ontwikkelingen steeds langer in staat zelfstandig thuis te wonen. De verwachting is dat deze laatste factoren doorslaggevend zullen zijn voor de verhuismobiliteit van ouderen (Hooimeijer, 2007; Ministerie van BZK, 2011; Leidelmeijer *et al.*, 2011).

De vergrijzing en de verwachte afnemende verhuismobiliteit onder ouderen dragen bij aan een geringere doorstroming op de woningmarkt, wat belemmerend kan werken voor jongere huishoudens die op zoek zijn naar een (grotere) koopwoning. Dit geldt met name in sterk vergrijzde regio's (Oevering, 2012). Uit de recente studie van PBL (2013) blijkt dat het dempende effect van de vergrijzing op de doorstroming in het komende decennium blijft voortduren.

Woonvoorkeuren en trends

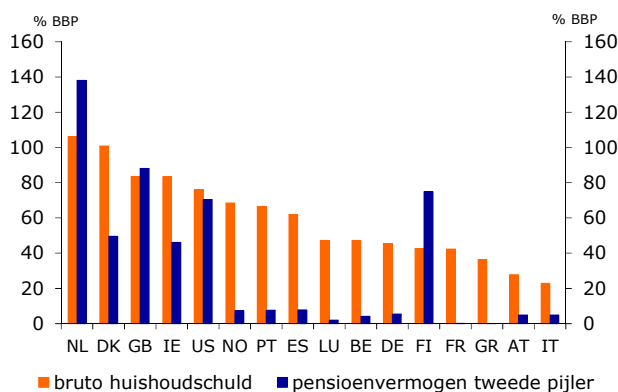
Inkomensplanning over de levenscyclus: wonen, pensioen en zorg

De grootste vermogenscomponenten van huishoudens zijn de pensioenbesparingen en het (netto-) vermogen in de eigen woning. Het onderzoek van Leidelmeijer *et al.* (2011) laat zien dat 75-plus huishoudens over een gemiddelde overwaarde van 80% van de geschatte verkoopwaarde van het huis beschikken, ofwel gemiddeld zo'n 250.000 euro. Bovendien staan tegenover de relatief hoge bruto schuld van Nederlandse huishoudens forse pensioenbesparingen in de tweede pijler (figuur 11).

De zorgkosten lopen over het algemeen het meest op naarmate men ouder wordt. In Nederland worden de zorgkosten voor circa 90% collectief gefinancierd. In Europa is dat percentage circa 70 (figuur 12). Maar de afgelopen tijd is in Nederland het besef gekomen dat het aanhouden van verschillende potjes voor woning en zorg niet langer handig en houdbaar is. Het overheidsbeleid richt zich steeds meer op zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen en particuliere financiering van de zorgkosten. Uit een studie van SCP en SEO (2004) blijkt dat het dalende aantal bewoners van verzorgingshuizen vooral een gevolg is van het gevoerde overheidsbeleid en iets minder van demografische ontwikkelingen. Daarbij is ook rekening gehouden met de veranderende voorkeuren als gevolg van een gestegen welvaartsniveau. Zo geldt sinds begin 2013 bij de eigen bijdrage voor het verblijf in een AWBZ-instelling een vermogenstoets. Hierdoor moet een groter deel van het vermogen dat beschikbaar aantrekkelijker om van de eigen woning nog meer een oudedagsvoorziening te maken door deze aan te passen aan het leven in een minder goede gezondheid. Een reden om eigen vermogen aan de woning te onttrekken. Dit geldt ook voor andere zorguitgaven, die in de toekomst waarschijnlijk meer zelf dienen te worden betaald.

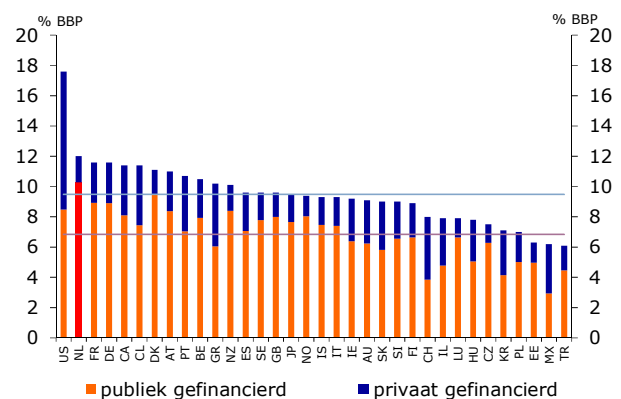
Naast zorg is een lager pensioeninkomen een motief om vermogen aan de eigen woning te willen onttrekken. Denk aan zzp'ers of andere groepen die weinig of geen pensioen hebben opgebouwd, maar net als in veel andere landen de eigen woning

Figuur 11: Pensioenbesparingen in Nederland vrij hoog



Bron: OESO, IMF

Figuur 12: Nederlandse zorgkosten vooral collectief gefinancierd



Bron: OESO

Woonvoorkeuren en trends

als pensioenvoorziening zien. Op jongere leeftijd kan de relatie tussen pensioenen en eigenwoningbezit (of schuld) ook een andere zijn. Door het mogelijk te maken opgebouwde pensioenrechten op individuele basis te gebruiken voor het aflossen van de

hypotheekschuld, kan de liquiditeitspositie van huishoudens verbeteren.⁹ Dit is vooral relevant voor huishoudens die na de verkoop van hun woning achterblijven met een restschuld.

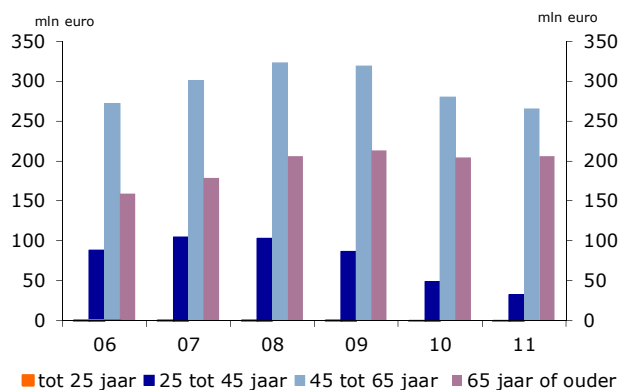
Maar hoe realistisch is de veronderstelling dat oudere huiseigenaren de overwaarde willen en kunnen inzetten? Uit (inter-)nationaal onderzoek blijkt dat ouderen vaak nauwelijks bereid zijn om het vermogen uit de eigen woning te consumeren (Haffner, 2005; Alegre *et al.*, 2009; Fisher *et al.*, 2007). Haffner (2005) stelt in haar studie dat de levenscyclushypothese, waarbij mensen gedurende hun werkende leven sparen om op latere leeftijd te ontsparen, maar beperkt lijkt op te gaan voor Nederland. Oudere huishoudens beschouwen het

vermogen in de eigen woning als een appeltje voor de dorst (figuur 13). Relatief hoge pensioenen en het uitgebreide zorgstelsel in Nederland zorgen er mogelijk voor dat oudere huiseigenaren weinig behoefte hebben aan extra liquiditeit (Ministerie van Financiën, 2012). De recente beleidswijzigingen kunnen hier echter verandering in brengen.

Hoewel er financiële producten zijn om de overwaarde te verzilveren, is de markt in Nederland erg klein. Het te gelde maken van de eigen woning is bovendien relatief duur. De aanbieder moet zich immers, afhankelijk van de vormgeving en het type product, indekken tegen het woningmarktrisico (omkeerhypotheek) en het langlevensrisico (*sales and rent back* constructies) (De Boer *et al.*, 2012). Hierdoor blijkt het verzilveren in de praktijk lastig wanneer ouderen niet bereid zijn om te verhuizen.¹⁰ Volgens Toussaint (2010) staan ouderen vaak weinig welwillend tegenover het aangaan van een 'opeethypotheek'. Het is de vraag of de voorstellen van de Taskforce Verzilveren (2013) in Nederland tot een grote wijziging zullen leiden in het omgaan met de eigen woning op de oude dag.

⁹ De Boer *et al.* (2012) laten met een versimpelde rekensom zien dat het effect van het inzetten van pensioenvermogen voor de eigen woning door (jonge) huishoudens relatief beperkt is. Daarnaast zullen jongere eigenwoningbezitters vanwege de huidige pensioenopbouw (doorsneepremie) eerder kiezen voor individueel sparen via hypotheekschuldaflossing. Daarnaast zullen deelnemers het pensioenvermogen vooral in economisch slechte tijden willen opnemen. De onderzoekers stellen tot slot dat het inzetten van het pensioenvermogen voor alleen de eigen woning in feite neerkomt op het stimuleren van het eigenwoningbezit.

Figuur 13: Overwaarde eigen woning naar leeftijdscategorieën

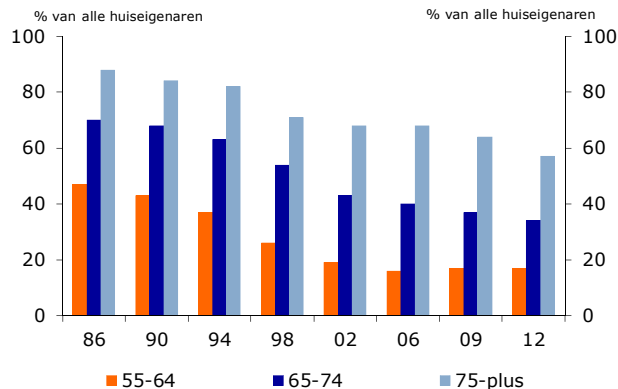


Bron: CBS, Rabobank

Woonvoorkeuren en trends

Bovendien staat tegenover het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen een toenemende hypotheekschuld. In 1986 was ruim twee derde van de huiseigenaren in de leeftijd van 65-74 jaar vrij van hypotheekschuld, maar in 2012 is dat aandeel

Figuur 14: Oudere huiseigenaren zonder hypotheekschuld



Bron: PBL (2013)

gedaald tot circa een derde (figuur 14). Het is aanmerkelijk dat deze trend voorlopig nog doorzet omdat de nieuwe generaties ouderen de aankoop van hun woning vaker met aflossingsvrije hypotheekconstructies financieren (PBL, 2013). Ter illustratie: in 1994 had driekwart van de 65-plus huishoudens met een hypotheek een hypotheek zonder aflossingsvrije en/of beleggingscomponent, terwijl dat in 2012 voor nog maar 11% van deze huishoudens gold. Deze trend zal op termijn weer omslaan omdat starters sinds 2013 alleen bij een annuïteitenhypotheek in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek. Daarnaast is het nog erg onzeker of de toekomstige ouderen in staat zullen zijn om forse overwaarde op te bouwen in de eigen woning, zoals dat in het verleden het geval was. De overwaarde

zal hoogstwaarschijnlijk vooral ontstaan door het aflossen en in mindere mate door stijgende huizenprijzen (Mulder en Tang, 2012).

Een veranderende arbeidsmarkt

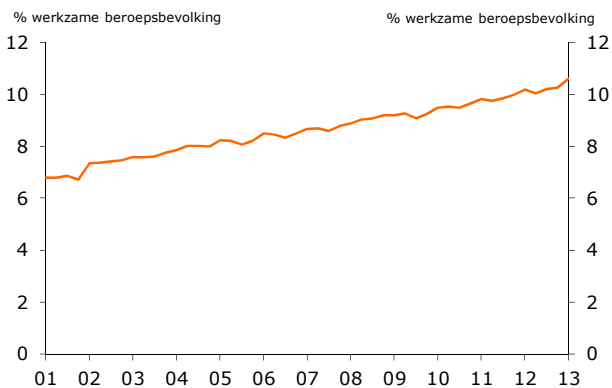
Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt zijn van grote invloed op de vraag naar woonruimte. Niet alleen de economische en werkgelegenheidsontwikkeling in een bepaald gebied zijn bepalend, maar ook door het soort dienstverband, het opleidingsniveau en de inkomenspositie van werknemers. Over het algemeen kiezen huishoudens met een hoger opleidingsniveau en een betere inkomenspositie vaker voor een koopwoning. De voorkeur voor een koopwoning is voor deze groep niet alleen financieel, maar ook in belangrijke mate institutioneel ingegeven. Afgaand op maandlasten is kopen voor deze groep veel aantrekkelijker dan huren. Een grotere private huursector en minder subsidie op de hypotheekrente zou voor deze groep, zeker aan het begin van de carrière, tot een andere keuze hebben geleid.

¹⁰ Amand (2012) beargumenteert dat het probleem bij het vervroegd liquide maken van het eigenwoningvermogen de waarde van de huizen is. Een deel van de waarde van de huizen is het toekomstige belastingvoordeel in de vorm van de hypotheekrenteaftrek. Door de geleidelijke verlaging van de hypotheekrenteaftrek zal een deel van dit belastingvoordeel verdwijnen uit de huizenprijzen. Bovendien zal het extra aanbod van huizen de huizenprijzen neerwaarts beïnvloeden. Het risico bestaat dat men zich te snel rijk rekent door de huidige huizenprijzen te gebruiken bij projecties. Het vervoegd liquide maken van het eigenwoningvermogen impliceert overigens intergenerationele vermogensoverdracht, omdat het vermogen nu vooral wordt vererfd en niet wordt opgegeten door ouderen.

Woonvoorkeuren en trends

De baanonzekerheid van starters maakt deze gang van zaken nu al lastiger. Volgens SEO (2013) is de kans van hoogopgeleide starters op een vaste aanstelling sinds de eeuwwisseling aan het dalen. Terwijl in 2000 bijna twee derde van de hbo'ers en

Figuur 15: Aandeel zzp'ers neemt gestaag toe



Bron: CBS

circa de helft van de wo'ers na achttien maanden een vaste aanstelling kreeg, geldt dat in 2013 nog maar voor iets meer dan een kwart van beide groepen hoogopgeleiden. Hierdoor is het kopen van een woning steeds lastiger. Baanonzekerheid is het spiegelbeeld van een dynamischere arbeidsmarkt. In internationaal perspectief is er in Nederland een groot verschil tussen de arbeidsmarktpositie van werknemers met een vast contract en zij met een flexibel contract. Het ingezette beleid (vermindering ontslagbescherming) zal de positie van werknemers met een vast contract waarschijnlijk verslechteren. Naast een toenemend aantal flexibele contracten is ook het aantal zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) aanzienlijk toegenomen (Smid, 2012; Bosch *et al.*, 2012). In 2001 was nog 6,7% van de

werkzame beroepsbevolking zzp'er, in 2010 iets meer dan 10% (figuur 15). Ook de komende jaren zal deze stijging hoogstwaarschijnlijk verder doorzetten. Volgens sommige inschattingen kan dit ertoe leiden dat 15 tot 20% van de beroepsbevolking zzp'er is (Bosch *et al.*, 2012).

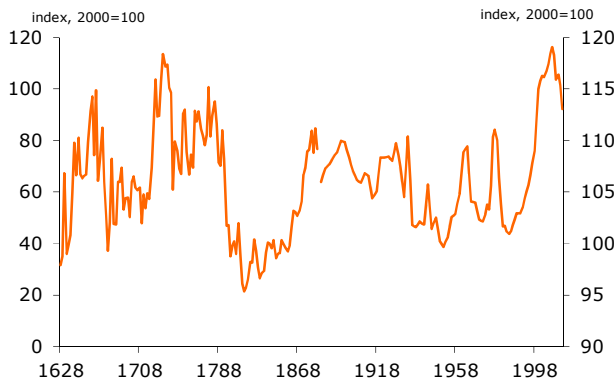
De veranderingen op de arbeidsmarkt vragen om een flexibeler woningmarkt. Door een toename van de baanonzekerheid en een grotere mate van baan wisselen betekent dit waarschijnlijk een grotere beroep op de (vrije) huursector, waarbij lage toetredings- en transactiekosten van groot belang zijn. Een van de grote onzekerheden is in welke mate de werklocatie gescheiden blijft van de woonlocatie (Stegeman en Piljic, 2011). Indien voor vele, met name hoogopgeleide werknemers, wonen en werken evenals werk en privé steeds meer door elkaar gaan lopen, kan de keuze voor een koopwoning toch een aantrekkelijke zijn, ongeacht de toegenomen baanmobiliteit. Baanmobiliteit wordt dan verder losgekoppeld van de noodzaak voor geografische mobiliteit, waardoor transactiekosten op de woningmarkt minder belangrijk worden. Een toenemend aantal zzp'ers zal eerder geneigd te zijn te kiezen voor een eigen woning, als onderdeel van de financiële planning over de levenscyclus. Hoe groot dit effect zal zijn, is afhankelijk van de inrichting van sociale arrangementen en de financieringswijze van de woning. Vooruitkijkend zal de arbeidsmarkt in een aantal opzichten flexibeler worden, met een groter aandeel zelfstandigen. Werknemers met een vast contract die gedurende hun hele werkzame leven bij één werkgever werken, zullen steeds schaarser worden. Deze toename van flexibiliteit heeft ook haar weerslag op de vraag naar woningen. In minder gevallen is een koopwoning voor woonconsumenten de beste optie. Een huurhuis past waarschijnlijk vaker bij de wensen van de werknemer van de toekomst.

Woonvoorkeuren en trends

Locatie, locatie, locatie

De afgelopen drie decennia hebben bewezen dat binnensteden aan hernieuwde belangstelling kunnen winnen. Waar iedereen die het zich kon veroorloven in de jaren

Figuur 16: Grachtengordel is een dure woonlocatie



Bron: Eichholtz, DNB

zeventig en tachtig op zoek ging naar landelijke nieuwbouwlocaties aan de randen van steden en daarbuiten, is een woonlocatie aan de Grachtengordel van Amsterdam tegenwoordig gewilder dan ooit tevoren (figuur 16). Dalende transportkosten en stijgende welvaart waren drijvende krachten achter de suburbanisatie, maar paradoxaal genoeg blijken dezelfde krachten ook de trek naar de stad te stimuleren (CPB, 2013). Glaeser en Gottlieb (2008) stellen bovendien dat globalisering de opbrengsten van vaardigheden heeft verhoogd en dat juist stedelijke agglomeraties de overdracht van menselijk kapitaal bevorderen. Dit proces zet zich voort zolang de ICT-ontwikkelingen het niet overbodig maken om elkaar persoonlijk te ontmoeten.

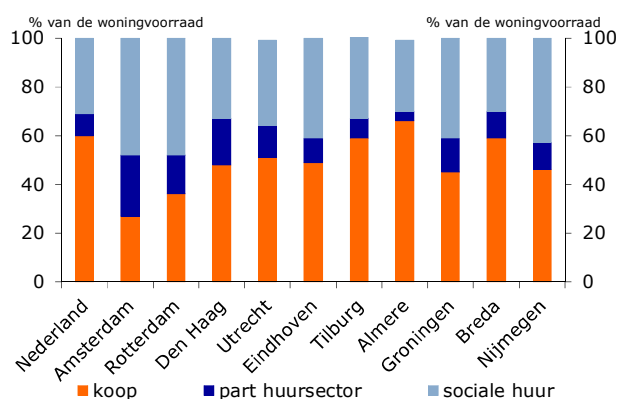
De hernieuwde belangstelling voor centrumstedelijk wonen heeft te maken met een toegenomen waardering voor de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Dit is immers de plek waar zich een breed aanbod van cultuur, cafés, restaurants en winkels concentreert. Een van de mogelijke verklaringen voor de toegenomen waardering voor stedelijke voorzieningen is de welvaartsstijging. Terwijl in de jaren zeventig en tachtig gestegen inkomens leidden tot een grotere vraag naar ruimere woningen in buitenwijken, zorgen ze nu voor re-urbanisatie. Volgens het CPB (2013) is het mogelijk dat het effect van een stijging van het inkomen bij een lager niveau anders is dan bij een hoger niveau. Het is echter lastig om te voorspellen wat het effect van de toegenomen welvaart zal zijn op de woonlocatiekeuze in de toekomst.

Het lijkt aannemelijk dat zowel de vraag naar centrumstedelijk wonen in de buurt van voorzieningen als de vraag naar open ruimte en landelijk wonen toeneemt naarmate inkomens stijgen (Rouwendal en Van der Straaten, 2008). De studie van Vermeulen en Rouwendal (2007) concludeert dat als de dalende trend in de transportkosten zich door technologische vooruitgang in de toekomst blijft voortzetten dat ook zal leiden tot een betere bereikbaarheid van open ruimte en natuurrijke gebieden. Dit kan als belangrijk substituuut worden gezien voor het wonen in stad. De huidige crisis op de woningmarkt heeft het belang van het gemiddelde inkomen en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving voor de woningwaarde doen toenemen. Zo kennen de gemeenten 'op zand' rond Amsterdam en in Oost-Brabant de hoogste woningwaarde, terwijl de hekkensluiters zich bevinden in Oost-Groningen en Zuid-Limburg (Rabobank, 2013).

Woonvoorkeuren en trends

Tevens zal het aantal eenpersoonshuishoudens in de komende decennia toenemen, waarvan een groot deel naar verwachting in de stad zal blijven wonen. Deze huishoudens hebben niet alleen een sterke voorkeur voor stedelijke voorzieningen, ook

Figuur 17: Huursector vrij groot in steden



Bron: CBS, ABF Research

hebben ze over het algemeen minder te besteden aan wonen. Hierdoor kunnen ze eerder geneigd zijn te kiezen voor een (sociale) huurwoning in de stad. De grootstedelijke woningmarktdynamiek wordt immers voor een groot deel bepaald door de huurwoningmarkt. Rotterdam spant de kroon met 16% particuliere en 48% sociale huurwoningen in 2011 (figuur 17). De toegenomen arbeidsparticipatie van vrouwen zorgt er bovendien voor dat wonen in de stad meer de voorkeur krijgt omdat de behoefte aan voorzieningen zoals crèches groot is. De flexibele arbeidsmarkrelaties en jobhoppen zorgen er enerzijds voor dat verhuizen vanwege een baan niet elke keer mogelijk is. Anderzijds verhoogt dit mogelijk de vraag naar huurwoningen in de steden.

Tot slot speelt de vergrijzing ook een belangrijke rol als het gaat om de locatiekeuze. Een belangrijke vraag is waar ouderen zich in Nederland in de toekomst zullen vestigen. Op dit moment is de vergrijzing ongelijk verdeeld over ons land. Vooral de periferie en de landelijke gebieden zijn fors aan het vergrijzen en zullen ook in de komende decennia tot de meest vergrijzde gebieden gaan behoren. Onder de huidige ouderen zijn de provincies Flevoland, Drenthe, Friesland en Zeeland favoriet, terwijl ze juist wegtrekken uit de Randstad. De hoger opgeleide, vitale en welgestelde nieuwe generaties ouderen lijken een voorkeur te hebben voor centrumstedelijk wonen. De woning is een plek van waaruit zij deelnemen aan verschillende vrijetijds- en maatschappelijke activiteiten en van waaruit zij sociale relaties onderhouden (Ministerie van VROM, 2007).

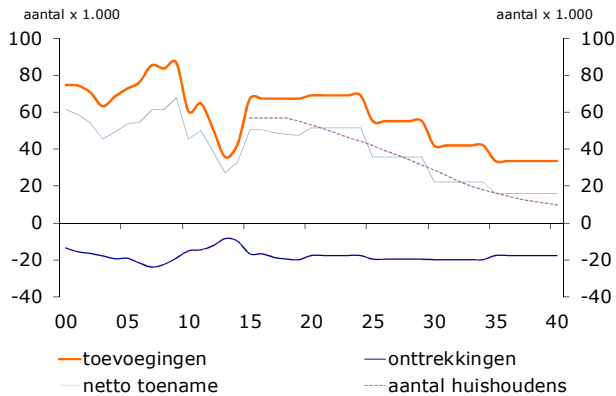
De verwachting is dat het aantal ouderen het sterkst zal toenemen in de stedelijke gebieden, gewoonweg omdat hier nu de meeste mensen wonen en in de toekomst ook de meeste ouderen (PBL, 2013). Dit biedt wel de kans om de nieuwe woningvoorraad in regio's waar de groei het grootst is sneller aan te passen aan verschuivingen in de woonbehoeften. En dat wordt met name de grote uitdaging in krimpgebieden: hoe kan er een transitie in de woningvoorraad plaatsvinden als de vraag tegelijkertijd afneemt? In krimpgebieden blijkt dat de aanpassing eerst en vooral via de prijzen verloopt, waarbij de prijs zakt tot onder de bouwkosten. Dit is ook logisch, want als het pand afbrandt, zal de eigenaar het ook niet meer bouwen (Glaeser *et al.*, 2005). Op dit moment worden er in Nederland te weinig woningen aan de voorraad toegevoegd om de groei van het aantal huishoudens te accommoderen

Woonvoorkeuren en trends

(figuur 18). Er wordt aanzienlijk minder gebouwd dan voor 2008, maar ook minder onttrokken (voor een groot deel sloop), zodat het effect op de woningvoorraad per saldo minder groot is dan wanneer alleen naar de nieuwbouw wordt gekeken. De

vernieuwing van de woningvoorraad is daarmee in sterke mate conjunctuurafhankelijk (EIB, 2012).

Figuur 18: Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens



Bron: CBS, ABF Research

Woningmarktbeleid van de toekomst

Beleed op de woningmarkt heeft invloed op het aandeel van de huur- en de koopsector in de totale woningvoorraad. Fiscale subsidies, prijsregulering en ruimtelijke ordening staan daarbij centraal. Verschillende onderzoeken tonen aan dat geen van deze vormen van beleid optimaal is vanuit (welvaarts-)economisch oogpunt (CPB, 2010; SEO, 2006; CSED, 2010). Het huidige woonbeleid beïnvloedt de relatieve prijzen van huren en kopen en daarmee de beslissing om te kopen of te huren. Bovendien is er sprake van ongewenste effecten op de woningmarkt en de arbeidsmarkt als gevolg van

ruimtelijke beperkingen, de hypotheekrenteaftrek, de huurprijsregulering en de huurtoeslag. Al deze vormen van beleid gaan ten koste van de economische efficiëntie.

Om de werking van de woningmarkt structureel te verbeteren, is een integrale hervorming van de koop- en de huursector noodzakelijk. De eerste stappen daartoe zijn gezet, maar het eindpunt is nog niet bereikt. Een logisch eindpunt voor de hervorming van de hypotheekrenteaftrek is een geleidelijke verlaging daarvan tot 30% en de verplaatsing van de eigen woning naar box 3, een geleidelijke afbouw van het eigenwoningforfait en afschaffing van de overdrachtsbelasting. Dit wordt ook in het recente rapport over belastingstelselherziening van de Commissie Van Dijkhuizen (2013) voorgesteld.

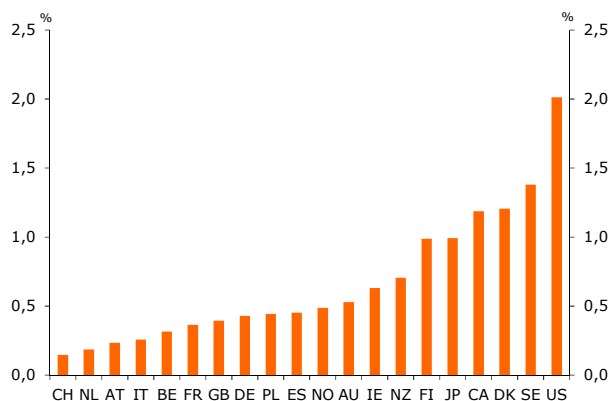
Op de huurmarkt betekent dit een geleidelijke verhoging van de huren tot een marktconform niveau. Afhankelijk van het inkomen kunnen (potentiële) kopers en huurders aanspraak maken op een woontoeslag. Hierdoor is niet langer sprake van overheidssubsidies gerelateerd aan de eigendomsvorm, maar van eigendomsneutraal wonen. De extra inkomsten die verhuurders ontvangen kunnen voor een deel worden afgeroomd en gebruikt voor de financiering van de woontoeslag in de huursector. Deze aanpassingen van het woonbeleid leiden tot een weloverwogen woonkeuze door de woonconsument.

Bij bovengenoemde hervormingen past ook een geleidelijke afbouw van de in internationaal perspectief vrij hoge *loan-to-value* ratio's. Door de verminderde fiscale prikkel zal dit deels vanzelf gaan, maar ook door een veranderende woningmarkt en een andere risicoafweging van zowel hypotheeknemer als -gever is een lagere *loan-to-value* ratio een voor de hand liggende weg. Het is daarbij eventueel ook mogelijk

Woonvoorkeuren en trends

dat in hypotheekproducten een verdergaande differentiatie zal ontstaan, waarbij de rente op een hypotheeklening in sterkere mate wordt bepaald door de *loan-to-value* ratio. Of dit via regelgeving moet worden opgelegd of een uitkomst is van marktwerking blijft voor nu nog een open vraag, die bovendien sterk afhankelijk is van de economische ontwikkelingen in de komende jaren, evenals van de renteontwikkeling en de huizenprijzen.

Figuur 19: Prijselasticiteit van het woningaanbod in internationaal perspectief



Bron: OESO

Het eigendomsneutraal wonen en lagere *loan-to-value* ratio's dienen gepaard te gaan met een versoepeling van het ruimtelijke ordeningsbeleid. In internationaal perspectief is het opmerkelijk dat het aanbod van woningen in Nederland nauwelijks reageert op veranderingen in de woningprijs (figuur 19). Met name in de Randstad lijkt versoepeling van het ruimtelijke ordeningsbeleid het meest gewenst. Een eerdere, tentatieve berekening van SEO (2004) laat zien dat de woningprijzen in Amsterdam door de ruimtelijke beperking met gemiddeld

73.000 euro worden verhoogd. Het gaat dan niet alleen om het vergroten van het aanbod van koopwoningen, maar ook stimuleert dit in combinatie met eigendomsneutraal wonen de ontwikkeling van de vrije huursector. Een goed functionerende vrije huursector kan als springplank worden gebruikt naar een koopwoning, waardoor met name starters niet voortijdig naar de koopsector hoeven worden gedreven. Additioneel kan er nog sprake zijn van spaarmogelijkheden geïnspireerd op het Duitse bouwpaarsysteem, om het starters gemakkelijker te maken een huis bij een lagere maximale *loan-to-value* ratio te financieren.¹¹ Met de versoepeling van het ruimtelijke ordeningsbeleid worden bijvoorbeeld de negatieve effecten van het liberaliseren van huren door meer bouwgrond verkleind omdat meer nieuwbouwwoningen (koop en huur) kunnen worden gerealiseerd en de prijs van deze woningen lager is door lagere grondprijzen. In de (vrije) huurmarkt heeft dit een neerwaartse invloed op de huren. Ook zullen wachtlijsten in de sociale huursector op termijn verdwijnen. Huurders hebben keuze uit een groot aantal woningen met verschillende prijs-kwaliteitsverhoudingen. In de koopsector zullen op termijn minder relatief grote en luxe koopwoningen worden gebouwd (SEO, 2006). Wel kan dit leiden tot ruimer bouwen (grotere kavels). Tevens moeten de potentiële kopers meer mogelijkheden krijgen om zelf een eigen woning te kunnen bouwen die voldoet aan hun wensen. Dit past bij de trend naar betere woningen in de stedelijke gebieden en kleinere huishoudens.

¹¹ In Duitsland is het gebruikelijk om een bouwspaarcontract bij een Bausparkasse af te sluiten. Bij het afsluiten van het contract kiest men een hoofdsom, de zogenaamde Bausparsumme, die gedurende een bepaalde periode bij elkaar wordt gespaard. Deze regeling wordt fiscaal ondersteund (belastingvrij). De rentevergoeding is doorgaans niet zo heel hoog, maar in ruil daarvoor heeft men, nadat het bedrag is bij elkaar gespaard, recht op een goedkope hypothecaire lening. In dit bouwpaarsysteem worden hypothecaire leningen (deels) met de inleg van nieuwe spaarders gefinancierd.

Woningmarkt van de toekomst

Een aanpassing van het woonbeleid is niet alleen nodig om de huidige knelpunten aan te pakken, maar vooral ook omdat de woningmarkt in de toekomst voor voldoende aanbod van koop- en huurwoningen moet zorgen dat inspeelt op de veranderende woonvoorkeuren van huishoudens. De in het voorgaande hoofdstuk besproken trends zullen tot een andere woningmarkt leiden. In onze visie kenmerkt de woningmarkt van de toekomst zich door een meer dynamische huursector en een meer statische koopsector. Omdat een woningmarkt een voorraadmarkt is, zullen de aanpassingen traag verlopen.

Een weloverwogen woonbeslissing...

Wooncarrières zijn passé. Een bewuste keuze voor een woning leidt ertoe dat het langer duurt voordat consumenten de koopwoningmarkt betreden. Deels komt dit doordat minder hypothecair wordt gefinancierd. De geleidelijk lagere hypotheekrenteaf trek maakt schuldfinanciering niet meer aantrekkelijk. Tevens speelt de risicoafweging een belangrijke rol. Kopen betekent een vermogensrisico en als er verder niet of nauwelijks financiële buffers zijn dan leidt een prijsdaling al snel tot financiële problemen. Bovendien kiezen veel potentiële kopers ervoor om, mede met het oog op de afbrokkelende pensioenvoorzieningen, een lagere hypothecaire lening te nemen en meer eigen geld in te brengen. Het is (fiscaal) aantrekkelijker om te sparen voor de aanschaf van een nieuwe woning.

Het uitstellen van een woningaankoop is voor velen een logisch gevolg van andere keuzes in hun levensloop. Was het in Nederland gebruikelijk om aan het begin van de wooncarrière een 'starterswoning' te betrekken, nu slaan velen die stap over. Ten eerste omdat stappen op de woningmarktladder deels vanuit overwaarde worden gefinancierd. Dit werkt alleen als ook overwaarde aanwezig is, of als de reële loonstijging groter is dan de toename van de reële huizenprijzen. De grotere flexibiliteit op de arbeidsmarkt hangt hier ook nauw mee samen. De transactiekosten die een koopwoning met zich meebrengt, maken geografische mobiliteit kostbaarder. Ten tweede omdat woonconsumenten beschikken over een kwalitatief goed alternatief met lagere transactiekosten: een particuliere huurwoning. Een groter deel van de huishoudens kiest er om diezelfde redenen voor om juist helemaal geen woning te kopen.

...als gevolg van een ander woningmarktbeleid...

De overheid gaat zich niet zozeer minder, maar wel anders bemoeien met de woningmarkt. Inkomenspolitiek en woningmarkt zullen altijd onlosmakelijk met elkaar verbonden blijven. Maar een woonsubsidie naar inkomen, ongeacht eigendomsvorm, leidt tot minder marktverstoring. Voor de koopsector leidt minder strak geregisseerd ruimtelijk ordeningsbeleid op termijn tot een grotere variatie in de woningvoorraad. Afbouw van de hypotheekrenteaf trek leidt tot minder schuldfinanciering. Het overheidsbeleid draagt daardoor bij aan een stabielere woningmarkt met een heterogener woningaanbod.

Woningmarkt van de toekomst

De in internationaal perspectief zeer grote sociale huursector wordt verkleind door woningen te verkopen en/of door te schuiven naar particuliere partijen (figuur 20).

De snelheid van dit uitpanden is in belangrijke mate afhankelijk van de economische

omgeving. Ter illustratie: in Duitsland kan een private opdrachtgever subsidie ontvangen voor het ontwikkelen van huurwoningen. Bij het verstrekken van de subsidie wordt een tijdelijk contract afgesloten, waarin de hoogte van de huur en de doelgroep worden vastgelegd. Na afloop van het contract schuift de woning door naar de private huursector (Haffner *et al.*, 2009). Door het verminderen en op termijn zelfs nagenoeg verdwijnen van de huurprijsregulering ontstaat een gelijk speelveld voor partijen om de huursector te betreden. Hierdoor neemt het aanbod van kwalitatief goede private huurwoningen toe. De rol van de overheid in de huursector is echter niet volledig uitgespeeld. Het zogenaamde *hold-up* probleem maakt huurbe-

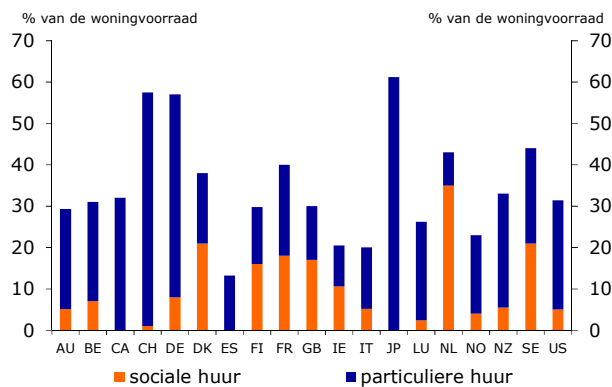
scherming en algemene richtlijnen ten aanzien van de vaststelling van de huurprijs voor de gehele huursector noodzakelijk.¹² Daarnaast is het een taak van de overheid om te zorgen dat vooral kwetsbare en lage inkomensgroepen toegang tot een woning houden en daarmee averechtse selectie tegen te gaan.

De kerntaak van de woningcorporaties is om betaalbare huisvesting te bieden aan kwetsbare en lage inkomensgroepen en sinds midden jaren nul de leefbaarheid binnen buurten en wijken te waarborgen. Als gevolg van het veranderde overheidsbeleid en sociaal-maatschappelijke trends zal de rol van de woningcorporaties op de woningmarkt kleiner worden. Door de geleidelijke liberalisering van de huursector is de verleiding bij woningcorporaties groot om hun huidige hybride rol vol te houden en dus ook te investeren in particuliere huurwoningen die meer rendement opleveren. Dit leidt tot vermenging van publieke en private belangen met alle onduidelijkheid van dien (Bertram en Helderma, 2008). Woningcorporaties dienen zich in te zetten voor de huisvesting van lagere inkomensgroepen, het voorkomen van risicoselectie en het waarborgen van de leefbaarheid van wijken (CSED, 2010).

...en een andere financiering koopwoningmarkt...

De financiering van de woningmarkt is in ons toekomstbeeld op een aantal punten anders. Gevolg daarvan is een verminderde afhankelijkheid van hypotheekfinanciering, een lagere gemiddelde hypotheekschuld en een verdergaande integratie van de financiering van wonen, zorg en pensioen. Er zal in veel mindere mate sprake zijn

Figuur 20: Grote sociale huursector in Nederland



Bron: OESO

¹² Op de huurmarkt kan marktmacht ontstaan door het *hold-up* probleem: huurders kunnen huurverhogingen niet zomaar weigeren vanwege de kosten verbonden aan verhuizen. Ook zouden huurders onvoldoende in hun huis investeren omdat verhuurders de vruchten van die investeringen middels huurverhoging kunnen afromen.

Woningmarkt van de toekomst

van een lening die hoger is dan de waarde van het onderpand. Niet alleen de aangepaste fiscale behandeling van het eigenwoningbezit en de beschikbaarheid van een goed en toegankelijk alternatief in de vorm van huurwoningen liggen daaraan ten grondslag. Het verlagen van het maximale leenbedrag is de meest effectieve manier om de financiële kwetsbaarheden op zowel micro als macro niveau te verminderen.

Hoe huishoudens na het afsluiten van de hypotheek omgaan met de financiering van de woning verschilt in sterke mate. Voor sommige huishoudens, die bijvoorbeeld ook over een goede pensioenvoorziening en/of andere vermogensbronnen beschikken, is het aflossen van de schuld niet nodig en wellicht in het totaal van de vermogensplanning onverstandig. Bij een gemiddelde woningprijsstijging die gelijk is aan de inflatie zal de *loan-to-value* ratio immers ook zonder aflossing bijna halveren door het zogenaamde noemereffect. Voor andere huishoudens is het aflossen van de hypotheekschuld juist wel zeer verstandig. Dit geldt bijvoorbeeld voor zzp'ers die het eigen huis gebruiken als alternatief voor een collectieve pensioenvoorziening of voor degenen die een behoorlijke inkomensterugval verwachten bij pensionering of mogelijk hogere zorgkosten in het verschiet hebben.

Hoewel het aangaan van een hogere hypotheek voor zorgkosten niet voor iedereen zal gelden, kan een opeetconstructie een uitkomst bieden indien er sprake is van voldoende overwaarde. Zoals in hoofdstuk 3 al aangegeven, is het vaststellen van deze overwaarde met veel onzekerheden omgeven. Daarom ligt een conservatieve maximum *loan-to-value* ratio voor dergelijke financieringsconstructies voor de hand. Ten eerste omdat woningen die langer door eenzelfde huishouden worden bewoond vaak gemiddeld minder opbrengen. In veel gevallen is de woning aan een aanzienlijke moderniseringsslag toe en moeten sommige specifiek voor senioren aangebrachte aanpassingen, zoals trapliften, brede deuren, gelijkvloerse bad- en slaapkamer, worden hersteld. Ten tweede omdat het aanbod van vooral oudere woningen door een steeds grotere uitstroom van ouderen uit de koopwoningsector zal toenemen, wat een prijsdrukkend effect heeft (Eskinasi *et al.*, 2012). Tot slot valt het inkomen na pensionering vaak lager uit, zodat *loan-to-income* de beperkende factor kan zijn bij het aangaan van deze financieringsconstructie.

Van het flexibel inzetten van het pensioenvermogen voor de financiering van een eigen woning moet niet te veel worden verwacht. Zolang er nog sprake is van solidariteit in de collectieve pensioenvoorziening kan deze niet worden doorbroken door individualiseerbare verrekening ten behoeve van de woonfinanciering. Een kleiner collectief pensioenstelsel in de tweede pijler biedt natuurlijk meer ruimte voor een rol van de eigen woning in de pensioenvoorziening als onderdeel van de dan belangrijker wordende derde pensioenpijler.

...leidt tot anders bouwen

De woningbouw is veranderd. In plaats van grootschalige bouwprojecten van projectontwikkelaars, waarop (potentiële) kopers kunnen intekenen, valt de keuze

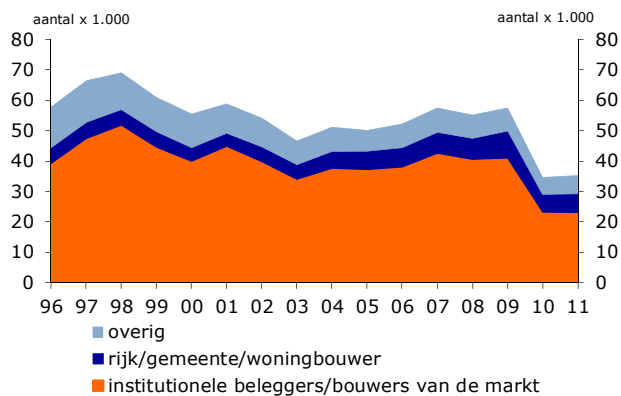
Woningmarkt van de toekomst

steeds vaker op particulier opdrachtgeverschap. Dit is anders dan de huidige situatie waarin meer dan twee derde van de koopwoningproductie wordt gerealiseerd door samenwerkingsverbanden tussen grote marktpartijen en projectontwikkelaars die woningbouwprojecten financieren en bouwen (figuur 21). Daarmee wordt ook voorkomen dat moeizame onderhandelingsprocessen tussen gemeenten, grondeigenaren en projectontwikkelaars de realisatie van nieuwbouwprojecten vertragen om zo bewust schaarste aan bouwlocaties te creëren. Het gaat om gemeenten die de bouwplannen op elkaar afstemden, de grondbedrijven waarmee tot voor de huidige crisis aanzienlijk werd verdiend door lokale overheden en bouwers en ontwikkelaars die daar ook een graantje van meepikten (Tijdelijke Commissie Huizenprijzen, 2013; Vermeulen, 2013).

Een bewuste keuze voor een koopwoning en de langetermijnhorizon van de koper zorgen ervoor dat de woning ook directer op de eigen woonbehoeften wordt gebouwd of aangepast. Een vereenvoudiging van de regels in het bouwbesluit heeft geleid tot een overzichtelijker en goedkoper bouwproces. Algemene ruimtelijke restricties en regels ten aanzien van de indeling en esthetische uitvoering van woningen voorkomen 'Belgische toestanden' met een zeer rommelig landschap. De consequentie hiervan is wel dat er minder sprake is van 'confectie' in de woningbouw: gestandaardiseerde woonwijken, met als ultiem voorbeeld de VINEX-locaties. Gedifferentieerde woningbouw met ruimte voor individuele voorkeuren en vaker binnenstedelijk is het 'nieuwe normaal'.

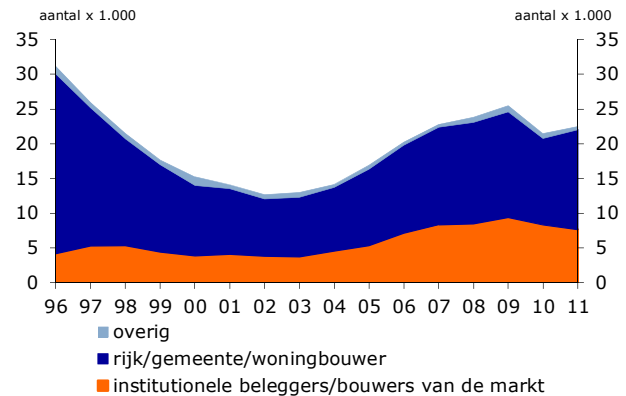
Voor de huursector geldt een soortgelijke opgave. Logischerwijs zal hier de rol van de overheid en de woningbouwvereniging groot blijven (figuur 22), maar er zal een verschuiving optreden naar de partijen die voorheen vooral actief waren op de koopwoningmarkt. Voor investeerders wordt de Nederlandse private huursector al vrij snel een interessant beleggingsobject. Institutionele beleggers zijn bereid te financieren, maar ze zijn vaak op zoek naar grotere bouwprojecten in de vrije huursector. Voor

Figuur 21: Bouwproductie koopsector naar bouwer



Bron: CBS

Figuur 22: Bouwproductie huursector naar bouwer



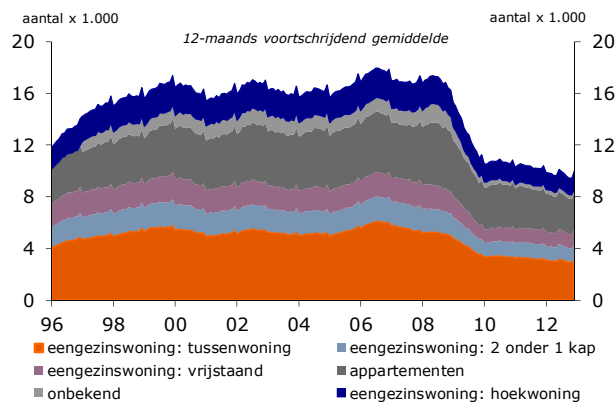
Bron: CBS

Woningmarkt van de toekomst

individuele huishoudens met voldoende vermogen kan een Nederlandse vastgoedbelegging ook een aantrekkelijk alternatief worden voor andere vermogenstitels. De

belegging is inflatievast bij marktconforme huurprijs, en door deregulering ook minder afhankelijk van allerlei wettelijke beperkingen en eventuele wijzigingen in het overheidsbeleid. Zo zijn woningen als belegging in Duitsland zeer gebruikelijk; 70% van de Duitse woningvoorraad is in handen van particuliere huishoudens, terwijl slechts iets meer dan 40% wordt bewoond door de eigenaar-bewoner (ECB, 2009; Dol *et al.*, 2010).

Figuur 23: Aantal verkochte woningen naar segment



Bron: CBS

De transitieperiode: winnaars en verliezers

Ons toekomstbeeld van de woningmarkt is in belangrijke mate een tekentafelconcept en staat in schril contrast met de huidige woningmarktsituatie. De overgang van een min of meer dynamische naar een meer statische koopwoningmarkt betekent dat starters in veel meer gevallen eigenlijk

een stap willen overslaan: een starterswoning zal in veel meer gevallen een (particuliere) huurwoning moeten zijn en minder vaak een koopwoning (figuur 23). Gevolg daarvan is dat de doorstroming op de woningmarkt stagneert. Doorstromers waren gewend de stap naar een grotere woning deels met overwaarde te financieren. Het niet meer gemakkelijk kunnen verkopen van de starterswoning zorgt ervoor dat de transactieketen stopt. Daar komt bij dat het overheidsbeleid, via het beperken van de hypotheekrenteaftrek en het verplicht volledig aflossen voor starters, schuldfinancieren minder aantrekkelijk maakt dan voorheen. Het doorbreken van de transactieketen zorgt er ook voor dat de transactievolumes op de koopwoningmarkt structureel lager komen te liggen. Voor alle partijen die vooral afhankelijk zijn van de volumes op de woningmarkt, zoals makelaars en financiers, betekent dit een fors kleinere markt.

Om het bovenstaande toekomstbeeld te realiseren, zijn institutionele hervormingen noodzakelijk die niet van de ene op de andere dag kunnen worden doorgevoerd. Een transitie van de woningmarkt is per definitie een geleidelijk proces, dat wordt vertraagd door partijen die hun verlies moeten nemen. De winnaars hebben een minder luide stem en zijn daardoor minder zichtbaar in het publieke debat. Aanpassingen in de woningmarkt raken immers de belangen van verschillende partijen omdat deze invloed hebben op onder meer de ontwikkeling van huizen- en grondprijzen, huren en de hypotheekfinanciering. Een wijziging in de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit impliceert gemiddeld lagere huizenprijzen.

Afhankelijk van de gehanteerde veronderstellingen kunnen de huizenprijzen naar schatting met 20% dalen ten opzichte van de evenwichtsprijs uit de periode voor 2008 (Conijn, 2008). De huidige eigenwoningbezitters worden geconfronteerd met

Woningmarkt van de toekomst

een vermogensverlies. De prijseffecten kunnen nog groter uitvallen indien deze wijziging niet wordt teruggesluisd via lagere belastingtarieven. Bovendien zorgt de huidige variant, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe gevallen op de woningmarkt, voor een stagnerende doorstroming en een nog trager aanpassingsproces. Voor huurders op populaire locaties betekent de liberalisering van de huurmarkt hoogstwaarschijnlijk een veel grotere stijging van de huurprijzen dan op minder populaire locaties, waardoor zij aan koopkracht moeten inleveren. Ook voor andere partijen, zoals woningcorporaties, betekent dit dat zij in de nieuwe woningmarktsituatie veelal een kleinere rol moeten spelen die gepaard gaat met een lager rendement.

De economische crises kunnen de noodzaak tot hervormen verhogen omdat men er eerder van overtuigd raakt dat aanpassingen en onconventionele maatregelen onvermijdelijk zijn (OESO, 2009). Tegelijkertijd kan het doorvoeren van hervormingen in een crisis riskant zijn, omdat het tot grotere verliezen leidt. Hervormingen gaan dan vaak gepaard met bezuinigingen, waardoor het maatschappelijke draagvlak ontbreekt en de transitie minder soepel verloopt. Dit geldt niet alleen voor de aanpassingen van het woningmarktbeleid. Zo dient ook de Nederlandse woningvoorraad in de nieuwe woningmarktsituatie te veranderen van een relatief uniform 'confectie'-aanbod naar een diverser 'couture'-aanbod. Een lange periode van economische stagnatie betekent een langzame transformatie van de woningvoorraad. Dit is niet alleen het gevolg van een ontbrekende vraag, maar ook van relatief ongunstige financieringscondities. Om de onzekerheid over de te nemen verliezen goed te kanaliseren, is een lange transitieperiode van groot belang (CSED, 2010).

Conclusie

De niet goed werkende woningmarkt is een van de oorzaken van de diepe recessie in Nederland. Hoewel de aangekondigde hervormingen op termijn bijdragen aan een beter werkende woningmarkt, zorgen zij op korte termijn mede door de timing, het ontwerp en de insteek voor een verdere daling van huizenprijzen en transacties. Een beter werkende woningmarkt moet de marktimperfecties verkleinen en tevens tegemoetkomen aan de veranderende woonvoorkeuren, -carrières en -locaties van woonconsumenten.

De Nederlandse woningmarkt moet niet terugkeren naar het 'normaal' van vóór 2008. Het streven moet zijn dat de nu ingezette hervormingen op een goede wijze worden vervolmaakt. Het toekomstbeeld van de woningmarkt is er een van eigendomsneutraal woonbeleid. Woonconsumenten kunnen op deze manier een betere afweging maken tussen huren en kopen, omdat de keuze in belangrijke mate valt tussen vermogensopbouw en de risico's die erbij horen, transactiekosten en mobiliteit. Het resultaat daarvan zal een stabielere koopwoningmarkt zijn, waarbij de keuze voor een koopwoning nog meer dan nu onderdeel is van de vermogensplanning over de levensloop. Tegelijkertijd zal de huurwoningmarkt dynamischer worden met een klein sociaal huursegment.

De overgang naar een nieuwe woningmarktsituatie dient geleidelijk te verlopen omdat veel gevestigde partijen, zoals huiseigenaren, woningcorporaties en financiers, niet alleen moeten wennen aan hun nieuwe rol, maar ook hun verlies moeten nemen. De huidige economische omgeving ontnemt een helder zicht op de effecten van de in gang gezette hervormingen. Maar problemen die daarbij opdoemen, moeten niet worden bestreden met oplossingen die leiden tot het in stand houden van oude systemen. Zo zijn startersleningen niet de duurzame oplossing voor de doorstroming, maar fiscaal vriendelijk voor een eigen woning sparen wel. Evenzo moet de terugvallende bouwproductie niet worden bestreden met meer ruimte voor woningcorporaties zodat ze weer gaan bouwen, maar moet juist privaat initiatief in zowel de koop- als de huursector de ruimte krijgen. Meer vrijheid kan wat onwennig voelen voor beleidsmakers bij (lokale) overheden, maar het is uiteindelijk wel de goede weg.

Literatuur

- Alegre, J., S. Mateo en L.L. Pou (2009), Participation in tourism consumption and the intensity of participation: an analysis of their socio-demographic and economic determinants, *Tourism Economics*, 15(3): 531-546.
- Amand, M. (2012), Enkele macro-economische bedenkingen omtrent wonen, zorg en pensioenen, in: Asbeek Brusse, W. en C.J. van Monfort (red.), *Wonen, zorg en pensioenen: Hervormen en verbinden*, WRR, Den Haag: WRR.
- Ball, M., M. Harloe en M. Martens (1998), *Housing and social changes in Europe and the USA*, Londen en New York: Routledge.
- Bertram, A. en J.-K. Helderma (2008), Wat gaan we doen met de corporaties, in: Don, F.J.H. (red.), *Agenda voor de woningmarkt*, Preadviezen van de Koninklijke Vereniging van Staatshuishoudkunde, Amsterdam : Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde, pp.126-128.
- Blanchflower, D.G. en J. Oswald (2013), Does high home-ownership impair the labour market?, NBER Working Papers 19079, Cambridge, MA: NBER.
- Boelhouwer, P. J., H.J.F.M. Boumeester en H. van der Heijden (2006), Stagnation in Dutch housing production and suggestions for a way forward, *Journal of Housing and Built Environment* 21(3): 77-100.
- Boer, H.J., de, M.A.C. de Jong en G. van der Vlugt (2012), Wonen, zorg en pensioen: naar een integrale benadering?, in: Asbeek Brusse, W. en C.J. van Monfort (red.), *Wonen, zorg en pensioenen: Hervormen en verbinden*, WRR, Den Haag: WRR.
- Bosch, N., G. Roelofs, D. van Vuuren en M. Wilkens (2012), De huidige en toekomstige groei van het aandeel zzp'ers in de werkzame beroepsbevolking, CPB Achtergronddocument, Den Haag: CPB.
- Boumeester, H.J.F.M. (2004), Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse woningmarkt, *Volkshuisvesting en Woningmarkt* 35, Delft: Delft University Press.
- Centraal Fonds Volkshuisvesting (2012), Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2011, Baarn: CFV.
- Chan, S. (2001), Spatial lock-in: do falling house prices constrain residential mobility?, *Journal of Urban Economics*, 49: 567-586.
- Commissie van Dijkhuizen (2013), *Naar een activerender belastingstelsel*, Den Haag.
- Commissie Sociaal-Economisch Deskundigen (2010), *Rapport naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Den Haag: SER.
- Conijn, J. (2008), Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg, in: Don, F.J.H. (red.), *Agenda voor de woningmarkt*, Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde, Amsterdam : Vereniging voor de Staatshuishoudkunde, pp. 145-177.
- CPB (2010), *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB Bijzondere Publicatie 84, Den Haag: CPB.
- CPB (2013), *Wordt de werled plat of is er toekomst voor de stad?*, CPB Notitie, Den Haag: CPB.
- Dieleman, F.M. (1986), The future of Dutch housing: a review and interpretation of the recent literature, *Tijdschrift voor de Economische en Sociale Geografie*, 77 (5): 237-245.
- DNB (2008), Het achterblijvende woningaanbod in Nederland, *Kwartaalbericht*, maart 2008, Amsterdam: De Nederlandsche Bank, pp. 52-55.

Literatuur

- Dol, K., H. van der Heijden en M. Oxley (2010), *Economische crisis, woningmarkt en beleidsinterventies; een internationale vergelijking*, OTB, Delft: OTB.
- Duncan, S. en A. Rowe (1993), Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm, *Urban Studies* 30 (8): 1331-1354.
- ECB (2009), *Housing Finance in the Euro Area*, Occasional Paper Series, No 101 / March 2009, Frankfurt am Main: ECB.
- EIB (2012), *De bouw in 2020. Vier kwantitatieve scenario's*, Amsterdam: EIB.
- Eichholz, P. en T. Lindenthal (2008), Behoeftes en belemmeringen in de woningbouw: een lange termijn perspectief, in: Don, F.J.H. (red.), *Agenda voor de Woningmarkt*, Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, Amsterdam : Vereniging voor de Staathuishoudkunde, pp. 79-100.
- Ermisch, J. en E. Washbrook (2012), Residential Mobility: Wealth, Demographic and Housing Market Effects, *Scottish Journal of Political Economy*, 59 (5): 483-499.
- Eskinasi, M. C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest en J. Conijn (2012), *Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie*, Den Haag: PBL.
- Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij (2006), *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB Bijzondere Publicatie 62, Den Haag: CPB.
- Ferreira, F., J. Gyourko en J. Tracy (2010), Housing busts and household mobility, *Journal of Urban Economics*, 68 (1): 34-4.
- Fisher, J.D., D.S. Johnson, J.T. Marchand, T.M. Smeeding en B. Boyle Torrey (2007), No place like home: older adults and their housing, *Journal of Gerontology* 62: 120-128.
- Fisher, P.A. en G. Malmberg (2011), Stteled people don't move: On life course (im-)mobility in Sweden, *International Journal of Population Geography* 7: 357-371.
- Glaeser, E.L. en J. Gyourko (2005), Urban decline and durable housing, *Journal of Political Economy*, 113 (2): 345-375.
- Glaeser E.L. en J.D. Gottlieb (2008), *The economics of place-making policies*, NBER working paper 14373, Cambridge, MA: NBER.
- Haffner, M., J. Hoekstra, M. Oxley, en H. van der Heijden (2009) *Bridging the gap between social en market rented housing in six European countries?* Housing and urban Policy Studies No. 33, Amsterdam: IOS Press.
- Hooijmeijer, P. (2007), *Dynamiek in de derde leeftijd*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Hoogvliet, A. (1992), *Wijken in beweging: bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20ste-eeuwse woongebieden*, Utrecht: Bureau Stedelijke Netwerken.
- Haffner, M. (2005), *Appel voor de dorst? Vermogen en ouderen op de woningmarkt*, Utrecht: DGW/Nerthur-partnership 29.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declereck, S. Klaver en F. Vernooij (2008), *Regionale woningmarktgebieden. Verschillen en overeenkomsten*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Kahneman, D., J.L. Knetsch, en R.H. Thaler (1990), Experimental tests of the endowment effect and the Coase theorem, *Journal of Political Economy*, 98: 1325-1348.
- Kempen, R. van (1992), *In de klem op de stedelijke woningmarkt?*, Utrecht: Elinkwijk.

Literatuur

- Knoef, M., R. Alessi en A. Kalwij (2012), De inkomensverdeling en levensverwachting van ouderen. Implicaties voor pensioenhervormingen en solidariteit, Netspar design papers 8, Tilburg: Netspar.
- Kullberg, J. (2001), Matchen, sturen, communiceren. Woonruimteverdeling en ontspanning op de woningmarkt, *Volkshuisvesting en Woningmarkt* 32, Delft: Delft University Press.
- Leidelmeijer, K., J. van Iersel en A. Buys (2011), *Demografie en eigenwoningbezit. Een verkennende studie in opdracht van het Ministerie van BZK*, Amsterdam: RIGO.
- Leslie, G.R. en A.H. Richardson (1961), Life Cycle, Career Pattern and the Decision to Move, *American Sociological Review*, 36: 894-902.
- Leuvensteijn, M. van en V. Shestalova (2006), *Investeringsprikkels voor woningcorporaties*, CPB Document 112, Den Haag: CPB.
- Lundborg, P. en P. Skedinger (1999), Transaction taxes in a search model of the housing market, *Journal of Urban Economics*, 45: 385-399.
- Malpezzi, S. (1996), Housing prices, externalities and regulation in U.S. metropolitan areas, *Journal of Housing Research* 7 (2): 209-242.
- Martens, M. (1990), *Ways of owning. A study of homeownership in Europe and the USA* (Thesis), Department of Sociology, University of Essex.
- Ministerie van BZK (2011), *Woonvisie*, Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van Financiën (2012), *Miljoenennota 2013*, Tweede Kamer vergaderjaar 2012-2013, 33400, nr 1, Den Haag: Ministerie van Financiën.
- Ministerie van VROM (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2007), *Bouwen voor de schuifpuzzel*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mulder, C.H. en P. Hooimeijer (1999), Residential Relocations in the Life Course, in: Wissen L. van en P. Dykstra (red.), *Population Issues: An Interdisciplinary Focus*, pp. 159-186.
- Mulder R.J. en P.J.T. Tang (2012), Overwaarde verzilver je niet zo makkelijk, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 18 (4): 14-17.
- Neuteboom, P. en D. Brounen (2007), Housing demand in ageing markets. Dutch cohort evidence, Erasmus University Working Paper, Rotterdam: EUR.
- Oevering, F. (2012), Vergrijzing doet verhuismarkt krimpen, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 5: 46-50.
- OESO (2009), *The political economy of reform. Lessons from pensions, product markets and labour markets in ten OECD countries*, Parijs: OESO.
- Ommeren, J. van (2006), *Verhuismobiliteit. Een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ommeren, J. van en M. van Leuvensteijn (2003), *New evidence on the effects of transaction costs on residential mobility*, CPB Discussion Paper 18, Den Haag: CPB.
- PBL (2013), *Vergrijzing en woningmarkt*, Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Popp, H. (1976), The residential location process. Some theoretical and empirical considerations, in: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 67 (5): 300-305.
- Priemus, H. (1978), *Volkshuisvesting: problemen, begrippen, beleid*, Alphen aan den Rijn: Samsom.

Literatuur

- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad, Volks-huisvesting in theorie en praktijk 3/4*, Delft: Delft University Press
- Rabobank (2013), *Regionale prijsverschillen, Kwartaalbericht Woningmarkt*, mei 2013, Utrecht: Rabobank Nederland.
- Robson, B.T. (1975), *Urban Social Areas*, London: Oxford University Press.
- Romijn, G. en P. Besseling (2008), *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*, CPB Document 165, Den Haag: CPB.
- Rossi, P.H. (1955), *Why families move. A study of social psychology of urban residential mobility*, Glencoe, Illinois: Free Press.
- Rouwendal, J. en W. van der Straaten (2008), *The Costs and Benefits of Providing Open Space in Cities*, CPB Discussion Paper 98, Den Haag: CPB.
- SCP (1999), *Demografie en sociaal-culturele ontwikkelingen. Gevolgen voor het wonen van ouderen in de toekomst*, SCP-werkdocument 55, Den Haag: SCP.
- SCP en SEO (2004), *Kosten en baten van extramuralisering. De gevolgen voor de Regeling hulpmiddelen*, SCP-werkdocument 109, Den Haag: SCP.
- SEO (2004), *Woningbouw in de Noordvleugel*, SEO rapport 703, Amsterdam: SEO.
- SEO (2006), *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt*, SEO-rapport 899, Amsterdam: SEO.
- SEO (2013), *Studie & Werk 2013*, SEO-rapport 2013-23, Amsterdam: SEO.
- Simmons-Mosley, T.X. en S. Malpezzi (2006), *Household mobility in New York City's regulated rental housing market*, *Journal of Housing Economics* 15 (1): 38-62.
- Smid, T.H. (2012), *De diverse opmars van de zzp'er*, Themabericht 2012/03, Utrecht: Rabobank Nederland.
- Stegeman H.W. en D. Piljic (2011), *De arbeidsmarkt in 2030: flexibilisering of starre arbeidsrelaties?*, *Tijdschrift voor HRM* no. 4:89-106.
- Stein, J. (1995), *Prices and trading volume in the housing market. A model with downpayment constraints*, *Quarterly Journal of Economics* 110: 379-406.
- Teule, R. (1996), *Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*, *Stedelijke en Regionale Verkenningen* 10, Delft: Delft University Press.
- Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (2013), *Parlementair onderzoek 'Huizenprijzen'*, Tweede Kamer vergaderjaar 2012-2013, 33194, nr 2, Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Toussaint, J. (2010), *Eten gepensioneerden hun woning op?*, *Rooilijn* 43: 246-253.
- Vermeulen, W. en J. Rouwendal (2007), *Vormt vergrijzing een bedreiging voor de Nederlandse woningmarkt?*, *Property Research Quarterly* 6(4): 20-25.
- Vermeulen, W. (2013), *Marktmacht in de polder*, *MeJudice*, 17 mei 2013.
- VROM-raad (2007), *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, Den Haag: VROM-raad.
- VROM-raad (2013), *Wonen in ongewone tijden*, Den Haag: VROM-raad.
- Wolpert, J. (1965), *Behavioral aspects of the decision to migrate*, *Papers in Regional Science* 15 (1): 154-164.
- Wolpert, J. (1966), *Migration as an adjustment to environmental stress*, *Journal of Social Issues* 22 (4): 92-102.

Colofon

De in deze Special gepresenteerde visie is mede gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen, waaronder Reuters EcoWin. Deze bronnen zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt.

Overname van de inhoud met bronvermelding is toegestaan. Het Directoraat aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten.

Gebruikte afkortingen bronnen: CBS: Centraal Bureau voor de Statistiek, CPB: Centraal Planbureau, DNB: De Nederlandsche Bank, ECB: Europese Centrale Bank, IMF: Internationaal Monetair Fonds, OESO: Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling, PBL: Planbureau voor de Leefomgeving.

Gebruikte afkortingen landen: AT: Oostenrijk, AU: Australië, BE: België, CA: Canada, CH: Zwitserland, CL: Chili, CY: Cyprus, CZ: Tsjechië, DE: Duitsland, DK: Denemarken, EA: Eurogebied, ES: Spanje, EE: Estland, FI: Finland, FR: Frankrijk, GB: Verenigd Koninkrijk, GR: Griekenland, HU: Hongarije, IS: IJsland, IE: Ierland, IL: Israël, IT: Italië, JP: Japan, KR: Zuid-Korea, LU: Luxemburg, MX: Mexico, NL: Nederland, NO: Noorwegen, NZ: Nieuw Zeeland, PL: Polen, PT: Portugal, SE: Zweden, SI: Slovenië, SK: Slowakije, TR: Turkije, US: Verenigde Staten.

Deze informatie kunt u ontvangen door een mail te sturen naar 'economie@rn.rabobank.nl' onder vermelding van 'KEO Kennismail'. Hierdoor wordt u op de verzendlijst geplaatst van de gratis digitale nieuwsbrief van Kennis en Economisch Onderzoek die tenminste eens per maand uitkomt. In deze nieuwsbrief zijn links te vinden naar het Economisch Kwartaalbericht, maar ook naar alle andere publicaties van onze medewerkers.

Deze studies zijn tevens te vinden op onze website: www.rabobank.com/economie en op www.rabotransact.com.

Voor overige informatie kunt u bellen met Kennis en Economisch Onderzoek via tel. 030 - 2162666.

U kunt ons ook bereiken op het volgende e-mailadres: 'economie@rn.rabobank.nl'.

Redactie:
Enrico Versteegh
Productiecoördinatie:
Christel Frentz
Graphics:
Selma Heijnekamp

© 2013 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland



Rabobank

KEO op internet

www.rabobank.com/economie

www.rabotransact.com

Postadres

Rabobank Nederland,

KEO (UC.T.04.11)

Postbus 17100

3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland

Croeselaan 18

3521 CB Utrecht