



Planbureau voor de Leefomgeving

Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt

Balans van de
Leefomgeving 2014

DEEL 2

Beleidsstudie

Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt

Balans van de Leefomgeving 2014 – deel 2

Frank van Dam, Martijn Eskinasi en Carola de Groot
10 september 2014

**Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt.
Balans van de Leefomgeving 2014 – deel 2**
© PBL (Planbureau voor de Leefomgeving)
Den Haag, 2014
PBL-publicatienummer: 1538

Auteurs
Frank van Dam, Martijn Eskinasi en Carola de Groot

Contact
Frank van Dam (frank.vandam@pbl.nl)

Met dank aan
Het PBL is Joost Wegstapel (Atrivé) en Johan Conijn (UvA/ASRE) bijzonder erkentelijk voor hun bijdrage en commentaar op dit rapport.

Redactie figuren
Beeldredactie PBL

Tekstredactie
Simone Langeweg Tekst- en Communicatieadvies

Productie
Uitgeverij PBL

Opmaak
Textcetera, Den Haag

U kunt de publicatie downloaden via de website www.pbl.nl. Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Dam, F. van, M. Eskinasi & C. de Groot (2014), *Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 – deel 2*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Het PBL is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is vóór alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en altijd wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

Samenvatting 6

1 Inleiding 8

2 De woningmarkt: systeem en beleid 9

3 Ontwikkelingen op de woningmarkt, 1970-2014 10

4 De balans opgemaakt: doelbereik en bijwerkingen 20

5 Een nieuwe agenda voor de woningmarkt 22

Literatuur 27

Samenvatting

Betaalrisico's vooral onder huurders toegenomen

Door de economische crisis lopen steeds meer bewoners het risico dat ze hun huur of hypotheeklasten niet kunnen betalen: in de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens met betaalrisico's verdubbeld. Vooral voor huurders is de situatie verslechterd. Het aandeel huurders met een betaalrisico is in 2012 opgelopen tot 13 procent. De meest kwetsbare huishoudens bevinden zich in de Randstad en in het noorden van het land.

Vrije huursector verdient aandacht

De sociale huursector wordt steeds meer het domein van lagere inkomensgroepen, waaronder alleenstaande jongeren en ouderen. Hoewel de sociale huursector daar weliswaar voor bedoeld is, versterkt de ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt de problemen voor de huishoudens met een middeninkomen, met name in (stedelijke) regio's met een gespannen woningmarkt. Een omvangrijkere vrije huursector (boven, maar ook onder de huidige liberalisatiegrens) kan fungeren als smeermiddel van de woningmarkt, maar vooralsnog is dit segment van de woningmarkt in Nederland slechts bescheiden van omvang. Dit segment van de woningmarkt verdient nieuwe aandacht.

Omvangrijke restschuldenrisico's bij eigenaren-bewoners

Onder eigenaren-bewoners is sprake van een omvangrijk restschuldenrisico. Bij naar schatting een miljoen huishoudens staat het huis 'onder water': de hypotheekschuld is hoger dan de waarde van de woning. Waar in 2002 slechts 6 procent van alle huiseigenaren een potentiële restschuld had, geldt dit in 2012 voor maar liefst 23 procent van alle huiseigenaren. Het gaat vooral om jongere huiseigenaren die op de top van de markt een woning hebben gekocht. Momenteel vertonen, met name in de Randstad, de woningprijzen weer een opwaartse richting. Of dit een bestendige trend is, waarbij ontstane restschulden mogelijk weer verdampen, is vooralsnog onzeker.

Toekomstige woningvraag in veel regio's is tijdelijke piekbehoefte

In de afgelopen decennia zijn er steeds meer huishoudens bijgekomen. Ook in de toekomst neemt het aantal huishoudens in veel regio's nog licht toe, vooral doordat het aantal ouderen toeneemt. De vraag naar woningen wordt hierdoor nog groter. Echter, over een jaar of tien, vijftien zal in grote delen van Nederland het aantal

huishoudens geleidelijk afnemen; het gaat dan veelal om jonge huishoudens (20-35 jaar). Zelfs in regio's waar de druk op de woningmarkt nu nog hoog is, zoals in sommige steden, wordt de markt dan minder gespannen. Ook doordat een toenemend aantal ouderen (vooral door overlijden) dan hun woning gaan verlaten.

Aanpassingsopgave in woningvoorraad is groot

Provincies en vooral gemeenten moeten in hun woonbeleid nu al – en in regionaal verband – rekening houden met de voorziene veranderingen in de huishoudensontwikkeling op zowel de korte als de lange termijn: de voorziene geleidelijke afname van het aantal jongere huishoudens en de uitstroom uit de woningmarkt van de omvangrijke babyboomgeneratie, waardoor een groot aantal (met name eengezinskoop) woningen vrijkomt op de markt. Ook in de Randstad. Door nu al (de toekomst is nú) te zoeken naar een geheel nieuwe balans tussen nieuwbouw, aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad en herbestemming van bestaand (leegstaand) kantoor-, winkel- en ander vastgoed, kan worden voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte op korte termijn, terwijl het risico van overproductie en op langere termijn mogelijk zelfs leegstand in de minst gewilde delen van de woningvoorraad wordt vermeden.

Kwaliteit woningvoorraad en woonomgeving staat onder druk

Mede door het toegenomen eigenwoningbezit en de veranderde leeftijdsopbouw van de bevolking is de verhuismobiliteit afgenomen. Bouwen voor de doorstroming wordt daardoor steeds minder effectief. Het is raadzaam om in de nieuwbouw aandacht te hebben voor het (mogelijk tijdelijk) invullen van specifieke marktsegmenten (zoals het toenemend aantal één- en tweepersoonshuishoudens) en voor woningvervanging. In de bestaande woningvoorraad moet de nadruk komen op woningaanpassing, mede met het oog op de voortgaande vergrijzing. Stimuleringsprogramma's voor woningverbetering – met name op het terrein van energiebesparing – moeten daarop inspelen.

Ook de toekomstige verbeteringen in de kwaliteit van de woonomgeving staan onder druk. In het verleden bekostigden gemeenten de herstructurering en de kwaliteit van voorzieningen en de openbare ruimte uit de

winsten uit actief grondbeleid. Met de kredietcrisis en het stilvallen van de nieuwbouw zijn die opbrengsten weggevallen. Gezien de in veel gemeenten te verwachten ontwikkeling van het aantal huishoudens (geringe groei of zelfs krimp), en de daarmee te verwachten geringere vraag naar (nieuwe) woningen, zou dat in die bepaalde gemeenten repercussies kunnen hebben voor de investeringen in de kwaliteit van de woonomgeving. Dit vereist steeds scherpere investeringskeuzes op lokaal niveau.

Behoedzaam sturen gewenst

Het rijksbeleid op het terrein van het wonen en de sturing op de woningbouwproductie is de laatste jaren steeds verder gedecentraliseerd naar de lagere overheden. De Rijksoverheid stuurt vooral met financieel en fiscaal beleid (huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, verhuurdersheffing, generiek fiscaal beleid), en via institutionele sturingsmogelijkheden, zoals regelgeving met betrekking tot woningcorporaties, herbestemming en nieuwbouw. Gezien de toegenomen financiële kwetsbaarheid van zowel huurders als eigenaren-bewoners enerzijds en de kwetsbaarheid van het gehele woningmarktsysteem anderzijds, zal zij behoedzaam aan de financiële knoppen moeten draaien. De door de recent getroffen beleidsmaatregelen (zoals de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek) hernieuwde duidelijkheid op de Nederlandse woningmarkt en het weer oplopende consumentenvertrouwen zijn op dit moment nog te broos voor al te bruuske nieuwe beleidsbewegingen.

1 Inleiding

Bevordering van voldoende woongelegenheid is in Nederland onderwerp van overheidszorg. Dat is zelfs vastgelegd in de Grondwet. De invulling van die overheidszorg ontwikkelt zich met de maatschappelijke, demografische, economische, ruimtelijke en bestuurlijke omstandigheden mee.

De woningmarkt bevindt zich momenteel op een keerpunt. Het overheidsbeleid heeft zich de afgelopen decennia achtereenvolgens gericht op het inlopen van het kwantitatieve woningtekort, en op een toenemende zeggenschap en honorering van woonwensen van de burger met een daaraan verbonden stimulering van het eigenwoningbezit. Dit beleid heeft, in combinatie met allerlei maatschappelijke en economische ontwikkelingen, positieve effecten gehad op zowel de omvang als de kwaliteit van de woningvoorraad. De woningmarktontwikkelingen van de laatste decennia hebben echter ook enkele negatieve bijwerkingen gehad, zoals de opgelopen totale hypotheekschuld. Juist deze bijwerkingen dienen de komende jaren op de beleidsagenda te staan. Daarnaast is er sprake van nieuwe transities en uitdagingen. Zo gaan vergrijzing en krimp een belangrijke rol spelen op de woningmarkt en mede daardoor zouden de verschillen tussen regio's nog verder kunnen toenemen.

In dit hoofdstuk maken we de balans op van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. We beantwoorden daarbij de vraag *welke ontwikkelingen zich in de afgelopen decennia op de woningmarkt hebben voorgedaan ten aanzien van*

*de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad en de betaalbaarheid van het wonen.*¹ Hiertoe beschrijven we eerst de woningmarkt als complex systeem en bespreken we de rijksdoelen ten aanzien van de woningmarkt. Hoofdstuk 3 gaat over de relevante ontwikkelingen op de woningmarkt van de afgelopen decennia. Daarbij maken we een – enigszins kunstmatig – onderscheid in ontwikkelingen in de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt enerzijds, en ontwikkelingen in het beleid, het systeem en de instituties anderzijds. Aan de vraagzijde besteden we specifiek aandacht aan de babyboomgeneratie en de daarop volgende grote naoorlogse geboortecohorten. Hun gedrag op de woningmarkt is namelijk sterk bepalend (geweest) voor ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt. In hoofdstuk 4 maken we in het kort de balans op van de ontwikkelingen van de afgelopen decennia en brengen we de belangrijkste bijeffecten hiervan in beeld. Ten slotte benoemen we in hoofdstuk 5 de belangrijkste nieuwe en actuele uitdagingen voor alle actoren op de woningmarkt. Ook hierbij staan de omvang en de kwaliteit van de woningvoorraad centraal, en wordt ingegaan op de betaalrisico's in de huur- en koopsector.

Noot

- 1 In de 'digitale Balans' (www.pbl.nl/balans) wordt daarnaast ingegaan op de ontwikkelingen in de passendheid van de woningvoorraad en de kwaliteit van de woonomgeving.

2 De woningmarkt: systeem en beleid

De productie en het beheer van woningen vormen een complex systeem. Woningen zijn kapitaalintensief, zitten per definitie vast aan de plek waar ze staan, hebben een lange levensduur en (daarmee) een functioneel en morfologisch effect op de directe omgeving. Rond het eigendom, het beheer en de productie van woonvastgoed is een omvangrijke en complexe bedrijfstak ontstaan: ontwikkelaars, bouwbedrijven, toeleveranciers, beheerders, beleggers, woningcorporaties, makelaars, financiers en vele andere partijen.

Op de woningmarkt zijn twee gegevenheden relevant. Ten eerste is het onderscheid tussen de huur- en de koopsector van belang. Binnen de koopsector zijn eigenaren-bewoners bewoner en belegger in één. De huursector is in Nederland in toenemende mate het domein van woningcorporaties geworden. Zij verenigen ontwikkeling, beheer en de kapitaalfunctie en zoeken bij de vaststelling van de huurprijzen een juiste balans tussen betaalbaarheid en rendement. Ten tweede zijn woningmarkten per definitie regionale markten (zie bijvoorbeeld Van Dam & Eskinasi 2013; Renes et al. 2006). De afstemming van de vraag naar en het aanbod van woningen (en daarmee ook de prijsvorming) vindt plaats op een regionaal niveau.

Ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt zijn sterk afhankelijk van conjuncturele ontwikkelingen (welvaartsontwikkeling, rentestand, ontwikkeling van de werk-

gelegenheid), demografische ontwikkelingen (met name de huishoudensontwikkeling) en sociaaleconomische ontwikkelingen (zoals het toegenomen aantal tweeverdieners en de flexibilisering van de arbeidsmarkt). Daarnaast zijn ze afhankelijk van beleidsontwikkelingen (woningmarktbeleid, ruimtelijk beleid, sociaaleconomisch beleid). Met name de conjuncturele en demografische ontwikkelingen bepalen de omvang en de aard van de (regionale en lokale) vraag naar woningen. Die kwantitatieve en kwalitatieve vraag kan sneller veranderen dan het aanbod. De confrontatie van vraag en aanbod komt tot uitdrukking in de prijs van 'woon-diensten', of met andere woorden in de kosten van het wonen.

Beleidsdoelen

De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor de woningmarkt als systeem. Het Rijk streeft daarbij naar voldoende, passende en betaalbare woonegelegenheid voor iedereen. De invulling van die overheidszorg ontwikkelt zich met de maatschappelijke, demografische, economische en ruimtelijke omstandigheden mee. De rol van het Rijk is daarbij inmiddels verschoven. De verantwoordelijkheid ten aanzien van de programmering en de locatie van de woningvoorraad is gedecentraliseerd en ligt nu bij regionale en lokale overheden. Het Rijk is vooral nog verantwoordelijk voor de woningmarkt als systeem en voor de financiële en fiscale regelgeving, de wetgeving en de bouwregelgeving.

De woningmarkt: drie deelmarkten

De woningmarkt kan worden uiteengelegd in drie deelmarkten: de markt voor woonruimte, de markt voor financiering en belegging, en de bouw- en ontwikkelmarkt (Di Pasquale & Wheaton 1996; Eskinasi 2011). In de eerste markt zijn mensen bereid om periodiek te betalen voor het gebruik van een woning op een bepaalde plaats, bijvoorbeeld in de vorm van huur. Woonvastgoed is kapitaalintensief en niet iedereen kan of wil de kosten van eigendom dragen. Daar komt de beleggings- en financieringsmarkt in beeld, waarbij eigenaren en investeerders rendement willen behalen op hun investering. Beleggers en andere eigenaren zijn dus bereid woonvastgoed in eigendom tegen een bepaalde prijs aan te kopen. In de derde deelmarkt wegen ontwikkelaars af of ze die woningen tegen die prijs kunnen realiseren.

In Nederland worden deze deelmarkten sterk gereguleerd door het Rijk en lagere overheden. Lagere overheden zoals gemeenten fungeren daarbij niet alleen als scheidsrechter, maar ook als speler op die markten (Segeren 2007). De kredietcrisis (2007) startte in feite in de financieringsmarkt (tweede deelmarkt), en werkte meteen door in de andere twee deelmarkten (Haffner & Van Dam 2011).

3 Ontwikkelingen op de woningmarkt, 1970-2014

In de afgelopen vier decennia heeft de Nederlandse woningmarkt omvangrijke veranderingen doorgemaakt. Die veranderingen zijn teweeggebracht door zowel conjuncturele en demografische ontwikkelingen als verschillende beleidsmaatregelen. Op de golven van de demografische ontwikkelingen (het toegenomen aantal huishoudens) is allereerst de woningvoorraad spectaculair toegenomen. Bovendien nam het eigenwoningbezit sterk toe (figuur 1).

1970-1990: demografie en markt

Nederland heeft in 1970 zo'n 13 miljoen inwoners. Vier miljoen huishoudens wonen in zo'n 3,8 miljoen woningen, waarvan 37 procent sociale huur, 28 procent particuliere huur en 35 procent koop. Sinds de Tweede Wereldoorlog is er sprake van een tekort aan woningen en de woningproductie holt hijgend achter de huishoudensontwikkeling aan (RPB 2006). Er worden in de jaren zeventig en tachtig gemiddeld ongeveer 117.000 woningen per jaar gebouwd, vooral huurwoningen (15 procent particuliere huur- en 51 procent sociale huurwoningen) (figuur 2).

In het begin van de jaren zeventig betreft de omvangrijke babyboomgeneratie de woningmarkt. Deze generatie, geboren tussen 1945 en 1960, is een groot cohort in vergelijking tot de vooroorlogse generaties. De naoorlogse geboortegolf houdt overigens aan tot ongeveer 1975, daarna zijn de geboortecohorten weer kleiner. De vroege babyboomers staan in de jaren zeventig aan de start van hun huishoudens- en wooncarrière, en zitten daarmee qua verhuisdynamiek in de meest mobiele levensfase. De vraag naar woningen neemt toe.

Een doorsnee eengezinswoning kost in 1970 ongeveer 50.000 gulden (23.000 euro), ruim vier maal het gemiddelde jaarinkomen van 11.700 gulden (5.300 euro besteedbaar persoonlijk inkomen). Hypotheekvoorwaarden zijn streng – zo wordt slechts één inkomen per huishouden meegeteld – en er zijn slechts twee hypotheeksmaken: middels annuïteiten of lineair de hypotheek in dertig jaar aflossen.

1970-1990: beleid en systeem

De jaren zeventig zijn de periode van de *Tweede* en de *Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening*. Het ruimtelijk beleid en de woningbouw zijn gericht op gebundelde

deconcentratie. Rond de grote steden worden forse woningbouwprogramma's gerealiseerd in de daartoe van rijkswege aangewezen groeikernen.

Het bezit van woningcorporaties is mede onder invloed van woningwetgeving fors gegroeid, van nog geen 200.000 woningen in 1947 naar meer dan anderhalf miljoen in 1973. Naast objectgebonden subsidies wordt in 1975 ook de subjectgebonden huursubsidie geïntroduceerd, de voorganger van de huidige huurtoeslag.

De hypotheekrenteaftrek, die al sinds 1893 bestaat, wordt nog niet gezien als instrument om het eigenwoningbezit te vergroten. Daartoe bestaat vooral het instrument van hypotheekgaranties. Wel benoemt de *Nota Huur- en Subsidiebeleid* uit 1974 (Tweede Kamer 1974) het eigenwoningbezit als een van de pijlers van het volkshuisvestingsbeleid: gesteld wordt dat het eigenwoningbezit positieve effecten heeft op de zeggenschap en de vermogensopbouw van individuele huishoudens en op de fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving. Daarbij wordt wel de nuance aangebracht dat het eigenwoningbezit niet voor alle groepen in de samenleving bereikbaar zal zijn. In de nota wordt (nog) geen kwantitatief beleidsdoel voor het eigenwoningbezit geformuleerd.

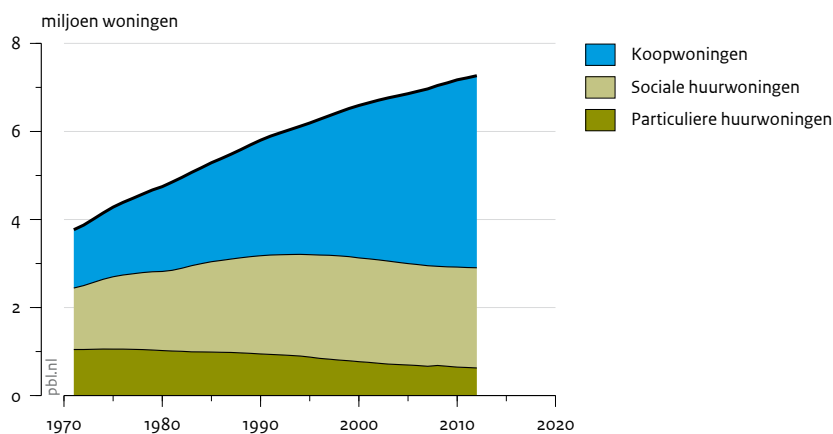
1990-1995: demografie en markt

De babyboomgeneratie is nu gemiddeld veertig jaar. Velen van hen zijn in stabiel vaarwater gekomen, met minder levensgebeurtenissen die aanzetten tot verhuizen, zoals het vinden van een partner, het krijgen van kinderen of het veranderen van baan. Hun verhuisdynamiek is gering en zal nog lange tijd laag blijven; pas vanaf tachtigjarige leeftijd neemt de verhuisdynamiek weer toe (figuur 3).

Er zijn sinds 1970 bijna twee miljoen inwoners bijgekomen. Ook het aantal huishoudens is met ruim twee miljoen toegenomen. De huishoudens zijn steeds kleiner geworden, van gemiddeld 3,325 naar 2,546 personen (zie ook figuur 8). De woningvoorraad is toegenomen tot 5,8 miljoen woningen. De meeste groeikernen zijn inmiddels uitgegroeid.

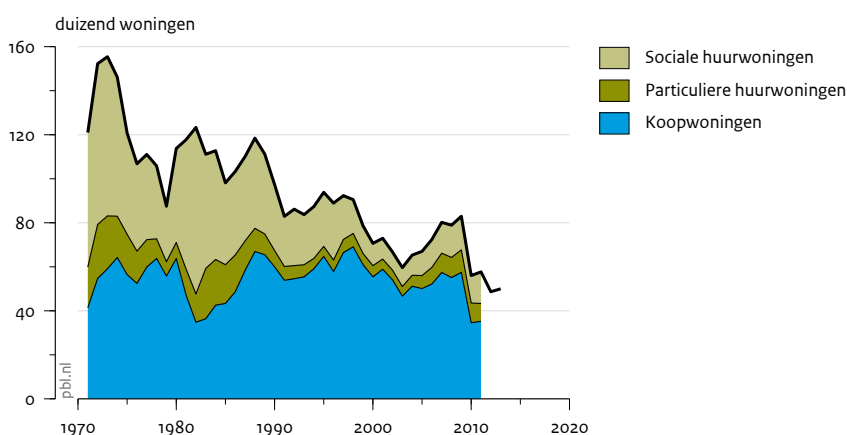
Na de prijscrash van 1983 nemen de woningprijzen langzaam maar zeker steeds sneller toe. Ze lopen steeds

Figuur 1
Samenstelling van woningvoorraad



Bron: ABF – Systeem woningvoorraad (Sysvov)

Figuur 2
Nieuwbouw van woningen



Bron: ABF Research – Systeem woningvoorraad (Sysvov)

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/z216.

meer uit de pas bij de inkomensontwikkeling (figuur 4). De eerste kinderen van de babyboomers gaan nu op zoek naar woonruimte. Omdat ook dit een grote generatie is (geboren vanaf 1970), blijft de algemene verhuisdynamiek in Nederland in de jaren negentig hoog, ondanks de inmiddels geringe verhuisdynamiek van de babyboomers zelf.

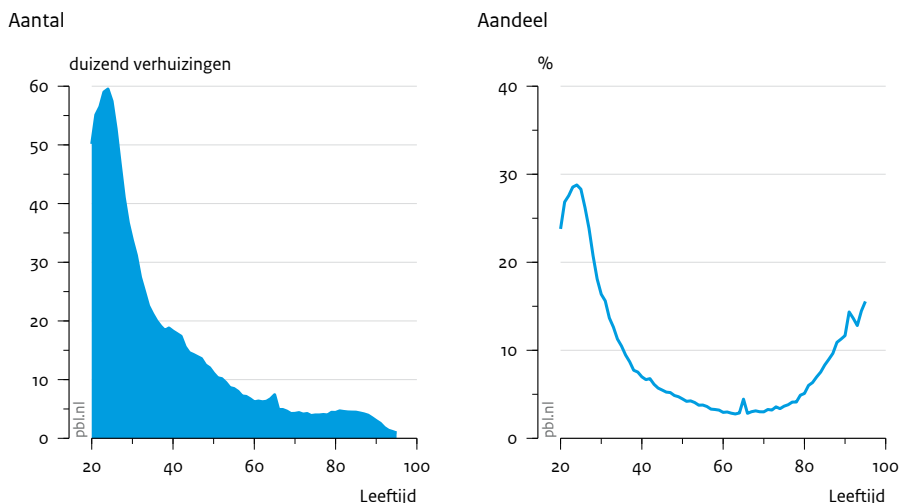
1990-1995: beleid en systeem

De *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig* (de *Nota 'Heerma'*; VROM 1989) verschijnt. Hierin wordt expliciet een kwantitatief doel genoemd voor het eigenwoningbezit, namelijk circa 55 procent in 2000. Er wordt stevig ingezet op de nieuwbouw van duurdere

koopwoningen om de doorstroming uit de sociale huursector te bevorderen.

De *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra* (Vinex; VROM 1991) verlegt de aandacht van de verstedelijking van de groeikernen naar bestaande steden. Met een dergelijk 'compacte-stadbeleid' streeft het Rijk naar behoud van de open ruimte, naar een geringere leegloop van de steden en naar minder files. De woningbouw in de Vinex-locaties heeft ook tot doel de doorstroming te bevorderen en de goedkope scheefheid te bestrijden. Hiertoe worden vooral koopwoningen gebouwd (Jokövi et al. 2006; VROM 1991). In steden waarin deze groot-schalige uitleg niet of nauwelijks gepaard ging met

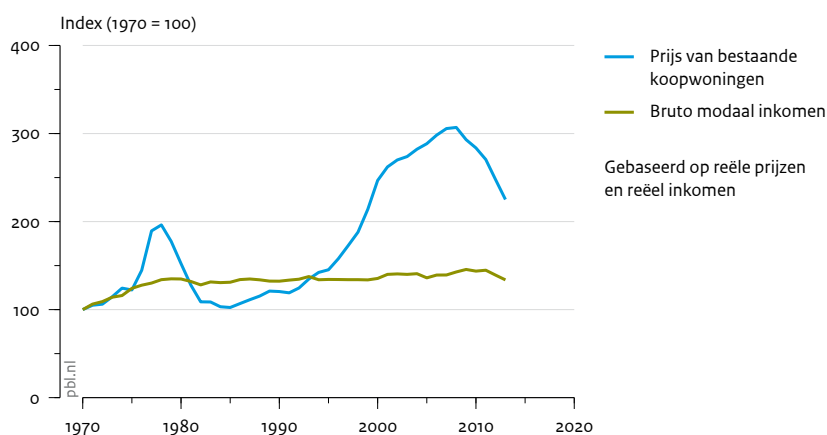
Figuur 3
Verhuizingen naar leeftijd, 2011



Bron: CBS; bewerking PBL

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/2203.

Figuur 4
Modaal inkomen en prijzen van koopwoningen



Bron: CBS; CPB

binnenstedelijke herstructurering, heeft dit evenwel tot een verdergaande segregatie naar inkomen geleid (PBL 2011). De sociaaleconomische scheidslijnen in de steden blijven scherp.

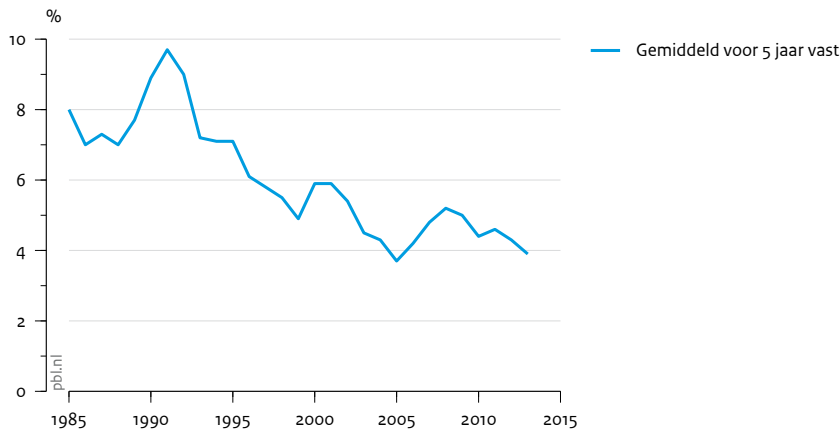
1995-2000: demografie en markt

De Vinex-bouwproductie begint langzaam maar zeker op stoom te komen. Door de net ingevoerde veranderingen in het institutionele kader en de grootte van de locaties moeten gemeenten, marktpartijen en andere betrokkenen nog wennen aan de veranderde rolverdeling. Dit zorgt voor enige opstartvertraging

(Jokövi et al. 2006). Grote projectontwikkelaars spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van vele Vinex-wijken.

Ondertussen groeit de economie. De rentes dalen verder (figuur 5) en banken worden soepeler met de hypotheekverstrekking. De huizenprijzen stijgen mede daardoor steeds sneller (figuur 4; Van Dam & Eskinasi 2013; Tweede Kamer 2013). De overheid stimuleert het eigenwoningbezit en steeds meer mensen kunnen zich ook een eigen huis veroorloven. Er worden daarom vooral veel koopwoningen voor de doorstroming gebouwd.

Figuur 5
Hypotheekrente



Bron: De Hypotheker

Zo'n 70 procent van de nieuwbouwwoningen bestaat uit koopwoningen. In 1970 was dit nog maar 34 procent. De verhouding tussen huur en koop in de totale woningvoorraad verschuift daarmee steeds verder (figuur 1).

Van alle huiseigenaren heeft 63 procent een hypotheek met een gegarandeerde aflossing (annuïtair, lineair of spaar) en 20 procent heeft helemaal geen hypotheek (meer). Dat zal in de jaren daarna snel veranderen.

1995-2000: beleid en systeem

In 1995 wordt met de zogenoemde Bruteringsoperatie de financiële steun van het Rijk aan de woningcorporaties beëindigd. Subsidieverplichtingen en leningen worden tegen elkaar weggestreept en corporaties zijn vanaf nu zelf verantwoordelijk voor de risico's. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) uit 1992 legt de spelregels en taken voor de woningcorporaties vast. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) houdt financieel toezicht. Via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen corporaties goedkoop lenen op de kapitaalmarkt – mede door garanties van het Rijk.

Corporaties profiteren ook van de dalende rente en zetten oude leningen massaal om in goedkopere financiering. Met de stijgende prijzen van koopwoningen stijgt ook de waarde van het corporatiebezit fors mee. Omdat het beleid terughoudend is met de nieuwbouw van sociale woningen en de verkoop daarvan juist stimuleert, nemen de vermogens van de woningcorporaties dan ook snel toe, ondanks steeds lagere maximale jaarlijkse huurverhogingen. Corporaties kunnen daarom de huren relatief laag houden (in relatie

tot de kooprijontwikkeling) en begeven zich in toenemende mate op andere terreinen, zo als duurdere huurwoningen, koopwoningen en maatschappelijk vastgoed. Door de grote vermogens en de goedkope leningen drukken ze particuliere en institutionele beleggers steeds verder weg uit de huurmarkt.

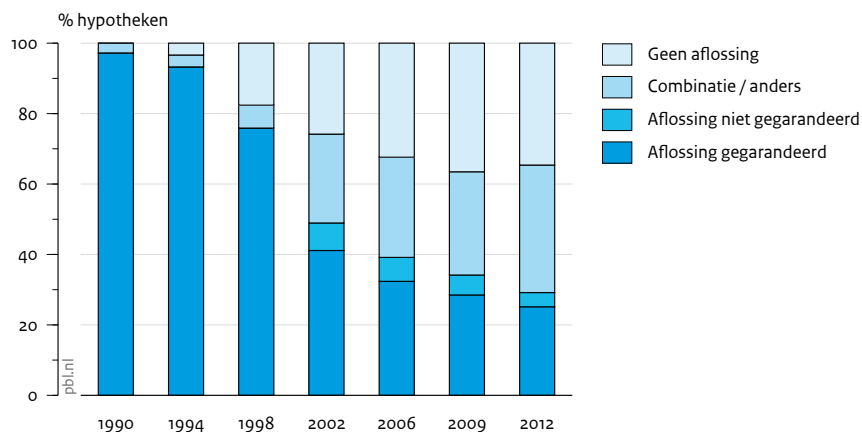
2000-2010: demografie en markt

Rond de millenniumwisseling is het aantal huishoudens in Nederland opgelopen tot 6,8 miljoen. Van de 6,6 miljoen woningen in Nederland is bijna 55 procent een koopwoning.

De totale hypotheekschuld bedraagt in 2002 al 336 miljard euro (CBS), waarvan de helft in sparende vormen en een derde aflossingsvrij. Banken zijn inmiddels nieuwe hypotheekvormen (spaarhypotheek, aflossingsvrije hypotheek) gaan aanbieden, waarbij de renteaftrek gemaximaliseerd wordt en de maandlasten geminimaliseerd worden. In een context van sterk stijgende woningprijzen lijkt dat een logische keuze, maar deze nieuwe hypotheekvormen hebben op hun beurt een prijsverhogend effect (Van Dam & Eskinasi 2013, Tweede Kamer 2013). Beleggings- en aflossingsvrije hypotheek worden steeds populairder (figuur 6).

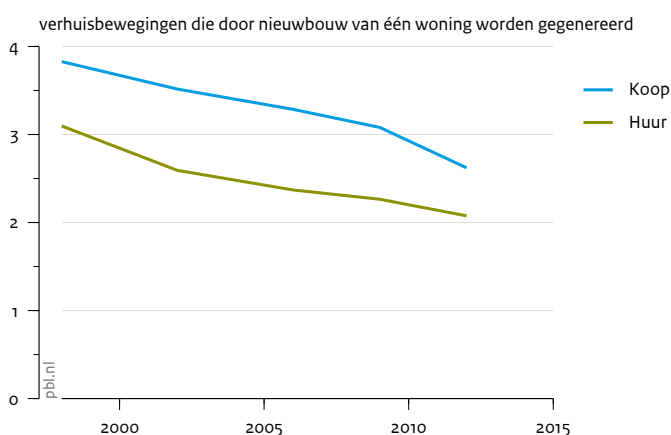
Het huizenprijzenrecord van de boom van rond 1978 wordt gebroken (figuur 4). Ook de doorstroming van huur naar koop bereikt het hoogste punt: de meeste verhuizingen, de langste doorstroomketens. Hierna worden de verhuisketens (het aantal verhuizingen als gevolg van een verhuizing naar een nieuwe woning) steeds korter (figuur 7). Door de enorme prijsstijgingen in de koopwoningmarkt is de stap van huren naar kopen steeds groter geworden.

Figuur 6
Verdeling van hypotheekvormen



Bron: ABF Research – Woonuitgaven huurders en eigenaar-bewoners 2012 (WBO/WoON)

Figuur 7
Gemiddeld aantal gegeneerde verhuizingen



Bron: WBO/WoON 1998n – 2012; bewerking PBL

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/2206.

De gemiddelde woonquote van huurders is sinds 1990 gestegen van 29 naar 34 procent. De huren stijgen harder dan het gemiddelde inkomen van huurders. Daarin speelt mee dat rijkere huurders doorstromen naar de koopmarkt. De stijging van bijkomende woonkosten (zoals de energieprijzen) doet daar nog een schepje bovenop.

In 2005 begint de vergrijzing langzaam voelbaar te worden: de babyboomers zijn gemiddeld 55 jaar. In tegenstelling tot de 55-jarigen van twintig jaar geleden wonen de babyboomers vaak in een koopwoning en hebben ze – vanwege de forse huizenprijsstijgingen in de jaren voorafgaand aan de millenniumwisseling – veel overwaarde van hun woning opgebouwd.

Deze overwaarde wordt vaak aangehouden als appeltje voor de dorst. Het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen, in combinatie met de voortgaande extramuralisering, maakt dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen (De Groot et al. 2013; PBL 2013).

In 2008 bereiken de woningprijzen de top van de woningmarkt (figuur 4). Jonge huishoudens die in deze periode de stap naar een koopwoning maken, financieren deze vaak met spaar-, beleggings- en aflossingsvrije hypotheek. De overheid heeft al enkele jaren de hypotheekverstrekking en de hypotheekrenteaftrek in kleine stapjes ingeperkt. De woningbouw stagneert enigszins, terwijl er nog wel vraag is.

De verhuisketens zijn steeds korter geworden. De effectiviteit van bouwen voor de doorstroming is daarmee afgenomen. In 1998 veroorzaakte de bouw van honderd nieuwe koopwoningen nog gemiddeld 383 verhuisbewegingen, nu zijn dat er nog maar 308: een afname van 20 procent.

2000-2010: beleid en systeem

Met de *Nota Mensen Wensen Wonen* (de 'Nota Wonen'; VROM 2000) komt er in het woonbeleid meer nadruk te liggen op de woonwensen van burgers. Die wensen zijn leidend voor de gewenste toename van het eigenwoningbezit naar een globaal streefcijfer van 65 procent in 2010. De hypotheekrenteaftrek wordt nu expliciet gezien als instrument dat moet worden behouden om het eigenwoningbezit te bevorderen. Vermogensrisico's van jonge huishoudens met top- en/of beleggingshypotheek worden wel erkend, maar men ziet nog geen reden tot ingrijpen.

Woningcorporaties oogsten steeds meer kritiek: ze hebben veel vermogen maar doen te weinig voor de maatschappij (Eskinasi 2006). De zorg voor leefbare wijken (lees: stedelijke herstructurering van de vroeg-naoorlogse wijken) en later ook wonen, welzijn en zorg worden als verantwoordingsveld aan het BBSH toegevoegd. Gemeenten weten corporaties steeds beter te vinden. Er komen prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke woonvisies.

Om hun maatschappelijke legitimatie te vergroten breiden de corporaties hun activiteiten steeds verder uit naar gemengde projecten met koop- en duurdere huurwoningen, samenwerking met zorgpartijen en investeringen in maatschappelijk en commercieel vastgoed. Wel nemen daardoor de verborgen risico's in de vastgoedontwikkeling toe, zo stelt Vlak (2008).

In 2005 is de totale hypotheekschuld opgelopen naar bijna 500 miljard euro. Sinds 2002 is er bijna 100 miljard euro aan aflossingsvrije hypotheek bijgekomen. De discussie over staatssteun aan corporaties en een gelijk speelveld in de huurmarkt begint te spelen (VROM-Raad 2004).

Door de voortgaande prijsstijgingen worden koopwoningen weer minder toegankelijk. Vooral voor huishoudens met lage middeninkomens raakt een koopwoning financieel buiten bereik. In de huursector bestaat eveneens een insiders-outsidersprobleem. Zittende huurders worden ouder en minder verhuismobiel. Omdat ze lage huren hebben, zijn alternatieven financieel nauwelijks aantrekkelijk. Starters in de huurmarkt hebben soms te maken met lange wachtlijsten en als ze eenmaal een woning kunnen

bemachtigen, liggen geharmoniseerde huurprijzen meestal beduidend hoger.

In augustus 2007 gaat in de Verenigde Staten de bank Lehman Brothers failliet. Welke gevolgen dit voor de Nederlandse woningmarkt en economie zal hebben, wordt dan nog niet beseft. De crisis is ontstaan doordat de banken steeds gemakkelijker hypotheeklen zijn gaan verstrekken, ook in het Amerikaanse subprime-segment. Pakketten subprimehypotheeklen zijn bovendien mondiaal doorverkocht als *Commercial en Residential Mortgage Backed Securities* (CMBS, RMBS), geavanceerde beleggingsproducten. Niemand weet echter meer wie wat op de balans heeft staan, en wat de werkelijke waarde van de CMBS en RMBS is. Daarom slaat wereldwijd de paniek toe (Haffner & Van Dam 2011) en vallen vele banken om.

Het kabinet-Balkenende IV wil niet morrelen aan de hypotheekrenteaftrek. Toch zijn er steeds meer en zeer kritische geluiden te horen over het slechte functioneren van de Nederlandse woningmarkt (Commissie Sociaal-Economische Deskundigen 2010; Don 2008; OECD 2010; VROM-Raad 2007, 2010).

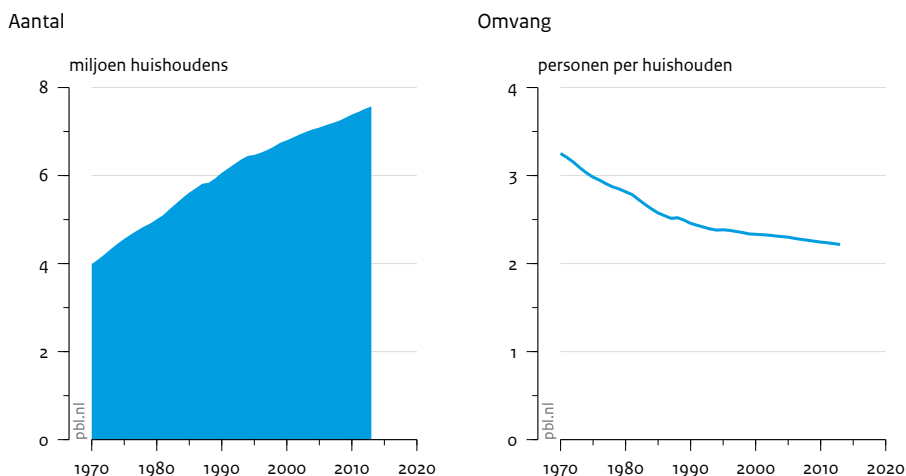
2010-2014: demografie en markt

In 2010 is het aantal huishoudens in Nederland inmiddels opgelopen tot 7,4 miljoen (figuur 8). Van de 7,1 miljoen woningen in Nederland is bijna 60 procent een koopwoning (figuur 1).

In de eerste jaren van dit decennium zit Nederland midden in de kredietcrisis. Deze heeft zich bovendien vertaald in een zware conjuncturele dip, met een sterk afgenomen consumentenvertrouwen en een gestaag oplopende werkloosheid. Banken worden terughoudend met hypotheekverstrekking, omdat ze zelf veel moeilijker op de kapitaalmarkt kunnen lenen. Ook de woningbouw heeft forse klappen gehad. Er wordt minder dan de helft van het aantal woningen gebouwd dan in 1970. De (reële) woningprijzen zijn sinds 2008 met zo'n 20 procent gedaald (figuur 4), al loopt die daling regionaal flink uiteen.

Oudere huiseigenaren zien daarmee een deel van de overwaarde op hun huis verdampen. Veel jonge huishoudens die op de top van de markt een woning hebben gekocht, kampen met potentiële restschulden. Bij naar schatting 1 miljoen huishoudens staat het huis 'onder water': hun hypotheekschuld is hoger dan de waarde van de woning. Waar in 2002 slechts 6 procent van alle huiseigenaren een potentiële restschuld had, geldt dit vandaag de dag voor maar liefst 23 procent van alle huiseigenaren (De Groot et al. 2014). In de huidige markt zijn restschulden vooral het gevolg van een combinatie van hoge hypothecaire (en vaak deels

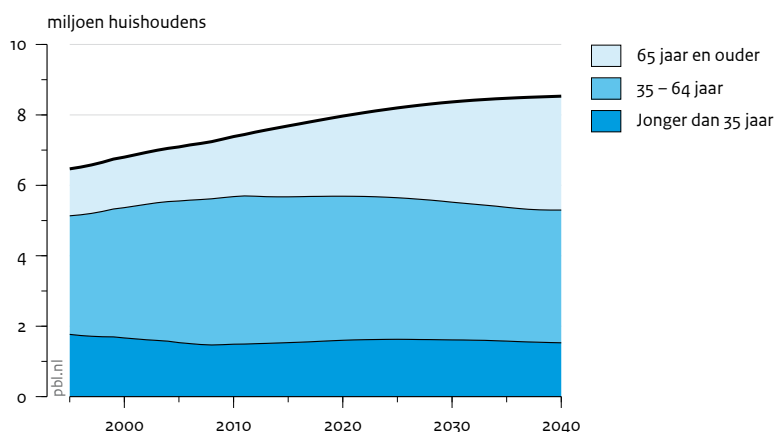
Figuur 8
Aantal huishoudens en omvang



Bron: CBS statline

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/2201.

Figuur 9
Aantal huishoudens naar leeftijd van hoofd van huishouden



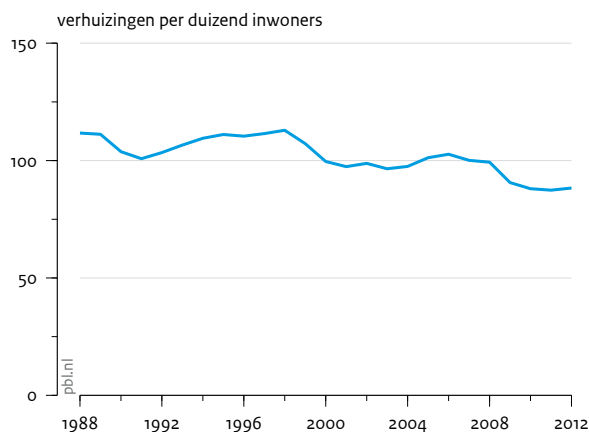
Bron: PBL/CBS

aflossingsvrije) leningen en dalende woningprijzen (Schilder & Conijn 2012).

In de Ruimtelijke Verkenning rekt het PBL (2011) af met het idee van voortdurende groei in het hele land. Dat woningmarkten regionaal sterk verschillen is wellicht niet nieuw, maar nu wordt duidelijk dat maar enkele regio's onder alle scenario's op groei kunnen rekenen. Voor een groot deel van het land zijn zowel groei als krimp als stabilisatie realistische scenario's en dat stelt nieuwe eisen aan het beleid voor ruimte en woningmarkt (PBL 2011; zie ook Van Dam et al. 2006; Verwest & Van Dam 2010).

Tegelijkertijd groeien vrijwel alle grote steden tegen alle verwachtingen in door. Daar worden nieuwe woningtekorten en prijsstijgingen verwacht. In de randen van het land daarentegen doet zich demografische krimp voor en worden huizen onverkoopbaar. In grote delen van het land is de huishoudensontwikkeling (groei of krimp) op langere termijn onzeker (PBL 2011; Ritsema van Eck et al. 2013). En daar waar het aantal huishoudens nog zal toenemen, betreft dit vooral de oudere huishoudens. In de nabije toekomst (over 10-15 jaar) zal het aantal jongere huishoudens (20-34 jaar) vrijwel overal langzaam afnemen (figuur 9).

Figuur 10
Verhuismobiliteit



Bron: CBS

De doorstroming is gering (figuur 10). Niet alleen omdat mensen – al dan niet gedwongen – afwachtend zijn geworden door de crisis (zie ook Schilder & Conijn 2013), maar ook omdat het laatste grote geboortecohort (de kinderen van de babyboomgeneratie) de veertig begint te naderen en inmiddels nauwelijks nog verhuist (figuur 3). Het effect van nieuwbouw van koopwoningen op de doorstroming is nog verder ingezakt. Honderd nieuwe koopwoningen veroorzaken nog maar 262 verhuisbewegingen, ongeveer een derde minder dan in het topjaar 1998 (figuur 7).

In 2013 is de gemiddelde woonquote voor huurders verder opgelopen naar meer dan 36 procent, fors meer dan de algemeen in de woonliteratuur gehanteerde vuistregel van 30 procent (zie bijvoorbeeld Belsky et al. 2005; Haffner & Heylen 2010; Jewkes & Delgado 2010; Stone 2006). Stijgende woonquotes hoeven overigens niet altijd te duiden op toenemende betaalrisico's. Voor mensen met hoge inkomens is een hoge woonquote niet noodzakelijkerwijze problematisch, omdat zij na betaling van de woonlasten veel meer overhouden dan mensen met lagere inkomens. De verhouding tussen het netto besteedbaar huishoudinkomen enerzijds en de netto woonlasten en andere noodzakelijke kosten anderzijds is vooral uit balans bij huishoudens met lage inkomens en huurders. De Groot et al. (2014) concluderen dat in 2012 maar liefst 13 procent van alle huurders een besteedbaar inkomen had dat feitelijk ontoereikend was voor de maandelijkse huur en andere noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud, zoals voeding, gas, elektra en kleding; dergelijke huishoudens lopen het risico dat zij op een gegeven moment de hypotheek of huur niet meer kunnen betalen. Daarmee was in 2012 het aandeel huurders met een betaalrisico ruim vier keer zo groot als het aandeel

eigenaren-bewoners met een betaalrisico. De betaalrisico's onder huurders zijn in de afgelopen jaren bovendien toegenomen.

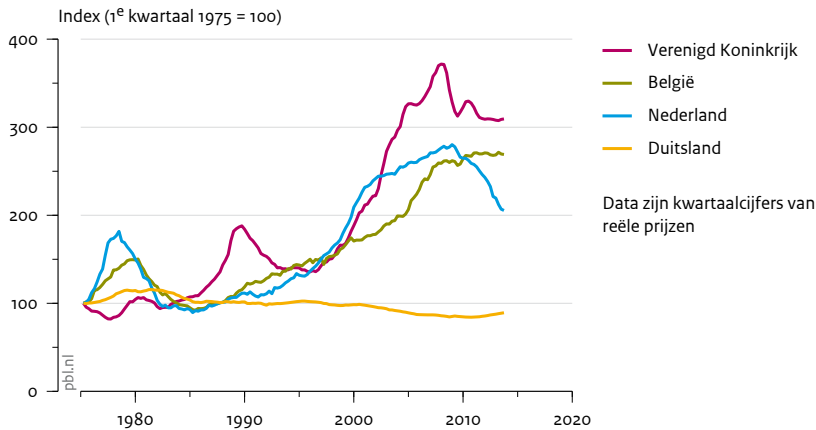
Twee derde van de huurders behoort tot de 40 procent laagste inkomensgroep, tegen 18 procent van de kopers. Onder huurders zijn er steeds meer alleenstaanden, jongeren en ouderen. De inkomensongelijkheid tussen huurders en kopers is sinds 2002 verder toegenomen, mede door de doorstroming van rijkere huurders naar de koopsector. De huursector is steeds meer het woon-domein geworden van huishoudens met lagere inkomens.

In 2014 is het aantal huishoudens in Nederland opgelopen tot 7,5 miljoen. Van de 7,3 miljoen woningen in Nederland is 60 procent een koopwoning. De eerste voorzichtige tekenen van economisch herstel dienen zich inmiddels aan. Er is weer sprake van een lichte economische groei, er worden meer huizen verkocht en de woningprijzen lijken zich te stabiliseren. Het vertrouwen van woonconsumenten in de woningmarkt lijkt over zijn dieptepunt heen, maar is nog steeds fragiel. Vooral in de stedelijke regio's, en dan met name in de Randstad, lijkt de woningmarkt weer wat aan te trekken. De prijzen gaan daar in opwaartse richting, de verkooptijden nemen af en het aantal transacties neemt toe. Of dit een bestendige trend is, waarbij ontstane restschulden mogelijk weer verdampen, en of dat ook zal uitstralen naar andere regio's, is vooralsnog af te wachten. Dat is bovendien een proces van lange adem.

2010-2014: beleid en systeem

Uit het WoON-onderzoek van 2009 en CBS-cijfers valt op te maken dat er inmiddels voor 650 miljard aan

Figuur 11
Woningprijzen per land



Bron: Federal Reserve Bank of Dallas – international house price database

hypotheek uitstaat, waarvan ruim de helft aflossingsvrij. Acht jaar eerder was dat nog geen 340 miljard. Tegelijkertijd zet de daling van de woningprijzen door. Deze liggen in 2010 al 8 procent onder de top van 2008.

Het WoON-onderzoek van 2012 belicht het wonen in deze ongewone tijden. De verhuismobiliteit is gering, maar de verhuisgeneigdheid is groot. Het aantal 'goedkope scheefwoningers' (met inkomens boven de 43.000 euro) in de sociale sector neemt af, het aantal geliberaliseerde woningen neemt toe, maar de woonlasten stijgen (BZK 2013b).

In 2013 wordt met het afsluiten van het Woonakkoord definitief de weg ingeslagen naar een meer marktconforme woningmarkt, in overeenstemming met de aanbevelingen van vele deskundigen (zie bijvoorbeeld Commissie Sociaal-Economische Deskundigen 2010; Don 2008; OECD 2010; VROM-Raad 2007). Belangrijke vertegenwoordigers van bewoners, makelaars en woningcorporaties hebben zich in het manifest Wonen 4.0 uitgesproken voor deze hervormingsrichting (Vereniging Eigen Huis et al. 2012).

In 2009 heeft de EU bepaald dat staatssteun aan corporaties in principe is toegestaan voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Daaronder vallen de verhuur van sociale woningen en een beperkt aantal categorieën maatschappelijk vastgoed. Voor commerciële activiteiten mogen corporaties geen staatssteun aanwenden om een gelijk speelveld met andere aanbieders te creëren. De uitspraak van de Europese Commissie leidt tot enkele veranderingen voor de corporaties. In 2011 gaan er nieuwe regels in die bepalen dat 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen

moeten worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Dit bemoeilijkt de woningmarktpositie van middeninkomensgroepen, maar bevoordeelt de lage inkomensgroepen (Eskinasi et al. 2012). De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (en de in februari 2014 verschenen aanpassing daarvan, de zogeheten 'novelle') beoogt een scherpere scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang en commerciële activiteiten van verhuurders (waaronder met name woningcorporaties).

In 2012 past het Rijk de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheekleningen aan: alleen hypotheekleningen die in dertig jaar lineair of met annuïteiten worden afgelost, komen nog in aanmerking voor renteaftrek. Ook gaat het maximale tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken, geleidelijk omlaag, naar 38 procent op lange termijn. Deze maatregel treft alleen huishoudens in de hoogste belastingschijf. De maximale financiering gaat geleidelijk van 106 procent van de woningwaarde naar 100 procent. Verder zijn de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en de overdrachtsbelasting verlaagd. Terwijl in omliggende landen (België, Verenigd Koninkrijk) de huizenprijzen alweer zijn aangetrokken, zet de dalende trend in Nederland nog steeds fors door (figuur 11).

In de huurmarkt wordt met boveninflatoire, inkomensafhankelijke huurverhogingen en aanpassingen aan het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem gestreefd naar een betere balans tussen prijs en kwaliteit van bestaande huurwoningen en naar meer doorstroming van hogere inkomensgroepen. Verhuurders dragen middels de verhuurdersheffing bij aan een mogelijk groter beroep op de huurtoeslag.

Woningcorporaties moeten zich weer meer richten op de huisvesting voor lagere inkomens. Op grond van de Herzieningswet (en de 'nouvele') moeten zij hun commerciële activiteiten afsplitsen van hun kerntaak van sociale huisvesting, waar zij staatssteunfaciliteiten voor krijgen (EZ 2014). In 2013 gaat ook de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties van start, naar aanleiding van diverse incidenten bij woningcorporaties rond financiële derivaten, hoge kostenoverschrijdingen bij branchevreemde projecten en regelrechte fraude. De enquêtecommissie onderzoekt niet alleen de recente incidenten, maar ook de opzet en het functioneren van het stelsel als geheel (Tweede Kamer 2013b).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; IenM 2012) verlegt de aandacht in het ruimtelijk beleid van rijksdoelen naar nationale belangen. Slechts voor drie regio's (de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Eindhoven) doet de nota uitspraken over de gewenste uitbreidings- en vervangingsnieuwbouw. Voor het overgrote deel van het land zijn gemeenten en regio's aanzet om de doelstellingen voor het woningbouwbeleid te bepalen. Woningbouwdoelstellingen en -plannen zijn daarmee sterk gedecentraliseerd.

Met een perspectief van weer voorzichtig aantrekkende huizenprijzen, met name in het westen van het land, en een aantal eerste stappen op weg naar een hervorming van de woningmarkt lijkt Nederland uit het diepste dal van de kredietcrisis te komen. De ontwikkelingen in de woningprijzen zijn evenwel nog onzeker en het herstelde consumentenvertrouwen in de woningmarkt is nog broos. Hoewel de Europese Commissie kritisch blijft over de Nederlandse woningmarkt en aanbeveelt om, nu de economie weer aantrekt, het tempo van de hervormingen te verhogen (EC 2014), lijkt gezien het broze consumentenvertrouwen behoedzaamheid in het rijksbeleid eerder op haar plaats. De ingezette beleids- en stelselwijzigingen lijken immers voor meer duidelijkheid en rust op de woningmarkt te hebben gezorgd.

In een transitie van voortdurende groei (van huishoudens, woningprijzen en woonkwaliteit) naar een toekomst van stabilisatie, grotere regionale verschillen en een onzeker conjunctureel perspectief, is het zinnig om de balans op te maken, te duiden welke bevolkingsgroepen en regio's onevenredig veel transitiepijn te verduren krijgen en, dit alles overziende, te formuleren welke thema's, problemen en oplossingsrichtingen de woonagenda voor de komende jaren zouden moeten bepalen.

4 De balans opgemaakt: doelbereik en bijwerkingen

In de afgelopen decennia heeft het Rijk sterk gestuurd op de afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, eerst vooral in kwantitatieve, later ook in kwalitatieve zin. Harde, afrekenbare doelen zijn daarbij niet geformuleerd. In de Grondwet staat wel dat de overheid zorg draagt voor voldoende, passende en betaalbare woonegelegenheid voor iedereen.

Eigenwoningbezit sterk toegenomen

In samenhang met de sterke groei van het aantal huishoudens is de woningvoorraad in Nederland sinds de jaren zeventig sterk toegenomen. Nederland heeft daarbij in de afgelopen decennia – in internationaal perspectief – een opmerkelijk snelle ontwikkeling doorgemaakt van het eigenwoningbezit (figuur 12). Een ontwikkeling die werd gestimuleerd door demografische en economische ontwikkelingen, ruimere financieringsmogelijkheden en het beleid van de Rijksoverheid. Het eigenwoningbezit is inmiddels opgelopen tot 60 procent en ligt al enkele jaren dicht bij het richtcijfer uit de *Nota Mensen Wensen Wonen* (VROM 2000). In de meeste omringende landen ligt dat aandeel overigens nog wat hoger (figuur 13). Stimulering van het eigenwoningbezit gold vanaf de jaren zeventig tot en met de Woonvisie van Minister Donner uit 2011 (BZK 2011) als expliciete doelstelling van het rijksbeleid. Inmiddels lijkt, mede naar aanleiding van al langer lopende discussies over een hervorming van de woningmarkt, stimulering niet meer expliciet als beleidsdoel aanwezig.

Kwaliteit woningvoorraad steeds hoger

Het samenspel van beleid, demografie en economie heeft, vooral middels nieuwbouw en herstructurering, gunstige effecten gehad op de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving. Ook de energetische kwaliteit van de woningen is meetbaar vooruitgegaan, al ligt hier nog een aanzienlijke opgave. In overgrote meerderheid zijn bewoners tevreden met hun woning. Dat geldt zowel voor de ruimte in en om de woning als voor de bouwkundige kwaliteit ervan. Ook zijn zij in het algemeen tevreden met het groen, de voorzieningen en het openbaar vervoer in de buurt, zij het in 2012 op meerdere punten een fractie minder tevreden dan voorheen.

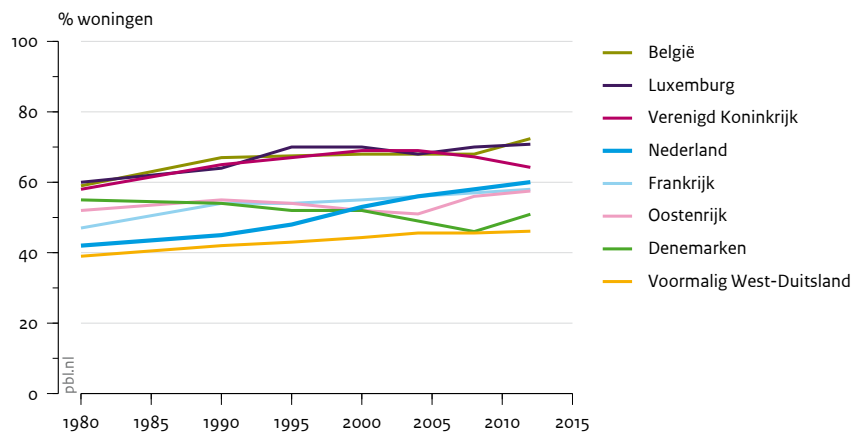
Stijging woningprijzen en toename hypotheekschuld

De afgelopen decennia zijn nieuwe problemen op de woningmarkt ontstaan, zoals de stijging van de reële woningprijzen in de jaren negentig en 2000 en de daarmee samenhangende toename van de omvang van de totale hypotheekschuld. De prijs- en waardedalingen van de afgelopen jaren hebben vervolgens voor een omvangrijke restschuldenproblematiek gezorgd, vooral bij die huishoudens die op de piek van de markt hun woning hebben gekocht. Voor de meeste eigenaren-bewoners geldt overigens dat het ‘onder water staan’ van de woning pas daadwerkelijk problematisch wordt bij de (mogelijk gedwongen) verkoop van de woning. De toegenomen restschulden hebben bovendien geleid tot een stagnatie in de doorstroming van traditioneel mobiele groepen huishoudens. Opnieuw stijgende woningprijzen zouden die ontstane restschulden mogelijk weer kunnen laten verdampen. Een dergelijke ontwikkeling, die in enkele Randstedelijke gemeenten al bespeurbaar lijkt, vergt echter een lange adem. Bovendien zal deze zich waarschijnlijk ongelijk over het land voordoen. De verwachting ten aanzien van de huishoudensontwikkeling en regionaal-economische ontwikkeling verschilt immers per regio.

Prijsstijgingen koopsector hebben doorgewerkt in de huursector

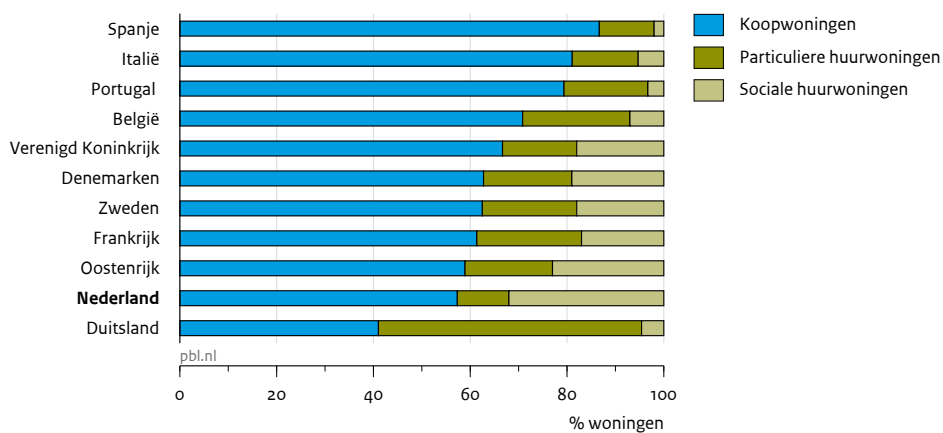
Hoewel er vaak wordt gesproken over een kloof tussen huren en kopen, is er wel degelijk interactie tussen de twee segmenten geweest. De stijgende koopprijzen hadden consequenties voor de lage middeninkomensgroepen. Voor deze groep zijn koopwoningen minder toegankelijk geworden, zodat ze wellicht meer op huren zijn aangewezen geraakt. Maar ook de woningcorporaties ervoeren de effecten van hogere woningprijzen. Niet alleen werd hun bezit meer waard, ook werden ze geconfronteerd met oplopende ontwikkelkosten en daarmee met grotere financiële offers om woningen tegen een betaalbare prijs te kunnen aanbieden. Hierdoor ging het marktaandeel van andere aanbieders van huurwoningen achteruit. Ook steunde de nieuwbouw door corporaties steeds meer op woningverkoop uit het bestaande bezit, die door de kredietcrisis enigszins stagneerden. Dit vertaalde zich, mede in combinatie met de doorgevoerde verhuurdersheffing, in minder nieuwbouw, bezuinigingen in de bedrijfsvoering en huurverhogingen. En dat is weer terug te zien in de ontwikkeling van de betaalrisico's onder huurders met een laag inkomen.

Figuur 12
Aandeel eigenwoningbezit per land



Bron: Ministerie van BZK/OTB, Housing statistics in the European union, 2010; Statistiekbureaus verschillende landen

Figuur 13
Samenstelling woningvoorraad per land, 2012



Bron: Housing Europe Review 2012; The nuts and bolts of European social housing systems

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/2216.

5 Een nieuwe agenda voor de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt bevindt zich momenteel op een keerpunt. Twee nieuwe transitie vragen de aandacht. Ten eerste verschuift het woonbeleid in de richting van meer marktwerking. Hoewel een dergelijke beweging in principe welvaartverhogend zou moeten werken, kan dit in combinatie met een voortgaande conjuncturele stagnatie gepaard gaan met transitiepijnen, met name bij huishoudens met lage inkomens en mogelijk in bepaalde regio's. Dit verdient aandacht en monitoring. Het impliceert bovendien een langdurig aanpassingsproces, van aanbieders op de woningmarkt en van woonconsumenten. Ten tweede komen we langzaam maar zeker in nieuw demografisch vaarwater: over tien, vijftien jaar zal het aantal jongere huishoudens geleidelijk gaan afnemen (figuur 9), terwijl tegelijkertijd de omvangrijke babyboomgeneratie de woningmarkt gaat verlaten. De vraag naar woningen neemt daardoor in vele regio's af, terwijl het aanbod juist sterk toeneemt. Beide ontwikkelingen noodzaken nu al tot anticipatie. De toekomst is nu: een adagium dat bij uitstek geldt voor de woningmarkt.

Nieuwe opgaven komen nadrukkelijker op de beleidsagenda: de betaalrisico's in de huursector en de vermogensrisico's in de koopsector, het aanpassen van de woningvoorraad aan de eisen van de vergrijzing en energiebesparingsdoelstellingen, het oog hebben voor de toenemende regionale verschillen in huishoudensontwikkeling, en een hernieuwde aandacht voor de rol van de huursector rond thema's als betaalbaarheid, verhuismobiliteit en een toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt. Rijk, lagere overheden en actoren in het veld zullen hierop hun beleids- en strategieontwikkeling voor de korte en langere termijn moeten afstemmen. Generieke beleidsrecepten liggen daarbij steeds minder voor de hand. Regionaal maatwerk is noodzakelijk.

Hieronder zetten we de belangrijkste agendapunten op een rij. Een deel van deze agendapunten wordt ook benoemd in de Hervormingsagenda van het huidige kabinet (BZK 2013a).

Huurders vaker in de knel

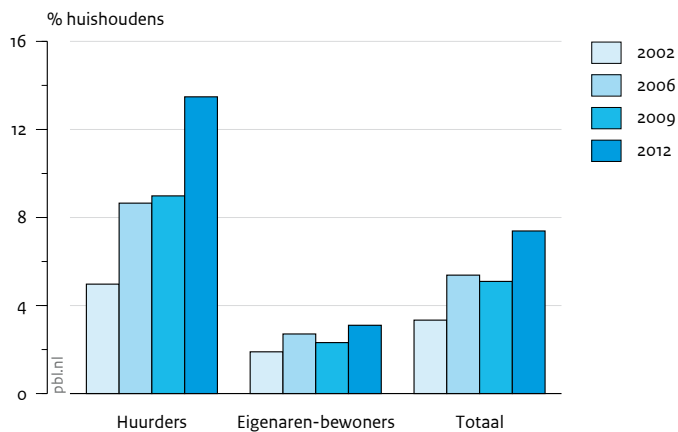
In financiële zin is er op de woningmarkt de laatste jaren sprake geweest van een verslechtering. In de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens met betaalrisico's verdubbeld. Die betaalrisico's zijn bij huurders veel

sterker opgelopen dan bij eigenaren-bewoners (figuur 14). Veel huurders zijn in de conjuncturele neergang van de afgelopen jaren immers geconfronteerd met een gedaald besteedbaar inkomen, bijvoorbeeld als gevolg van werkloosheid. De knelpunten manifesteren zich met name bij huishoudens met een laag inkomen. Bezuinigingen op de huurtoeslag (en/of andere toeslagen, zoals de zorgtoeslag) kunnen deze situatie nog verder verscherpen. Zoals ook de Europese Commissie aanbeveelt, is het noodzakelijk deze ontwikkelingen nauwgezet te monitoren.

De meest kwetsbare huishoudens bevinden zich in de Randstad en in het noorden van het land (figuur 15). In de Randstad heeft dit vooral te maken met de relatief hoge woningprijzen. Dat in het noorden van het land huishoudens kwetsbaar zijn, ligt niet zozeer aan de kosten van het wonen, want die zijn er relatief laag, maar eerder aan de slechte situatie op de arbeidsmarkt, met lagere besteedbare inkomens. In de nabije toekomst zal de kwetsbaarheid in de Randstad vermoedelijk verder toenemen, aangezien mag worden verwacht dat de huren daar verder zullen stijgen. Mocht dit worden gecompenseerd door een verhoging van de huurtoeslag, dan komt de rekening daarvan bij het Rijk te liggen. In elk geval neemt de differentiatie in huurprijzen binnen Nederland in de toekomst toe.

De inkomensongelijkheid tussen huurders en kopers is toegenomen. De sociale huursector wordt steeds meer het domein van de lagere inkomensgroepen. Hoewel de sociale huursector daar weliswaar voor is bedoeld, versterkt de ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt de problemen voor de huishoudens met een lager middeninkomen, vooral in de noordelijke Randstad en enkele andere stedelijke gebieden. Deze groep heeft vaak een te laag inkomen voor een koopwoning, en meestal een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning (Eskinasi et al. 2012). Het middensegment van de woningmarkt (met name de vrije huursector), dat zou kunnen fungeren als smeermiddel van de woningmarkt, ontbreekt in Nederland nagenoeg. De voorgenomen tijdelijke aanpassing van de inkomensgrens voor de sociale huursector brengt weliswaar enige verlichting voor deze groep, maar wakkert mogelijk ook de concurrentie met de primaire doelgroep om schaarse corporatiewoningen weer wat aan (PBL 2014).

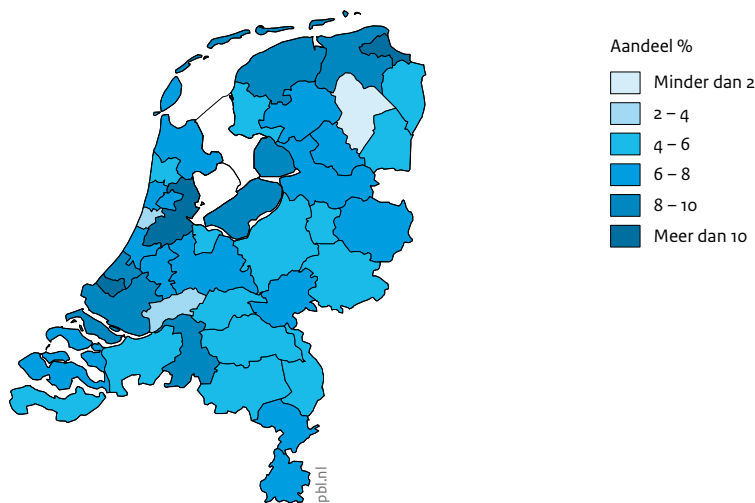
Figuur 14
Aandeel huishoudens met betaalrisico



Bron: WBO/WoON; CBS; Nibud; bewerking PBL

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/2226.

Figuur 15
Aandeel huishoudens met een betaalrisico, 2012



Bron: WoON 2012

Meer informatie in de digitale Balans: www.pbl.nl/balans/2226.

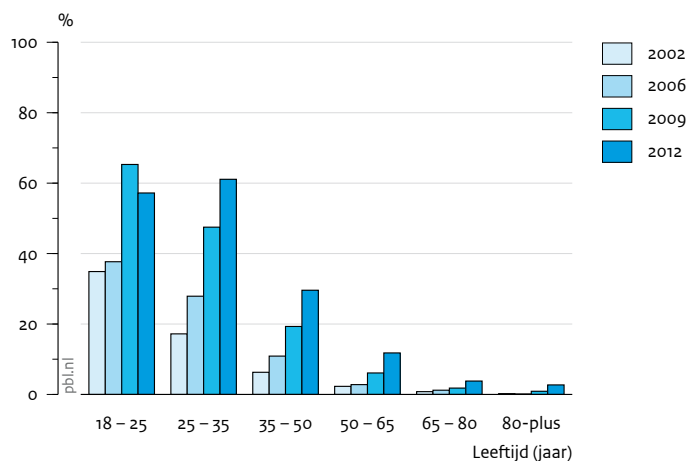
Hoge hypotheekberg en vermogensrisico's grote zorg

De snelle groei van het totale hypotheekvolume tussen 2000 en 2010 is al vaker betiteld als zorgelijk, met name macro-economisch gezien (zie bijvoorbeeld OECD 2010; VROM-Raad 2007, 2010). Verdere groei beteugelen is echter complex. Ten eerste omdat de ouderen met lage of afgeloste hypotheek de koopwoningmarkt verlaten en worden opgevolgd door jongeren die tegen relatief nog steeds hogere woningprijzen (vrijwel) volledig zullen financieren. Ten tweede omdat een verdere restrictie van hypotheek een stagnatie van de

markt en verder dalende prijzen kan betekenen. Het is wel aannemelijk dat de ingezette beleidswijzigingen in de hypotheekrenteaftrek een dempende werking zullen hebben op zowel de woningprijzen als het hypotheekvolume.

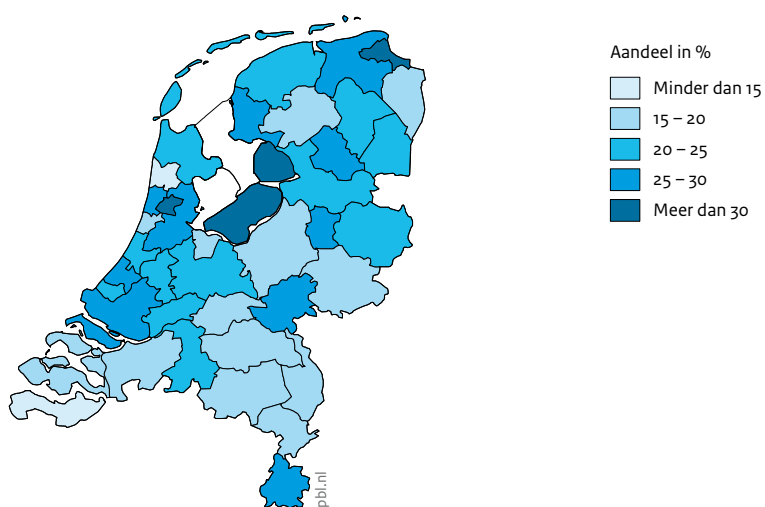
Ook de restschuldenproblematiek zal de komende jaren aandacht vragen: deze raakt bepaalde leeftijdsgroepen bovengemiddeld. Waar maar liefst 61 procent van alle eigenaren-bewoners in de leeftijd 25-35 jaar in 2012 een woning had die onder water stond, gold dit voor slechts

Figuur 16
Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld naar leeftijd



Bron: WoON 2002, 2006, 2009, 2012

Figuur 17
Aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld, 2012



Bron: WoON 2012

12 procent van de eigenaren-bewoners in de leeftijds-categorie 50-65 jaar (figuur 16). Dat vooral de woningen van jongere huiseigenaren onder water staan, is logisch. Zij hebben vaak op de top van de markt een hypotheek afgesloten voor het volle bedrag van de aankoopwaarde van de woning en nog geen tijd gehad om af te lossen. Direct na de aankoop staan hun huizen al onder water, en naarmate hun woning ook nog eens in waarde daalt 'stijgt het waterpeil' (De Groot et al. 2014). Ook variëren de vermogensrisico's sterk per regio. Waar de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen worden gekenmerkt door geringe vermogensrisico's – het aandeel huiseigenaren met een potentiële restschuld is circa 15 procent –, is dit aandeel in

Delfzijl, Amsterdam en Flevoland twee keer zo groot (figuur 17; zie ook Van Middelkoop 2010). In deze regio's loopt maar liefst 30 procent of meer van de huiseigenaren bij een verhuizing het risico op een restschuld. Het zijn daarmee heel diverse woningmarktregio's waar relatief veel koopwoningen onder water staan. In Amsterdam trekt de woningmarkt momenteel weer aan, met stijgende woningprijzen dan wel -waarden.

Voor de meeste eigenaren-bewoners geldt overigens dat het 'onder water staan' van de woning pas bij de (mogelijk gedwongen) verkoop van de woning daadwerkelijk problematisch wordt. Het onder water staan

remt (daarmee) bovendien de doorstroming in de woningmarkt. Het toekomstige verloop van de restschuldenproblematiek (onder invloed van aflossingsgedrag, woningprijs- en inkomensontwikkeling) dient goed te worden gemonitord en moet een rol spelen bij de toekomstige besluitvorming over de defiscalisering van het eigenwoningbezit.

Hernieuwde aandacht voor de huursector noodzakelijk

De voorkeur van woonconsumenten voor een koopwoning lijkt door de kredietcrisis enigszins te zijn weggezaakt. De vraag kan worden gesteld of een aantrekkende economie weer tot meer vraag naar koopwoningen zal leiden. In theorie is dit zeker mogelijk, maar factoren als de voortschrijdende vergrijzing, de toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt, de onzekere koopkrachtontwikkeling en de krappere hypotheekverstrekking temperen een al te optimistische groeiverwachting. Maatschappelijke en consumptieve trends onder jongere generaties lijken daarnaast mogelijk te wijzen op een verschuiving van een voorkeur voor gebruik in plaats van bezit. Maar zelfs als de vraag naar woningen in de komende jaren toch weer toeneemt, zal dat, gezien de voorziene daling van het aantal jonge huishoudens in de komende decennia, slechts tijdelijk zijn (PBL 2013). Deze vooruitzichten verdienen nadrukkelijk de aandacht van het lokale en regionale woningbouw- en woningmarktbeleid.

Een flexibele arbeidsmarkt en een groot aandeel eigenwoningbezit kunnen elkaar in theorie in de weg zitten. Woningeigenaren zijn immers minder geneigd om voor werk te verhuizen, en zzp'ers en tijdelijke werknemers komen beduidend moeilijker in aanmerking voor een hypotheek. Oplossingen zijn te vinden in het verder verlagen van de overdrachtsbelasting (zie ook Van Ommeren 2006) en in op een flexibele arbeidsmarkt toegespitste hypotheekvormen, al nemen zulke aanpassingen niet het verkooprisico (restschulden) van de eigen woning weg. De ervaringen in de Verenigde Staten en Zweden laten overigens zien dat een hoog eigenwoningbezit niet per se op gespannen voet hoeft te staan met een grote verhuismobiliteit (zie bijvoorbeeld Andrews et al. 2011). Oplossingen via een grotere huursector (met name in het middeldure en duurdere segment) kunnen eveneens bijdragen aan de nieuwe en gewenste flexibiliteit (zie ook Mulder & Helderma 2002).

De doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector heeft ook geleid tot een toename van de inkomensongelijkheid tussen huurders en kopers. De sociale huursector wordt steeds meer het domein van de lagere inkomensgroepen, waaronder veel jongeren, ouderen en alleenstaanden. De particuliere huursector loopt evenwel nog steeds gestaag in omvang terug.

De vraag naar huurwoningen is sinds 2009 weer toegenomen. Wel zijn de spelregels voor de woningcorporaties aanzienlijk veranderd. De koppeling tussen hun kerntaak – sociale huisvesting – en staatssteun is versterkt, middels de Rijksachtervang op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Tegelijkertijd is de hoop dat de vrije huursector, als smeermiddel op de woningmarkt, snel zal opbloeien. Daarbij wordt vaak gedacht aan de nieuwbouw van geliberaliseerde huurwoningen door institutionele beleggers.

De vergroting van het middensegment in de huur is vooral relevant in woningmarktregio's waar de druk op de markt groot is. Juist in deze regio's is de kans groter dat institutionele en andere beleggers zullen inspringen. Deze partijen maken immers scherpe geografische keuzes rond hun vastgoedbezit. Een aanzienlijk deel van het land valt in de huidige situatie buiten het zoekgebied van deze partijen. Of geliberaliseerde huurwoningen een succes worden, hangt erg af van de vraag en het aanbod op de regionale woningmarkt. Het is zeker niet te verwachten dat dit middensegment overal kansrijk (en noodzakelijk) is. Voor de lagere middeninkomensgroepen zijn deze woningen vooralsnog aan de dure kant.

Het is daarom zinvol te verkennen op welke manier een deel van de bestaande huurvoorraad als middensegment kan gaan functioneren, zowel boven als onder de huidige liberalisatiegrens. Gemeenten, corporaties en marktpartijen zijn primair aan zet om te bepalen wat in de eigen regio verstandige keuzes zijn ten aanzien van een dergelijk middensegment en welke actoren daar het beste in kunnen voorzien. Maar ook de Rijksoverheid heeft sturingsopties in handen, zoals de jaarlijkse maximale huurverhogingen, de inrichting van het huurbeleid, het woningwaarderingssysteem en de hoogte van de liberalisatiegrens. Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet (inclusief de 'novelle') komt daar de bevoegdheid bij om per Algemene Maatregel van Bestuur te bepalen welke woningen (en ander vastgoed) corporaties kunnen blijven inzetten voor de kerntaak en welke woningen naar niet-DAEB-portefeuilles moeten of mogen worden overgebracht.

Bouwen voor doorstroming steeds minder effectief

Jarenlang zijn, mede gestimuleerd door het rijksbeleid, woningen gebouwd om de doorstroming van de huur- naar de koopsector te stimuleren. Doel was het woningaanbod in overeenstemming te brengen met de woningvraag en wooncarrières van huishoudens mogelijk te maken (Renes & Jókövi 2008). Een hoger eigenwoningbezit gaat evenwel gepaard met een lagere verhuismobiliteit: kopers verhuizen minder vaak dan huurders. Daarbij vormen ook de toegenomen restschulden een rem op de doorstroming in de

koopsector (Schilder & Conijn 2013). Bovendien is de verhuismobiliteit afgenomen door de veranderde leeftijdsopbouw van de bevolking (vergrijzing) (figuur 10; zie ook De Groot et al. 2013; PBL 2013) en zijn de verhuisketens steeds korter geworden. Bouwen voor de doorstroming wordt dus steeds minder effectief.

Aanpassingsopgave wordt belangrijker dan nieuwbouwoopgave

De nadruk in de nieuwbouw zal moeten verschuiven naar het invullen van specifieke marktsegmenten, zoals het nog toenemende aantal één- en tweepersoons-huishoudens, en naar woningvervanging. In de bestaande voorraad moet meer aandacht komen voor woningaanpassing, mede met het oog op de voortgaande vergrijzing. Ook in de nieuwbouwprogrammering moeten gemeenten, ontwikkelaars en corporaties daar terdege rekening mee gaan houden. Enerzijds omdat er op de langere termijn sprake is van een geringere groei en zelfs van een afname van het aantal jonge huishoudens. Anderzijds omdat de omvangrijke naoorlogse geboortecohorten, een groep die talrijk is en overwegend huiseigenaar, uitstroomt uit de woningmarkt. In veel regio's kan de verhouding tussen uitstromende ouderen en (jonge) woningzoekenden fors kantelen (De Groot et al. 2013). Tot de uitstroom van ouderen goed op gang komt, kan de actuele woningbehoefte tijdelijk pieken. In dergelijke regio's is het beter om in te zetten op flexibele en tijdelijke oplossingen dan op grootschalige uitbreidingsnieuwbouw. Denk aan de herbestemming en transformatie van leegstaand maatschappelijk en kantoorvastgoed en aan flexibel bouwen. Het risico op bouwen voor toekomstige leegstand is daar groot. Slechts in een beperkt aantal regio's met een naar verwachting blijvende huishoudensgroei is passende uitbreidingsnieuwbouw noodzakelijk. Keuzes ten aanzien van het wat, hoe, hoeveel en waar vereisen een regionale aanpak en afstemming.

Provincies en vooral gemeenten moeten in hun woonbeleid nu al – en in regionaal verband – rekening houden met de bovengeschetste veranderingen in de huishoudensontwikkeling op zowel de korte als de lange termijn. Ook in de Randstad. Als de economie weer aantrekt, neemt de vraag naar woningen op de korte termijn immers toe. De neiging om omvangrijke woningbouwprogramma's te starten (*business as usual*) dient evenwel te worden onderdrukt. Nu al (de toekomst is nú) moet naar een geheel nieuwe balans worden gezocht tussen nieuwbouw, aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad en herbestemming van bestaand (leegstaand) kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Dan kan in de behoefte op korte termijn worden voorzien, terwijl het risico van overproductie en op langere termijn mogelijk zelfs leegstand in de minst gewilde delen van de woningvoorraad wordt vermeden.

Daar waar een relatief scherpe toename van de uitstroom van ouderen samenvalt met een geringe woningvraag en een matige kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, kunnen problemen zich opstapelen en kan een negatieve spiraal ontstaan. Bijvoorbeeld in de grootschalige uitbreidingswijken uit de jaren tachtig, in de grote steden buiten de Randstad en in de voormalige groeikernen.

Woningverbetering vraagt nieuwe prikkels

Een hoger eigenwoningbezit in combinatie met een toenemende vergrijzing brengt ook uitdagingen met zich voor het woningonderhoud, de woningverbetering en een verdere verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. In het algemeen zijn oudere huiseigenaren minder geneigd te investeren in onderhoud, verbetering en aanpassing van de eigen woning (De Groot et al. 2013; PBL 2013). Dit dempende effect zal nog groter worden door de beperkingen in de leenmogelijkheden die de Rijksoverheid heeft ingezet. Woningverbetering kan bij aankoop dan in mindere mate of geheel niet worden meegefinancierd. Om vaart te kunnen houden in de woningaanpassing en de energetische verbetering zijn nieuwe, effectieve programma's nodig. Zo zouden de mogelijkheden kunnen worden verruimd om woningaanpassing of -verbetering te financieren uit de overwaarde op de woning, die vele oudere huishoudens nog steeds hebben. Anders zullen zij mogelijk afzien van de woningverbetering (De Groot et al. 2013).

Investerings in kwaliteit woonomgeving vragen aandacht

In het verleden bekostigden gemeenten de kwaliteit van voorzieningen en de openbare ruimte door de winsten uit actief grondbeleid. Met de kredietcrisis en het stilvallen van de nieuwbouw zijn die opbrengsten weggefallen. In regio's met een naar verwachting geringe of zelfs negatieve huishoudensgroei, prijsdalingen of anderszins negatieve verwachtingen voor de nieuwbouw kan dit structureel worden (Van Dam et al. 2006; Verwest et al. 2008), en repercussies hebben voor de investeringen in de kwaliteit van de woonomgeving (zie ook Rli 2014). Om dezelfde reden ligt in de grote steden de herstructurering van achterstandswijken en de binnenstedelijke herontwikkeling grotendeels stil. Gemeenten moeten steeds scherpere keuzes maken in hun uitgaven.

Literatuur

- Andrews, D., A. Caldera Sánchez & A. Johansson (2011), *Housing markets and structural policies in OECD countries*, Economic Department Working Paper no 836, Parijs: OECD.
- Belsky, E.S., J. Goodman & R. Drew (2005), *Measuring the nation's rental housing affordability problems*, Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies Harvard University.
- Buitelaar, E., L. van den Broek & A. Segeren (2009), *De nieuwbouwproductie van woningcorporaties: het belang van lokale omstandigheden*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- BZK (2011), *Woonvisie. Integrale visie op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK (2013a), *Hervormingsagenda Woningmarkt*, Kamerbrief, 2013-0000542069, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK (2013b), *Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het WoONonderzoek Nederland 2012*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010), *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Den Haag: Sociaal Economische Raad.
- Dam, F. van, C. de Groot & F. Verwest (2006), *Krimp en Ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Dam, F. van & M. Eskinasi (2013), *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Di Pasquale, D. & W.C. Wheaton (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*, Upper Saddle River NJ: Prentice Hall.
- Don, F.J.H. (red.) (2008), *Agenda voor de woningmarkt*, Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staaithuishoudkunde.
- Donders, J., M. van Dijk & G. Romijn (2010), *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, Den Haag: Centraal Planbureau.
- EC (2014), *Aanbeveling van de Raad, over het nationale hervormingsprogramma 2014 van Nederland en met een advies van de Raad over het stabiliteitsprogramma 2014 van Nederland*, Brussel: Europese Commissie.
- Eskinasi, M. (2006), *Corporaties & Vastgoedsturing: Praktijkboek voor Woningcorporaties*, Almere: Nestas.
- Eskinasi, M. (2011), *Houdini: een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Eskinasi, M., C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest & J. Conijn (2012), *Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- EZ (2014), *Nederlands Nationaal Hervormingsprogramma*, Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Groot, C. de, F. van Dam & F. Daalhuizen (2013), *Vergrijzing en woningmarkt*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de, F. Daalhuizen, F. Schilder & F. Verwest (2014), *Kwetsbare woningmarktregio's*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Haffner, M. & F. van Dam (2011), *Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Haffner, M. & K. Heylen (2010), 'Wat is betaalbaar wonen?', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 16/5: 48-52.
- lenM (2012), *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*, Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Jewkes, M.D. & L.M. Delgadillo (2010), 'Weaknesses of housing affordability indices used by practitioners', *Journal of Financial Counseling and Planning* 21: 43-52.
- Jokövi, M., C. Boon & F. Filius (2006), *Woningproductie ten tijde van Vinex. Een verkenning*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Kullberg, J. (2012), 'Zeggenschap en verantwoordelijkheid in de volkshuisvesting', pp. 161-187 in: SCP, *Sociaal en Cultureel Rapport 2012*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kullberg, J. & M. Ras (2013), 'Wonen', pp. 255-274 in: SCP, *De sociale staat van Nederland*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Middelkoop, M. van (2010), 'Hypotheekcrisis' in regionaal perspectief', *Economisch Statistische Berichten* 95: 537-539.
- Mulder, C. & A. Helderma (2002), 'Dertig procent huur blijvend nodig', *Rooilijn* 35: 108-114.
- OECD (2010), *OECD Economic Surveys Netherlands*, Paris: OECD.
- OECD (2012), *OECD Economic Surveys Netherlands*, Paris: OECD.
- OECD (2014), *OECD Economic Surveys Netherlands*, Paris: OECD.

- Ommeren, J. van (2006), *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*, Amsterdam: Vrije Universiteit.
- PBL (2010), *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie. Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL (2011), *Nederland in 2040, een land van regio's. Ruimtelijke Verkenning 2011*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL (2013), *Vergrijzing en ruimte. Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL (2014), *Kennisvraag Middeninkomens, beantwoording van vragen gesteld door de Minister van Wonen en Rijksdienst (te verschijnen)*.
- Renes, G. & M. Jókóvi (2008), *Doorstroming op de woningmarkt. Van huur naar koop*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Renes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Ritsema van Eck, J., F. van Dam, C. de Groot & A. de Jong (2013), *Demografische ontwikkelingen 2010-2040. Ruimtelijke effecten en regionale diversiteit*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Rli (2011), *Open deuren, dichte deuren. Middeninkomensgroepen op de woningmarkt*, Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.
- Rli (2014), *Kwaliteit zonder groei. Over de toekomst van de leefomgeving*, Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.
- RPB (2006), *Verkenning van de ruimte 2006. Ruimtelijk beleid tussen overheid en markt*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Schilder, F. & J. Conijn (2013), *Verhuizen in de crisis*, Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Segeren, A. (2007), *De grondmarkt voor woningbouwlocaties*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Stone, M. E. (2006), 'What is housing affordability? The case for the residual income approach', *Housing policy debate* 17: 151-184.
- Tweede Kamer der Staten Generaal (1974), *Nota Huur- en Subsidiebeleid*, Tweede Kamer 1973-1974, 13025, Den Haag.
- Tweede Kamer der Staten Generaal (2013), *Kosten koper. Eindrapport - Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen*, Tweede Kamer 2012-2013, 33194, Den Haag.
- Tweede Kamer der Staten Generaal (2013b), *Parlementaire Enquête Woningcorporaties: Plan van Aanpak*, Tweede Kamer 2013-2014, 33 606 nr. 2 Den Haag.
- Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes & NVM (2012), *Wonen 4.o. Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*.
- Verwest, F. & F. van Dam (2010), *Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Verwest, F., N. Sorel & E. Buitelaar (2008), *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Vlak, A.L.M. (2008), *Corporaties & Sturen op kostenkengetallen*, Almere: Nestas.
- VROM (1989), *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- VROM (1991), *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- VROM (2000), *Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- VROM (2003), *Gescheiden markten? De ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM-Raad (2004), *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*, Den Haag: VROM-Raad (Advies 044).
- VROM-Raad (2007), *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, Den Haag: VROM-Raad (Advies 064).
- VROM-Raad (2010), *Stap voor stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid*, Den Haag: VROM-Raad (Advies 077).

Planbureau voor de Leefomgeving

Postadres
Postbus 30314
2500 GH Den Haag

Bezoekadres
Oranjevuitensingel 6
2511 VE Den Haag
T +31 (0)70 3288700

www.pbl.nl
[@leefomgeving](#)

September 2014