Ruimtelijke segregatie op de Nederlandse woningmarkt: wie kan waar nog kopen?

Dit artikel onderzoekt de ruimtelijke segregatie op de Nederlandse woningmarkt. We zoomen in op de ontwikkeling van koopstarters. Het aandeel aankopen door koopstarters ligt significant hoger in de wijken die onderdeel zijn van goedkopere prijsclusters en significant lager in de duurdere wijken. Woningen in de goedkoopste wijken worden bovengemiddeld vaak gekocht door alleen-starters en particuliere investeerders.

Lianne Hans

Inleiding

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren, ook als gevolg van een toenemende vraag en een beperkt aanbod, te maken gehad met forse prijsstijgingen. Door deze stijgende prijzen en de tegelijkertijd ingevoerde strengere regelgeving voor woningfinanciering kunnen huishoudens, in het bijzonder koopstarters en middeninkomens, steeds moeilijker een woning kopen die aan hun wensen voldoet (Boelhouwer, 2020). Jonge alleenverdieners hebben de meeste last van de strengere inkomensnormen: ruim een kwart van de eenverdieners leent bijna maximaal bij de aankoop van hun eerste woning (Boon & Koning, 2021). Daarnaast is er nog een aanzienlijke groep koopstarters die helemaal niet kunnen kopen bij de huidige inkomensnormen. Deze middeninkomens vallen vaak tussen wal en schip: ze verdienen te veel om aanspraak te maken op een sociale huurwoning, maar ze verdienen te weinig om een woning te kunnen kopen. Private huur is bovendien vaak te duur of niet beschikbaar (Boelhouwer, 2020).

In bepaalde wijken liggen de gemiddelde huizenprijzen zo hoog dat de kans dat koopstarters hier nog een woning kunnen kopen nihil is. Na de kredietcrisis zijn de woningprijzen in de meest populaire wijken zelfs met meer dan 75 procent toegenomen (Zuidberg, 2021). Daarnaast zijn particuliere investeerders veelal actief in de relatief goedkopere wijken binnen steden, waardoor het lastig is voor koopstarters om hier een woning te kopen. Vooral in de grote steden worden koopstarters verdrongen doordat de beleggingswaarde van woningen nu hoger ligt dan de maximale hypotheek die starters kunnen krijgen (Conijn et al., 2019; Schilder et al., 2020).

De ongelijke toegang tot de woningmarkt leidt tot ruimtelijke segregatie (Boelhouwer, 2020). Steeds meer huishoudens met een middeninkomen zijn niet in staat een betaalbaar koophuis te vinden in bepaalde wijken. Gevolg hiervan is dat bepaalde wijken minder toegankelijk worden voor deze groep koopstarters en dat de concentratie van lage inkomens in 'arme wijken' toeneemt. Hierdoor neemt de ruimtelijke ongelijkheid toe en de leefbaarheid in vooral de 'arme wijken' af. Dit kan op den duur de huizenprijzen in deze wijken verder drukken (Boelhouwer, 2020).

Dit artikel geeft inzicht in ruimtelijke segregatie op de Nederlandse woningmarkt. We zoomen in op de ontwikkeling van koopstarters. Allereerst kijken we naar de samenstelling van de groep koopstarters: hoe ontwikkelt het aandeel kopers binnen een bepaalde leeftijdsklasse zich? Vervolgens kijken we naar hoe koopstarters en andere kopers zich hebben ontwikkeld in verschillende prijsclusters. Is er sprake van ruimtelijke segregatie? Hoe is de ontwikkeling hiervan door de tijd?

Methode

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de ruimtelijke segregatie op de Nederlandse woningmarkt tussen verschillende typen kopers (starters, doorstromers en investeerders). Hiervoor zijn alle wijken in Nederland op prijsniveau

ingedeeld met behulp van een clusteranalyse. Wijken zijn ingedeeld in tien separate prijsclusters op basis van de gemiddelde geïndexeerde transactieprijs en de WOZ-waarde per 1 januari 2019 in deze wijk. De woningprijzen zijn geïndexeerd aan de hand van de woningprijsindex om de prijzen in de verschillende jaren vergelijkbaar te maken. Deze gemiddelde woningprijzen per prijscluster zijn gewogen naar woningtype over de gehele onderzoeksperiode, hierdoor hebben toevallige verschillen in aandelen verkochte woningtypen tussen de jaren geen invloed op de prijsontwikkelingen. Dit is niet mogelijk wanneer wordt uitgegaan van een indeling gebaseerd op kwartielen. Bovendien stelt de indeling van prijsclusters op wijkniveau ons in staat een mate van ruimtelijke segregatie vast te stellen. De tien vastgestelde prijsclusters verschillen allemaal statistisch significant van elkaar wat betreft de gemiddelde prijs. Echter, omdat tussen de clusters 1 en 2 (de goedkoopste), 3 en 4, 5 en 6 en 7 tot en met 10 weinig verschillen zitten wat betreft het aandeel aankopen door starters, het onderwerp van dit artikel, zijn de clusters voor de leesbaarheid in dit onderzoek samengevoegd tot 4 prijsclusters: cluster 1-2 (goedkoop), cluster 3-4 (middel-goedkoop), cluster 4-5 (middel-duur), cluster 7-10 (duur)[1]. Voor een uitgebreidere beschrijving van de prijsclusters verwijzen we naar de publicatie die hier dieper op ingaat (Zuidberg, 2021).

Vervolgens wordt een multinomiaal logistisch regressiemodel geschat waarin de kans dat een gekochte woning in een bepaalde woningmarktcluster ligt, wordt gerelateerd aan het type koper en periode van aankoop. Cluster 3-4 is hier de referentiecategorie voor de te verklaren variabele, omdat hier de meeste woningen zijn verkocht. Voor de periode van aankoop wordt onderscheid gemaakt tussen drie perioden op basis van het consumentenvertrouwen in de woningmarkt (VEH, 2022):

- 2009 tot en met 2012 – een periode van afnemend consumentenvertrouwen (crisisperiode)
- 2013 tot en met 2017 – een periode van sterk toenemend consumentenvertrouwen (eerste herstelperiode)
- 2018 tot en met 2020 – een periode van stabiliserend consumentenvertrouwen (tweede herstelperiode).

Daarnaast wordt gecontroleerd voor woningtype, woningoppervlakte, bouwjaar, landsdeel, stedelijkheidsgraad van de wijk en leeftijd van de koper[2]. De controlevariabelen voor woningkenmerken zijn toegevoegd om te controleren voor de mogelijkheid dat bepaalde typen woningen vaker of minder vaak voorkomen in een bepaald cluster, ook wel samenstellingseffecten. Dit zou voor verstoring kunnen zorgen omdat bepaalde typen woningen vaker worden gekocht door bepaalde typen kopers (Hans et al., 2019). Voor locatiekenmerken is gecontroleerd zodat onafhankelijk van de locatie van een prijscluster kan worden gemeten of de kans dat een koopstarter een woning in een bepaald prijscluster koopt kleiner of groter is dan voor andere kopers. Doordat jonge mensen vaker in stedelijke gebieden kopen waar de duurdere clusters relatief vaker voorkomen zou dit voor een verstoring zorgen (Wisman & De Vries, 2020).

Data en methode

In de analyse zijn alle transacties op de particuliere koopwoningmarkt gedurende de periode 2009 tot en met 2020 meegenomen. Wij richten ons hierbij op de markt waar één woning wordt verhandeld tussen particulieren (natuurlijke personen). Daarnaast zijn omwille van de kwaliteit van de dataset de volgende transacties buiten beschouwing gelaten:

- Transacties met een woonoppervlakte kleiner dan 20 of groter dan 400 vierkante meter.
- Transacties met geïndexeerde koopsommen lager dan 30.000 euro en hoger dan 5 miljoen euro.
- Transacties betrekking hebbende op nieuwbouw[3].
- Transacties waarbij de verhouding tussen de geïndexeerde koopsom (2019) en de

WOZ-waarde (2019) lager dan 0,5 of hoger dan 2,0 is.
- Transacties waarbij de verkrijger jonger dan 18 of ouder dan 85 jaar is.
- Transacties waarvan het woningtype of wijk onbekend is.

Het aantal geregistreerde transacties dat op deze manier buiten de analyse valt bedraagt zo'n 15 procent van het totaal aantal transacties. Door deze selecties hebben we uiteindelijk ruim 2 miljoen transacties meegenomen in de analyse.

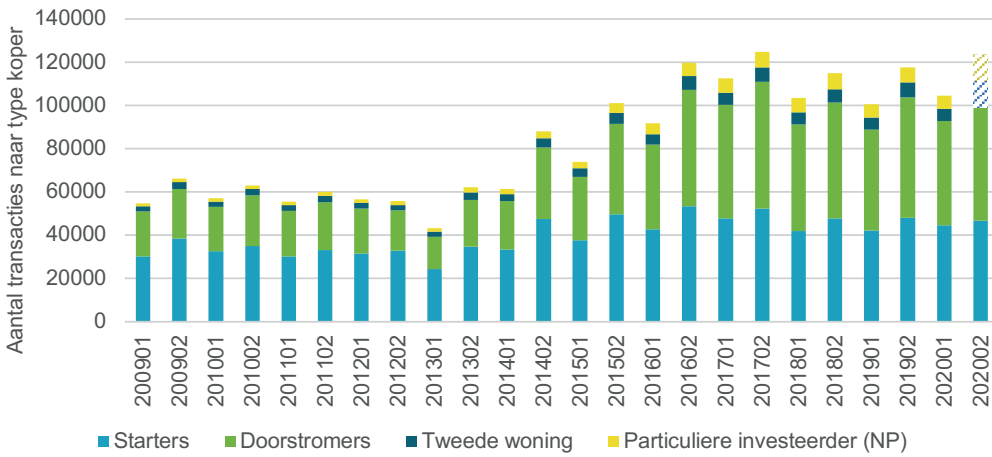
Een koopstarter is in dit onderzoek gedefinieerd als een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen koopstarters die alleen kopen ('alleen-starters'), koopstarters die samen kopen ('samen-starters') en koopstarters die met een doorstromer een woning kopen ('combi-starters'). Een doorstromer wordt gedefinieerd als een particulier die al eerder een woning in bezit heeft gehad en een woning koopt om in te gaan wonen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen doorstromers die alleen kopen ('alleen-doorstromers') en zij die samen kopen ('samen-doorstromers'). Wanneer de belangrijkste verkrijger na transactie twee woningen in bezit heeft en niet in de gekochte woning gaat wonen is de transactie geclassificeerd als een transactie voor 'tweede woning'. Bezit de belangrijkste verkrijger na aankoop meer dan twee woningen en gaat hij/zij niet in de gekochte woning wonen dan wordt de transactie geclassificeerd als 'particuliere investeerder[4]. Bij deze laatste groep wordt vaak van 'buy-to-let' gesproken wanneer zij kopen van eigenaar-bewoners.

Resultaten

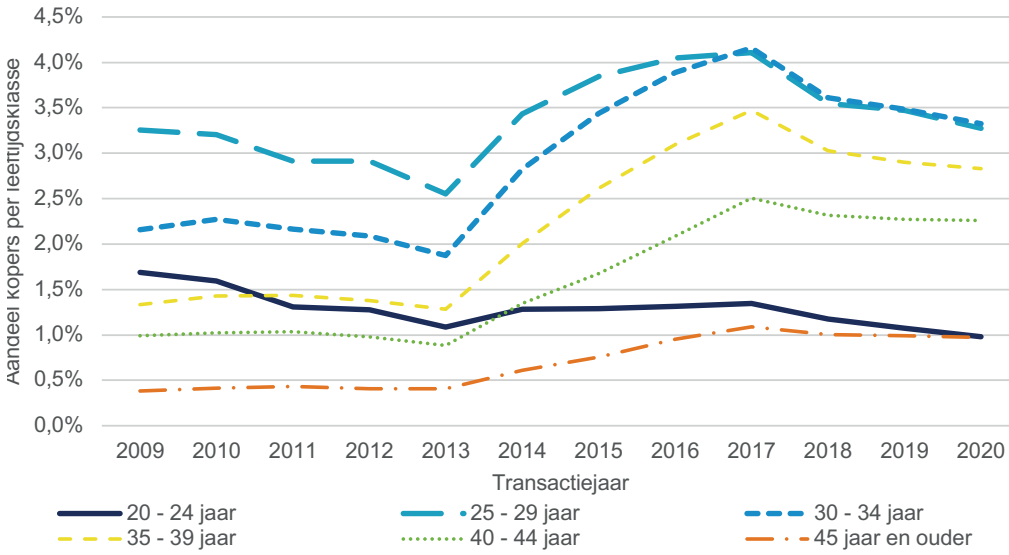
Ontwikkeling transacties en aandeel woningkopers per leeftijdsklasse

Figuur 1 laat het aantal transacties per type koper zien per halfjaar. Sinds 2013 is het totaal aantal transacties sterk toegenomen en sinds 2018 schommelt het aantal transacties zo rond de 200.000 per jaar. Voor alle type kopers is het aantal transacties per halfjaar toegenomen, maar deze toename is het minst zichtbaar voor koopstarters. Dit is deels verklaarbaar, omdat koopstarters minder negatief beïnvloed werden door de kredietcrisis: zij hadden immers geen vorige woning die onder water stond. Ook is de samenstelling van de koopstarters veranderd: onder kopers jonger dan 25 jaar is een terugval te zien in het aantal en aandeel aankopen.

FIGUUR 1 ▸ AANTAL TRANSACTIES NAAR TYPE KOPER PER HALF JAAR[5]



FIGUUR 2 ▸ AANTAL TRANSACTIES NAAR TYPE KOPER PER HALF JAAR[5]



Figuur 2 laat het aandeel particuliere woningkopers per leeftijdsklasse zien, welk deel van alle personen in een bepaalde leeftijdsklasse in een bepaald jaar een woning heeft gekocht. Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in 2009 ongeveer 997.000 mensen waren in de leeftijdsklasse 20 tot 25 jaar. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat in 2009 ongeveer 16.800 mensen in deze leeftijdsklasse een woning kochten, oftewel 1,7% van alle mensen in deze leeftijdsklasse. In 2020 bestond de leeftijdsklasse 20 tot 25 jaar uit 1.095.000 mensen, waarvan er 10.700 een woning kochten, oftewel 1,0%. Het aandeel woningkopers in de leeftijdsklasse 20 tot 25 jaar is dus afgenomen tussen 2009 en 2020. Het aandeel woningaankopen voor alle andere leeftijdsklassen liep ook terug tijdens de kredietcrisis, maar dit aandeel steeg vervolgens weer. Dit is vrijwel niet het geval voor de kopers tot 25 jaar.

Na het herstel van de woningmarkt vanaf 2013 laten alle leeftijdsklassen sinds 2017 opnieuw een daling in het aandeel woningkopers zien. Deze daling is voor de leeftijdsklassen tot 40 jaar echter een stuk groter dan voor de 40-plussers. Voor de 45-plussers is de daling minimaal. De 25- tot 30-jarigen laten sinds 2017 de sterkste daling zien. Zij zitten weer op ongeveer hetzelfde niveau als voor de kredietcrisis. In alle andere leeftijdsklassen wordt nog steeds meer gekocht dan voor de crisis. Het zijn dus vooral de oudere leeftijdsklassen die meer zijn gaan kopen sinds de kredietcrisis. Het aandeel 20- tot 25-jarigen dat in 2020 een woning kocht, ligt lager dan in 2009. Het aandeel 25- tot 30-jarigen is vergelijkbaar met 2009.

Aandeel aankopen per cluster

Om de mate van ruimtelijke segregatie op de Nederlandse woningmarkt tussen de verschillende typen kopers te analyseren kijken we naar de verdeling van de aankopen over de verschillende prijsclusters. In Tabel 1 wordt het aandeel aankopen per type koper per cluster weergegeven, afgezet tegen het aandeel per cluster in het totale aantal woningaankopen (rij 'Totaal'). Hierdoor wordt inzichtelijk in welke clusters bepaalde kopers relatief vaker dan wel minder vaak kopen. Het aandeel aankopen door koopstarters ligt significant hoger in de goedkopere clusters en significant lager in de duurdere clusters dan verwacht op basis van een gelijke verdeling van de populatie over de clusters. Voor samen-doorstromers is dit patroon juist omgekeerd. De verdeling van

TABEL 1 ▸ AANDEEL AANKOPEN PER TYPE KOPER PER CLUSTER

	Cluster 1-2	Cluster 3-4	Cluster 5-6	Cluster 7-10
Alleen-starter	16,3%	43,9%	31,1%	8,8%
Samen-starter	10,4%	42,5%	39,6%	7,4%
Combi-starter	8,2%	38,8%	43,6%	9,4%
Alleen-doorstromer	10,9%	41,4%	37,7%	9,9%
Samen-doorstromer	6,5%	37,9%	45,3%	10,3%
Particuliere investeerder	22,6%	36,3%	28,8%	12,3%
Tweede woning	13,5%	36,6%	35,0%	14,9%
Totaal	**11,1%**	**40,4%**	**38,8%**	**9,6%**

Lager dan gemiddeld — Hoger dan gemiddeld

alleen-doorstromers is redelijk in lijn met de totale verdeling van woningaankopen over de verschillende prijsclusters.

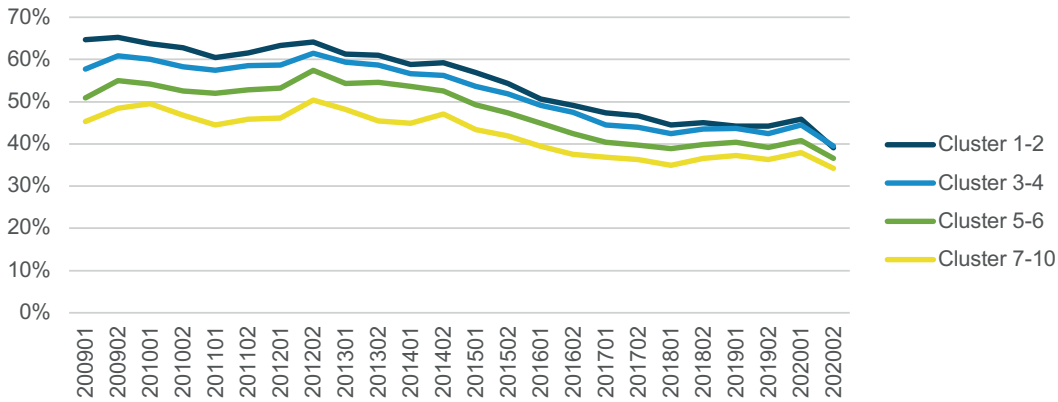
In tabel 2 wordt weergegeven welk aandeel van de gekochte woningen in een cluster wordt gekocht door een bepaald type koper, afgezet tegen het aandeel per type koper in het totale aantal woningaankopen (kolom 'Totaal'). Tabel 1 geeft inzicht in de mate waarin de verschillende kopers relatief vaker of minder vaak dan gemiddeld in een bepaald cluster kopen, terwijl tabel 2 inzicht geeft in de verdeling van kopers per prijscluster. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre bepaalde type kopers over- of ondervertegenwoordigd zijn in bepaalde prijsclusters. Hieruit blijkt dat woningen in de goedkoopste clusters bovengemiddeld vaak worden gekocht door alleen-starters en particuliere investeerders. In totaal worden respectievelijk zo'n 18% en 5% van alle woningen gekocht door alleen-starters en particuliere investeerders, maar in de goedkoopste clusters is dit ruim 26% en 10%. In de duurste clusters worden woningen bovengemiddeld vaak gekocht door doorstromers. Ook deze afwijkingen van gemiddeld zijn significant. Er is dus sprake van een zekere ruimtelijke segregatie in de aankopen van de verschillende typen kopers.

TABEL 2 ▸ SAMENSTELLING KOPERS PER TYPE CLUSTER

	Cluster 1-2	Cluster 3-4	Cluster 5-6	Cluster 7-10	Totaal
Alleen-starter	26,5%	19,7%	14,5%	16,6%	18,1%
Samen-starter	18,8%	21,1%	20,5%	15,5%	20,1%
Combi-starter	7,0%	9,1%	10,6%	9,2%	9,5%
Alleen-doorstromer	16,0%	16,7%	15,8%	16,7%	16,3%
Samen-doorstromer	15,0%	24,0%	29,9%	27,3%	25,6%
Particuliere investeerder	10,2%	4,5%	3,7%	6,4%	5,0%
Tweede woning	6,6%	4,9%	4,9%	8,4%	5,4%

Lager dan gemiddeld — Hoger dan gemiddeld

FIGUUR 3 ▸ AANDEEL KOOPSTARTERS (ALLEEN-, SAMEN- EN COMBI) PER CLUSTER PER HALF JAAR

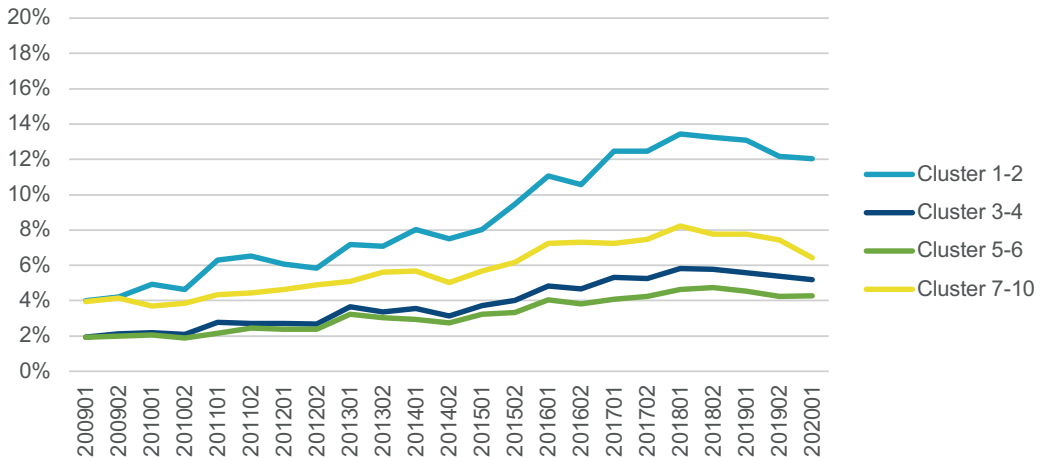


Ontwikkeling aandeel starters per cluster

In figuur 3 wordt de ontwikkeling van het aandeel transacties door koopstarters per cluster tussen 2009 en 2020 weergegeven. In figuur 3 valt te zien dat in alle woningmarktclusters het aandeel koopstarters is afgenomen tussen 2009 en 2020. Dit komt vooral doordat andere kopers meer zijn gaan kopen (figuur 1). In absolute aantallen is het jaarlijkse aantal aankopen door koopstarters iets toegenomen tussen 2009 en 2020. De samenstelling van deze koopstarters is wel veranderd: het aandeel en aantal koopstarters tot 25 jaar is afgenomen.

De koopstarters die nog kunnen kopen zijn vooral meer gaan kopen in de midden-clusters (3-6). Hier is het aandeel koopstarters minder hard afgenomen dan in de goedkoopste clusters. In absolute aantallen bevinden zich hier ook de meeste koopstarters. Het aandeel koopstarters in de duurste clusters nam tijdens de crisisperiode iets toe, deels door een afname in activiteit van doorstromers, maar is sinds het herstel van de woningmarkt weer afgenomen. De woningmarktclusters zijn naar elkaar toegegroeid wat betreft het aandeel koopstarters. Mogelijk speelt hierin mee dat de koopstarters die eerder veelal in de goedkoopste

FIGUUR 4 ▸ AANDEEL PARTICULIERE INVESTEERDERS (3 OF MEER WONINGEN) PER CLUSTER



clusters kochten niet meer in staat zijn een woning te kopen door de aangescherpte leennormen (Boelhouwer, 2020; Boon & Koning, 2021).

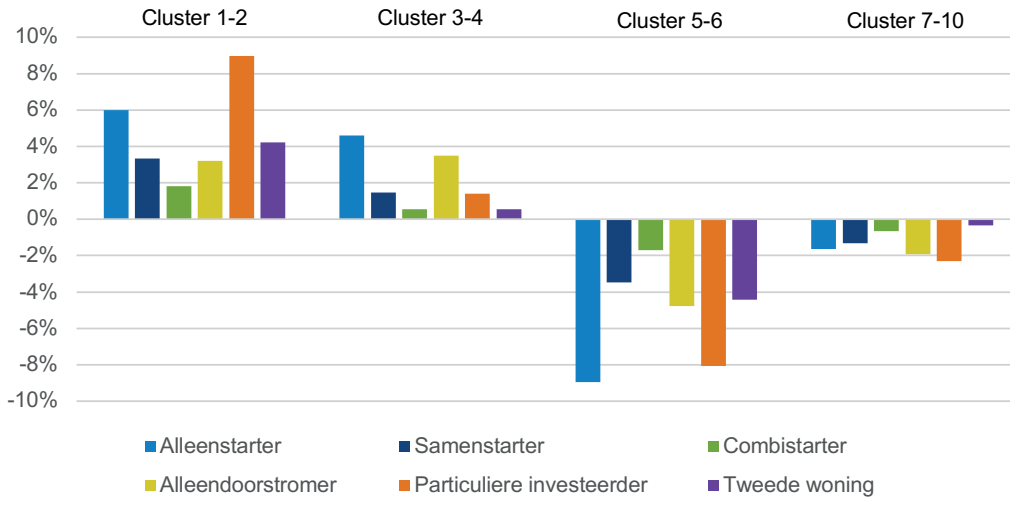
Het aandeel koopstarters is het meest afgenomen in het goedkoopste cluster (1-2). Dit is ook het cluster waar particuliere investeerders relatief het actiefst zijn. Het aandeel particuliere investeerders in cluster 1-2 is met 8 procentpunt toegenomen tussen 2009 en het eerste halfjaar van 2020 (zie figuur 4). Ook in de duurdere clusters is het aandeel particuliere investeerders toegenomen, maar slechts met zo'n 2 procentpunt. Dit bevestigt eerder onderzoek dat particuliere investeerders veelal actief zijn in de relatief goedkope wijken binnen steden (Hans et al., 2019; Schilder et al., 2020). Dit verklaart mogelijk ook waarom het aandeel koopstarters in de goedkoopste prijsclusters het hardst is afgenomen. In deze wijken worden koopstarters mogelijk verdrongen doordat de beleggingswaarde van deze woningen hoger ligt dan de maximale hypotheek die starters kunnen krijgen (Conijn et al., 2019).

Multinomiaal logistisch regressiemodel

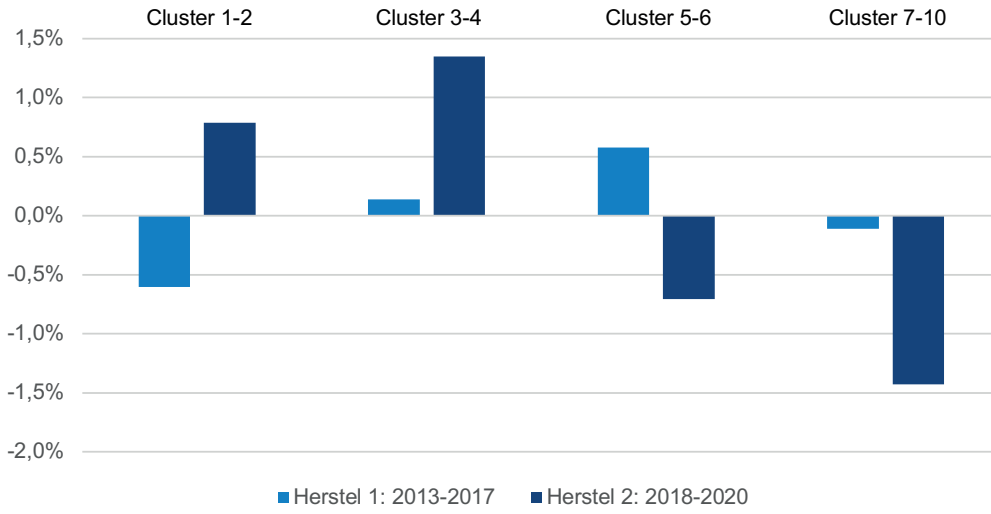
De belangrijkste uitkomsten van het multinomiale logistische regressiemodel worden hieronder grafisch weergegeven. De uitgebreide econometrische resultaten kunnen gevonden worden in bijlage 1. De uitkomsten van het model worden weergegeven als marginale effecten: specifiek kijken we naar het verschil in procenten in de kans (probability) dat een woning wordt gekocht in een cluster door een bepaald type koper vergeleken met samen-doorstromers (referentie) (zie figuur 5). Uit figuur 5 valt af te lezen dat voor alle kopers geldt dat zij ten opzichte van samen-doorstromers een grotere kans hebben een woning te kopen in de goedkoopste clusters (1-2 en 3-4). Voor de clusters die duurder zijn is deze kans juist kleiner.

Voor alleen-starters en particuliere investeerders zijn de verschillen met samen-doorstromers het grootst. De kans dat zij kopen in cluster 1-2 is significant hoger dan voor samen-doorstromers, terwijl de kans dat zij in de duurdere clusters (5-10) kopen juist significant lager ligt. Vooral particuliere investeerders hebben een hogere kans om te kopen in clusters 1-2. Voor alleen-doorstromers is de kans ook kleiner dat zij een woning kopen in cluster 5-6 of 7-10. Voor combi-starters verschillen de kansen het minst met samen-doorstromers. In duurdere clusters koopt men dus vaker samen.

FIGUUR 5 ▸ GEMIDDELD MARGINALE EFFECT IN PROCENTEN: HET VERSCHIL IN PROCENTEN IN DE KANS (PROBABILITY) DAT EEN WONING WORDT GEKOCHT IN EEN CLUSTER DOOR EEN BEPAALD TYPE KOPER VERGELEKEN MET SAMEN-DOORSTROMERS (REFERENTIE)

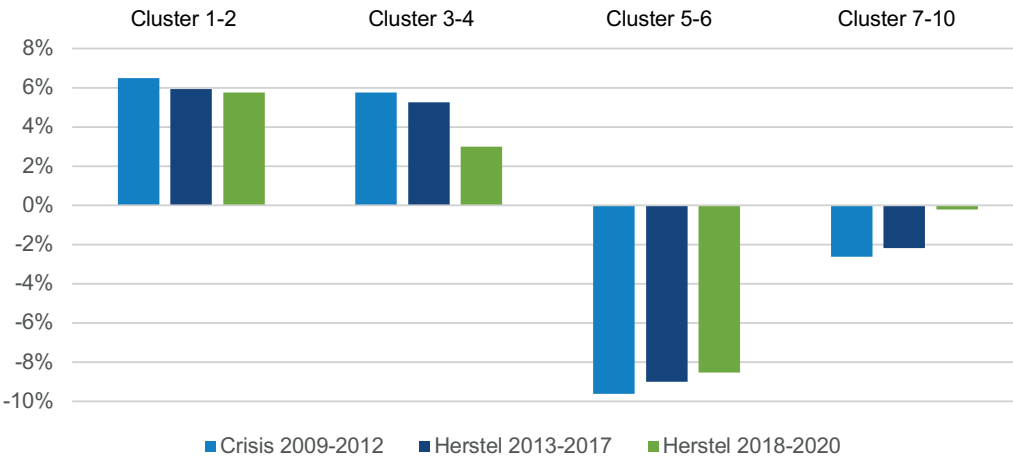


FIGUUR 6 ▸ GEMIDDELD MARGINALE EFFECT IN PROCENTEN: HET VERSCHIL IN PROCENTEN IN DE KANS (PROBABILITY) DAT EEN WONING WORDT GEKOCHT IN EEN CLUSTER PER PERIODE VERGELEKEN MET DE CRISISPERIODE 2009-2012 (REFERENTIE

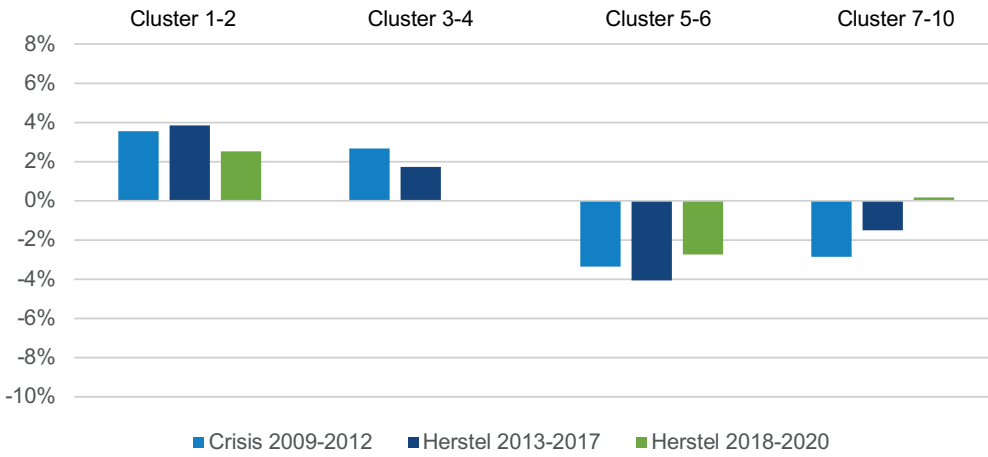


Figuur 6 geeft de gemiddeld marginale effecten voor de verschillende perioden weer: het verschil in procenten in de kans (probability) dat een woning wordt gekocht in een cluster per periode vergeleken met de crisisperiode: 2009-2012 (referentie). In de eerste herstelperiode nam de kans toe dat een koper in clusters 5-6 een woning kocht, maar in de tweede herstelperiode is deze kans om in een duurder woningmarktgebied te kopen weer afgenomen. In de tweede herstelperiode zijn clusters 1-2 en 3-4 wel in populariteit toegenomen: de kans om hier te kopen is juist toegenomen ten opzichte van de crisisperiode. Dit komt overeen met Zuidberg (2021, p. 507): "Sinds 2018 is er een verschuiving zichtbaar naar een relatief sterkere stijging van de prijzen in de goedkopere wijken en de kleinere steden, zowel binnen als buiten de Randstad."

FIGUUR 7 ▸ GEMIDDELD MARGINALE EFFECT IN PROCENTEN: PERCENTAGE VERSCHIL IN DE KANS (PROBABILITY) DAT EEN WONING GEKOCHT WORDT DOOR EEN ALLEEN-STARTER IN EEN CLUSTER VERGELEKEN MET SAMEN-DOORSTROMERS (REFERENTIE) PER PERIODE



FIGUUR 7 ▸ GEMIDDELD MARGINALE EFFECT IN PROCENTEN: PERCENTAGE VERSCHIL IN DE KANS (PROBABILITY) DAT EEN WONING GEKOCHT WORDT DOOR EEN SAMEN-STARTER IN EEN CLUSTER VERGELEKEN MET SAMEN-DOORSTROMERS (REFERENTIE) PER PERIODE



De modellen zijn vervolgens per periode geschat, om te analyseren of kansen verschillen voor verschillende type kopers in verschillende periodes. De uitgebreide econometrische resultaten kunnen gevonden worden in bijlage 2. Hieruit blijkt dat de kans dat starters een woning in een goedkoper cluster kopen is afgenomen door de tijd, terwijl de kans dat zij in de duurdere clusters een woning kopen juist is toegenomen. Oftewel, zij zijn minder gaan verschillen van samen-doorstromers wat betreft hun aankoopgedrag. Deze ontwikkeling is weergegeven in figuur 7 en figuur 8. Hieraan liggen mogelijk twee ontwikkelingen ten grondslag: 1) de samenstelling van koopstarters verandert: door de aangescherpte leennormen zijn jonge koopstarters die eerder veelal in de goedkoopste clusters kochten niet langer meer in staat een woning te kopen (Boelhouwer, 2020; Boon & Koning, 2021) en 2) in de goedkoopste wijken is de activiteit van investeerders sterk toegenomen waardoor koopstarters mogelijk worden verdrongen (Hans et al. 2019, Conijn et al., 2019).

Conclusie

In dit artikel is de mate van ruimtelijke segregatie op de Nederlandse woningmarkt onderzocht. Specifiek is hierbij ingezoomd op koopstarters. Er is inzicht gegeven in de kansen voor koopstarters in verschillende prijsclusters en de ontwikkeling hierin.

Sinds 2013 is het aantal gekochte woningen sterk toegenomen. Het zijn echter vooral de oudere leeftijdsklassen die meer zijn gaan kopen sinds de kredietcrisis. Het aandeel van alle 20- tot 25-jarigen dat in 2020 een woning kocht ligt lager dan voor de kredietcrisis (2009) en het aandeel van alle 25- tot 30-jarigen ligt op hetzelfde niveau. Door stijgende prijzen en strengere leennormen kunnen huishoudens, in het bijzonder koopstarters en middeninkomens, steeds moeilijker een woning kopen die aan hun wensen voldoet. In bepaalde wijken liggen de gemiddelde huizenprijzen zo hoog dat de kans dat starters hier nog een woning kunnen kopen nihil is. Daarnaast zijn particuliere investeerders veelal actief in de relatief goedkopere wijken binnen steden, waardoor het lastig is voor starters om hier een woning te kopen. Gevolg hiervan is dat bepaalde wijken minder toegankelijk worden voor koopstarters.

Het aandeel aankopen door koopstarters ligt significant hoger in de wijken die onderdeel zijn van de goedkopere prijsclusters en significant lager in de duurdere wijken. Woningen in de goedkoopste clusters worden bovengemiddeld vaak gekocht door alleen-starters en particuliere investeerders. Naast het feit of men een startende koper is of niet, is het ook belangrijk of men samen koopt of alleen. In de duurdere clusters koopt men vaker samen,

waarschijnlijk omdat men anders niet kan voldoen aan de leennormen.

Er is dus sprake van een zekere ruimtelijke segregatie in de aankopen van de verschillende typen kopers. Dit is in de loop van de tijd wel iets afgenomen. Mogelijk speelt hierin mee dat de koopstarters die eerder veelal in de goedkoopste clusters kochten niet langer meer in staat zijn een woning te kopen door de aangescherpte leennormen. Daarnaast is in de goedkoopste clusters de activiteit van particuliere investeerders sterk toegenomen. In deze wijken worden starters mogelijk verdrongen doordat de beleggingswaarde van woningen hoger ligt dan de maximale hypotheek die starters kunnen krijgen.

De ongelijke toegang tot de woningmarkt kan leiden tot ruimtelijke segregatie. Bepaalde wijken zijn niet goed toegankelijk voor bepaalde typen kopers. Op den duur kan dit zelfs zorgen voor een negatieve spiraal waar de huizenprijzen in populaire wijken sterk blijven stijgen terwijl de huizenprijzen in 'arme wijken' achter blijven.

Over de auteur

Lianne Hans is Onderzoeker bij het Kadaster in Zwolle.

VOETNOTEN

1 Als robuustheidscheck is ook gekeken naar andere indelingen van de clusters, maar de resultaten verschilden weinig.

2 Een alternatief zou een ordinaal regressiemodel geweest zijn, ware het niet dat de helling van de coëfficiënten verschilt tussen de verschillende clusters (er wordt niet aan de test-of-parallel-lines voldaan).

3 Nieuwbouw is uitgesloten omdat hier geen betrouwbare koopsom voor is vastgesteld. In de koopakte wordt veelal de grondprijs geregistreerd en niet de uiteindelijke woningprijs.

4 Er wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na transactie gecheckt of de koper er is gaan wonen.

5 Laatste halfjaar van 2020 betreffen voorlopige cijfers voor de tweede woningen en particuliere investeerders (NP) mdat de check op wonen – na een dag, maand, half jaar en jaar wordt gecheckt of de koper in de woning is gaan wonen – nog niet voltooid is. Een deel hiervan zal waarschijnlijk verschuiven naar de groep doorstromers.

LITERATUUR

- Boelhouwer, P. (2020). The housing market in The Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform, International Journal of Housing Policy, 20:3, 447-456, DOI: 10.1080/19491247.2019.1663056
- Boon, M. & Koning, M. (2021). Koopstarters op de woningmarkt. Amsterdam: EIB.
- Conijn, J., F. Schilder en V. Meertens (2019). Buy to let verdringt starter van de koopwoningmarkt. Amsterdam School of Real Estate Research Paper, 2019-03.
- Hans, L., Harst, F. van der, Tillema, M., Vries, P. de & Francke, M. (2019) Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt. Kadaster.
- Schilder, F., Lennartz, C., Van der Staak, M. & Conijn, J. (2020). Particuliere verhuur vormt problematische oplossing voor structureel probleem. ESB.
- Vereniging Eigen Huis (2022). Eigen Huis Marktindicator. Geraadpleegd op 1 februari 2022, via https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator#/
- Wisman, H. & Vries, P. de (2020) Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt. Kadaster.
- Zuidberg, J. (2021). Prijzen koopwoningen stijgen harder in de dure en meest stedelijke wijken. ESB, 106(4803), 504-507.

BIJLAGE 1 ▸ UITKOMSTEN MODEL

	Model 1			Model 2			Model 3		
	Cluster 1-2	Cluster 5-6	Cluster 7-10	Cluster 1-2	Cluster 5-6	Cluster 7-10	Cluster 1-2	Cluster 5-6	Cluster 7-10
Alleen-starter	0,77**	-0,53**	-0,33**	0,53**	-0,49**	-0,49**	0,52**	-0,43**	-0,40**
Samen-starter	0,35**	-0,25**	-0,46**	0,27**	-0,19**	-0,24**	0,31**	-0,31**	-0,24**
Combi-starter	0,20**	-0,07**	-0,13**	0,17**	-0,07**	-0,09**	0,17**	-0,08**	-0,11**
Alleen-doorstromer	0,43**	-0,28**	-0,14**	0,29**	-0,31**	-0,48**	0,25**	-0,26**	-0,38**
Particuliere investeerder	1,29**	-0,41**	0,24**	0,95**	-0,45**	-0,58**	0,89**	-0,34**	-0,40**
Tweede woning (Ref. samen-doorstromer)	0,76**	-0,23**	0,40**	0,50**	-0,25**	-0,24**	0,43**	-0,17**	-0,10**
Herstel 1: 2013-2017	-0,11**	0,05**	-0,01	-0,08**	0,03**	-0,01	-0,07**	0,02**	-0,01^
Herstel 2: 2018-2020 (Ref. crisis 2009-2012)	-0,014*	-0,027*	-0,26**	0,02*	-0,05**	-0,23**	0,05**	-0,07**	-0,23**
Hoekwoning				-0,006**	-0,19**	-1,36**	0,08**	-0,21**	-1,14**
Twee-onder-een-kap				-0,12**	-0,35**	-1,38**	0,01	-0,256**	-0,85**
Tussenwoning				-0,03**	-0,12**	-1,28**	0,02**	-0,15**	-1,13**
Vrijstaand (Ref. appartement)				-0,03**	-0,28**	-1,73**	0,05**	-0,18**	-1,07**
Bouwjaar <1930				0,63**	-0,29**	1,49**	0,54**	-0,27**	1,31**
Bouwjaar 1930-1944				1,13**	-0,36**	0,97**	1,04**	-0,37**	0,77**
Bouwjaar 1945-1959				0,77**	-0,39**	0,50**	0,81**	-0,43**	0,46**
Bouwjaar 1960-1969				0,71**	-0,55**	0,02*	0,73**	-0,62**	-0,04**
Bouwjaar 1970-1979				0,22**	-0,70**	-0,40**	0,20**	-0,77**	-0,48**
Bouwjaar 1980-1989				0,10**	-0,58**	-0,31**	0,09**	-0,64**	-0,36**
Bouwjaar 1990-1999 (Ref. 2000-2020)				-0,13**	-0,28**	-0,09*	-0,15**	-0,27**	-0,08**
Leeftijd <=25				0,01	-0,34**	-1,34**	0,03**	-3,14**	-1,27**
Leeftijd 26-30				-0,15**	-0,15**	-0,79**	-0,15**	-0,14**	-0,68**
Leeftijd 31-35				-0,11**	-0,01*	-0,24**	-0,12**	0,00	-0,20**
Leeftijd 46-55				-0,01	-0,11**	-0,19**	-0,02**	-0,10**	-0,12**
Leeftijd 56-65				-0,02	-0,20**	-0,29**	-0,03**	-0,16**	-0,16**
Leeftijd 66-75				0,00	-0,25**	-0,36**	-0,01	-0,19**	-0,15**
Leeftijd >=76 (Ref. leeftijd 36-45)				-0,06*	-0,18**	-0,29**	-0,07**	-0,09**	0,01
Woonoppervlakte (LOG)				-0,27**	0,04**	0,30**	-0,24**	0,10**	0,63**
Noord							1,24**	-1,13**	-4,83**
Oost							-0,31**	-0,73**	-2,81**
Zuid (Ref. west)							-0,16**	-0,38**	-2,24**
Sterk stedelijk							0,75**	-1,03**	-0,68**
Stedelijk							0,78**	-0,85**	-0,81**
Matig stedelijk							0,78**	-0,43**	0,02^
Weinig stedelijk (Ref. niet-stedelijk)							-0,31**	-0,13**	0,05**
Constante	-1,711**	0,17**	-1,21**	-0,70**	0,68**	-1,62**	-1,62**	1,56**	-2,00**

Coëfficiënten in log-odds.

** significant op 0,01-niveau; * significant op 0,05-niveau; ^ significant op 0,1-niveau

Cluster 1-2: Prijsclusters 1-2 ten opzichte van prijsclusters 3-4; cluster 5-6: Prijsclusters 5-6 ten opzichte van prijsclusters 3-4; cluster 7-10: Prijsclusters 7-10 ten opzichte van prijsclusters 3-4

BIJLAGE 2 ▸ MODEL 3 PER PERIODE

	Cluster 1-2			Cluster 5-6			Cluster 7-10		
	Crisis	Herstel1	Herstel2	Crisis	Herstel1	Herstel2	Crisis	Herstel1	Herstel2
Alleen-starter	0,51**	0,53**	0,51**	0,53**	-0,49**	-0,49**	0,52**	-0,43**	-0,40**
Samen-starter	0,28**	0,38**	0,25**	0,27**	-0,19**	-0,24**	0,31**	-0,31**	-0,24**
Combi-starter	0,16**	0,21**	0,15**	0,17**	-0,07**	-0,09**	0,17**	-0,08**	-0,11**
Alleen-doorstromer	0,28**	0,24**	0,25**	0,29**	-0,31**	-0,48**	0,25**	-0,26**	-0,38**
Particuliere investeerder	0,83**	0,93**	0,89**	0,95**	-0,45**	-0,58**	0,89**	-0,34**	-0,40**
Tweede woning (Ref. samen-doorstromer)	0,34**	0,45**	0,45**	0,50**	-0,25**	-0,24**	0,43**	-0,17**	-0,10**
Hoekwoning	0,04^	0,12**	0,07**	-0,21**	-0,23**	-0,20**	-1,16**	-1,16**	-1,11**
Twee-onder-een-kap	-0,05*	0,07**	-0,01	-0,28**	-0,26**	-0,24**	-0,91**	-0,84**	-0,83**
Tussenwoning	-0,02	0,07**	0,01	-0,14**	-0,16**	-0,15**	-1,13**	-1,17**	-1,09**
Vrijstaand (Ref. appartement)	-0,02	0,11**	0,04^	-0,21**	-0,21**	-0,15**	-1,13**	-1,11**	-1,02**
Bouwjaar <1930	0,65**	0,45**	0,59**	-0,25**	-0,23**	-0,35**	1,33**	1,42**	1,13**
Bouwjaar 1930-1944	1,15**	0,96**	1,07**	-0,37**	-0,33**	-0,40**	0,73**	0,86**	0,67**
Bouwjaar 1945-1959	0,92**	0,72**	0,85**	-0,41**	-0,42**	-0,46**	0,46**	0,52**	0,42**
Bouwjaar 1960-1969	0,83**	0,64**	0,79**	-0,64**	-0,62**	-0,61**	-0,08**	0,03^	-0,08**
Bouwjaar 1970-1979	0,25**	0,15**	0,24**	-0,79**	-0,76**	-0,77**	-0,56**	-0,38**	-0,54**
Bouwjaar 1980-1989	0,11**	0,05**	0,14**	-0,67**	-0,62**	-0,64**	-0,38**	-0,25**	-0,49**
Bouwjaar 1990-1999 (Ref. 2000-2020)	-0,11**	-0,16**	-0,16**	-0,24**	-0,25**	-0,31**	-0,06**	0,00	-0,19**
Leeftijd <=25	0,08**	0,00	0,01	-0,38**	-0,37**	-0,40**	-1,20**	-1,24**	-1,39**
Leeftijd 26-30	-0,12**	-0,18**	-0,13**	-0,10**	-0,15**	-0,16**	-0,57**	-0,71**	-0,76**
Leeftijd 31-35	-0,12**	-0,16**	-0,08**	0,05**	-0,02^	-0,01	-0,11**	-0,24**	-0,24**
Leeftijd 46-55	0,00	-0,02	-0,04**	-0,09**	-0,12**	-0,07**	-0,11**	-0,17**	-0,08**
Leeftijd 56-65	-0,04	-0,02	-0,04*	-0,15**	-0,19**	-0,12**	-0,06*	-0,23**	-0,14**
Leeftijd 66-75	-0,03	0,01	-0,01	-0,09**	-0,25**	-0,16**	0,02	-0,24**	-0,13**
Leeftijd >=76 (Ref. leeftijd 36-45)	-0,07	-0,05	-0,09*	0,03	-0,14**	-0,08**	0,18**	-0,10**	0,07^
Woonoppervlakte (LOG)	-0,28**	-0,23**	-0,22**	0,05**	0,08**	0,16**	0,53**	0,58**	0,78**
Noord	1,24**	1,23**	1,27**	-3,19**	-3,16**	-3,08**	-4,83**	-4,81**	-4,87**
Oost	-0,30**	-0,28**	-0,35**	-1,14**	-1,13**	-1,11**	-2,85**	-2,85**	-2,74**
Zuid (Ref. west)	-0,17**	-0,16**	-0,16**	-0,76**	-0,75**	-0,69**	-2,22**	-2,25**	-2,24**
Sterk stedelijk	0,70**	0,79**	0,73**	-0,95**	-1,05**	-1,06**	-0,53**	-0,69**	-0,78**
Stedelijk	0,74**	0,79**	0,79**	-0,82**	-0,87**	-0,83**	-0,73**	-0,84**	-0,83**
Matig stedelijk	0,78**	0,77**	0,78**	-0,40**	-0,46**	-0,42**	0,08**	-0,01	0,02**
Weinig stedelijk (Ref. niet-stedelijk)	-0,33**	-0,31**	-0,31**	-0,14**	-0,14**	-0,12**	0,06**	0,06**	0,05**
Constante	-1,46**	-1,72**	-1,69**	1,78**	1,72**	1,19**	-1,58**	-1,75**	-2,93**

Coëfficiënten in log-odds.

** significant op 0,01-niveau; * significant op 0,05-niveau; ^ significant op 0,1-niveau

Cluster 1-2: Prijsclusters 1-2 ten opzichte van prijsclusters 3-4; cluster 5-6: Prijsclusters 5-6 ten opzichte van prijsclusters 3-4; cluster 7-10: Prijsclusters 7-10 ten opzichte van prijsclusters 3-4