

Een 'Level Playing Field' op de Nederlandse Huurwoningenmarkt?

Martijn van den Bosch

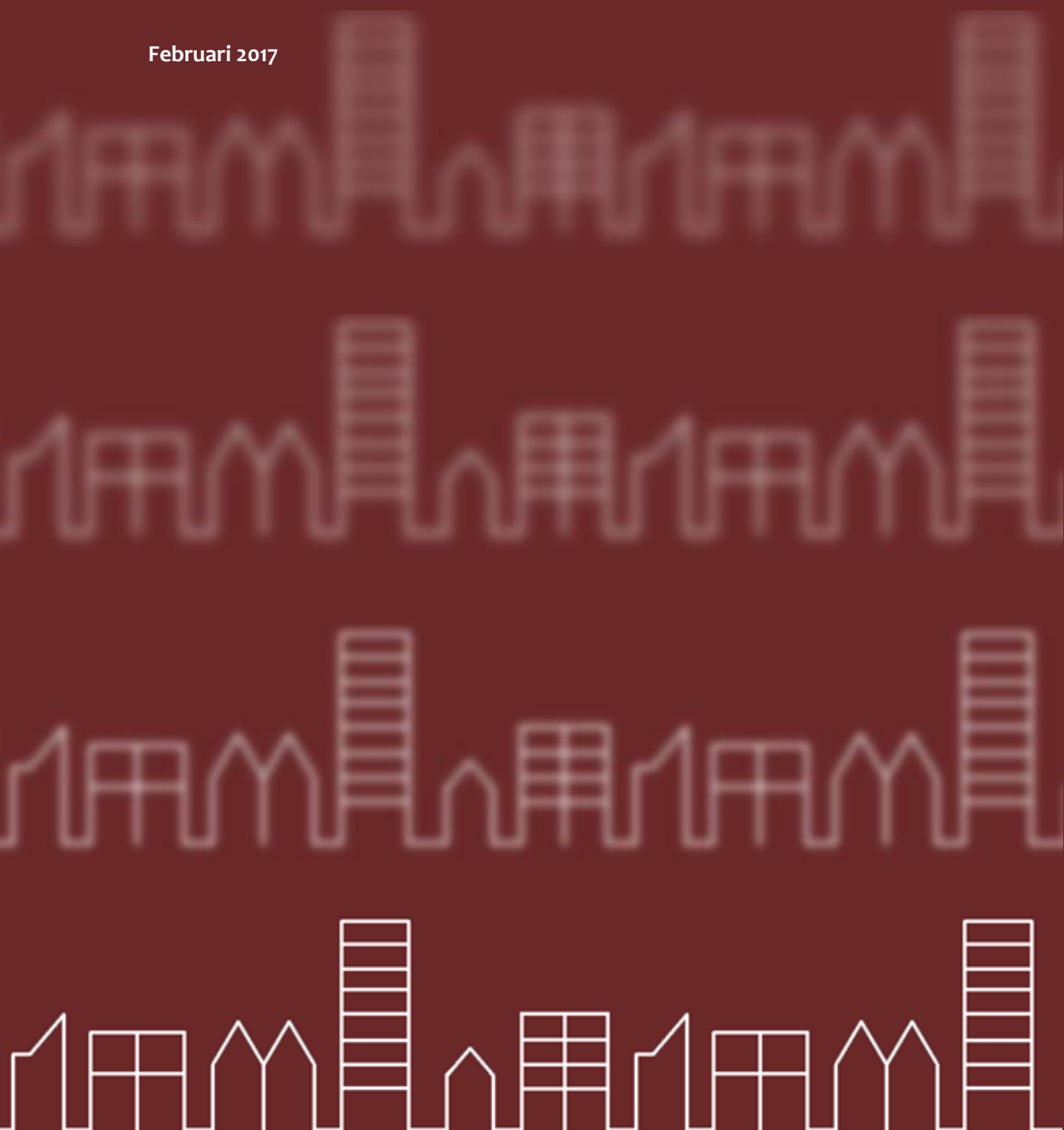
Masterthesis Planologie

Faculteit der Managementwetenschappen

Geografie, Planologie en Milieu

Radboud Universiteit Nijmegen

Februari 2017



Een 'Level Playing Field' op de Nederlandse Huurwoningenmarkt?

M.M.L. van den Bosch

Masterthesis Planologie

Faculteit der Managementwetenschappen
Geografie, Planologie en Milieu
Radboud Universiteit Nijmegen

Colofon

Masterthesis Planologie

Een 'Level Playing Field' op de Nederlandse Huurwoningenmarkt?

Den Haag, 01-02-2017

Opleidingsinstituut

Faculteit der Managementwetenschappen
Geografie, Planologie en Milieu
Radboud Universiteit Nijmegen

Radboud Universiteit



Student

Martijn van den Bosch
Studentnummer: s4492277

Eerste lezer/begeleider

prof. dr. H.J. Meurs

Tweede lezer

prof. dr. P.M. Ache

Stageorganisatie

Ministerie van Binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties
Directoraat-generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Analyse en Ramingen



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Stagebegeleiders

R. Dooms
J. Kleefstra

Aantal woorden hoofdtekst: 46.100
(exclusief figuren en tabellen)

Aantal pagina's hoofdtekst: 74
(exclusief figuren en tabellen)

Samenvatting

Aanleiding – Op de huurwoningenmarkt is sprake van een onevenwichtige situatie tussen vraag en aanbod. Door recente ontwikkelingen in de economische omstandigheden en wet- en regelgeving, neemt de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen toe. In een ‘normaal’ of ‘goed’ functionerende markt, is te verwachten dat het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen meegroeit met die vraag. Uit de literatuur blijkt dat dit echter nauwelijks het geval is in Nederland. In de discours over de Nederlandse huurmarkt wordt regelmatig gesproken van een ontbrekend ‘level playing field’ voor private verhuurders, waardoor het investeren in huurwoningen voor particuliere en institutionele beleggers relatief ongunstig zou zijn. Hierdoor lijkt de groei van aanbod in het geliberaliseerde deel van de markt uit te blijven. Verschillende auteurs veronderstellen dan ook dat er structureel sprake zou zijn van huurprijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen van toegelaten instellingen en van private verhuurders. In sommige gevallen wordt zelfs gesproken van ‘oneigenlijke concurrentie’, omdat toegelaten instellingen institutionele voordelen zouden hebben ten opzichte van private verhuurders - welke moeite kunnen hebben hier tegen te concurreren. Zij zouden immers te maken hebben met andere institutionele factoren, zoals hogere financieringslasten, grondprijzen en risico's.

Doel- en vraagstelling – Deze beweringen uit de literatuur roepen vragen op: Bestaan er daadwerkelijk structurele huurprijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen in de praktijk, en zijn deze empirisch aan te tonen? Indien er verschillen in de empirie zijn waar te nemen, kan er worden gesproken van een ontbrekend ‘level playing field’? En welke factoren spelen dan een rol in het ontstaan van huurprijsverschillen? Het doel van dit onderzoek is dan ook om vast te stellen of er sprake is van ‘huurprijsverschillen’, door het verklaren van woninghuurprijzen, en het verschaffen van inzicht in de factoren die een rol spelen in het ontstaan van huurprijsverschillen tussen woningen in het bezit van woningcorporaties en van private verhuurders. Uit deze doelstelling is af te leiden dat er kennis over de huurwoningenmarkt en huurprijzen van huurwoningen benodigd is, om de mogelijke verschillen tussen huurprijzen te kunnen aantonen en te verklaren. De hoofdvraagstelling die hieruit volgt luidt:

‘In welke mate zijn er huurprijsverschillen waar te nemen tussen gelijkwaardige woningen van woningcorporaties en van private verhuurders, en op welke wijze beïnvloeden deze verschillende eigendomssituaties de huurprijs van een huurwoning?’

Onderzoekopzet – De doelstelling en vraagstelling bij dit onderzoek zijn tweeledig: 1.) Ten eerste moet worden onderzocht of er daadwerkelijk huurprijsverschillen empirisch zijn aan te tonen; 2.) Vervolgens dient middels expertinterviews te worden onderzocht welke institutionele factoren een verklaring vormen voor de al dan niet waargenomen verschillen. Het empirisch onderzoeken van de mogelijke aanwezigheid van huurprijsverschillen, is middels een statistische hedonische prijsanalyse onderzocht. Vervolgens is middels een reeks expertinterviews onderzocht wat de achterliggende institutionele verbanden en verklaringen van de empirische bevindingen kunnen zijn. Om die reden zijn de interviewkandidaten geconfronteerd met de bevindingen uit de hedonische prijsanalyses.

Conclusies – Uit de hedonische prijsanalyses zijn statistisch significante huurprijsverschillen gebleken, waarbij de huurprijzen van corporatiewoningen structureel lager liggen dan die van private huurwoningen. Uit de interviews is gebleken dat er in de praktijk ook een redelijk homogeen beeld over de problematiek rondom het level playing field bestaat. Ook het theoretische vermoeden dat een level playing field ontbreekt in alle huurmarktsegmenten wordt in de praktijk herkend.

In het gereguleerde segment blijken de huurprijsverschillen, met ongeveer €1,15 per m² per maand, in stedelijke gebieden het grootst. Op basis hiervan kan dus worden gesteld dat de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen in stedelijke gebieden, systematisch ongeveer €1,15 per m²/per maand lager liggen bij corporatiewoningen ten opzichte van private woningen. Het huurprijsverschil voor gereguleerde woningen in niet-stedelijke gebieden is ongeveer €0,55 per m² per maand. Ook in het geliberaliseerde segment blijkt sprake te zijn van huurprijsverschillen, waarbij

de huurprijzen van toegelaten instellingen systematisch lager blijken te liggen dan bij gelijkwaardige woningen van private verhuurders. In stedelijk gebied wordt een significant positief verschil waargenomen van ongeveer €0,50 per m² per maand. In niet-stedelijke gebieden wordt een significant positief verschil van ongeveer €0,45 per m² per maand waargenomen.

De huurprijsverschillen blijken zich met name voor te doen bij woningen uit de kleinere oppervlaktecategorieën, kleiner dan 50m², 50-69m² en 70-89m² woonoppervlak- zo is gebleken uit een analyse naar de prijsopbouw van geliberaliseerde corporatiewoningen en private huurwoningen. Het grootste verschil is waar te nemen bij woningen met minder dan 50m² woonoppervlak. Met de aanwezigheid van mogelijke ‘verborgen’ factoren dient rekening te worden gehouden bij de interpretatie van de exacte huurprijsverschillen: verborgen kwaliteitsverschillen, locatie- en liggingsverschillen en verschillen tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers.

Institutionele factoren vormen een belangrijke verklaring voor de gevonden huurprijsverschillen. Ten eerste hangt de juridische positie van toegelaten instellingen samen met een aantal belangrijke financiële- en marktfactoren: het feit dat zij betrekkelijk voordelig vreemd vermogen aan kunnen trekken en risicoborging van het WSW genieten. Bovendien zijn de grondprijzen voor gereguleerde corporatiewoningen vaak voordeliger dan de grondprijzen die private partijen moeten betalen. Hierdoor vallen de stichtingskosten voor een corporatiewoning over het algemeen lager uit, waardoor lagere huren kunnen worden gevraagd. De historische institutionele positie – de houding en ‘mindset’ – van toegelaten instellingen leidt vaak tot lagere rendementseisen aan de kant van toegelaten instellingen. Zij kennen immers lagere risicoprofielen en streven, naast financieel rendement, vaak ook naar een zeker maatschappelijk rendement. Tot voor kort was het mogelijk om met deze gedragingen en institutionele voordelen, zowel op de gereguleerde, als de geliberaliseerde huurmarkt woningen aan te bieden. Het level playing field ontbrak daarmee dus op alle huurmarktsegmenten, wat het voor private partijen lastig zou kunnen maken om concurrerend en rendabel huurwoningen aan te bieden. Hoewel toegelaten instellingen in het gereguleerde segment hun kerntaak uitvoeren, kon tot voor kort in het geliberaliseerde segment worden gesproken van een zekere mate van ‘oneerlijke’ of ‘oneigenlijke’ concurrentie.

De verwachting is dat de invoering van de Woningwet 2015 deze situatie op korte termijn gaat verbeteren. Toegelaten instellingen zullen hun DAEB en niet-DAEB-activiteiten van elkaar moeten scheiden, en daardoor in hun niet-DAEB-activiteiten marktconform moeten gaan handelen. Er gelden regels voor dit ‘marktconform’ handelen, maar dit zal niet altijd betekenen dat corporaties ‘het onderste uit de kan zullen moeten halen’. Hoewel het denkbaar is dat private partijen hierdoor concurrentie kunnen ervaren, zal er dan geen sprake meer zijn van ‘oneigenlijke’ concurrentie. Daardoor zouden de huurprijsverschillen en ‘oneigenlijke’ concurrentie in het geliberaliseerde segment kunnen gaan afnemen, en zal een gelijk spelveld worden bereikt.

De gevonden huurprijsverschillen in het geliberaliseerde segment lijken enerzijds te zijn ontstaan door het samenspel van diverse institutionele factoren: de lagere investeringslasten en stichtingskosten voor corporatiewoningen, en de historische institutionele positie en mindset van toegelaten instellingen. Daarnaast zouden de huurprijsverschillen in de stedelijke gebieden hoger zijn doordat private verhuurders een zekere mate van marktmacht hebben, bij een relatief hoge vraag naar huurwoningen. Huurprijsverschillen kunnen dan oplopen omdat er voor private woningen op de ‘toplocaties’, steeds hogere huren kunnen worden gerealiseerd, terwijl corporatiewoningen eerder op ‘betaalbaar’ niveau worden gehouden. Door vraagdruk zou daar tevens minder last worden ervaren van concurrentie met corporatiewoningen. Het is de vraag of het aanbod buiten deze ‘toplocaties’ ook zal groeien, gezien die woningen niet altijd te liberaliseren zullen zijn, en daarnaast sterkere concurrentie van corporatiewoningen ondervinden door de lagere vraagdruk op de markt.

Voorwoord

Als afsluiting van een intensieve, spannende en ook interessante periode van stage en onderzoek, kan ik met gepaste trots deze master thesis presenteren. Met veel enthousiasme en fascinatie heb ik gewerkt aan de diverse onderzoeksaspecten, het analyseren en het schrijven van deze thesis. Een leerzaam traject, waarin ik veel nieuwe vaardigheden en kennis heb mogen opdoen. Voor de personen die hebben bijgedragen aan mijn onderzoek en een belangrijke rol in mijn stage- en onderzoekstraject hebben gespeeld, is een woord van dank op zijn plaats: Allereerst mijn collega's bij de Directie Woningmarkt van het Ministerie van BZK, met in het bijzonder Ron Dooms, Han Kleefstra en Petra Visser. Zij hebben mij gedurende mijn stageperiode intensief ondersteund in het opzetten, uitvoeren en schrijven van mijn onderzoek. Het meedenken over belangrijke vraagstukken en het lezen van de vele verschillende conceptteksten, heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de kwaliteit van mijn onderzoek en thesis. Ook mag een woord van dank aan de heer Verweij van IVBN niet ontbreken, voor zijn inzichten, ideeën en hulp bij het onderzoeksproces. Tot slot een bijzonder woord van dank aan de personen die mij te woord hebben willen staan middels de interviews. Deze interviews heb ik als prettig en zeer leerzaam ervaren, en hebben mij veel bijgebracht over de dagelijkse praktijken op de Nederlandse woningmarkt.

Den Haag, 2017

Inhoud

1 – Introductie	1
1.1 – Probleemstelling.....	1
1.2 – Doelstelling.....	3
1.3 – Vraagstelling.....	3
1.4 – Relevantie.....	3
1.4.1 – Maatschappelijke relevantie.....	3
1.4.2 – Wetenschappelijke relevantie	4
2 – Theorie	5
2.1 – De Nederlandse huurwoningenmarkt.....	5
2.1.1 – Juridische huurmarktindeling	5
2.1.2 – Eigendomsmatige huurmarktindeling	6
2.1.3 – Economische huurmarktindeling	7
2.1.4 –De geïntegreerde Nederlandse woningmarkt	7
2.2 – Hedonische prijzen	9
2.2.1 – De theorie van hedonische prijzen	9
2.2.2 – Toepassingsmogelijkheden van de hedonische prijsanalyse	13
2.2.3 – Eigendomskenmerken	14
2.2.4 – Pandkenmerken.....	14
2.2.5 – Omgevingskenmerken	14
2.2.6 – Marktkenmerken	15
2.3 – Institutionele factoren.....	16
2.3.1 – Juridische factoren.....	18
2.3.2 – Marktfactoren.....	19
2.3.3 – Financiële factoren	19
2.4 – Conceptueel model	20
3 – Methodologie.....	21
3.1 – Onderzoeksfilosofie.....	21
3.2 – Onderzoeksstrategie	23
3.2.1 – Literatuurstudie	23
3.2.2 – Hedonische prijsanalyse	24
3.2.3 – Expertinterviews	25
3.3 – Onderzoeksmateriaal	27
3.3.1 – Kwantitatieve dataverzameling	27
3.3.2 – Kwalitatieve dataverzameling.....	28
3.4 – Onderzoeksopzet.....	29
3.5 – Validiteit en betrouwbaarheid	30
4 – Woondata	33
4.1 – Dataset	33
4.1.1 – Datakoppeling.....	33
4.1.2 – Selectie- en wegingvariabelen	34

4.2 – Databeschrijving	35
4.2.1 – Opbouw woningmarkt	35
4.2.2 – Huurprijzen	36
4.2.3 – Geografische ligging.....	40
4.3 – Huurprijzen.....	41
4.3.1 – Huurprijzen naar eigendomspositie.....	42
4.3.2 – Huurprijzen naar woningkenmerken	43
5 – Hedonische prijsanalyse	46
5.1 – Theoretisch hedonisch prijsmodel	46
5.1.1 – Theoretisch basismodel	47
5.1.2 – Multicolineariteit	48
5.1.3 – Principale Componenten Analyse	48
5.1.4 – Stapsgewijze modelbepaling	50
5.1.5 – Interactie effecten	51
5.2 – Hedonisch prijsmodel algemene huurwoningenmarkt	52
5.2.1 – Opbouw basismodel algemene huurwoningenmarkt.....	52
5.2.2 – Stedelijke en niet-stedelijke huurwoningenmarkt.....	55
5.3 – Hedonisch prijsmodel naar juridische huurmarktindeling	56
5.4 – Hedonisch prijsmodel naar eigendomsmatige huurmarktindeling	59
5.5 – Conclusie huurprijsverschillen.....	61
6 – Huurprijsverschillen verklaard	62
6.1 – Verborgene factoren	62
6.1.1 – Verborgene kwaliteitsverschillen	62
6.1.2 – Verborgene ligging- en locatieverschillen.....	63
6.1.3 – Verborgene private eigendomsverschillen	64
6.2 – Institutionele verklaringen	65
6.2.1 – Ervaren problematiek	65
6.2.2 – De invloed van juridische factoren	66
6.2.3 – De invloed van marktfactoren	68
6.2.4 – De invloed van financiële factoren	71
6.3 – Conclusie interviewresultaten.....	73
7 – Conclusies, aanbevelingen en reflectie	75
7.1 – Conclusies.....	75
7.1.1 – Huurprijsbepalende factoren en kenmerken.....	75
7.1.2 – Mate van huurprijsverschillen	76
7.1.3 – Institutionele invloedsfactoren huurprijsverschillen	77
7.2 – Aanbevelingen.....	78
7.2.1 Vervolgonderzoek.....	78
7.2.2 Beleidsaanbevelingen	79
7.3 – Reflectie.....	81
Literatuur.....	82
Bijlagen	8Fout! Geen bladwijzernaam opgegeven.8

1 – Introductie

In dit eerste hoofdstuk wordt het onderwerp van dit onderzoek geïntroduceerd. Allereerst wordt in Paragraaf 1.1 de probleemstelling uiteengezet. In die eerste paragraaf wordt kort ingegaan op de problematiek die speelt op de Nederlandse woningmarkt en haar verschillende deelsegmenten, en de onderzoeksfenomenen die hieraan ten grondslag liggen. Paragraaf 1.2 zal de doelstelling van dit onderzoek weergeven, waarna in Paragraaf 1.3 wordt ingegaan op de leidende hoofd- en deelvragen bij dit onderzoek. Ten slotte wordt de maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek in Paragraaf 1.4 omschreven.

1.1 – Probleemstelling

De Nederlandse woningmarkt functioneert in een aantal opzichten niet als een ‘zuivere’ markt, waarbij vraag en aanbod elkaar opzoeken en naar een marktevenwicht toe bewegen (Jonker-Verkaart & Wassenberg 2015; Needham, 2006; Webster & Lai, 2005). Wanneer de Nederlandse woningmarkt wordt opgedeeld in drie segmenten – ‘goedkoop’, ‘middel’ en ‘duur’- en dit wordt afgezet tegen de gemiddelde Nederlandse inkomensverdeling, valt direct op dat er in het ‘goedkope’ en ‘duur’ segment sprake zou zijn van een overaanbod, terwijl er in het middensegment juist sprake zou zijn van onderaanbod. Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015, p. 5) geven deze discrepantie tussen vraag en aanbod weer door de curve van de Nederlandse inkomensverdeling over de aanbodverdeling op de Nederlandse woningmarkt te leggen, zoals weergegeven in Figuur 1.

Figuur 1.1 – Discrepantie op Nederlandse woningmarkt



Bron: (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015)

Hoewel bovenstaande grafiek in één oogopslag een overzichtelijk beeld geeft van deze theoretische mismatch op de Nederlandse woningmarkt, kunnen er ook kanttekeningen worden geplaatst bij hetgeen de grafiek impliceert. Diverse recente onderzoeken voorzien een groeiende vraag naar gereguleerde huurwoningen, mede door de bevolkingsontwikkeling, het toenemende aantal huishoudens, de economische groeivoorzichten en de koopkrachtontwikkeling (BZK, 2015c; 2016a; 2016b; Capital Value, 2016a). Zo zou er in het ‘goedkope’ gereguleerde segment van de huurwoningenmarkt in veel delen van het land geen sprake zijn van overaanbod, maar juist van een – oplopend – tekort (Priemus, 2014; Capital Value, 2016a; Rijksoverheid, 2016b).

Ook naar geliberaliseerde huurwoningen wordt een groeiende vraag waargenomen (BZK, 2015c; 2016a; IVBN, 2014; 2015). Mede door recente ontwikkelingen in de markt, de wetgeving en het woonbeleid komen bepaalde huishoudengroepen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en is het kopen van een woning financieel niet haalbaar, of niet wenselijk. Deze huishoudens vormen een relatief grote potentiële groep vragers voor huurwoningen in het geliberaliseerde segment van de markt. Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015), Schilder en Conijn (2015) en het PBL (2015) spreken hierbij over een ‘middensegment’ in de markt voor huurwoningen. Huurwoningen van private verhuurders – particuliere huurwoningen – vormen een relatief groot aandeel van die geliberaliseerde huurwoningenmarkt, en van het zogenaamde ‘middensegment’. Dat aandeel heeft bovendien de potentie om te groeien de komende jaren (IVBN, 2014; 2015; Capital Value, 2016a; 2016b; PBL, 2015; 2017).

Indien er sprake zou zijn van een ‘normaal’ of ‘goed’ functionerende markt, is te verwachten dat het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen zou reageren op de vraag vanuit de markt. Dit is echter nauwelijks het geval in Nederland (Capital Value, 2016a; PBL, 2015; 2017; Schilder & Conijn, 2015; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Op de markt voor geliberaliseerde huurwoningen is er sprake van een aantal overheid- en marktfalen waardoor vertragingen – of het uitblijven – van de reactie van het aanbod op de vraag kunnen optreden. Deze combinatie van belemmeringen zorgt ervoor dat de markt voor geliberaliseerde huurwoningen zichzelf niet corrigeert – ‘market clearing’ (zie: DiPasquale & Wheaton, 1996; Buitelaar & van Dongen, 2016) – en dat het aanbod in dit segment nauwelijks toeneemt, doordat het investeringsklimaat voor beleggers relatief ongunstig zou zijn.

Een belangrijke belemmering welke regelmatig in de literatuur wordt aangehaald is de vermeende ‘oneigenlijke concurrentie’ van toegelaten instellingen – woningcorporaties – die private verhuurders zouden ervaren op de huurwoningenmarkt. Dit zorgt voor een drukkende werking op de te behalen rendementen voor private verhuurders (Platform31, 2013; BZK, 2013; Schilder & Conijn, 2015; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Franzen, 2015). Een mogelijk gevolg is dat zij niet instappen in de huurwoningenmarkt, of zelfs uit deze markt treden.

Verschillende auteurs veronderstellen dan ook dat woningcorporaties in de praktijk woningen tegen lage, niet marktconforme huurprijzen verhuren – of onder de maximaal toegestane huurprijs volgens de Woning Waardering Stelsel (WWS-)systematiek (BZK, 2015c; Schilder & Conijn, 2015; IVBN, 2014). Volgens Jonker-Verkaart en Wassenberg (2015, p.23) zou ongeveer een derde deel van de corporatiewoningen te liberaliseren zijn. Een dergelijke verschuiving zou voor woningcorporaties betekenen dat zij deze woningen moeten verkopen, of administratief moeten verplaatsen van DAEB bezit naar niet-DAEB bezit, wat veel administratieve, juridische en financiële consequenties met zich mee kan brengen (Boelhouwer & Priemus, 2014; Schilder & Conijn, 2015). Het lijkt er dan ook op dat woningcorporaties hier niet snel toe overgaan.

In de literatuur wordt dan ook verondersteld dat er structureel sprake is van prijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen van woningcorporaties en van private verhuurders. Huurprijzen worden zo kunstmatig laag gehouden en het scheefwonen van huishoudens wordt zo door woningcorporaties vermoedelijk – en wellicht onbedoeld – in stand gehouden. Door de huurstijgingen van de afgelopen jaren, en de overwegend gunstige prijs/kwaliteit verhouding waarvoor zittende huurders huren, zullen zij zich immers niet genoodzaakt voelen te verhuizen (Schilder & Conijn, 2015; van Deursen, 2013). Er lijkt sprake te zijn van ‘oneigenlijke concurrentie’ omdat de DAEB-onderdelen van woningcorporaties institutionele voordelen hebben met gunstige financieringsmogelijkheden – staatssteun (Hoekstra, 2013; Boelhouwer & Priemus, 2014). Beleggers kunnen moeite hebben om hiertegen te concurreren. Zij krijgen immers te maken met andere institutionele factoren, zoals hogere financieringslasten en grondprijzen. Door kleinere prijsverschillen zou een meer gelijk ‘level playing field’ voor private verhuurders kunnen ontstaan.

Het veronderstelde ontbreken van een ‘level playing field’ is tot op heden echter met name gebaseerd op veronderstellingen en grove schattingen, maar is niet eerder aan de hand van feitelijke statistische berekeningen op gedetailleerde wijze onderzocht. Om daadwerkelijk te kunnen spreken van ‘oneigenlijke concurrentie’ of een ontbrekend ‘level playing field’, en om hierop in te kunnen spelen binnen het woningmarktbeleid, is het van belang om deze fenomenen te bevestigen of te verwerpen en bovendien te verklaren. Het investeringsklimaat voor private verhuurders wordt op deze wijze mogelijk negatief beïnvloedt – er lijkt geen ‘level playing field’ te zijn. Het zal voor beleggers dan ook in bepaalde gevallen onaantrekkelijk zijn om geld te investeren in Nederlandse huurwoningen, terwijl hiervoor wel kapitaal beschikbaar is (Capital Value, 2016a; 2016b; PBL, 2017; IVBN, 2015). Zij zullen naar verwachting andere beleggingsmogelijkheden zoeken. Dit resulteert niet alleen in een welvaartsverlies door het onderbenutte opbrengstenpotentieel van woningcorporaties en beleggingsgelden die mogelijk naar het buitenland wegsijpelen. Ook kansen op de geliberaliseerde huurmarkt blijven onderbenut: Middeninkomens blijven mogelijk ‘tussen wal en schip’, hebben beperkte woonkeuze- en doorstroombmogelijkheden op de woningmarkt, en het legt mogelijke beperkingen op aan de arbeidsmobiliteit. De problematiek van scheefwonen blijft deels onopgelost.

1.2 – Doelstelling

Eerdere onderzoeken van onder andere PBL en Platform31, welke in de probleemstelling zijn besproken, zijn vooral verkennend en gebaseerd op kwalitatieve waarnemingen – interviews met experts en wetenschappers. Uit die onderzoeken is ook gebleken dat er consensus bestaat over het ontbreken van een ‘level playing field’, verschillen tussen huurprijzen van corporatiewoningen en particuliere woningen, en de mogelijke gevolgen voor de Nederlandse woningmarkt. De omvang en reikwijdte van dit fenomeen is echter nog grotendeels onbekend. Om aan te kunnen tonen of – en in welke mate – er in de empirie sprake is van huurprijsverschillen en oneigenlijke concurrentie, biedt een gemengdemethodenonderzoek uitkomst (Saunders et al., 2013). Op deze wijze worden de kwalitatieve uitspraken uit eerdere onderzoeken bevestigd of verworpen aan de hand van kwantificeerbare woningmarktgegevens. Een daaropvolgende kwalitatieve analyse biedt inzichten in de achterliggende institutionele factoren die op het onderzoeksfenomeen van invloed zijn. De doelstelling die hieruit volgt luidt:

Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of er sprake is van ‘huurprijsverschillen’, door het verklaren van woninghuurprijzen, en het verschaffen van inzicht in de factoren die een rol spelen in het ontstaan van huurprijsverschillen tussen woningen in het bezit van woningcorporaties en van private verhuurders.

1.3 – Vraagstelling

Uit de doelstelling van dit onderzoek is af te leiden dat er kennis over de markt voor huurwoningen en over huurprijzen van huurwoningen benodigd is, om de mogelijke verschillen tussen huurprijzen te kunnen verklaren. Om huurprijzen te kunnen verklaren is bovendien kennis benodigd over de elementen die de huurprijs van woningen bepalen. De hoofdvraagstelling die hieruit volgt luidt:

In welke mate zijn er verschillen waar te nemen tussen de huurprijzen van gelijkwaardige woningen van toegelaten instellingen en van private verhuurders en op welke wijze beïnvloeden deze verschillende eigendomssituaties de huurprijs van een huurwoning?

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is kennis benodigd over de huurprijzen van woningen en de eigendomssituaties van deze woningen. Daarnaast is kennis benodigd over de kenmerken die de huurprijs van een woning bepalen. Met deze gegevens is het vervolgens mogelijk om statistische – hedonische prijs – modellen op te stellen waarmee de huurprijzen van woningen kunnen worden verklaard. Daarnaast kunnen deze modellen aantonen, of de eigendomssituatie van huurwoningen – welke wordt beïnvloed door institutionele factoren – van invloed is op de huurprijs. De deelvragen die hieruit voortvloeien en aansluiten op de hoofdvraag luiden als volgt:

- 1.] Welke factoren en kenmerken bepalen de huurprijs van woningen in bezit van toegelaten instellingen en van private verhuurders?
- 2.] In welke mate zijn er significante huurprijsverschillen waar te nemen tussen de huurprijzen van gelijkwaardige woningen in het bezit van toegelaten instellingen en woningen in het bezit van private verhuurders?
- 3.] Welke factoren en kenmerken zijn van invloed op de verschillen tussen huurprijzen van woningen in het bezit van toegelaten instellingen en woningen in het bezit van private verhuurders?

1.4 – Relevantie

1.4.1 – Maatschappelijke relevantie

Uit de probleemstelling is op te maken dat er wetenschappelijke consensus bestaat over het maatschappelijke belang van een gebalanceerde woningmarkt en daarmee ook het belang van een goed functionerende gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningenmarkt. De hiervoor genoemde onderzoeken zijn veelal gebaseerd op het WoON2012 onderzoek. Meer actuele inzichten in het

functioneren van de huidige (huur)woningmarkt, zijn van groot belang om richting en nieuwe inhoud te kunnen geven aan de maatschappelijke discours over het hervormen en revitaliseren van de markt voor gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen. Daarnaast zijn actuele inzichten van belang om vernieuwde kennis in te brengen in maatschappelijke programma's en projecten zoals bijvoorbeeld 'Flexibele en kwalitatieve woningmarkt' van Platform31 (2014). Begin 2016 is het WoON2015 onderzoek gepresenteerd, inclusief datasets, wat het mogelijk maakt om nieuw onderzoek te doen naar de staat van de woningmarktsegmenten anno 2015. Daarmee zal het onderzoek de benodigde nieuwe actuele inzichten, kengetallen en statistieken van de woningmarkt in 2015 en 2016 bieden.

In eerdere diepteonderzoeken is op gedetailleerde wijze onderzocht welke factoren van invloed zijn op de concurrentiepositie van beleggers op de markt voor huurwoningen (van Deursen, 2013; Arts, 2014; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; PBL, 2015; Schilder & Conijn, 2015). Echter is niet eerder onderzocht of het vermeende ontbreken van een 'level playing field' zich ook uit in empirische cijfers. Dit onderzoek zou statistisch kunnen aantonen of, en in welke mate, er daadwerkelijk verschillen zijn waar te nemen tussen huurprijzen, en wat de mogelijke oorzaken en gevolgen van deze effecten zijn. Bovendien trekt het PBL (2017) de conclusie dat het niet te verwachten is dat het aanbod op de markt voor geliberaliseerde huurwoningen de vraag voldoende zal volgen wanneer er geen aanpassingen in beleid, wet- en regelgeving plaatsvinden. De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek ligt dan ook in het feit dat de kennis en resultaten uit dit onderzoek bruikbaar zullen zijn om vorm te kunnen geven aan beleid, wetgeving en sturingsprocessen gericht op het aanpakken van scheefwonen, doorstroming op de woningmarkt, het verbreden van woningkeuzemogelijkheden van consumenten, het bevorderen van de arbeidsmobiliteit, of het versterken van de particuliere en/of geliberaliseerde huurwoningenvoorraad. Het onderzoek zal hierdoor met name relevant en bruikbaar zijn voor actoren zoals beleidsmakers, belangenvertegenwoordigers, bestuurders en private verhuurders.

1.4.2 – Wetenschappelijke relevantie

Vanuit een theoretisch perspectief kan worden gesteld dat de waarde van een consumptiegoed – ook de huurprijs van vastgoed – is opgebouwd uit een bundel van een aantal kenmerken van dat goed. Verschillende typen vastgoed kennen een diversiteit aan mogelijke functies, gebruikers en eigenaren. De waarde van retail-vastgoed zal dan ook door andere factoren en kenmerken worden bepaald dan de huurwaarde van een woning. Voor verschillende vastgoedsegmenten is reeds onderzoek gedaan naar de factoren en kenmerken die bepalend zijn voor de waarde van vastgoed, omdat het theoretisch verkennen – en empirisch toetsen – van deze kenmerken, belangrijke inzichten kan verschaffen in de wijze waarop vastgoedwaarden zijn opgebouwd en hoe de factoren en kenmerken gewaardeerd worden.

Zo is door PBL (2009) en de Graaff & Rietveld (2015) middels een hedonische prijsanalyse onderzocht welke factoren statistisch significant van invloed zijn op de huurwaarde van Nederlandse kantoorruimten. Ditzelfde is gedaan door Kagie & van Wezel (2007) en het PBL (2006) voor de waarde van koopwoningen in een aantal Nederlandse regio's. De hedonische opbouw van huurprijzen van Nederlandse woningen en daarbij het onderscheid tussen verschillende eigendomssituaties – corporatie of particulier – is niet eerder wetenschappelijk onderzocht. En daarmee zijn ook de feitelijke aanwezigheid, aard en omvang van de veronderstelde huurprijsverschillen niet eerder wetenschappelijk aangetoond. De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek ligt daarom in het feit dat er invulling wordt gegeven aan een wetenschappelijke kennislacune met betrekking tot de opbouw van huurprijzen van woningen, de prijsverschillen tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen en de omvang van de problematiek. Met dit onderzoek zal kennis ten behoeve van het ontvlechten van de complexiteit van de problematiek op de gereguleerde en geliberaliseerde huurmarkten worden bijgedragen. Hoewel er door de eerder genoemde onderzoeken al een verkenning is gemaakt van de problematiek op de particuliere huurwoningenmarkt, zal dit onderzoek zowel brede generaliseerbare, als diepgaande gedetailleerde kennis over bepaalde aspecten van de problematiek aan het licht brengen.

2 – Theorie

In dit hoofdstuk staan de theorieën die ten grondslag aan dit onderzoek liggen centraal. Allereerst zal in Paragraaf 2.1 worden ingegaan op de Nederlandse markt voor huurwoningen, om zo een compleet beeld te scheppen van de structuur en werking van deze markt. Daarbij wordt de woningmarkt volgens verschillende marktindelingen uiteengezet. In Paragraaf 2.2 zal de ‘theorie van hedonische prijzen’ worden toegelicht, waarbij dieper wordt ingegaan op de kenmerken die de huurprijs van een huurwoning vormen. Deze theorie is van belang voor de uitvoering van de hedonische prijsanalyses. Hierna worden de ‘institutionele factoren’ toegelicht in Paragraaf 2.3, waarvan verondersteld wordt dat deze, naast de hedonische kenmerken, mede een rol spelen in de huurprijsvorming en mogelijke huurprijsverschillen. Tot slot wordt in Paragraaf 2.4 het conceptuele model weergegeven en toegelicht.

2.1 – De Nederlandse huurwoningenmarkt

Het functioneren van Nederlandse woningmarkten is een actueel en veelbesproken wetenschappelijk thema vanwege de toenemende problematiek op de verschillende segmenten van de woningmarkt en het maatschappelijke belang van een goed functionerende woningmarkt (Schilder & Conijn, 2015). De Nederlandse woningmarkt is op te delen in de markt voor koopwoningen en de markt voor huurwoningen. De markt voor huurwoningen is vervolgens op verschillende manieren in te delen: naar eigendomsmatige indeling, juridische indeling of economische indeling. In de praktijk en in de literatuur worden deze diverse indelingen regelmatig door elkaar heen gebruikt. Daarom is het van belang om allereerst deze verschillende indelingen te bespreken. Aan de hand van deze indelingen zal vervolgens een actueel inzicht in de ontwikkelingen en stand van zaken op de Nederlandse woningmarkten worden gegeven.

2.1.1 – Juridische huurmarktindeling

Een zelfstandige huurwoning met 144 WWS-punten of minder valt per 1 juli 2016 wettelijk gezien – ongeacht de eigendomssituatie – onder de ‘gereguleerde’ huursector. Woningen met 145 of meer WWS-punten vallen in de ‘geliberaliseerde’ huursector. Of een huurcontract als gereguleerd – of juist als geliberaliseerd – kan worden beschouwd, hangt echter af van het aanvangsbedrag aan maandelijkse rekenhuur¹ (BZK, 2015a). Hiervoor geldt de liberalisatiegrens. Die grens lag in 2014 op €699,48 per maand, is in 2015 vastgesteld op €710,68 per maand en per 1 januari 2016 voor drie jaar ‘bevroren’. Ergo, de maximale maandelijkse rekenhuur voor een woning met 144 WWS-punten is per 1 juli 2016 vastgesteld op €707,64. Voor een woning met 145 WWS-punten is dit €712,83 (BZK, 2015b; 2016c). Wanneer over de gereguleerde markt voor huurwoningen wordt gesproken betreft het alle woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens. Volgens Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) vielen in 2015 ongeveer 2,5 miljoen woningen in het gereguleerde segment – 90% van alle huurwoningen. Woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens vallen binnen de geliberaliseerde markt – ongeveer 10% tot 15% van alle huurwoningen.

Wanneer een woning in het gereguleerde huursegment valt, is de verhuurder gebonden aan meer wettelijke regels en bepalingen dan in het geliberaliseerde segment het geval is (Lennartz, 2010a; Boelhout & Priemus, 2014). De overheid intervineert daarmee op de markt voor huurwoningen. Het overheidsingrijpen op deze gereguleerde markt vloeit voort uit de politieke gedachte dat iedereen recht zou hebben op een kwalitatief goede woning dichtbij voorzieningen – ook wanneer dit met de inkomenspositie van een huishouden normaal gezien niet mogelijk zou zijn (Lennartz, 2010; Rijksoverheid, 2016b). Vanuit dat perspectief wordt verondersteld dat er zonder overheidsingrijpen, maatschappelijk onwenselijke uitkomsten ontstaan. Dit is van invloed op de werking van de markten en heeft gevolgen voor verhuurders, huurders en woningzoekenden.

Zowel woningcorporaties als private verhuurders zijn bij het verhuren van een gereguleerde woning gebonden aan een maximale huurprijs conform het WWS-puntensysteem (Boelhout & Priemus, 2014; BZK, 2016b). Ook zijn verhuurders gebonden aan een inkomensafhankelijke maximale

1 Voor wettelijke verankering zie: Wet op de huurtoeslag: Artikel 13 eerste lid onder a.

jaarlijkse huurverhoging². Een andere maatregel welke de afgelopen jaren is ingevoerd op de markt huurwoningenmarkt is de verhuurderheffing, waarbij verhuurders met meer dan tien gereguleerde huurwoningen een heffing betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het achterliggende doel van deze heffing is het verminderen van de staatsschuld³. Deze maatregelen vloeien voort uit het Woonakkoord van 2014. Daarnaast kunnen verhuurders en huurders, in het geval van gereguleerde huurwoningen, zich beroepen op de Huurcommissie om geschillen te beslechten. Bovendien kunnen huurders alleen aanspraak maken op huurtoeslag, wanneer zij gereguleerd huren. Bovenstaande regels gelden niet in het geval een woning als geliberaliseerd wordt aangemerkt.

2.1.2 – Eigendomsmatige huurmarktindeling

Volgens van Deursen (2013), Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) en Schilder & Conijn (2015) is de Nederlandse woningmarkt eigendomsmatig op te delen in drie hoofdsegmenten: koop, sociale huur en private huur. De koopmarkt is met 60% marktaandeel het grootste deelsegment van de woningmarkt, de sociale huurmarkt volgt met 31% en – meest opvallend – vormt de private huurmarkt met 9% het kleinste deelsegment. In 2015 telt de private huurwoningenmarkt volgens Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015, p.9) ongeveer 590.000 woningen, waarvan meer dan 65% in het gereguleerde segment werd verhuurd. In de koopwoningensector ligt het eigendom vanzelfsprekend bij private eigenaren welke de woning in de meeste gevallen zelf bewonen. Met de sociale huursector worden alle woningen van ‘toegelaten instellingen’ – ofwel woningcorporaties – in het gereguleerde segment bedoeld. Met corporatiewoningen worden alle woningen van woningcorporaties bedoeld, waaronder ook de geliberaliseerde corporatiewoningen. Onder de private huursector worden in dit onderzoek huurwoningen welke door private eigenaren worden verhuurd bedoeld. Deze private actoren kunnen bijvoorbeeld institutionele beleggers, bedrijfsmatige particuliere beleggers of kleinschalige particuliere beleggers zijn.

In tegenstelling tot de private huursector, is de sociale huursector in Nederland groot ten opzichte van de situatie andere Europese landen (van Deursen, 2013; Elsinga & Wassenberg, 2014). De sociale huursector dient het grootste deel van de lagere inkomensklassen te huisvesten. Nederlandse woningcorporaties, welke het sociale woonsegment bedienen, hebben tot enkele jaren geleden echter niet altijd het publieke belang gediend (VROM-inspectie, 2010). De grenzen tussen handelen in het algemeen economisch – maatschappelijk – belang en handelen vanuit commercieel belang bleken sterk vervaagd. Vanuit verschillende hoeken kwam kritiek op de commerciële houding van woningcorporaties, waarbij discussie ontstond over het al dan niet misbruik maken van staatssteun, het verwaarlozen van het algemeen economisch belang, en de maatschappelijke opgave (Boelhouwer & Priemus, 2014). Nadat de IVBN in 2007 een klacht indiende bij de Europese Commissie (EC) – waarna de EC haar vragen en zorgen uitte bij de Nederlandse regering – was de Nederlandse regering genoodzaakt om enkele concessies en beloftes te doen, met betrekking tot de werking van de sociale huursector (Boelhouwer et al., 2014, pp. 12-13; Priemus & Gruis, 2011, p. 89).

Hieruit resulteerde een aantal afspraken met de EC, die de sociale huursector hebben veranderd en van grote betekenis zijn geweest voor de werking van Nederlandse woningmarkten. De meest ingrijpende belofte die in 2009 is gemaakt, is dat iedere individuele corporatie minimaal 90% van haar sociale woningvoorraad verhuurt aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 34.911,- (Schilder & Conijn, 2015). De overige 10% van de voorraad mag aan huishoudens boven de inkomensgrens worden verhuurd, wanneer zij worden beschouwd als ‘hulpbehoevend’. Deze maatregelen zorgen ervoor dat een deel van de huishoudens met hoge- en middeninkomens, beperkte – of geen – toegang heeft tot de sociale huursector, en daarmee is aangewezen op de koopsector of de geliberaliseerde huursector.

De term ‘toegelaten instelling’ slaat op het feit dat woningcorporaties worden toegelaten tot het stelsel van de vigerende Woningwet 2015 waar diverse institutionele voor en nadelen uit

2 Maximale huurverhoging per 1 juli 2016 variërend van 2,1% tot 4,6% voor zelfstandige woningen.

3 De verhuurderheffing is in 2016 vastgesteld op 0,491% en zal tot 2017 oplopen naar 0,536%.

voortvloeien (Boelhouwer & Priemus, 2014). De institutionele posities van woningcorporaties en private verhuurders verschillen daarmee van elkaar. Staatssteun aan toegelaten instellingen is onder bepaalde voorwaarden toegestaan (Priemus & Gruis, 2011; Boelhouwer & Priemus, 2014; Boelhouwer et al., 2014). Ook volgens de Woningwet 2015 dienen woningcorporaties in dat geval te voldoen aan de regels omtrent Diensten van Algemeen Economisch Belang – DAEB en niet-DAEB (Groenland, Lucas & Frissen, 2016). Hierbij wordt middels administratieve en juridische splitsing een onderscheid gemaakt tussen DAEB activiteiten en niet-DAEB activiteiten – commerciële activiteiten.

2.1.3 – Economische huurmarktindeling

Met een economische indeling van de markt voor huurwoningen wordt een indeling op basis van de huurprijs of betaalbaarheid van een huurwoning bedoeld. In de literatuur en in de beleidspraktijk wordt met regelmaat gesproken van het ‘goedkope’, ‘midden’ en ‘dure’ segment – of het ‘lage’, ‘midden’ en ‘hoge’ segment (BZK, 2015c; 2016a; PBL, 2015; 2017; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015; van Deursen, 2014). Hierbij is met name het begrip ‘middensegment’ een veelvuldig bestudeerd fenomeen, omdat verondersteld wordt dat dit een belangrijke ‘ontbrekende schakel’ van de Nederlandse woningmarkt zou zijn (PBL, 2017, p.5). In de kamerbrief over de hervormingsagenda woningmarkt (2013b) wordt het middensegment door Minister Blok, dan ook veelvuldig aangehaald als doel en als middel om de Nederlandse woningmarkt te hervormen. Zoals ook in Paragraaf 1.1 aan bod kwam, tonen Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) in hun onderzoek, middels een simpele vergelijking tussen de nationale inkomensverdeling en de aanbodcurve aan, dat er tegenover het aantal Nederlandse middeninkomens, een relatief lage voorraad middeldure woningen in Nederland aanwezig is. Hoewel koop en huur in die vergelijking samen worden genomen, toont het aan dat er sprake zou zijn van een beperkt ‘middensegment’.

Over de betekenis van het begrip ‘middensegment’ voor huurwoningen bestaat echter geen consensus. Schilder & Conijn (2015) verstaan onder het middensegment, private huurwoningen met een maandhuur tussen de €550,- en €1000,-. Voor Corporatiewoningen ligt de ondergrens in 2015 volgens hen op €710.68, gezien woningen die daaronder vallen zijn gebonden aan de wettelijke toewijzingsregels van de overheid. Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) spreken van een middensegment bij alle huurwoningen tussen de €710.68 en €1000,- per maand. Het Ministerie van BZK (in PBL, 2015) spreekt bij het middensegment over huurwoningen van €710.68 tot €900,- per maand. Het PBL (2015; 2017) gaat in haar onderzoeken juist uit van alle geliberaliseerde huurwoningen. Volgens IVBN (2015) bestaat er geen eenduidig middensegment, maar is wel te zeggen dat het grootste deel van de private huurwoningen tussen de €711,- en €1000,-/€1200,- wordt verhuurd. Vaak wordt het ‘middensegment’ ook synoniem gebruikt aan de ‘private huursector’ en de ‘geliberaliseerde huursector’. Wanneer in dit onderzoek over het middensegment wordt gesproken, word daarbij de definitie zoals het PBL (2015; 2017) deze omschrijft aangehouden.

2.1.4 –De geïntegreerde Nederlandse woningmarkt

De aanbodkant van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit koopwoningen, gereguleerde huurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen in diverse prijssegmenten: goedkoop, midden en duur. De koopwoningenmarkt kenmerkt zich als een eigenaar-bewonersmarkt, terwijl de huurwoningenmarkt zich kenmerkt als een ‘space and asset’ markt zoals DiPasquale & Wheaton (1992) dit noemen. In dergelijke markten streven vastgoedeigenaren, vaak private verhuurders, naar rendement terwijl de gebruikers de ruimte als productiemiddel of als levensbehoefte beschouwen. Hier is in de Nederlandse situatie echter iets opmerkelijks aan de hand, want naast de private verhuurders, bezitten juist woningcorporaties een groot deel van de huurwoningenvoorraad (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Zij hebben maatschappelijke taak- en doelstellingen en geen commerciële doelstellingen. Corporaties streven daarmee in eerste instantie naar het voorzien in kwalitatief goede woningen voor de lagere sociaaleconomische klassen en aandachtsgroepen (Priemus, 2014; BZK, 2016b). Op de Nederlandse huurwoningenmarkt zijn dus diverse aanbieders met contrasterende handelsmotieven actief. Kemeny (1995) spreekt van een marktsysteem waarbij spelers met en zonder winstoogmerk met elkaar concurreren op een ‘open huurmarkt’.

Kemeny (1995; Lennartz, 2010a; 2010b) onderscheidt in zijn werk twee soorten systemen voor huurwoningenmarkten – ‘duale marktsystemen’ en ‘geïntegreerde marktsystemen’. Duale marktsystemen kenmerken zich door sterk gescheiden huurmarkten – sociaal en particulier – en een relatief sterk gereguleerde markt voor koopwoningen. De private huursector is in een duaal marktsysteem grotendeels geliberaliseerd, werkt daarmee grotendeels volgens marktprincipes en wordt niet beconcurrereerd door de sociale huur- en koopsector. De sociale huursector is daarbij vaak volledig in publiek bezit, sterk gereguleerd, en dient als ‘laatste vangnet’ voor de lagere sociaaleconomische huishoudensgroepen. Nederland kent volgens Kemeny (1995; Lennartz, 2010a; 2010b) echter een geïntegreerd systeem. Daarbij is in zekere mate sprake van een ‘open markt’ waarop zowel corporaties als particulieren kunnen toetreden en elkaar beconcurreren: Publiek en privaat zijn daarbij niet strikt gescheiden. Kemeny’s (1995) aanname hierbij is, dat deze concurrentie tussen (semi-)publieke en private marktspelers ertoe leidt dat huurprijzen onder druk komen te staan, wat een prijsdempend effect tot gevolg kan hebben.

Een voordeel hiervan kan zijn dat de concurrentie op de markt, de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen bevordert en dat de huurmarkt een concurrerend alternatief voor de koopmarkt vormt. Andere mogelijke gevolgen van dit marktsysteem zijn terug te zien in de Nederlandse huurwoningenmarkt: Het aandeel huurwoningen van private verhuurders is relatief klein en dit aandeel groeit slechts gering (BZK, 2015). Dit kan erop duiden dat private verhuurders niet toetreden tot deze open huurmarkt, of zelfs uit de markt treden, vanwege de concurrentie die zij van woningcorporaties ondervinden. Zij streven immers naar een bepaald minimaal rendement op hun kapitaalsinvesteringen, welke mogelijk ook in andere vastgoed- en beleggingsmarkten kunnen worden behaald. Ook blijkt dat het aanbod van zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen, al enkele jaren minder snel groeit dan de vraag ernaar (Priemus, 2014; IVBN, 2014; 2015; BZK, 2015c; 2016a; PBL, 2015; 2017; Capital Value, 2016a; Rijksoverheid, 2016b). Het is dan ook de vraag in hoeverre de Nederlandse woningmarkt nog binnen Kemeny’s (1995; Lennartz, 2010a; 2010b) concept van een geïntegreerd systeem past?

Hoewel Kemeny (1995; Lennartz, 2010a) veronderstelt dat de verschillende marktsegmenten – sociaal, privaat en koop – in geïntegreerde huurmarkten concurrerende alternatieven voor elkaar vormen, is dat in de Nederlandse situatie minder het geval. In de Nederlandse woningmarkt is de verwachting, dat de voorkeur van consumenten eerder uit zal gaan naar het kopen van een woning, of het huren van een gereguleerde woning. Deze twee varianten worden immers impliciet gesubsidieerd door de overheid – hypotheekrenteaftrek voor koop, en huursubsidie voor gereguleerde huur (Lennartz, 2010b; Priemus, 2014; Rijksoverheid, 2016b; PBL, 2017). Hiermee is geliberaliseerd huren in feite de enige niet gesubsidieerde woonvorm. Voor een deel van de woonconsumenten is deze keuze in werkelijkheid echter niet reëel. Afhankelijk van de financiële situatie, hebben niet alle woonconsumenten toegang tot de koop- en sociale huurmarkt. Niet in alle gevallen vormen de woningmarktsegmenten dus concurrerende alternatieven voor elkaar.

De vitaliteit van de Nederlandse koopwoningenmarkt raakte tussen 2008 en 2013 in verval (BZK, 2015c). Het aantal woningverkopten daalde in die periode sterk. Deze daling van de vraag naar koopwoningen – mede veroorzaakt door dalend consumentenvertrouwen, koopkrachtontwikkeling, strengere eisen omtrent financiering en economische onzekerheden – heeft ervoor gezorgd dat veel woningen in waarde daalden en daarmee ‘onder water’ kwamen te staan. De koopwoningenmarkt raakte hierdoor als het ware ‘op slot’ (NEPROM, 2016). Volgens het Ministerie van BZK (2015c; 2016a; 2016b) is er sinds enige tijd weer een herstel⁴ van de koopsector waar te nemen – de vraag naar koopwoningen, het aantal transacties en de transactieprizen nemen toe. De regulering van de

4 Er zijn ook kritische klanken te horen over dit ‘herstel’, want moeten we wel terug willen naar de oude situatie? Zo blijken woningmarkten in sommige delen van het land weer ‘overspannen’ te raken (NVM, 2016). In die gebieden heeft de woonconsument weinig keus uit concurrerende alternatieven, gezien kooprijzen daar hard stijgen en wachttijden voor sociale huurwoningen op kunnen lopen tot meer dan 10 jaar (NEPROM, 2016). Hagendijk (2015) waarschuwt voor valkuilen waar we vóór en tijdens de crisis al eerder in zijn gestapt, en van Poelgeest (in Hagendijk, 2015) pleit voor minder spanning op de woningmarkt dan vóór 2008 het geval was.

koopmarkt is sinds 2008 echter toegenomen: financieringseisen rondom koop zijn blijvend aangescherpt en de mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek zijn beperkter dan voorheen, waardoor veel lage- en middeninkomens weinig tot geen toegang tot de koopwoningenmarkt hebben (BZK, 2015c; 2016b). De woningvraag op de koopwoningenmarkt komt daardoor met name vanuit huishoudens met hoge inkomens en hoge middeninkomens.

Waar de woningcorporaties door middel van het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen de lagere inkomensklassen horen te bedienen, onderkennen partijen als Aedes, de Woonbond, VEH, en NVM (Wonen 4.0, 2012) het belang van een sterke private huursector om middeninkomens te kunnen huisvesten. Woningcorporaties zijn immers gebonden aan de aangescherpte regelgeving omtrent DAEB en niet-DAEB-werkzaamheden (Boelhouwer & Priemus, 2014; Schilder & Conijn, 2015). Zij dienen conform [inter]nationale regelgeving, woningen toe te wijzen aan huishoudens uit de lagere inkomensgroepen, volgens strikte passendheidsnormen. AEDES voorziet bovendien een dreigend tekort – het aantal toevoegingen aan de voorraad dreigt de toenemende vraag niet bij te houden (Aedes, 2016). Ook de sociale woningmarkt zal daarom voor bepaalde huishoudengroepen geen alternatief vormen. Met een marktaandeel van 9%, zou de private huursector een groot deel van de middeninkomens moeten huisvesten, om ‘scheefwonen’ te voorkomen. Deze middeninkomens vertegenwoordigen echter een relatief grote groep huishoudens (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015). Er zou dan ook gesproken kunnen worden van een onevenwichtige situatie tussen de deelsegmenten van de Nederlandse geïntegreerde woningmarkt, met scheefwonen en verslechtering van de doorstroming op de woningmarkt tot gevolg. De ‘gezonde’ concurrerende situatie zoals Kemeny deze veronderstelt in een geïntegreerd woningmarktsysteem lijkt dus niet op te gaan in de Nederlandse situatie.

Bovendien was er volgens Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) – in het voorjaar van 2015 – sprake van een mogelijk te liberaliseren corporatiebezit van 800.000 woningen. Die woningen zouden beneden de maximale WWS-huurprijs – en deels ook beneden de marktconforme waarde – worden verhuurd (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; BZK, 2015c). Dit is op te maken uit het feit dat deze woningen wat betreft het aantal WWS-punten boven de liberalisatiegrens zouden vallen, maar dat de maandelijkse rekenhuren van deze woningen onder de liberalisatiegrens vallen. Het WWS-puntensysteem is echter op 1 oktober 2015 en nogmaals op 1 juli 2016 veranderd waardoor het eerdergenoemde aantal ‘te liberaliseren’ woningen op dit moment anders zou kunnen zijn. Het feit dat een zeker aantal woningen door corporaties onder de maximale huurprijs wordt aangeboden blijft hiermee naar alle waarschijnlijkheid onveranderd. Op indirecte wijze zouden juist deze woningen kunnen concurreren met de private en geliberaliseerde huurwoningenmarkten. Dit grote aantal huurwoningen dat wordt aangeboden onder de maximale WWS-huurprijs kan een dempend effect hebben op markthuurprijzen en het geïntegreerde systeem en ‘level playing field’ verstoren.

2.2 – Hedonische prijzen

Een in de wetenschap veelgebruikt theoretisch raamwerk voor het verklaren van vastgoedwaarden is de ‘theorie van hedonische prijzen’. Een hedonische prijsanalyse is een statistische methode – afgeleid van de theorie van hedonische prijzen – om consumptiegoederen, waaronder vastgoed, te schatten op waarde. Daarnaast leent de theorie en de hedonische prijsanalyse zich voor andere onderzoekstoepassingen, zoals het bepalen en toetsen van waardes van kenmerken die verondersteld worden een rol te spelen in de prijsvorming van consumptiegoederen. Daarom zal in deze paragraaf eerst de theorie van hedonische prijzen aan bod komen, waarna dieper zal worden ingegaan op de toepassingsmogelijkheden en kenmerken die van belang zijn voor dit onderzoek.

2.2.1 – De theorie van hedonische prijzen

Waar Lancaster (1966) de basis legde op het gebied van consumententheorie, was Rosen (1974) de grondlegger van het toepassen van de ‘theory of hedonic prices’ op onderzoek naar vastgoedmarkten. Lancaster (1966) baseert zijn theorie op het idee dat goederen kunnen worden ingedeeld in bepaalde groepen, afgaande op de kenmerken van de goederen, en dat het nut van een goed afhangt van die kenmerken. Rosen (1974) veronderstelt in zijn theorie dat consumenten

consumptiegoederen, waaronder woningen en andere soorten vastgoed, waarderen en kiezen op grond van de individuele kenmerken waarover het goed beschikt. De consument kiest dus goederen uit een breed spectrum van gedifferentieerde goederen. Echter zullen consumenten in hun overweging vaak geen expliciete waarde toekennen aan ieder individueel kenmerk van het goed (Vastmans, Helgers & Buyst 2012; PBL & ASRE, 2014). De consument waardeert eerder de totale bundel van individuele kenmerken. Daarom spreekt Rosen (1974) van impliciete ‘hedonische’ prijzen, ook wel schaduw prijzen genoemd. Deze impliciete prijzen kunnen worden beschouwd als de betalingsbereidheid van consumenten, voor de individuele kenmerken van consumptiegoederen.

In het geval van dit onderzoek is het consumptiegoed ‘de huurwoning’, en is de consumptiewaarde die zal worden verklaard, ‘de huurprijs’ van de huurwoning. Een consumptiegoed wordt binnen deze theorie beschouwd als een bundeling van attributen en karakteristieken. Ofwel, elke huurwoning bestaat uit een bundel van verschillende kenmerken. Deze kenmerken hebben betrekking op de fysieke karakteristieken van het vastgoed zelf, de locatie van het vastgoed en de lokale marktomstandigheden waarin het vastgoed zich bevindt. De individuele kenmerken van huurwoningen kunnen sterk differentiëren, terwijl ze wel op dezelfde markt worden verhandeld. De theorie van hedonische prijzen gaat juist uit van die heterogeniteit van goederen – gedifferentieerde goederen – en is daarmee goed toepasbaar op het verklaren van vastgoedprijzen (Woestenburg & van der Krabben, 2013). De prijs van een goed – zoals een huurwoning – wordt uiteindelijk dus opgemaakt uit de som van alle impliciete hedonische waarden die de consument toekent aan de individuele kenmerken – attributen en karakteristieken – van dat goed (Lancaster, 1966; Rosen, 1974; Kagie & van Wezel, 2007). Rosen (1974, p.34) definieert hedonische prijzen als volgt:

“Hedonic prices are defined as the implicit prices of attributes and are revealed to economic agents from observed prices of differentiated products and the specific amounts of characteristics associated with them.”

De impliciete hedonische prijzen van kenmerken van een goed kunnen elkaar op dusdanige wijze vervangen of compenseren, dat er een gelijke hedonische prijs voor totaal verschillende goederen ontstaat. Om een voorbeeld te schetsen: een tweekamerappartement in de grachtengordel van Amsterdam, zou in theorie dus eenzelfde hedonische huurprijs kunnen vertegenwoordigen als een vrijstaande woning met vier kamers in Oost-Groningen. In de neoklassieke economische theorie over consumentengedrag wordt dit verschijnsel nutsmaximalisatie genoemd (Lancaster, 1966; Rosen, 1974; PBL, 2006; 2009). Bij het consumeren van goederen – zoals woningen – ontstaat er bevrediging bij de consument – ook wel nut genoemd. In het geval van een woning, ontstaat dit nut bij het consumeren van diverse nut-dragende kenmerken, die aan de woning toe te kennen zijn – bijvoorbeeld het type woning, de oppervlakte van de tuin, de nabijheid van openbaar vervoer en het aantal recreatieve voorzieningen in de omgeving. De theorie gaat ervan uit dat consumenten in dat geval een woning kiezen welke het nut voor hen maximaliseert, gegeven hun inkomen en budget. De zogenaamde ‘nutsfunctie’ is als volgt te benoemen (PBL, 2009, p. 44): ‘het nut wordt afhankelijk gesteld van de geconsumeerde goederen en de prijs van die goederen, gegeven het budget dat de consument tot zijn beschikking heeft’. De theorie berust op de veronderstelling dat zowel consumenten als aanbieders streven naar maximalisatie van hun nut of winst (Rosen, 1974).

Een belangrijk verschil tussen de theorie van Lancaster (1966) en de theorie van Rosen (1974), is dat Lancaster een lineair verband tussen de prijs en de kenmerken van een goed veronderstelt, terwijl Rosen uitgaat van een niet-lineair verband (Herath & Maier, 2010). Deze laatste gedachte – de niet-lineaire relatie tussen prijzen en kenmerken – past goed bij de aard van dit onderzoek, namelijk het onderzoeken van de hedonische prijzen van huurwoningen. Immers zal een paar vierkante meter tuin meer waarde toevoegen aan een woning zonder tuin, dan in het geval de woning reeds over een paar hectaren tuin beschikt – daarbij is geen sprake van een lineaire relatie tussen vierkante meters tuin en de impliciete waarde ervan (Day, 2001). Eveneens is het ‘consumeren’ van twee huurwoningen met één kamer, niet hetzelfde als het ‘consumeren’ van één woning met twee kamers. Ook in die situatie zal er geen sprake zijn van een lineaire relatie tussen

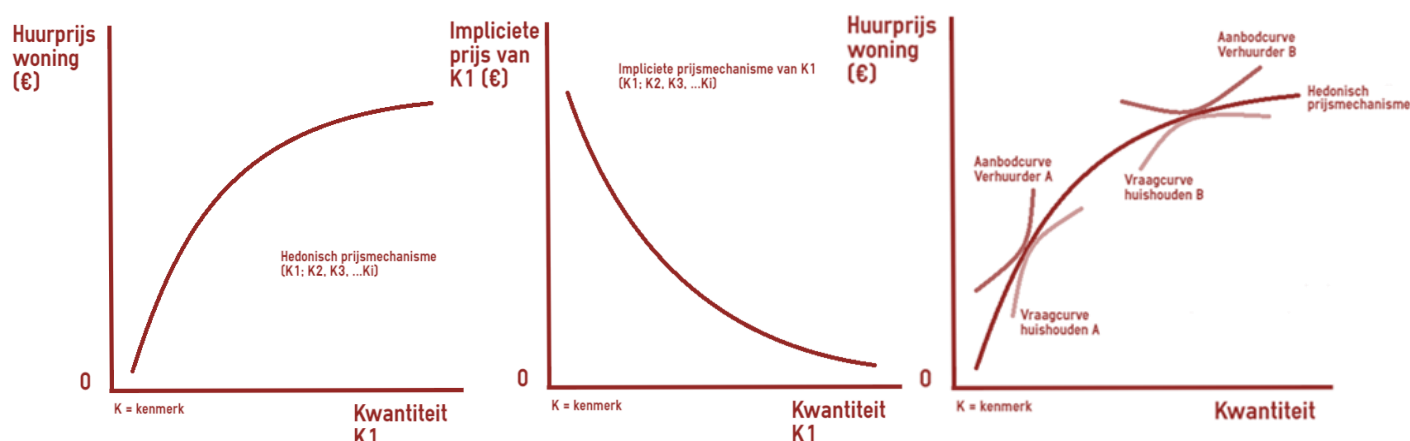
het kenmerk en de prijs. Het huren van de twee eenkamerwoningen zal waarschijnlijk niet hetzelfde kosten als het huren van de tweekamerwoning. Rosen gaat uit van twee stappen, waarbij allereerst een hedonische vergelijking wordt geschat voor een bepaald goed, waarna de impliciete waarde van een specifiek kenmerk uit die geschatte hedonische vergelijking worden herleid. In de theorie van Rosen (1974) worden empirisch onderzochte impliciete waarden als het ware beschouwd als het resultaat uit een systeem van vraagfuncties en aanbodfuncties op de betreffende markt. Rosen (1974) stelt in zijn artikel dat de hedonische prijsfunctie van een bepaald goed wordt opgemaakt door de vraagfuncties van nutmaximaliserende consumenten en de aanbodfuncties van winstmaximaliserende aanbieders op de markt. In zijn theorie gaat hij ervan uit dat de markt onder optimale omstandigheden uitkomt op een marktequilibrium – waarbij vraag en aanbod elkaar opzoeken en perfect in balans raken. De bijbehorende hedonische prijsfunctie kan worden achterhaald, door een schatting aan de hand van empirische data (Day, 2001; Herath & Maier, 2010).

Een consumptiegoed, zoals een huurwoning, kan worden omschreven als een bundel van kenmerken van de woning en de omgeving waarin de woning zich bevindt⁵. De waarden die de individuele kenmerken vertegenwoordigen zijn in het geval van huurwoningen echter niet constant, omdat het gaat over een markt met gedifferentieerde duurzame consumptiegoederen. In het geval van huurwoningen bestaat voor de meeste kenmerken geen lineaire relatie. De marginale prijzen van kenmerken zijn vaak niet constant, en de prijs kan afhankelijk zijn van de hoeveelheid andere kenmerken van het goed. De theoretische hedonische prijsfunctie die hieruit voortvloeit is weergegeven in de linker grafiek van Figuur 2.1, waarbij de verticale as de huurprijs vertegenwoordigt, en de horizontale as de hoeveelheid van een bepaald kenmerk. K_1 kan bijvoorbeeld voor het aantal kamers van de woning staan, bij een gegeven combinatie van overige kenmerken. De grafiek geeft weer dat de prijstoeename van de woning afneemt, bij een toenemende kwantiteit van het kenmerk. De middelste grafiek in Figuur 2.1 geeft voor deze hypothetische situatie, de impliciete prijsfunctie van het kenmerk weer. De grafiek laat zien dat de impliciete prijs van het kenmerk afneemt naar gelang de kwantiteit toeneemt. Dit vertegenwoordigt de impliciete waarde die huishoudens aan een kenmerk toekennen, bij een woning met een gegeven aantal andere kenmerken.

Rosen (1974) gaat bij het bepalen van de vraagfunctie op de markt uit van enkele veronderstellingen. Zo wordt verondersteld, dat individuele consumenten geen directe invloed kunnen uitoefenen op de prijzen in de markt en hun keuzen baseren op de hedonische prijzen die zij in deze markt waarnemen (Day, 2001). Ook wordt verondersteld dat iedere consument slechts één goed consumeert: dat iedere woonconsument slechts één woning huurt. Gesteld kan worden dat woonconsumenten hun nut maximaliseren door een afweging te maken tussen: de aantallen verschillende kenmerken van een woning die zij kunnen huren; alle andere aantallen nutdragende goederen buiten de markt voor huurwoningen die zij kunnen consumeren; en de karakteristieken van de consument, die hun mogelijkheden en voorkeuren bepalen (Day, 2001; Herath & Maier, 2010). Consumenten zullen bij die afweging beperkt worden door het budget dat hen ter beschikking staat. Consumenten zullen kiezen voor de combinatie van nutdragende kenmerken, die het nut voor hen maximaliseert. Dit leidt bij consumenten tot een zekere betalingsbereidheid voor een bepaald kenmerk, bij een gegeven bundel van kenmerken – Rosen (1974) en Day (2001) noemen dit de vraagfunctie. De minimale prijs die consumenten voor een bepaald kenmerk, bij een gegeven bundel van kenmerken moeten betalen, wordt echter bepaald door het hedonische prijschema in de markt. Consumenten zullen kiezen voor een bepaalde hoeveelheid van een kenmerk, daar waar de betalingsbereidheid en de hedonische prijs voor dat kenmerk overeenkomen – en waar dus maximaal nut voor de consument te behalen is (Day, 2001).

⁵ Een dergelijke bundel kan wiskundig worden genoteerd als een vector van die waarden – de aantallen kenmerken. De hedonische prijs van een huurwoning is daarmee een functie van die vector van de waarden van kenmerken: **Huurwoning = (kenmerk K_1 , kenmerk K_2 , ..., kenmerk K_i)**

Figuur 2.1 – hedonisch prijsmechanisme – impliciete prijzen, vraag & aanbod



Bron: (Rosen, 1974; Day, 2001; Eigen bewerking)

De aanbodkant van de markt wordt bepaald door de keuzes die verhuurders maken ten aanzien van de woningen en de kenmerken die zij op de markt zullen aanbieden. Voor het bepalen van de keuzes die verhuurders op de markt zullen maken, omschrijft Rosen (1974) de aanbodfunctie. Hierbij dienen de kosten die een verhuurder maakt voor het verhuren van een woning, in beschouwing te worden genomen. De 'kostenfunctie' die hieruit voortvloeit heeft sterke overeenkomsten met de nutsfunctie van consumenten. Deze kostenfunctie omschrijft de kosten die de verhuurder per tijdseenheid maakt om een woning met een bepaalde bundel van kenmerken te kunnen verhuren (Day, 2001). De te behalen winst van een verhuurder hangt af van de kosten die hij moet maken voor een bepaalde bundel van kenmerken, en de huurprijs die hij daarvoor kan vragen. Voor verhuurders geldt, dat zij een verschillende mate van kosten kunnen hebben bij het aanbieden van een gelijkwaardige woning – bijvoorbeeld door verschillen in transactiekosten. De aanbodfunctie omschrijft vervolgens de huur die een verhuurder voor een woning met een bepaalde bundel van kenmerken moet vragen, om een bepaalde winst te behalen. Echter wordt de huur die voor een woning met een bepaalde bundel van kenmerken kan worden gevraagd, ook bepaald door het hedonische prijsmechanisme van de markt.

Ook voor verhuurders geldt dat zij een bepaalde hoeveelheid van een kenmerk zullen aanbieden, daar waar de benodigde huurprijs en de hedonische prijs voor een zekere hoeveelheid van een kenmerk overeenkomen – waar winstmaximalisatie te behalen is (Rosen, 1974; Day, 2001). Deze theoretische aanbodfunctie en de eerdergenoemde theoretische vraagfunctie, tezamen met de hedonische prijsfunctie, worden schematisch weergegeven in de rechter grafiek van Figuur 2.1. In deze grafiek is te zien dat de vraagcurves van verschillende consumenten en aanbodcurves van verschillende verhuurders, elkaar raken op de plek waar de hedonische prijscurve loopt. De verhuurder kan op die plek zijn maximale winst behalen door de bundel van kenmerken tegen de hoogst mogelijke prijs op de markt te verhuren. De consument kan op die plek zijn nut maximaliseren door de op zijn hoogst betaalbare bundel van kenmerken te huren. In deze theoretische situatie is er sprake van een marktequilibrium, waar op iedere plek waar een aanbod- en vraagcurve elkaar raken, een consument en een verhuurder samenkomen, en vraag en aanbod in balans zijn.

De theorie van hedonische prijzen berust hiermee op een aantal vooronderstellingen over de markt en de werking van de markt (Rosen, 1974, p. 35; PBL, 2009). Er wordt van uitgegaan dat vraag en aanbod op een markt in evenwicht zijn. Voor zowel individuele consumenten, als voor verhuurders wordt gesteld dat zij geen directe invloed kunnen uitoefenen op de prijzen in de markt. De theoretische aanname die voor de aanbodkant van de markt wordt gedaan, is dat er sprake is van volkomen concurrentie – ofwel volledige mededinging. Daarnaast wordt verondersteld dat de markt volledige transparantie kent. Afgaande op de eerdere hoofdstukken en paragrafen zal al snel duidelijk zijn, dat de Nederlandse markt voor huurwoningen grotendeels niet voldoet aan deze vooronderstellingen. In de praktijk zal het namelijk niet snel voorkomen dat er voor iedere vrager een bepaald soort huurwoning, op de gewenste plek, met de gewenste kenmerken, op het juiste

moment wordt aangeboden. Vraag en aanbod zullen op de markt voor huurwoningen dan ook nooit volledig in balans zijn – zo blijkt ook uit de probleemstelling van dit onderzoek. Aan de aanbodkant van de Nederlandse markt voor huurwoningen, is geen sprake van volkomen concurrentie omdat huurwoningen door een relatief gering aantal verschillende aanbieders wordt aangeboden (Buitelaar & Pouls, 2009). Er kan dus worden gesproken van een zekere mate van marktconcentratie. Hiermee dient bij interpretatie van de hedonische prijsanalyse rekening te worden gehouden: het is dan immers theoretisch mogelijk dat individuele verhuurders in staat zijn om invloed uit te oefenen op de markthuursprijzen van woningen – wat zich kan doorvertalen in hogere of lagere hedonische huurprijzen. Met volledige transparantie wordt bedoeld dat alle actoren in de markt beschikken over evenveel – optimale – informatie over de markt. Het spreekt voor zich dat ook daarvan in werkelijkheid nooit sprake zal zijn op de Nederlandse markt voor huurwoningen – of welke vastgoedmarkt dan ook. Om de hedonische prijsmethode toch geschikt te maken voor vastgoedmarkten, stelt Malpezzi (2003; zie ook: PBL, 2006) voor om in de modellering en analyse zo veel mogelijk rekening te houden met tijdsperiodes en geografische afbakeningen.

2.2.2 – Toepassingsmogelijkheden van de hedonische prijsanalyse

Hedonische prijsanalyses kunnen op diverse manieren en voor verschillende doeleinden worden toegepast⁶. Zo gebruiken Vastmans, Helgers & Buyst (2012) een hedonische prijsanalyse om zo goed mogelijk de werkelijke markthuurwaarde van sociale huurwoningen in Vlaanderen te schatten. Hedonische prijsanalyses worden in de wetenschap ook veelvuldig gebruikt, om het effect van bepaalde variabelen – de impliciete waarde – op de afhankelijke variabele – de prijs van vastgoed – te bepalen (Lancaster, 1966; Rosen, 1974). Woestenburg & van der Krabben (2013) hebben op succesvolle wijze, institutioneel-economische principes weten toe te passen binnen een hedonische prijsanalyse naar agrarische grondprijzen. Dit deden zij door – naast de hedonische kenmerken – institutionele factoren op te nemen in een hedonisch prijsmodel. In hun onderzoek stellen Woestenburg & van der Krabben (2013) dat de aan de bundel ‘traditionele’ fysieke kenmerken van agrarische grond, een extra categorie met institutionele kenmerken kan worden toegevoegd. Hiervoor nemen zij kenmerken in de hedonische prijsanalyse mee, welke niet als fysieke kenmerken aan te merken zijn, maar eerder als ‘juridische’ of ‘transactionele’ kenmerken – formele en informele afspraken, regels en gedragingen. Net zoals in dit onderzoek, veronderstellen zij dat institutionele factoren naast de impliciete hedonische waarderings van vastgoedkenmerken, van invloed zijn op de prijsvorming en bevestigen dit vermoeden voor agrarische grondprijzen in hun onderzoek. Daaruit is het mogelijk gebleken om prijzen van vastgoed beter te kunnen verklaren, door andere theoretische concepten – institutionele kenmerken – in hedonische prijsanalyses te incorporeren.

In dit onderzoek wordt verondersteld dat de eigendomspositie van huurwoningen een belangrijke rol speelt in de prijsvorming van huurwoningen. Verondersteld wordt dat institutionele factoren een rol spelen in de prijsvorming van woninghuren, doordat zij het beslissingsgedrag van verschillende eigenaren van woningen beïnvloeden. In het Nederlandse woningmarktsysteem hebben woningcorporaties immers een andere institutionele positie dan private verhuurders. Het eigendomskenmerk van een woning – corporatiebezit of particulier bezit – wordt dus verondersteld deel uit te maken van de bundel van kenmerken van woningen – en daarmee dus ook een impliciete waarde te vertegenwoordigen. De huurprijs wordt dan verondersteld als volgt te zijn opgebouwd:

$$\text{Huurprijs} = \text{pandkenmerken} + \text{locatiekenmerken} + \text{marktkenmerken} + \text{eigendomskenmerken}$$

$$[Y = A + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \dots + \beta_i * X_i + \varepsilon]$$

6 Zo heeft het PBL (2009) aan de hand van een hedonische prijsanalyse de effecten van omgevingskenmerken op de waarde van kantoorruimten onderzocht, en bijvoorbeeld ook de waarde van architectonische stijlkenmerken (PBL & ASRE, 2014). Ook onderzocht het PBL (2006) de waarde die de locatie van koopwoningen vertegenwoordigt. De Graaf & Rietveld (2006) hebben op eenzelfde wijze onderzocht wat de hedonische prijseffecten van bereikbaarheidskenmerken zijn op vastgoedwaarden. Ploegmakers (2015) onderzocht of het interveniëren op bedrijventerreinen van invloed is op de waarden van bedrijfsmatig vastgoed.

Bij een hedonische prijsanalyse van woninghuurprijzen, weergeeft Y de huurprijs van een pand (Rosen, 1974). X staat voor de verschillende kenmerken van de huurwoning (Malpezzi, 2003; PBL, 2006; 2009; Vastmans, Helgers & Buyst 2012). Volgens Malpezzi (2003) staat X ook voor de geografische locatie van de huurwoning en het moment waarop de huurprijs tot stand is gekomen. Het PBL (2009) stelt dat het van belang is om te corrigeren voor de tijdsperiode, omdat prijzen kunnen variëren in de tijd. Corrigeren voor de geografische locatie van de huurwoning is van belang omdat markten vaak op regionale schaal functioneren, waardoor prijzen kunnen verschillen per regio (PBL, 2013). A is de constante in de vergelijking en geeft daarmee het snijpunt met de y -as weer. De afhankelijke variabele – huurprijs – Y wordt door alle regressiecoëfficiënten β gedeeltelijk beïnvloed, waarbij gecontroleerd is voor de invloed van alle andere onafhankelijke variabelen X . De ϵ geeft de ‘error term’ weer, en staat voor de schattingsfouten – de variantie die niet wordt verklaard. Aan de hand van deze regressievergelijking zal het mogelijk worden om de hedonische prijzen van woningen en het relatieve belang van alle kenmerken, inclusief de eigendomskenmerken te kunnen inschatten. De kenmerken van huurwoningen die in deze hedonische prijsanalyse worden meegenomen zijn op te delen in een aantal hoofdgroepen – subbundels van kenmerken van het goed. In Tabel 2.1 is op schematische wijze weergegeven welke kenmerken hieraan toebehoren.

2.2.3 – Eigendomskenmerken

Met de eigendomskenmerken van huurwoningen wordt in dit onderzoek de eigendomssituatie van een huurwoning bedoeld: is de woningbezit van een woningcorporatie of is de woning bezit van een private verhuurder? Het belang van dit onderscheid tussen diverse eigendomsposities is reeds aan bod gekomen in de voorgaande hoofdstukken en paragrafen en zal in de volgende paragrafen ook uitvoerig aan bod komen: Institutionele factoren spelen een rol in het beslissingsgedrag van diverse soorten eigenaren, en daarmee mogelijk in de prijsvorming van woninghuren (Woestenburg & Van der Krabben, 2013; Van Deursen, 2013; Schilder & Conijn, 2015; Jonker-Verkaart & Wassenberg 2015). Door het betrekken van de eigendomssituatie in een hedonische prijsanalyse kunnen huurprijzen van woningen mogelijk beter worden verklaard. Ook de veronderstelling, dat er huurprijsverschillen bestaan tussen gelijkwaardige woningen van woningcorporaties en private verhuurders, maakt het betrekken van de eigendomssituatie noodzakelijk voor dit onderzoek.

2.2.4 – Pandkenmerken

Pandkenmerken kunnen als de meest vanzelfsprekende prijsbepalende kenmerken van een woning worden gezien. Hierbij gaat het om de fysieke kenmerken van een woning, zoals de woonoppervlakte of het aantal kamers. Ook de WWS-systematiek baseert het aantal WWS-punten van een woning grotendeels op fysieke woningkenmerken (Huurcommissie, 2016). Het WWS-puntensysteem biedt daarmee een referentiekader voor de fysieke woningkenmerken die een rol spelen in de huurprijsvorming van huurwoningen. Zo spelen de oppervlakte van zowel binnen- als buitenruimten, het aantal kamers en de uitrusting van de keuken en het sanitair een belangrijke rol. Ook in diverse wetenschappelijke onderzoeken is het belang en de verklarende kracht van verschillende pandkenmerken reeds aangetoond. Zo tonen het PBL (2006) en Vastmans, Helgers & Buyst (2012) bijvoorbeeld aan dat de woonoppervlakte, de oppervlakte van buitenruimten en het type woning een significante impliciete waarde kunnen vertegenwoordigen en daarmee een bijdrage leveren aan de verklaring van woningprijzen. Ook factoren als het bouwjaar, de aanwezigheid van een garage, de bouwfysische kwaliteit, en het energielabel kunnen bijdragen aan de verklaring van huurprijzen.

2.2.5 – Omgevingskenmerken

De omgevingskenmerken hebben betrekking op de locatie van de woning. Het gaat daarbij om factoren – bijvoorbeeld voorzieningen, openbare ruimte en banen – in de directe omgeving, welke bijdragen aan de huurprijzen van woningen. Ook kan worden gedacht aan de sociale en demografische samenstelling van de buurt waarin de woning zich bevindt (PBL, 2006). In vakjargon wordt door makelaars en projectontwikkelaars dan ook vaak gezegd dat ‘locatie, locatie, locatie’ de waarde van een woning zou bepalen (Stronk, 2013). Hiermee wordt in feite gewezen op de

grondgebondenheid van vastgoed en daarmee het grote belang van de aanwezige voorzieningen in – en samenstelling van – de directe omgeving (Marlet, 2009; Vastmans, Helgers & Buyst, 2012). De bereikbaarheid van voorzieningen is van belang voor vrijwel alle soorten vastgoed. Het PBL (2006) en Vastmans, Helgers & Buyst (2012) bevestigen dit in hun onderzoeken naar woning(huur)prijzen. Het behoeft bijvoorbeeld weinig uitleg dat consumenten er waarde aan hechten dat zij binnen loopafstand van de woning over een supermarkt, bakker, slager, kruidenier, school of recreatieve voorziening beschikken – zie ook Marlet (2009). Ditzelfde geldt voor openbare ruimten zoals bossen, parken en watergebieden en de bereikbaarheid van snelwegen en openbaar vervoer – zo toont PBL (2006) aan. Ook de bereikbaarheid van banen is volgens het PBL (2006) van invloed op de waarde van woningen. Tot slot spelen ook sociale en demografische kenmerken een rol: De etnische samenstelling, het aandeel eengezins- en koopwoningen, de mate van stedelijkheid, veiligheid en sociale cohesie kunnen veel zeggen over de sociale status – en dus de begeerlijkheid – van een buurt.

2.2.6 – Marktkkenmerken

Zoals Malpezzi (2003) en het PBL (2006; 2009) aangeven, voldoet de Nederlandse woningmarkt niet aan de vooronderstellingen waarop de theorie van hedonische prijzen berust. Om die reden is het van belang om rekening te houden met de marktverschillen in de tijd en in geografisch af te bakenen submarkten. Marktomstandigheden kunnen namelijk per periode in de tijd en per geografische submarkt verschillen. Een huurcontract dat twintig jaar geleden is afgesloten en dat niet is onderbroken, is niet te vergelijken met een recent afgesloten huurcontract wanneer er geen rekening wordt gehouden met dit tijdsverschil. Hetzelfde geldt voor een huurcontract van een woning in de regio Gooi en Vechtstreek Noord-Holland en van een woning gelegen in Zuid-Limburg. Ook spelen de marktomstandigheden op de markt waarin de woning zich bevindt een rol: De gemiddelde WOZ-waarden en huurprijzen, en de stijging daarvan kunnen bijvoorbeeld van invloed zijn op de huurprijs van een woning, evenals het aantal transacties van huurwoningen in de omgeving (PBL, 2006; Scanlon, Fernández & Whitehead, 2014). Deze factoren zijn immers afhankelijk van de werking en verhoudingen tussen vraag en aanbod in een bepaalde woningmarkt.

Tabel 2.1 – Hoofdgroepen en kenmerken hedonische prijsanalyse huurwoningen

afhankelijke variabele	omgevingskenmerken
huurprijs	scholen in de buurt
eigendomskenmerken	gemeentehuis/postkantoor in de buurt
corporatiebezit	bakker/slager/kruidenier in de buurt
privaat bezit	supermarkten in de buurt
eigendomspositie	sportcentrum/zwembad/bibliotheek in de buurt
pandkenmerken	cultureel centrum/bioscoop/theater in de buurt
woonoppervlakte	Bossen parken en plantsoenen in de buurt
inhoud	recreatief binnenwater in de buurt
oppevlakte woonkamer	hoofdweg in de buurt
oppervlakte tuin	bus, metro of tramhalte in de buurt
oppervlakte balkon/terras	treinstation in de buurt
bergruimte in/bij woning	adressen- en bevolkingsdichtheid buurt
bouwjaar	aandeel koopwoningen in buurt
aantal kamers	aandeel eengezinswoningen in buurt
aantal slaapkamers	aandeel niet-westerse immigranten in buurt
aanwezigheid garage	bereikbaarheid arbeidsplaatsen vanuit buurt
aanwezigheid parkeerplek	sociale veiligheid/vandalisme
liftvoorziening	sociale cohesie
woningtype/appartementstype	marktkkenmerken
keukenuitrusting/comfort	provincie
sanitairuitrusting/comfort	corop-regio
verwarmingsvoorziening	gemeente
onderhoudsstaat bouwonderdelen	ingang huurcontract/betrekken woning
bouw fysieke kwaliteit/isolatie	gemiddelde WOZ-waarde

Bron: (Malpezzi, 2003; Kagie & van Wezel, 2007; PBL, 2006; 2009; 2013; Vastmans, Helgers & Buyst 2012; Woestenburger & van der Krabben, 2013; Zoppi, Argiolas & Lai, 2014; Schilder & Conijn, 2015; Janssen, 2016a)

2.3 – Institutionele factoren

Vanuit een neoklassiek-economisch perspectief is het feit dat de voorraad huurwoningen de afgelopen jaren minder toeneemt dan de vraag ernaar contra-intuïtief te noemen. Aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996) – weergegeven in Figuur 2.2 – kan dit nader worden toegelicht. Dat model geeft de theoretische werking weer van commerciële vastgoedmarkten, zoals bijvoorbeeld de markt voor huurwoningen. Het kwadrant rechtsboven geeft de vraagzijde van de ruimtemarkt weer, waar de huurprijs van vastgoed tot stand komt door een bepaalde vraag – vraagelasticiteit – bij een bepaalde voorraad. Op de beleggersmarkt [linksboven] bepaalt die huurprijs in combinatie met het te behalen rendement van beleggers, de waarde van vastgoed. Op de bouw- en ontwikkelmarkt [linksonder] wordt de nieuwbouw van vastgoed bepaald door de waarde van vastgoed en de elasticiteit van het aanbod. In het kwadrant rechtsonder vindt de aanpassing van de voorraad plaats, door de toevoegingen van de nieuwbouw minus de onttrekkingen, waarbij het effect van ‘market clearing’ optreedt. Dat houdt in dat de markt zichzelf corrigeert, doordat vraag en aanbod na een schok in de markt in balans raken. In de Nederlandse markt wordt verondersteld dat er sprake is van een grote vraag naar huurwoningen, en van een minder grote voorraad, waardoor er – theoretisch – relatief hoge huurprijzen tot stand zouden moeten komen. (Priemus, 2014; IVBN, 2014; 2015; BZK, 2015c; PBL, 2015; Capital Value, 2016a). Die huurprijzen zouden moeten leiden tot hogere vastgoedwaarden en nieuwbouwproductie, waardoor de voorraad sterker zou toenemen (DiPasquale & Wheaton, 1996; Epple, Quintero & Sieg, 2014).

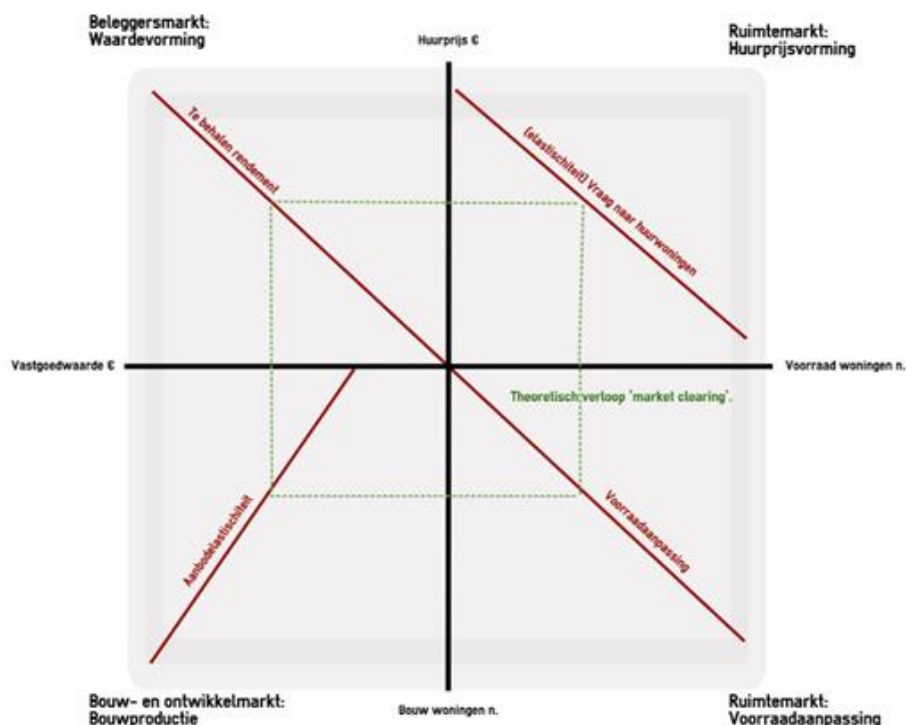
In de realiteit blijken echter minder hoge huurprijzen tot stand te komen, dan volgens deze economische theorie worden voorspeld (BZK, 2015c; Arts, 2016). Daarin kunnen verschillende marktversturende factoren een rol spelen. Bijvoorbeeld de impliciete subsidiëring van gereguleerde huurwoningen en koopwoningen. Een gevolg hiervan is dat vastgoedwaarden minder hard stijgen en de nieuwbouwproductie minder snel toeneemt dan wanneer het effect van ‘market clearing’ zich zou voordoen. In de praktijk blijkt dan ook vaak dat ‘market clearing’ zich niet of nauwelijks voordoet (zie bijvoorbeeld: Buitelaar et. al., 2014; Buitelaar & van Dongen, 2016). Een verklaring hiervoor kan worden gevonden in de institutionele economische theorie, waarbij ervan uit wordt gegaan dat ook instituties een rol spelen in de prijs- vraag- en aanbodvorming op vastgoedmarkten (Webster & Lai, 2003; Woestenburger & van der Krabben, 2013; PBL, 2013). Zo stellen ook DiPasquale & Wheaton (1996) dat huurprijzen en aanbod tot stand komen door alle actoren die invloed uitoefenen op het betreffende marktspeelveld. Veranderingen in de situatie van één actor, hebben gevolgen voor andere actoren en voor de werking van de prijzen en aanbod, doordat actoren inter-afhankelijk zijn.

De Nederlandse huurwoningenmarkt is een onvolkomen markt – zoals het geval is op de meeste vastgoedmarkten (Lennartz, 2010b; Woestenburger & van der Krabben, 2013; Buitelaar et. al., 2014; Buitelaar & van Dongen, 2016). Formele en informele instituties – bijvoorbeeld wetten, regels en normen – ontstaan over het algemeen op onvolkomen markten, om de marktwerking van te bevorderen, transactiekosten te verminderen en om eigendomsrechten te beschermen (Webster & Lai, 2003). Hieruit ontstaan institutionele arrangementen – het samenspel van instituties, geschreven en ongeschreven regels, en gedragingen van betrokken actoren binnen het marktspeelveld – welke de spelregels van een markt bepalen (Lai & Hung, 2008). Voorbeelden van instituties op de huurwoningenmarkt zijn de huurwetgeving, huurdersbescherming en het ruimtelijke ordeningsrecht (PBL, 2013). Uit die instituties vloeien diverse institutionele factoren voort, welke van invloed zijn op de marktwerking, en op het gedrag van actoren.

In het geval van de huurwoningenmarkt wordt verondersteld dat huurprijzen als het ware – bewust of onbewust – ‘kunstmatig’ laag worden gehouden, doordat formele en informele instituties van invloed zijn op de totstandkoming van huurprijzen die woningcorporaties en institutionele beleggers vragen voor woningen (Lai & Hung, 2008; Woestenburger & van der Krabben, 2013). Woningcorporaties zijn hierdoor als het ware in staat om het ‘level playing field’ op de Nederlandse huurwoningenmarkt uit te oefenen (PLB, 2017). De instituties die van invloed zijn, op zowel de private- als de corporatiesector, hebben de afgelopen jaren veel aandacht verkregen in de literatuur (van Deursen, 2013; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015; PBL, 2015). Deze

literatuur kenmerkt zich met name door diepgaande kwalitatieve onderzoeken waarbij een ‘rode draad’ is op te merken, voor wat betreft de factoren die van invloed zouden zijn op het ‘level playing field’: de concurrentieposities op de huurwoningensector van corporaties en private verhuurders.

Figuur 2.2 – Vierkwadrantenmodel commerciële vastgoedmarkten



Bron: (DiPasquale & Wheaton, 1996; Eigen bewerking)

In een verkennend rapport voor Platform31 omschrijft Van Deursen (2013) een aantal belemmeringen voor investeerders op de Nederlandse private huurwoningenmarkt van 2013: Onrust in wet- en regelgeving; Hoge grondprijzen; beperkte financieringsmogelijkheden voor kleine beleggers; belastingdruk; strikte huurbeschermingswetgeving en onwetendheid en onwil bij gemeenten. In een daaropvolgend rapport van Platform31, door Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015), worden deze belemmeringen een aantal jaren later – in 2015 – opnieuw in beschouwing genomen. Daaruit blijkt dat enkele belemmeringen in de periode tussen 2013 en 2015 deels zijn afgenomen – de financieringsmogelijkheden, onrust in wetgeving en de bekendheid bij gemeenten. Volgens Schilder & Conijn (2015) zijn institutionele factoren, zoals de aangescherpte financieringseisen bij hypotheekverstrekking en de beperking van de toegang tot de sociale huursector ook van invloed op de markt voor geliberaliseerde huurwoningen: Deze zouden ervoor zorgen dat de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen – in het ‘middensegment’ – toeneemt.

Zoals in dit hoofdstuk eerder aan bod is gekomen zijn – naast de hedonische kenmerken – diverse institutionele factoren van invloed op de totstandkoming van huurprijzen (Lai & Hung, 2008; Woestenburg & van der Krabben, 2013; PBL, 2017). Verondersteld wordt dat institutionele factoren het gedrag en de concurrentieposities van woningcorporaties en private verhuurders beïnvloeden, en op die wijze doorwerken in de totstandkoming van – verschillen tussen – huurprijzen. Al deze factoren zijn sterk afhankelijk van diverse institutionele arrangementen op de Nederlandse woningmarkt, en zijn aan verandering onderhevig. Institutionele factoren zijn aan de hand van de eerdergenoemde literatuur, in te delen in een aantal subgroepen, namelijk: ‘Juridische factoren’, ‘Marktfactoren’ en ‘Financiële factoren’, te zien in Tabel 2.2. Tabel 2.2 gebaseerd op literatuuronderzoek, waardoor uit interviews met experts kan blijken dat deze lijst niet uitputtend is.

2.3.1 – Juridische factoren

De subgroep juridische institutionele factoren omvat factoren die voortvloeien uit het uitgebreide stelsel aan nationale en internationale wet- en regelgeving dat betrekking heeft op de woningmarkt. Hoewel ook de marktfactoren en financiële factoren juridische kenmerken kunnen hebben, gaat het bij de juridische factoren met name om wetten en regels die direct van invloed zijn op het ‘level playing field’, de concurrentiepositie van actoren of op huurprijzen en huurprijsverschillen. Hierbij kan allereerst worden gedacht aan de eerdergenoemde Europese regels, richtlijnen en afspraken die in 2007 tussen de EC en de Nederlandse staat zijn vastgesteld (Boelhouwer et al., 2014; Priemus & Gruis, 2011). Deze afspraken – over toewijzingsprincipes en DAEB-activiteiten – zijn van invloed geweest op de activiteiten die woningcorporaties met gebruik van staatssteun kunnen ontplooiën. Een indirect effect is geweest dat private verhuurders minder concurrentie ervaren van met staatssteun ontplooiende activiteiten op de geliberaliseerde woningmarkt.

Tabel 2.2 – Institutionele factoren

Juridische factoren	Marktfactoren	Financiële Factoren
DAEB regelgeving [EU regels en richtlijnen]	Weinig specifiek grondprijzenbeleid geliberaliseerde sector	Bouwgronduitgifte vaak te duur voor geliberaliseerde huurwoningen
Toewijzen [EU regels en richtlijnen]	Bouwkosten voor huurwoningen duurder dan voor koopwoningen	Lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen
Huurbescherming [Boek 7 Burgerlijk Wetboek]	Weinig bekendheid en bereidheid geliberaliseerde sector bij gemeenten	DAEB activiteiten kunnen goedkoper worden gefinancierd [WSW]
Maximale Huurprijs [Huurprijzenwetgeving Woonruimte]	Weinig kennis over geliberaliseerde sector bij gemeenten	Woningcorporaties makkelijker toegang tot vreemd vermogen
Maximale Huurverhoging [Uitvoeringswet Huurprijzen]	Weinig contact tussen gemeenten en private verhuurders en beleggers	Woningcorporaties meer waarborgen/risicoafdekking [WSW]
WWS-puntensysteem [Uitvoeringswet Huurprijzen]	Impliciete subsidies sociale huur en koop, beïnvloeden de markt	Belastingdruk private verhuurders
DAEB regels [Woningwet 2015]		Verhuurderheffing over gereguleerde huurwoningen
Passend toewijzen [Woningwet 2015]		Corporatiewoningen goedkoop verkregen vanuit oude situatie
formeel overleg en afspraken [Woningwet 2015]		
Bestemming geliberaliseerde huurwoningen niet mogelijk in plannen [Wro]		

Bron: (Priemus & Gruis, 2011; van Deursen, 2013; Boelhouwer et al., 2014; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015; PBL, 2015; 2016; Stec Groep, 2016; BZK, 2015d)

Ook op nationaal niveau zijn er juridische institutionele factoren te identificeren. Diverse auteurs wijzen op factoren die voortvloeien uit de huurprijzenwetgeving⁷ (Deursen, 2013; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015; PBL, 2015). Zo bepalen de liberalisatiegrens en het WWS-puntensysteem of een woning in het gereguleerde of geliberaliseerde segment valt, wat veel juridische consequenties met zich mee brengt. Gereguleerde huurwoningen zijn – zoals ook eerder werd omschreven – gebonden aan maximale huurprijzen volgens het WWS en aan maximale huurprijsverhogingen. Woningcorporaties zijn bovendien gebonden aan DAEB-regels, indien zij zijn toegelaten tot het Woningwet 2015 stelsel, wat zowel institutionele voor- en nadelen veroorzaken.

Alleen DAEB-activiteiten komen in aanmerking voor staatssteun, in de vorm van ‘goedkope’ financiering en financiële garantstellingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw – WSW. Hiervoor moeten de DAEB-onderdelen wel voldoen aan voorwaarden, zoals het maken van jaarlijkse prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties en het ‘passend toewijzen’ (Schilder & Conijn, 2015; Groenland, Lucas & Frissen, 2016). Passend toewijzen houdt in dat woningcorporaties verplicht zijn om aan minimaal 95% van hun woningzoekende huurders, met recht op huurtoeslag,

⁷ Deze wetgeving vloeit voort uit: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies.

een woning toe te wijzen met een huurprijs onder de wettelijke aftoppingsgrens. Wanneer aan deze, en enkele andere voorwaarden uit de Woningwet 2015 wordt voldaan, genieten woningcorporaties als het ware institutionele voordelen ten opzichte van private verhuurders: sociale huurwoningen worden indirect gesubsidieerd middels goedkoop kapitaal, institutionele waarborgen en vaak ook goedkopere gemeentelijke gronduitgifteprijsen (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015). Dat gaat niet op voor private verhuurders. Dit kan de concurrentie en het speelveld beïnvloeden.

2.3.2– Marktfactoren

De institutionele marktfactoren hebben betrekkingen op geschreven en ongeschreven wetten, regels en gedragingen van spelers op de markt. Zo wijst de Stec groep (2016) in haar onderzoek op een juridische factor, welke zich uiteindelijk ook vertaalt in een marktfactor: De huidige ruimtelijke ordeningswetgeving – Wro – laat nog geen specifieke woningbouwcategorieën voor geliberaliseerde huur toe in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de praktijk is een gevolg hiervan, dat gemeenten vaak geen specifiek grond(prijzen)beleid voeren voor geliberaliseerde huurwoningen (van Deursen, 2013; Jonker-Verkaart & Wassenberg 2015; IVBN, 2015; Stec Groep, 2016; PBL, 2017). Dit is wel het geval voor gereguleerde woningen, waarbij vaak lagere grondprijzen voor sociale woningen worden gehanteerd – dus afgestemd op de beleggings-/bedrijfs- of marktwaarde van het vastgoed. Een resultaat is dat gemeenten en ontwikkelaars overwegend vaak overgaan tot het ontwikkelen van koopwoningen, omdat hiermee op korte termijn meer kan worden verdiend.

Ook blijkt bijvoorbeeld het bouwen van woningen voor de verhuur gemiddeld duurder dan het bouwen van koopwoningen. Doordat verhuurders de plicht hebben een woning te onderhouden, dienen woningen bij voorkeur van hogere kwaliteit en duurzaamheid te zijn (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Andere marktfactoren zijn bijvoorbeeld de bekendheid en bereidheid aan de kant van gemeenten, met betrekking tot de private of geliberaliseerde huurmarkt. Zo geven Stec Groep (2016) en Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) aan dat veel gemeenten in geringe mate over kennis beschikken over de mogelijkheden in dit woningmarktsegment. Hoewel gemeenten vaak goede en intensieve contacten onderhouden met woningcorporaties, gaat dit niet op in het geval van particuliere (institutionele) beleggers. Ook zouden sommige gemeenten onwelwillend tegenover het betrekken van de private of geliberaliseerde woningmarkt staan. Ook kunstmatig laag gehouden huurprijzen en impliciete subsidies spelen bijvoorbeeld een rol als institutionele marktfactoren.

2.3.3 – Financiële factoren

De financiële institutionele factoren hebben betrekking op de financiële prikkels en invloeden die voortvloeien uit de institutionele arrangementen op de woningmarkt. Gedeeltelijk vallen deze financiële factoren samen met juridische- en marktfactoren. Zo kan gemeentelijk grondbeleid bijvoorbeeld leiden tot lage grondprijzen voor sociale huurwoningen, en tot (te) hoge grondprijzen voor geliberaliseerde huurwoningen. Ook vloeien er direct en indirect, financiële consequenties voort uit de woningmarktwetgeving. Zo zijn de DAEB onderdelen van woningcorporaties in staat relatief goedkoop kapitaal te lenen van het WSW, terwijl dit niet geldt voor private verhuurders (Schilder & Conijn, 2015; Groenland, Lucas & Frissen, 2016). Een gevolg hiervan kan bijvoorbeeld zijn dat de bouw- en ontwikkelkosten voor private verhuurders hoger uitvallen, waardoor zij hogere huurprijzen moeten vragen of genoeg moeten nemen met lagere rendementen. Bovendien kan het zo zijn dat het verkrijgen van vreemd vermogen überhaupt lastiger is voor private verhuurders.

Belastingdruk is tevens als een financiële factor aan te merken (van Deursen, 2013). En tot slot is een ander recent – en belangrijk – voorbeeld: de verhuurderheffing (Lijzenga, 2016). Deze kan grote financiële consequenties met zich mee brengen voor verhuurders met meer dan tien gereguleerde huurwoningen (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; IVBN, 2015; PBL, 2016). Al deze financiële institutionele factoren beïnvloeden op directe of indirecte wijze het gedrag van actoren op de woningmarkt en op de verschillende deelsegmenten. Samen met de andere institutionele factoren beïnvloeden zij vraag, rendement, vastgoedprijzen, bouwproductie, aanbod en voorraad op

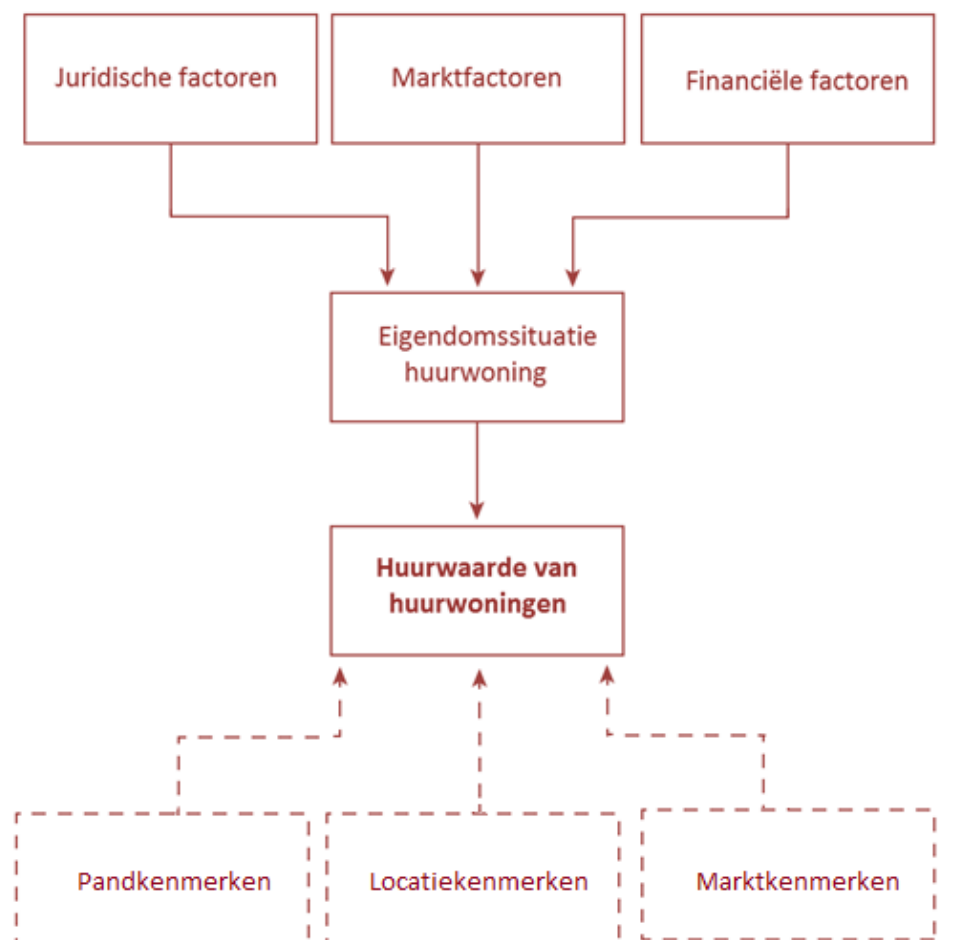
de markt voor huurwoningen - bijvoorbeeld middels investeringsbeslissingen van private verhuurders of volkshuisvestelijke beslissingen van overheden en woningcorporaties.

2.4 – Conceptueel model

De Theoretische begrippen en concepten die in dit hoofdstuk aan bod zijn gekomen zijn geoperationaliseerd en samengebracht door middel van een conceptueel model, weergegeven in Figuur 2.3. De invloed van de theorie van hedonische prijzen is terug te zien in het conceptuele model. In het model wordt verondersteld dat de uiteindelijke huurprijs van een huurwoning afhankelijk is van de pandkenmerken, locatiekenmerken en marktkenmerken van de woning. Daarnaast wordt verondersteld dat de huurwaarde van een huurwoning mede afhankelijk is van de 'eigendomssituatie' van de woning – corporatiebezit of particulier bezit – doordat woningcorporaties en private verhuurders met elkaar kunnen concurreren binnen het 'geïntegreerde systeem' van de Nederlandse woningmarkt. Ook toont het conceptuele model dat de eigendomssituatie wordt beïnvloed door drie subgroepen van institutionele factoren, namelijk: juridische factoren, marktfactoren en financiële factoren. Zoals in het eerste hoofdstuk al naar voren is gekomen, is de verwachting dat er daadwerkelijk verschillen in huurprijzen zijn waar te nemen bij verschillende eigendomssituaties, omdat deze worden beïnvloed door deze uiteenlopende institutionele arrangementen en factoren. Hieruit is de volgende hypothese voor dit onderzoek op te stellen:

- H¹ – De huurprijzen van woningen in het bezit van toegelaten instellingen zijn lager dan die van gelijkwaardige woningen in het bezit van private eigenaren, er is hiermee een significant verschil in huurprijzen waar te nemen.

Figuur 2.3 – Conceptueel model



3 – Methodologie

In dit hoofdstuk wordt de gehanteerde methodologie van dit onderzoek besproken. Allereerst zal in Paragraaf 3.1 de leidende onderzoeksfilosofie – het onderzoeksparadigma – worden besproken, om de gekozen methoden te verklaren en onderbouwen. Daarna zal in Paragraaf 3.2 de onderzoeksstrategie uiteen worden gezet, waarbij dieper wordt ingegaan op de methoden bij de hedonische prijsanalyse en de expertinterviews. In Paragraaf 3.3 worden het kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmateriaal behandeld. In Paragraaf 3.4 wordt de onderzoeksopzet toegelicht en wordt het onderzoeksmodel weergegeven. Tot slot wordt in Paragraaf 3.5 nader ingegaan op de validiteit en betrouwbaarheid van dit onderzoek.

3.1 – Onderzoeksfilosofie

Volgens Saunders et al. (2013) en Creswell (2013) geeft een onderzoeksfilosofie belangrijke aannames weer over de wijze waarop in het onderzoek – door de onderzoeker – naar kennis en naar de werkelijkheid wordt gekeken. Een onderzoeksfilosofie vormt de basis van een onderzoek en is bepalend voor de methodologie en interpretatie van kennis. Om een beter begrip te krijgen van de soorten kennis die in dit onderzoek centraal staan en de wijze waarop de ‘werkelijkheid’ in dit onderzoek wordt beschouwd, is het van belang om inzicht te verschaffen in de wetenschapsopvattingen die centraal staan binnen dit onderzoek. Twee vraagstukken zijn hierbij van belang – het ontologische vraagstuk en het epistemologische vraagstuk. Volgens Guba & Lincoln (1994, p.105) staan de onderzoeksvragen en methodologie van een onderzoek sterk in verband met de wetenschapsopvatting – het onderzoeksparadigma:

“Questions of method are secondary to questions of paradigm, which we define as the basic belief system or worldview that guides the investigator, not only in choices of method but in ontologically and epistemologically fundamental ways.”

Guba & Lincoln (1994) omschrijven hierbij ook een volgorde waarop deze vraagstukken kunnen worden beantwoord, om te komen tot juiste uitdrukking van de wetenschapsopvatting in een onderzoek. Het ontologische vraagstuk zal allereerst worden behandeld, en heeft betrekking op de manier waarop ‘de werkelijkheid’ wordt beschouwd. Wat is de werkelijkheid, wat is de vorm en aard van de werkelijkheid, en wat kan men over de werkelijkheid weten? Dit zijn vraagstukken die centraal staan bij het bepalen van de ontologische opvattingen, en daarbij spelen twee belangrijke stromingen uit de wetenschappelijke theorie een rol – het subjectivisme en het objectivisme. Het subjectivisme baseert zich op de vooronderstelling dat de werkelijkheid subjectief is en wordt gevormd door opvattingen, ervaringen en gedragingen van subjecten (Saunders et al., 2013). De realiteit wordt volgens het subjectivisme verondersteld afhankelijk te zijn van de persoon die het waarneemt en wordt gecreëerd door sociale interactie: er is niet één waarneembare werkelijkheid, maar er bestaan juist meerdere subjectieve werkelijkheden.

Binnen het objectivisme wordt vanuit een ontologisch oogpunt juist voorondersteld dat de werkelijkheid objectief is en daarmee niet afhankelijk is van subjecten en sociale interacties. Het objectivisme gaat daarmee uit van een waar te nemen realiteit die los staat van personen en sociale interacties. Wanneer de eerdere – en volgende – hoofdstukken en paragrafen in beschouwing worden genomen zal – bijvoorbeeld uit de doelstelling en vraagstellingen van dit onderzoek – blijken dat er binnen dit onderzoek wordt uitgegaan van zowel objectivistische als subjectivistische opvattingen en perspectieven, over de vraag ‘hoe de werkelijkheid wordt beschouwd’. Ergo, enerzijds worden objectieve data en modellen van woningen en huurprijzen als een weerspiegeling van de werkelijkheid beschouwd. Anderzijds worden de opvattingen en meningen van subjecten – over deze modellen en over begrippen als ‘institutionele factoren’ en het al dan niet aanwezige ‘level playing field’ op de markt – ook als een vertegenwoordiging van de werkelijkheid gezien. In dit onderzoek wordt ‘de werkelijkheid’ dan ook zowel binnen als buiten de opvattingen en sociale interacties van actoren gezocht. Allereerst is in dit onderzoek bestaande theorievorming uit

voorgaande onderzoeken – gekenmerkt door subjectivistische en sociaal constructivistische wetenschapsopvattingen zoals die van Platform31 en PBL – getoetst aan de werkelijkheid die is vastgelegd in kwantitatieve gegevens (Saunders et al., 2013; Guba & Lincoln, 1994). Vervolgens zijn deze objectieve analyses en statistische uitkomsten getoetst en onderworpen aan de subjectieve opvattingen van actoren in de markt.

Deze ontologische wetenschapsopvatting is vervolgens te relateren aan enkele epistemologische paradigma's. Het epistemologische vraagstuk heeft betrekking op de wijze waarop 'aanvaardbare vormen van kennis' worden beschouwd – kennistheorie (Saunders et al., 2013). Epistemologische aannames worden door Creswell (2013) omschreven als, wat de onderzoeker als 'kennis' beschouwt en hoe deze kennis kan worden gerechtvaardigd volgens de onderzoeker. Aan de hand van deze literatuur met betrekking tot wetenschapsfilosofie, is te stellen dat postpositivistische opvattingen en aannames het epistemologische perspectief binnen dit onderzoek bepalen⁸ (Guba & Lincoln, 1994; Creswell, 2013). Vanuit een ontologisch perspectief beschouwt de stroming van het postpositivisme de waarheid als een gegeven dat buiten subjecten bestaat, 'de waarheid bestaat buiten onszelf' – wat aansluiting vindt bij de eerder omschreven objectivistische opvattingen (Creswell, 2013). Vanuit epistemologisch perspectief beschouwt het postpositivisme 'objectieve data' als aanvaardbaar, omdat de werkelijkheid volgens deze onderzoeksfilosofie vorm krijgt door middel van onderzoek en statistiek. Aanvaardbare kennis is binnen deze stroming volgens Guba & Lincoln (1994) gebaseerd op toetsbare feitelijkheden – een opvatting die ook in dit onderzoek centraal staat.

Wat het postpositivisme met name onderscheidt van het positivisme, is dat het postpositivisme daarnaast erkent dat er altijd sprake zal zijn van waarschijnlijkheden en dus niet van onomstootbare feiten en wetmatigheden – ook in dit onderzoek wordt erkend dat er geen onomstootbare feiten worden gegenereerd, maar slechts waarschijnlijke resultaten en voorspellingen. Daarnaast erkent het postpositivisme ook kwalitatieve gegevens als aanvaardbare vormen van kennis om onderzoek op te baseren (Guba & Lincoln, 1994; Creswell, 2013). Dat laatste is een belangrijke opvatting binnen dit onderzoek: er wordt binnen dit onderzoek van uitgegaan dat niet alleen de kwantitatieve feitelijkheden vormen van aanvaardbare kennis zijn, maar dat deze verdiept en versterkt kunnen worden met kwalitatieve gegevens. Deze onderzoeksfilosofie vindt aansluiting met de deductieve aard van dit onderzoek – bestaande theorie zal worden onderworpen aan een wetenschappelijke toets. Aanvaardbare kennis is zowel gezocht in de vorm van kwantificeerbare begrippen als in subjectieve interpretaties en opvattingen over die begrippen.

De wetenschapsopvatting die bij de totstandkoming van dit onderzoek centraal heeft gestaan is daarmee: dat de werkelijkheid zowel waar te nemen zal zijn in objectieve waarneming, als in subjectieve waarnemingen van actoren in de samenleving, welke beïnvloed worden door sociale processen en interacties. En dat die werkelijkheid kan worden onthuld door het bestuderen en analyseren van het samenspel van cijfermatige feitelijkheden en de subjectieve meningen, gedragingen en waarnemingen van maatschappelijke actoren. Wanneer enkel het objectieve positivistische – zogenaamd 'onomstootbare' – in beschouwing wordt genomen, zou men in twijfel kunnen trekken of een onderzoek wel raakvlakken met de dagelijkse realiteit heeft. Er wordt dan immers enkel uitgegaan van wiskundige concepten en theoretische 'gemiddelde situaties'. Bovendien zal een dergelijk onderzoek weinig prijsgeven over achterliggende gedragingen, systemen en processen. Anderzijds gaat een puur subjectivistisch onderzoek enkel uit van subjectieve, tijd-plaats- en contextgebonden situaties, en biedt daarbij ook geen uitsluitel over hoe waarnemingen geïnterpreteerd zouden moeten worden. Bestudering van het samenspel van deze twee uitersten wordt binnen dit onderzoek opgevat als een aanvaardbare vorm van kennis over 'de werkelijkheid'.

8 Guba & Lincoln (1994, p.112) geven door middel van een tabel op schematische wijze weer hoe de verschillende epistemologische paradigma's zijn te plaatsen en hoe deze relateren aan bepaalde kenmerken van onderzoek – zie ook Creswell (2013, p.36-37). Daarnaast geven Saunders et al. (2013, p.103) aan de hand van 'de ui van het onderzoeksproces' op beeldende wijze weer hoe verschillende onderzoeksfilosofieën samenhangen met methoden en technieken van onderzoek.

3.2 – Onderzoeksstrategie

Uit de doel- en vraagstellingen van dit onderzoek is op te maken dat door middel van dit onderzoek wordt gepoogd om zowel in de breedte als in de diepte, kennis te vergaren over de problematiek op de Nederlandse huurwoningenmarkt. Om de eerste twee deelvragen te kunnen beantwoorden zijn kwantitatieve data en methoden benodigd (Verschuren & Doorewaard, 2007). De derde deelvraag vereist echter met name een kwalitatieve aanpak – zie Paragraaf 1.3. Een statistische analyse zal immers in beperkte mate gedetailleerde antwoorden kunnen genereren over de oorzaken achter de waargenomen analyseresultaten. Met de resultaten van dit onderzoek kan de bestaande – veelal kwalitatieve – staat van wetenschappelijke kennis worden getoetst aan de empirie, en kan nieuwe kennis over het onderwerp worden gegenereerd.

Hoewel de basis van dit onderzoek daarmee ligt bij kwantitatief onderzoek, betreft het een ‘gemengdemethodenonderzoek’ (Saunders et al., 2013, p.129). Het onderzoek is gestart met een literatuurstudie, welke de basis vormt voor de kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksonderdelen. Het kwantitatieve onderdeel – de hedonische prijsanalyse – wordt sequentieel opgevolgd door een kwalitatief onderzoek in de vorm van expertinterviews. De twee onderzoeksmethoden – kwantitatief en kwalitatief – worden dus niet door elkaar heen gebruikt, maar volgen elkaar op: een sequentieel gemengdemethodenonderzoek. In het geval van dit onderzoek wordt de kwantitatieve hedonische prijsanalyse gecontroleerd, verdiept en verrijkt door de resultaten ervan, middels expertinterviews, voor te leggen aan woningmarktextperts. Volgens Saunders et al. (2013) zijn er enkele belangrijke voordelen toe te schrijven aan het toepassen van gemengdemethodenonderzoek. Zo kunnen gemengde methoden het mogelijk maken om onderzoeksvragen beter te kunnen beantwoorden en resultaten beter te kunnen beoordelen op betrouwbaarheid. In dit onderzoek zijn gemengde methoden bijvoorbeeld van belang om antwoorden op de derde deelvraag te vinden. Het kan een onderzoek en de resultaten bovendien verrijken doordat de combinatie van literatuurstudie, kwantitatieve- en kwalitatieve gegevens, triangulatie binnen het onderzoek mogelijk maakt, wat de validiteit van de onderzoeksresultaten ten goede komt (Creswell, 2013). Daarnaast zorgen gemengde methoden ervoor dat je nauwkeuriger kunt bepalen of je de juiste fenomenen onderzoekt.

Het toetsen van bestaande theorieën is een belangrijk onderdeel van dit onderzoek, waardoor er kan worden gesproken van deductie, waarbij wordt gestreefd naar brede inzichten en generaliseerbaarheid (Verschuren & Doorewaard, 2007). Dit sluit echter niet uit dat er binnen het kwalitatieve onderdeel ook wordt gestreefd naar meer diepgaande en gedetailleerde inzichten. Er is sprake van een verklarend onderzoek omdat er wordt gezocht naar verbanden tussen variabelen en verklaringen voor deze verbanden, maar daarnaast bevat het ook kenmerken van beschrijvend onderzoek. Saunders et al. (2013, p.116) merken een onderzoek in dergelijke gevallen ook wel aan als een ‘verklarend-beschrijvend’ onderzoek. In dergelijke onderzoeken wordt het verklarende onderzoek opgevolgd door een beschrijvend deel – wat ook in dit onderzoek het geval is. Zo wordt ernaar gestreefd om naast de onderzochte verbanden en fenomenen, meer te weten te komen over de kenmerken die aan deze verbanden en fenomenen ten grondslag liggen. De hedonische prijsanalyse vertegenwoordigt daarmee het verklarende onderzoeksdeel, en het daaropvolgende kwalitatieve deel met expertinterviews bevat verklarende en beschrijvende kenmerken.

3.2.1 – Literatuurstudie

De literatuurstudie verdient allereerst de aandacht omdat deze een aantal belangrijke functies binnen dit onderzoek vervult (Verschuren & Doorewaard, 2012; Creswell, 2013; Saunders et al., 2013; Korzilius, 2000). De deductieve aard van het onderzoek vraagt om een gedegen literatuuronderzoek, omdat zowel de probleem- doel- en vraagstelling, de hypothese, als de te toetsen theorieën voort dienen te vloeien uit een uitgebreide bestudering van de literatuur. Teneinde tot een heldere objectieve en eenduidige probleemidentificatie te komen, is niet enkel wetenschappelijke literatuur bestudeerd, maar zijn ook beleidsstudies, beleidsevaluaties, kamerbrieven, circulaires, wetten, besluiten, marktrapportages en positionpapers van groot belang geweest. Daarnaast is het resultaat van de uitgebreide literatuurstudie terug te zien in het tweede hoofdstuk van dit onderzoek. Voor de uitvoerbaarheid en validiteit van de hedonische prijsanalyses is

de literatuurstudie van essentieel belang. Deze analysemethode baseert zich immers op theoretisch te herleiden kenmerken van woningen, om een model te kunnen ontwikkelen dat zo goed mogelijk bij de werkelijkheid aansluit (Rosen, 1974; Malpezzi, 2003; Vastmans, Helgers & Buyst 2012). Ook heeft de literatuurstudie een belangrijke rol gespeeld in het theoretische vermoeden dat institutionele factoren, middels de eigendomspositie een rol spelen in de huurprijsvorming van woningen. De theoretisch verkenning van institutionele factoren welke vermoedelijk van invloed zijn op eigendomsposities, dient daarbij tevens als belangrijke leidraad bij de voorbereiding en uitvoering van de expertinterviews en de kwalitatieve analyse. Tot slot vormde het literatuuronderzoek een essentieel onderdeel binnen de datatriangulatie van gegevens in dit onderzoek (Creswell, 2013).

3.2.2 – Hedonische prijsanalyse

Eerder in Hoofdstuk 2 kwam de theorie van hedonische prijzen aan bod. Hier zal de daaraan gerelateerde hedonische prijsanalyse worden omschreven. De theorie dient, naast haar functie als theoretisch raamwerk, als basis voor de statistische analysemethode voor het verklaren van vastgoedprijzen. Daarmee leent de hedonische prijsanalyse zich voor het statistisch bepalen van impliciete waarden die gehecht kunnen worden aan kenmerken van huurwoningen. Evenals voor het toetsen van impliciete waarden van theoretische kenmerken die verondersteld worden een rol te spelen in de prijsvorming. In het geval van dit onderzoek is de consumptiewaarde die wordt verklaard, 'de huurprijs' van de huurwoning, en wordt onderzocht of de eigendomspositie van een woning van invloed is op die huurprijs. Een huurwoning wordt binnen deze theorie en methode beschouwd als een bundeling van woningkenmerken – pand- markt- en omgevingskenmerken – waaraan consumenten impliciete waarden hechten⁹.

Naast de hedonische prijsanalyse bestaan er verschillende alternatieve methoden om vastgoedprijzen – in dit geval woninghuurprijzen – te verklaren, alsmede verschillen tussen vastgoedwaarden of huurprijzen. Zo omschrijven Vastmans, Helgers & Buyst (2012) in hun onderzoek enkele alternatieve methoden. Allereerst wijzen zij op de analytische methode, welke sterke overeenkomsten heeft met de hedonische prijsanalyse. De 'analytische methode' gaat uit van een 'decompositie van het perceel, het gebouw en haar omgeving', waarbij als het ware een nieuwbouwprijs van het vastgoed wordt bepaald en wordt afgewaardeerd op slijtage en achterstallig onderhoud. De analytische methode verschilt van de hedonische methode, omdat de schattingen worden uitgevoerd door een 'taxateur'. Het betreft hiermee een relatief subjectieve benadering en geen objectieve statistische methode – zoals wel het geval is bij een hedonische prijsanalyse.

Het PBL (2006) merkt het interviewen van experts op als een mogelijke – eveneens relatief subjectieve – methode. Hierbij worden experts op het gebied van een bepaalde vastgoedmarkt ondervraagd over de prijsopbouw, impliciete waarden die de consument toekent aan kenmerken en mogelijk dus ook over de aanwezigheid en omvang van huurprijsverschillen. Een voordeel van de methode is de geringe mate van databehoeft die, maar een nadeel is de lagere mate van validiteit en betrouwbaarheid van de uiteindelijke resultaten. De methode van 'administratieve verkoop- of verhuurprijzen' gaat uit van de gemiddelde prijzen in een regio, om de woninghuurprijs te schatten (Vastmans, Helgers & Buyst, 2012). Omdat die methode van een gemiddelde prijs in een regio uitgaat, is ook deze minder geschikt om individuele woningen te vergelijken en om impliciete waarden te achterhalen. Het PBL (2006; 2009) noemt als een alternatieve geschikte methode om de waarden van woningkenmerken te kunnen schatten, de 'contingente waarderingmethode'. Bij deze methode worden woonconsumenten geënquêteerd en bevraagd over hoe zij kenmerken in en rondom de woning waarderen – stated preferences. Ook bij deze methode kan de validiteit en betrouwbaarheid een probleem zijn omdat consumenten vaak andere voorkeuren aangeven dan ze

9 De prijs van een huurwoning wordt opgemaakt uit de som van alle impliciete hedonische waarden die de consument toekent aan de individuele woningkenmerken en de eigendomskenmerken (Lancaster, 1966; Rosen, 1974; Kagie & van Wezel, 2007). Impliciete waarden worden in een hedonische prijsanalyse onthuld middels meervoudige regressiemodellen: $Y = A + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \dots + \beta_i * X_i + \varepsilon$

in werkelijkheid blijken te hebben – ‘stated preferences’. Uit onderzoek is volgens het PBL (2009) gebleken dat stated preferences meestal sterk verschillen van de ‘revealed preferences’, en dat juist een hedonische prijsanalyse de mogelijkheid biedt om de voorkeuren van woonconsumenten te onthullen. Bovendien zal de contingente waarderingmethode niet geschikt zijn om de impliciete waarde van institutionele factoren te toetsen, gezien er bijvoorbeeld van uit kan worden gegaan dat het consumenten relatief weinig uit zal maken of ze de woning huren van een corporatie of van een private verhuurder (Rosen, 1974, p.34). De hedonische prijsanalyse is daarom de meest geschikte methode voor dit onderzoek gebleken.

Een hedonische prijsanalyse maakt het mogelijk om elk kenmerk van een huurwoning te isoleren en zo de impliciete betalingsbereidheid van consumenten voor individuele kenmerken van huurwoningen te bepalen (Rosen, 1974; Vastmans, Helgers & Buyst, 2012). Doordat de waarden voor iedere huurwoning worden geschat op basis van gemiddelde waarden uit een grote steekproef, zijn de uitkomsten van een hedonische prijsanalyse overwegend objectief en betrouwbaar. Subjectieve beoordelingen en willekeur worden op deze wijze zo veel mogelijk uitgesloten. Bij een goed werkend model, kunnen de schattingen van de marktwaarde van een woning zelfs betrouwbaarder zijn dan de huurprijs van de woning zelf: want die kan op subjectieve wijze en in een specifieke situatie tot stand zijn gekomen. Voor een hoge mate van betrouwbaarheid is het van belang dat het model zich baseert op een dataset met veel observaties en veel variabelen gerelateerd aan kenmerken van huurwoningen. Bovendien moet het model uiteindelijk veel relevante woningkenmerken bevatten en daarmee zo nauwkeurig mogelijk de werkelijkheid representeren. Het uiteindelijke hedonische prijsmodel zal dan resulteren in brede generaliseerbare analyseresultaten over de huurprijzen en huurprijsverschillen. Het model zegt dan echter weinig over de factoren die de eigendomssituatie beïnvloeden – daarvoor is diepgaand kwalitatief onderzoek aan de hand van de resultaten van de hedonische prijsanalyse benodigd.

3.2.3 – Expertinterviews

In Hoofdstuk 2 werd aangehaald dat Woestenburg & van der Krabben (2013) in hun onderzoek hebben aangetoond dat het mogelijk is, gekwantificeerde institutionele factoren in een hedonisch prijsmodel te incorporeren en te analyseren. Woestenburg & van der Krabben (2013) beschikten daarbij over kwantitatieve kadastrale data met betrekking tot agrarische grondtransacties en institutionele factoren. In dit onderzoek is echter voor een andere methode gekozen om de invloed van institutionele factoren op de eigendomspositie – en uiteindelijk op de huurprijzen van woningen – te analyseren. Omdat een omvangrijke dataset benodigd is, met een diversiteit aan variabelen met betrekking tot woningkenmerken, is er gebruik gemaakt van databases van het Ministerie van BZK en het CBS. Deze databronnen bevatten geen data met betrekking tot transacties en bijbehorende institutionele factoren. Omdat deze databases duizenden cases bevatten en de data geanonimiseerd zijn, zou het bovendien te tijdrovend zijn om de institutionele factoren handmatig per onderzoekseenheid te bepalen: het past niet binnen de tijd en middelen die voor dit onderzoek beschikbaar zijn. Daarom wordt kwalitatieve analyse aan de hand van expertinterviews ingezet, om zo te onderzoeken welke – en hoe – institutionele factoren een rol spelen bij de eigendomssituatie, de concurrentiepositie en bij het vormen van een ‘level playing field’.

Ook het kwalitatieve deel van dit onderzoek, door middel van expertinterviews, vereist een methodologisch-theoretische grondslag, om de dataverzameling, analyses en interpretatie van de resultaten op betrouwbare en eenduidige wijze te kunnen uitvoeren. Creswell (2013) onderschrijft het belang van een methodologisch-theoretische grondslag bij het uitvoeren van kwalitatief onderzoek en maakt onderscheid tussen vijf belangrijke benaderingen van kwalitatief onderzoek, allen gestoeld op een zekere theoretische grondslag. Narratief onderzoek is vooral gericht op het bestuderen van ervaringen van individuen, middels het analyseren van gesproken en geschreven verhalen. Fenomenologisch onderzoek is gericht op het onderzoeken van de gedeelde ervaringen, door het analyseren van de verhalen van individuen die eenzelfde fenomeen hebben ervaren. Etnografisch onderzoek bestudeert de werking van culturen en culturele groepen door het observeren en analyseren van een groot aantal individuen in culturele groepen. Casestudies hebben

als doel om een probleem of fenomeen diepgaand en gedetailleerd te begrijpen, door cases als specifieke illustratieve voorbeelden te beschouwen en diverse informatiebronnen te gebruiken. ‘Grounded theory’ wordt volgens Creswell (2013) toegepast om verder te gaan dan enkel het beschrijven van fenomenen. Volgens Saunders et al. (2013, p.126) leent een onderzoek op basis van grounded theory zich bij uitstek voor het onderzoeken van ‘een breed scala aan problemen. Het vinden van theoretische verklaringen en het ontdekken en creëren van nieuwe theoretische verbanden staat bij grounded theory centraal. Deze methode baseert zich op de gedachte dat theoretische verbanden gegrond liggen in de data die gegenereerd zijn door de deelnemers aan een onderzoek (Goulding, 2002). Deze data kan bijvoorbeeld middels interviews worden verworven.

Voor het kwalitatieve deel van dit gemengdemethodenonderzoek wordt aansluiting gezocht bij de principes van de grounded theory volgens Creswell (2013) omdat deze principes het beste aansluiten bij de doel- en vraagstellingen van dit onderzoek (zie ook: Saunders et al., 2013). In dit onderzoek zijn antwoorden gezocht op de vraag welke institutionele factoren van invloed zijn op de verschillen tussen huurprijzen van woningen. Grounded theory biedt de mogelijkheid om, naast te beschrijven wat respondenten hebben gezegd, dieper in te gaan op de theorie die daar mogelijk achter schuil gaat (Saunders et al., 2013). Hoewel niet op alle vlakken volledig kan worden aangesloten bij de principes van grounded theory, biedt deze benadering wel handvatten om op transparante en betrouwbare wijze analyses te kunnen uitvoeren en uitspraken te kunnen doen. Het zal binnen het tijdsbestek en de beschikbare middelen bijvoorbeeld niet mogelijk zijn om twintig tot zestig personen te interviewen, zoals Creswell (2013) aanraadt. Suddaby (2006: in Saunders et al., 2013) hecht echter minder waarde aan het aantal interviews en geeft juist aan dat de methodiek niet draait om het behalen van een voorgeschreven aantal interviews. Ook is er in dit onderzoek niet veelvuldig heen en weer geschakeld tussen dataverzameling middels interviews en uitbreiding van de theorie: De interviews hebben binnen een kort tijdsbestek plaatsgevonden waarna gewerkt is aan de theorievorming. Dit was mogelijk omdat er reeds veel kennis vergaard is over de theorieën over institutionele factoren: Er bestond in feite al kennis over het onderwerp, welke middels dit onderzoek wordt getoetst, verdiept en uitgebreid. Verschuren & Doorewaard (2007, p. 195) noemen dit deductieve vergelijkende toepassing van grounded theory:

“De onderzoeker leidt uit een of andere theorie het vóórkomen van een karakteristiek van een verschijnsel af en gaat in het eigen onderzoek op zoek naar karakteristieken die met de aan de theorie ontleende karakteristieken vergelijkbaar zijn.”

In dit onderzoek heeft ‘de bestudeerde theorie’ betrekking op de institutionele factoren die zijn af te leiden uit institutioneel-economische theorieën en recente onderzoeken naar de markt voor huurwoningen. De institutionele factoren waarvan verondersteld wordt, dat zij een rol spelen in de prijsvorming op de markt voor huurwoningen zijn afgeleid uit deze theorieën en zullen in dit onderzoek worden onderzocht middels de expertinterviews.

Tot slot waarschuwen Saunders et al. (2013) wel voor enkele veelvoorkomende valkuilen. Zo biedt grounded theory volgens Suddaby (2006: in Saunders et al., 2013) geen reden om bestaande theorieën over te slaan of pas na de data-analyse te bestuderen. Ook zou grounded Theory niet dienen om enkel en alleen bestaande theorieën te toetsen – het gaat immers met name om nieuwe theorievorming of theorieverdieping (Goulding, 2002). Het is bij grounded theory van belang om op conceptueel niveau teksten te analyseren en hieruit theoretische inzichten af te leiden. Bovendien dient de theorie niet routinematig of mechanisch te worden toegepast op kwalitatieve data – het is geen optelsom van de meest genoemde woorden, maar het gaat om theoretische inzichten die uit de teksten zijn op te maken. Grounded theory is daarmee geen volmaakte en helder af te bakenen theorie of methode, maar eerder een intuïtief en interpretatief proces. Door met deze valkuilen rekening te houden en zo veel mogelijk vast te houden aan de principes van grounded theory zijn de kwalitatieve analysesresultaten in dit onderzoek tot stand gekomen.

3.3 – Onderzoeksmateriaal

Omdat het een gemengdemethodenonderzoek betreft waarbij zowel gebruik wordt gemaakt van kwantitatieve onderzoeksmethoden, als van kwalitatieve onderzoeksmethoden, kan er onderscheid worden gemaakt tussen kwantitatief en kwalitatief onderzoeksmateriaal. Van beide categorieën onderzoeksmateriaal zal hierna uiteen worden gezet hoe keuzes met betrekking tot data tot stand zijn gekomen en hoe de data in dit onderzoek zijn verzameld.

3.3.1 – Kwantitatieve dataverzameling

De basis van de kwantitatieve analyse binnen dit onderzoek ligt bij het WoON2015 databestand van het ministerie van BZK en het CBS. De hedonische prijsanalyse vereist echter ook variabelen die buiten de WoON2015 dataset moesten worden gezocht. Deze variabelen zijn gevonden in datasets van het Ministerie van BZK en het CBS, welke middels een koppeling van de data zijn samengevoegd tot het uiteindelijke benodigde dataset voor de hedonische prijsanalyse in dit onderzoek.

WoON2015 data

Om middels een hedonische prijsanalyse te kunnen onderzoeken hoe de huurprijzen van huurwoningen zijn opgebouwd, moet de dataset bij voorkeur voortkomen uit een grootschalige gestandaardiseerde bevraging (Vastmans, Helgers & Buyst, 2012). Een survey-onderzoek biedt in dat geval uitkomsten (Verschuren & Doorewaard, 2007; Korzilius, 2000). Een survey – ook wel enquête genoemd – is geschikt voor het verzamelen van een omvangrijke hoeveelheid data bij een groot aantal onderzoekseenheden. Korzilius (2000) noemt enkele voor- en nadelen van een survey-onderzoek. Voordelen van een survey zijn, dat er een hogere mate van betrouwbaarheid en externe validiteit kan worden gerealiseerd dan bij de meeste vormen van kwalitatief onderzoek. Een survey maakt het daarmee mogelijk om betrouwbare en generaliseerbare uitspraken te kunnen doen. Een nadeel van survey-onderzoek is dat het geringe diepgang kent ten opzichte van kwalitatief onderzoek. De analyseresultaten kunnen daarnaast lastig te vertalen zijn naar praktische oplossingen en aanbevelingen. Bovendien is de interne validiteit van survey-onderzoek lastig te controleren, en is het lastig om oorzaak en gevolg verbanden bloot te leggen doordat er sprake is van slechts één meting in de tijd. In veel gevallen is het gebruikelijk dat de onderzoeker de data zelf middels een enquête moet verzamelen (Korzilius, 2000). In dit onderzoek is dat niet het geval. De benodigde data zijn reeds verzameld middels een enquête, uitgevoerd door het Ministerie van BZK en het CBS: het WoON2015 (Rijksoverheid, 2016a; Ministerie van BZK & CBS, 2016).

Er zijn meerdere redenen te noemen waarom ervoor is gekozen om gebruik te maken van de reeds bestaande openbaar toegankelijke WoON2015 database – secundaire data (Creswell, 2013). Allereerst past een dergelijke grootschalige enquête als het WoON niet binnen het tijdsframe van dit onderzoek: Het gehele proces van één WoON onderzoek duurt ongeveer drie jaar (Rijksoverheid, 2016a). De WoON2015 database is tot stand gekomen door een landelijke steekproef middels een gestandaardiseerde vragenlijst. De uiteindelijke SPSS-dataset bevat daardoor duizenden respondenten en variabelen. De vragenlijst die voor het WoON2015 onderzoek is gebruikt is te raadplegen op de websites van het Ministerie van BZK en van het CBS (zie: CBS, 2014). Hoewel niet alle data en variabelen in de WoON2015 database van belang zijn voor dit onderzoek, zou het onverstandig zijn om eenzelfde enquête op bepaalde onderdelen opnieuw uit te voeren. Er kan immers gebruik worden gemaakt van de ervaring, expertise en deskundigheid waarmee het ministerie van BZK en het CBS de data hebben verzameld en verwerkt tot een database. De WoON2015 database is dusdanig omvangrijk, gedetailleerd, valide en betrouwbaar, dat dit vrijwel niet is na te streven binnen het tijdsbestek van dit onderzoek.

Saunders et al. (2013, p.239) ondersteunen dit en merken secundaire survey-data van instanties als het CBS aan als ‘doorgaans duidelijk gedefinieerd, goed gedocumenteerd en van hoge kwaliteit’. Wanneer de onderzoeksverantwoording van het WoON2015 – (Zie: Janssen, 2015)– in beschouwing wordt genomen, wordt bevestigd dat er inderdaad relatief veel en strenge kwaliteitseisen en -waarborgen zijn gehanteerd. Daarnaast hebben het ministerie van BZK en het CBS reeds veel data gekoppeld aan basisregistraties zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen –

BAG – waartoe onderzoekers meestal geen toegang hebben. Bovendien is de WoON2015 database op dusdanige wijze opgezet, dat het mogelijk is om – in samenwerking met het CBS – overige benodigde data te koppelen – wat van essentieel belang is voor dit onderzoek. Door gebruik te maken van de WoON2015 data is het mogelijk om te voldoen aan de eerdergenoemde voorwaarden die worden gesteld voor een betrouwbaar en goedwerkend hedonisch prijsmodel.

CBS data

Gegevens over de bereikbaarheid van voorzieningen en openbare ruimten zijn niet in het WoON2015 databestand opgenomen. Ditzelfde geldt voor data over de bereikbaarheid van arbeidsplaatsen demografische kenmerken van buurten en regionale marktkenmerken. Om variabelen die hier betrekking op hebben toch zo veel mogelijk in de hedonische prijsmodellen op te nemen, zijn openbare databestanden van het Ministerie van BZK en het CBS gekoppeld aan het WoON2015 databestand. Daarbij is gebruik gemaakt van de openbare databronnen ‘StatLine’ van het CBS (2016) en ‘VOIS – Kerncijfers Wijken en Buurten’ van het Ministerie van BZK (2016d). Daarbij heeft voor alle aanvullende data, welke niet direct in het WoON2015 databestand waren inbegrepen, een koppeling op een zo laag mogelijk geografisch schaalniveau plaatsgevonden. Het bepalen van het geografische schaalniveau van de datakoppeling is van belang, om de aanvullende data zo nauwkeurig en gedetailleerd mogelijk te laten aansluiten op de werkelijke situatie van de onderzoekseenheden in de oorspronkelijke dataset. De wijze waarop de koppeling van de WoON2015, CBS StatLine en VOIS data heeft plaatsgevonden zal in Hoofdstuk 4 worden toegelicht.

3.3.2 – Kwalitatieve dataverzameling

De kwalitatieve analyse in dit onderzoek is gestoeld op data uit expertinterviews, welke de kwantitatieve hedonische prijsanalyse sequentieel opvolgen. Op die manier is het mogelijk om de kwantitatieve analyseresultaten met meer diepgang te onderzoeken, door woningmarktexperts te bevragen over de uitkomsten van de kwantitatieve analyses. In de expertinterviews zijn woningmarktprofessionals en onderzoekers op het gebied van woningmarkten en vastgoedeconomie geconfronteerd met de inzichtelijk gemaakte kwantitatieve analyseresultaten. En wordt gevraagd of institutionele factoren van invloed zijn op deze bevindingen? Om welke factoren het gaat? En op welke wijze deze factoren de concurrentiepositie van eigenaren beïnvloeden? Om de benodigde data te verzamelen is ervoor gekozen om acht experts te interviewen, welke zijn geselecteerd op basis van hun vakgebied, organisatie en functie – te zien in Tabel 3.1. Daarbij is er gestreefd naar spreiding voor wat betreft de functies en organisaties van de experts. Om op die wijze, zo breed mogelijke inzichten te verkrijgen in de ervaringen met, en opvattingen over eigendomsposities in relatie tot institutionele factoren en het ‘level playing field’. De antwoorden van de experts vormen hierbij het onderzoeksmateriaal dat benodigd is om de vraag, welke factoren en kenmerken van invloed zijn op de verschillen tussen huurprijzen van woningen, te beantwoorden. Verondersteld wordt – volgens de principes van grounded theory – dat theoretische verbanden liggen opgeslagen in de data uit de expertinterviews (Creswell, 2013; Saunders et al., 2013; Verschuren & Doorewaard, 2007).

Voor de expertinterviews is gebruik gemaakt van semigestructureerde interviews. Hiervoor is gekozen, om op gestructureerde wijze kwantitatieve analyseresultaten aan de experts voor te kunnen leggen en alle individuele experts over dezelfde onderzoeksaspecten te kunnen bevragen (Saunders et al., 2013; Creswell, 2013). Daarbij bestond er echter wel behoefte aan voldoende flexibiliteit voor de interviewer en de geïnterviewden, om uit te weiden over bepaalde onderwerpen die van groot belang voor de theoretische verbanden worden geacht. Semigestructureerde interviews bieden hiervoor voldoende flexibiliteit. Daarbij kan wel gebruik worden gemaakt van gelijksoortige vragenlijsten om ieder individueel interview te structureren. Terwijl er ook ruimte bestaat voor voldoende flexibiliteit wat betreft de gespreksonderwerpen en thema's. Gestructureerde interviews bieden deze gewenste mate van flexibiliteit niet, omdat er gebruik wordt gemaakt van gestandaardiseerde vragenlijsten waarvan zo min mogelijk dient te worden afgeweken. Anderzijds bieden volledig open interviews niet de mogelijkheid om structuur aan te brengen.

Saunders et al. (2013) en Creswell (2013) benadrukken het belang van een gedegen voorbereiding en aanpak van interviews. Zo is het, in het geval van dit onderzoek, van belang om de te interviewen experts goed op de gesprekken voor te bereiden en goed na te denken over de informatie en vragen die aan de experts worden voorgelegd. Dit is gedaan door gebruik te maken van een uitnodigingsmail, een interviewinstructie en een interviewprotocol – weergegeven in Bijlage 3.1, Bijlage 3.2 respectievelijk Bijlage 3.3. Om die reden zijn de experts telefonisch en per mail benaderd voor een uitnodiging, met een korte toelichting over de achtergrond en het doel van de interviews. Vervolgens wordt de experts een voorbereidend document – de interviewinstructie in Bijlage 3.2 – toegezonden waarin middels een schematisch overzicht met tekstuele toelichting een overzicht van de resultaten van de hedonische prijsanalyses is gegeven. Ook zal hierin worden toegelicht hoe, en welke, theoretische kennis over institutionele factoren reeds uit het literatuuronderzoek naar voren is gekomen. Daarnaast zijn ook de interviewvragen op voorhand aan de experts toegestuurd. Voor ieder interview zal telkens twintig minuten worden uitgetrokken. De interviews zullen, na toestemming van de geïnterviewden, worden opgenomen en digitaal worden getranscribeerd.

De getranscribeerde interviews vormen de data die benodigd zijn voor de kwalitatieve analyse van dit onderzoek. Softwarepakketten als Atlas.ti bieden de mogelijkheid om de door interviews gegenereerde data te verwerken, middels het coderen van de teksten. De analyseprocedures bij grounded theory bestaan uit het coderen van de teksten op verschillende ‘lagen’ of niveaus (Creswell, 2013; Saunders et al., 2013; Verschuren & Doorewaard, 2007). Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen ‘open coderen’, ‘axiaal coderen’ en ‘selectief coderen’. Open coderen houdt in dat de kwalitatieve data wordt ingedeeld in te onderscheiden eenheden – middels intuïtie en interpretatie van de onderzoeker. Door middel van axiaal coderen worden verbanden tussen verschillende categorieën van open coderingen gelegd. Tot slot wordt naar theorievorming toegewerkt door selectief te coderen – het samenbrengen van axiale categorieën.

Tabel 3.1 – Selectie experts ten behoeve van expertinterviews

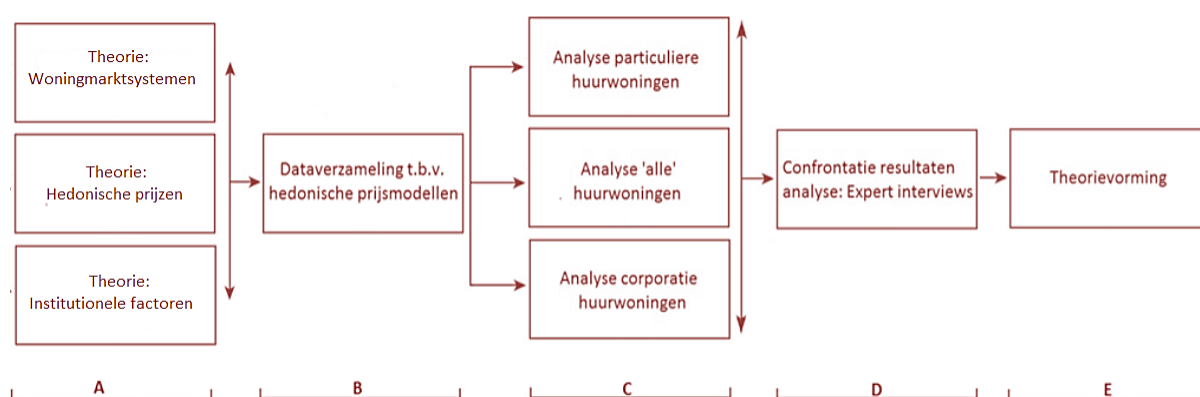
Expert	Organisatie	Organisatietype	Functie
Mw. N. Plasschaert	Portaal	Woningcorporatie	Senior asset manager
Dhr. P. Hoetjes	Stadgenoot	Woningcorporatie	Senior beleidsmedewerker strategie & portefeuille
Dhr. J. Visschedijk	Amvest	Institutioneel belegger/ontwikkelaar	Portfoliomanager separate accounts
Dhr. J. Portier	Syntrus Achmea	Institutioneel belegger/ontwikkelaar	Planeconoom & Grondportefeuillebeheer
Dhr. J. Darwinkel	Vesteda	Institutioneel belegger	Researcher
Dhr. D van Everdingen	Bouwinvest	Institutioneel belegger	Marktanalist
Dhr. S. Zeilstra	Zeilstra Beheer (Vastgoed Belang)	Particuliere belegger (Branchevereniging)	Directeur (Voorzitter afdeling West-Zuid)
Dhr. E. van der Krabben	Radboud Universiteit	Wetenschap	Hoogleraar Vastgoed- en locatieontwikkeling

3.4 – Onderzoekopzet

In Figuur 3.1 is het onderzoeksmodel van dit onderzoek weergegeven, met vijf onderzoeksfases – A, B, C, D en E. Fase A in het onderzoeksmodel vertegenwoordigt het theoretisch literatuuronderzoek, waarin de literatuur over het onderwerp en theorieën zoals in Hoofdstuk 2 zijn behandeld, nader zijn bestudeerd. Het literatuuronderzoek is van essentieel belang voor het operationaliseren van de theoretische concepten binnen dit onderzoek en voor het bepalen en operationaliseren van de variabelen die benodigd zijn voor het uitvoeren van de hedonische prijsanalyse. Het literatuuronderzoek vormt de basis van het kwantitatieve en het kwalitatieve deel van dit onderzoek. Voor het kwantitatieve onderdeel van dit onderzoek – fases B en C – is geen traditionele ‘survey’

strategie met gebruik van primaire data gehanteerd (Verschuren & Doorewaard, 2007). De datasets van het WoOn2015, VOIS en CSB StatLine bevatten de data die benodigd zijn voor het uitvoeren van het in dit onderzoek beoogde statistische analyses. Wanneer men het schema van Saunders et al. (2013, p.237) hanteert wordt het duidelijk dat het secundaire enquêtegegevens betreft – fase **B**. De kwantitatieve data-analyse wordt vertegenwoordigd door fase **C**. Binnen het kwalitatieve onderdeel – fases **D** en **E** – van dit onderzoek zijn voor het verzamelen van data – fase **D** – expertinterviews gehouden, waarin een achttal experts op het gebied van woningmarkten en vastgoedeconomie zijn geconfronteerd met de analyseresultaten van de hedonische prijsanalyses. Door deze analyseresultaten aan experts voor te leggen en met gebruik van semigestructureerde interviews vragen te stellen over de veronderstelde oorzaken en gevolgen van de bevonden verbanden tussen variabelen, is gepoogd een antwoord op de derde deelvraag van dit onderzoek te vinden. De interviews zijn in Atlas.ti getranscribeerd, waarna in fase **E** met gebruik van deze data en coderingen is overgegaan tot de kwalitatieve data-analyse en theorievorming.

Figuur 3.1 – Onderzoeksmodel



3.5 – Validiteit en betrouwbaarheid

Korzilius (2000) wijst op een aantal belangrijke kwaliteitseisen waarmee rekening dient te worden gehouden bij het analyseren van gegevens en het doen van uitspraken aan de hand van die gegevens. Daarbij spelen de begrippen betrouwbaarheid en validiteit een belangrijke rol. Betrouwbaarheid heeft betrekking op toevallige fouten die in het onderzoek worden gemaakt. Een voorbeeld van een toevallige fout is bijvoorbeeld, wanneer een private verhuurder wordt bevraagd over de invloed van institutionele factoren op zijn concurrentiepositie, vlak nadat er een wet is vastgesteld die bepaalt dat hij jaarlijks per huurwoning voor een aanzienlijk geldbedrag wordt belast. Deze situatie kan het gedrag van de respondent beïnvloeden, waardoor de nadruk van het interview op dat moment onterecht zou kunnen komen te liggen op het feit dat die wet veranderd is.

Met validiteit worden systematische fouten bedoeld, bijvoorbeeld doordat vragen in een enquête een bepaald antwoord uitlokken, of dat respondenten geneigd zijn om sociaal wenselijke antwoorden te geven (Korzilius, 2000). Er kan daarnaast onderscheid worden gemaakt tussen een aantal verschillende soorten validiteit: Begripsvaliditeit heeft betrekking op de mate waarin een begrip juist wordt gemeten – het eenduidig operationaliseren van begrippen op basis van een literatuurstudie kan dit grotendeels voorkomen. Voor inhoudsvaliditeit geldt hetzelfde. Inhoudsvaliditeit gaat over de aspecten van een begrip en of deze op juiste wijze zijn omgezet in de vragen (Korzilius, 2000, pp.26-27). Interne validiteit heeft betrekking op de mate waarin alle relevante factoren en oorzaak-gevolgverbanden juist kunnen worden achterhaald en gestaafd – en daarmee op de kwaliteit van de conclusies. De mate waarin de resultaten van het onderzoek generaliseerbaar zijn, bepaalt de externe validiteit. Belangrijke voorwaarden voor een extern valide onderzoek zijn, dat de steekproef aselekt genomen is en representatief voor de gehele populatie is.

De hedonische prijsanalyse binnen dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een meervoudige regressieanalyse, waarvoor gedetailleerde databestanden met betrekking tot de

Nederlandse huursector benodigd waren. Zowel de afhankelijke variabele, de onafhankelijke onderzoeksvariabelen, als de benodigde controlevariabelen – de pand- omgevings- en marktkenmerken – zijn in de uiteindelijke dataset opgenomen. Het model dient hiermee zo nauwkeurig mogelijk de werkelijkheid na te bootsen, teneinde betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Met name het opnemen van voldoende theoretisch onderbouwde en eenduidig geoperationaliseerde controlevariabelen, levert een belangrijke bijdrage aan de interne validiteit van het onderzoek (Korzilius, 2000). Een groot deel van de variabelen is verkregen uit de WoON2015 dataset. Eerdere onderzoeksrapporten gebaseerd op het WoON2012 geven weer wat de eventuele beperkingen voor het gebruiken van de WoON databestanden kunnen zijn.

Zo geeft Gopal (2013) in zijn rapport voor het Ministerie van BZK aan dat de WoON2012 dataset onvoldoende waarnemingen bevat om betrouwbare analyses te kunnen doen over bepaalde specifieke doelgroepen binnen de gehele huursector. De detaillering met betrekking tot de WWS-punten zou beperkt zijn, en voor detailanalyses heeft hij de dataset aangevuld met gegevens van individuele woningcorporaties en IVBN. Zoals eerder besproken, zijn ook in deze aanvullende secundaire data verkregen bij partijen als het CBS, teneinde de betrouwbaarheid en externe validiteit van het onderzoek te waarborgen (Korzilius, 2000). Ook feit dat het WoON2015 databestand veel waarnemingen bevat, en deze omvang zo veel mogelijk is gewaarborgd door het bestand aan te vullen met secundaire data, draagt bij aan de externe validiteit en betrouwbaarheid.

De gestandaardiseerde vragenlijst die voor het WoON2015-onderzoek is gebruikt en de toelichting en onderzoeksdocumentatie van het ministerie van BZK en het CBS, geven weer op welke wijze de validiteit en betrouwbaarheid van het WoON onderzoek zijn gewaarborgd (zie: CBS, 2014; Janssen, 2015; Janssen, 2016b). Het controleren van overige factoren die volgens Saunders et al. (2013) af kunnen doen aan de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek – zoals proefpersoon-fouten, tijdfouten en waarneemfouten – is mogelijk aan de hand van die onderzoeksdocumentatie. De onderzoeksdocumentatie duidt er niet op dat er bij de sampling sprake is geweest van substantiële proefpersoon-fouten, tijdfouten of waarneemfouten.

Allereerst betekent het feit dat er gebruik is gemaakt van gestandaardiseerde vragenlijsten, dat de kans op vertekende resultaten kleiner is (McClave et al., 2011, p. 90). De steekproef is groot van omvang, maar is niet-aselect getrokken, wat ten koste kan gaan van de generaliseerbaarheid en betrouwbaarheid van de analyseresultaten. De steekproef is niet-aselect, omdat er bij het bepalen van de steekproeftrekking hogere trekkingskansen voor bepaalde beleidsrelevante gebieden zijn gehanteerd, en omdat oversampling binnen bepaalde gemeenten heeft plaatsgevonden – zie de onderzoeksverantwoording van het CBS (Janssen, 2016b). Het probleem dat bepaalde groepen en gebieden in de steekproef mogelijk ondervertegenwoordigd zijn, is door het CBS ondervangen door het ontwikkelen van nauwkeurig bepaalde weegfactoren, waarop in Hoofdstuk 4 dieper zal worden ingegaan. Deze weegfactoren waarborgen de generaliseerbaarheid en betrouwbaarheid van de uitspraken op basis van de analyseresultaten, over de gehele populatie. De definitie van de doelpopulatie van het WoON2015-onderzoek is als volgt (Janssen, 2015, p.4): “De doelpopulatie bestaat uit de in Nederland woonachtige personen van 18 jaar of ouder op 1-1-2015, die deel uitmaken van particuliere huishoudens [...]”. Bij het steekproefontwerp en de steekproeftrekking zijn tevens een groot aantal andere – relatief stringente– kwaliteitseisen gesteld die ten goede komen aan de externe validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek (Janssen, 2015, p.4).

Wat betreft het kwalitatieve onderzoeksdeel, is met name de betrouwbaarheid van groot belang (Creswell, 2013). Allereerst geven Saunders et al. (2013) aan dat de keuze voor een gemengdemethodenonderzoek bijdraagt aan de betrouwbaarheid van het onderzoek, doordat kwantitatieve gegevens en resultaten worden gecontroleerd en aangevuld door kwalitatieve analysegegevens – en omgekeerd. Het onderzoek is daarmee niet enkel gestoeld op cijfermatige waarheden, maar wordt aangevuld met de kennis, visies en standpunten van woningmarktexperts. Bovendien is ervoor gekozen om een eenduidig methodologisch-theoretische grondslag aan te houden voor het kwalitatieve onderzoeksdeel. Hierbij is gekozen voor de principes van grounded theory, waarbij de data zijn verzameld middels semigestructureerde expertinterviews. Het aanhouden van de principes van grounded theory biedt houvast voor de kwalitatieve

dataverzameling, dataverwerking en analyse van de data (Saunders et al., 2013; Verschuren & Doorewaard, 2007). Bovendien biedt het aanhouden van deze principes, volgens Creswell (2013) en Verschuren & Doorewaard (2007) voor lezers – beoordelaars en onderzoekers – houvast bij het beoordelen van de inhoud, de navolgbaarheid en reproduceerbaarheid.

Alvorens van start te gaan met de expertinterviews zijn theoretische concepten op eenduidige en heldere wijze geoperationaliseerd, om deze bruikbaar te maken voor interpretatie – zoals in Hoofdstuk 2 heeft plaatsgevonden. Zoals in de voorgaande paragrafen is besproken, is het voor de interne validiteit tevens van groot belang dat de interviews goed zijn voorbereid en op gelijkwaardige wijze zijn uitgevoerd. Zo kan worden voorkomen dat er meetfouten ontstaan en dat er andere informatie dan de bedoelde wordt verkregen. Zo is er zorg besteed aan het mondeling of schriftelijk uitnodigen en op de hoogte stellen van de geïnterviewden, waarbij de aanpak en het doel van de interviews zijn toegelicht. De resultaten uit de hedonische prijsanalyse zijn schriftelijk op eenduidige en overzichtelijke wijze uitgewerkt en toegelicht aan de geïnterviewden, middels een voorbereidend tekstdocument voorafgaand aan de interviews. De kwaliteit van de interviews zelf is gewaarborgd, door bij de voorbereidingen, tijdens het opstellen en tijdens de interviews, de checklists uit de methodologische literatuur aan te houden (Zie bijvoorbeeld Saunders et al., 2013, pp.276-307; Creswell, 2013, pp.163-166). De checklists hebben bijvoorbeeld betrekking op de positie en houding van de onderzoeker tijdens het interview, de informatie die dient te worden verzameld, de invloed van de onderzoeker, tijd en locatie op de interviewresultaten, ethische overwegingen en het vastleggen van een interview.

De betrouwbaarheid van het onderzoek is zoveel mogelijk gewaarborgd door de interviews digitaal op te nemen, vervolgens digitaal te transcriberen en te coderen in softwareprogramma Atlas.ti. Hiermee worden tevens de navolgbaarheid en reproduceerbaarheid van het onderzoek gewaarborgd. De uiteindelijke data-analyse en theorievorming, zijn tot slot gebaseerd op diverse databronnen en onderzoeksmethoden in de vorm van literatuuronderzoek, statistische analyses en kwalitatieve data-analyses. Creswell (2013, p.251; zie ook Verschuren & Doorewaard, 2007) spreken dan van ‘datatriangulatie’, wat ten goede komt aan de interne validiteit en betrouwbaarheid.

4 – Woondata

In dit vierde hoofdstuk wordt een beknopte beschrijving van de kwantitatieve data bij dit onderzoek gegeven. In Paragraaf 4.1 wordt allereerst ingegaan op de dataset die ten behoeve van dit onderzoek tot stand is gekomen. Daarbij wordt de herkomst van de variabelen in de dataset beschreven, de keuzes die bij het koppelen van databestanden zijn gemaakt, en de wijze waarop wordt omgegaan met selectievariabelen en weegvariabelen. Vervolgens wordt in Paragraaf 4.2 een beschrijving van de data gegeven, waarbij een beeld wordt geschetst van de huurwoningenmarkt, de eigendomsposities, huurprijzen en de geografische kenmerken van de waarnemingen in de dataset. Tot slot wordt in Paragraaf 4.3 inzicht in de gemiddelde huurprijzen bij verschillende typen woningen verschaft.

4.1 – Dataset

De oorspronkelijke WoON2015-dataset omvat ruim 62.000 onderzoekseenheden en meer dan 1.000 variabelen. Een groot deel van de respondenten zal echter in een koopwoning wonen, gezien het een steekproef over de gehele Nederlandse populatie betreft, en er in eerdere onderzoeken is aangetoond dat koopwoningen ongeveer 60% van de totale woningvoorraad uitmaken. Hoewel de hedonische prijsanalyse een relatief omvangrijke statistische analysemethode met hoge databehoeftes is, waren niet alle variabelen van belang voor dit onderzoek. Zo hebben delen van de WoON-vragenlijst alleen betrekking op koopwoningen, de vorige woning of de gewenste toekomstige woning (CBS, 2014). De WoON2015-dataset is als uitgangspunt gebruikt voor dit onderzoek, waarbij een selectie is gemaakt van de variabelen die benodigd zijn voor dit onderzoek. Het codeboek met variabelen dat in Bijlage 4.1 wordt getoond geeft de variabelen in de dataset weer die zijn gebruikt. De uiteindelijke dataset omvat meer variabelen dan in het codeboek worden weergegeven, omdat een groot deel uiteindelijk niet direct gebruikt is in de data-analyses, maar bijvoorbeeld om andere variabelen van af te leiden. Het codeboek geeft de betekenis en het meetniveau van variabelen weer.

Een nominale variabele met meerdere waarden kan niet één op één in een regressieanalyse worden opgenomen, omdat de gehanteerde codering niets zegt over het nulpunt, de volgorde, of het verschil dat tussen variabelen is aan te brengen (McClave et al., 2011). Ook zijn enkele metrische variabelen ten behoeve van de regressieanalyse omgevormd tot categorische variabelen. Dit vanwege de gedachte dat bijvoorbeeld de eerste vier kamers een hogere impliciete waarde vertegenwoordigen dan de vijfde of zesde kamer (Rosen, 1974; Vastmans, Helgers & Buyst, 2012; PBL, 2006). Ook zou kunnen worden verwacht dat de aanwezigheid van vier slaapkamers minder van belang of van waarde is, wanneer er in de woning geen badkamer of sanitair aanwezig is, dan wanneer iedere slaapkamer over een eigen badkamer beschikt. Om in de modellen aan deze effecten tegemoet te komen, zijn er in de uiteindelijke analyse enkele interactievariabelen in de dataset zijn opgenomen – waar in het volgende hoofdstuk uitgebreider op wordt ingegaan. Tevens is in het codeboek in de bijlage weergegeven wat de herkomst van de data en de variabelen is. Naast de WoON2015-data, is er gebruik gemaakt van data uit het Volkshuisvesting Informatie Systeem – VOIS – van het Directoraat Generaal Bestuur en Wonen van het Ministerie van BZK (Ministerie van BZK, 2016d). En van data die door het CBS via StatLine openbaar beschikbaar worden gesteld (CBS, 2016).

4.1.1 – Datakoppeling

Het koppelen van verschillende databases is essentieel voor het beantwoorden van de vraagstellingen in dit onderzoek. Er is immers gestreefd naar hedonische prijsmodellen welke zo goed mogelijk aansluiten op de werkelijkheid. Er is een koppeling gemaakt tussen de WoON2015-, de VOIS- en de CBS StatLine-databases, om de data bruikbaar te maken voor data-analyse. Een dergelijke koppeling dient op gedegen wijze te worden uitgevoerd, om te voorkomen dat er onjuiste informatie aan de waarnemingen wordt gekoppeld, vertekende resultaten ontstaan en de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek afnemen (Korzilius, 2000). De WoON 2015 database voorziet voor het grootste deel in de databehoeftes bij dit onderzoek. Zoals in Bijlage 4.1 te zien is, bevat de WoON2015 database de variabelen met betrekking tot de huurprijs, eigendom- woning- en marktkenmerken en daarnaast enkele omgevingskenmerken. Gezien de beschikbare tijd en middelen

bij dit onderzoek, is een afweging gemaakt tussen het belang van bepaalde additionele variabelen uit andere databestanden dan het WoON2015, en de mate van beschikbaarheid, arbeidsintensiviteit en tijdrovendheid van het verzamelen en koppelen van die additionele variabelen.

Omdat de data uit de VOIS- en CBS StatLine-databases niet op dezelfde steekproeftrekking zijn gebaseerd als het WoON2015 onderzoek, is het niet mogelijk om de aanvullende data één op één te koppelen met bijvoorbeeld respondentnummers of specifieke adresgegevens. Daarom moet allereerst de afweging worden gemaakt, op welk schaalniveau een koppeling wenselijk en mogelijk is. Bijvoorbeeld op respondentniveau, adresniveau, straatniveau, buurniveau, wijkniveau, gemeenteniveau, regioniveau of provincieniveau? In de WoON2015-database zijn bijvoorbeeld viercijferige postcodes, buurtcodes, een indeling naar COROP-regio's en een indeling naar provincie beschikbaar. Om de uiteindelijke hedonische prijsanalyse zo goed mogelijk te laten aansluiten op de werkelijkheid, teneinde betrouwbare en generaliseerbare uitspraken te kunnen doen, is ernaar gestreefd om zo veel mogelijk details te behouden bij de koppeling van data. Het koppelen van data op respondent- adres- en straatniveau vallen hierbij af, omdat zowel de WoON2015-database, als de aanvullende VOIS- en StatLine-data geen informatie op dergelijke schaalniveaus bevatten.

Wel is het mogelijk om op buurniveau een koppeling te maken met de WoON2015-data. Bij zowel WoON2015, VOIS, als StatLine zijn universele buurtcodes aan de data gekoppeld. De variabelen met betrekking tot de bereikbaarheidskenmerken, hebben in het geval van dit onderzoek daarom betrekking op de buurt waarin de onderzoekseenheid zich bevindt – de betreffende huurwoning. Daardoor hebben alle uitspraken over die variabelen tevens betrekking op de buurt waarin de woning staat. Hoewel alle VOIS en StatLine data te koppelen zijn aan het WoON2015 middels de buurtcodes, hebben niet alle variabelen betrekking op het jaar 2015. Zo stammen de data met betrekking tot bereikbaarheidskenmerken van bos, parken en plantsoenen, en recreatief binnenwater uit 2010. Hiervoor zijn geen alternatieve data uit een later jaar beschikbaar. Echter is het aannemelijk dat de geografische ligging buurten ten opzichte van bossen, parken en plantsoenen en binnenwateren in veel gevallen niet veel zullen verschillen van zes jaar geleden. Ditzelfde geldt voor de data uit 2014 met betrekking tot scholen, podiumkunsten, niet-westerse allochtonen en WOZ-waarden. Hoewel deze data betrekking hebben op andere jaren dan de oorspronkelijke WoON2015 data, wordt de invloed hiervan op de analyseresultaten minimaal verondersteld – om zo de volledigheid van de hedonische prijsanalyse zoveel mogelijk te kunnen waarborgen.

4.1.2 – Selectie- en wegingvariabelen

In Hoofdstuk 3 werd reeds ingegaan op het feit dat het WoON2015-onderzoek een niet-aselecte steekproef betreft. Bij de steekproeftrekking is rekening gehouden met informatiebehoefte uit de beleidspraktijk, waardoor bepaalde gebieden oververtegenwoordigd zijn. Ook heeft er oversampling in bepaalde regio's en gemeenten plaatsgevonden op aanvraag van lokale overheden, waardoor ook die gebieden oververtegenwoordigd zijn binnen de WoON2015-dataset (zie de onderzoeks-verantwoording van het CBS: Janssen, 2016b). Niet alle personen in de populatie hebben daarom een gelijke kans gehad om binnen de steekproef getrokken te worden. Een gevolg hiervan is dat uitspraken op basis van deze steekproef in principe niet generaliseerbaar zijn (Korzilius, 2000).

Om bovenstaande redenen heeft het CBS enkele zogenaamde weegfactoren ontwikkeld en toegevoegd aan de WoON2015-dataset. Een weegfactor weegt iedere onderzoekseenheid op basis van een bepaald aantal kenmerken, om deze vervolgens om te zetten naar een representatieve weergave van de gehele populatie. In dit onderzoek is het huishoudensgewicht van belang omdat dit onderzoek betrekking heeft op woningen waarin huishoudens op het moment van de enquête woonden. Door de CBS-weegfactor voor huishoudens toe te passen is het mogelijk om een representatief beeld te kunnen vormen van de totale populatie huishoudens en woningen die de steekproef vertegenwoordigt. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat leegstaande woningen niet in dit onderzoek worden betrokken. Dit vormt echter geen verdere belemmering voor het onderzoek of voor de analyses omdat voor een leegstaande huurwoning in principe geen gerealiseerde huurprijs bekend zal zijn, waardoor deze woningen automatisch buiten de analyse zouden vallen.

Bij het uitvoeren van data-analyses in SPSS kan deze CBS weegfactor worden toegepast om de gegevens te vermenigvuldigen met de weegfactoren die aan alle individuele onderzoekseenheden zijn toegekend. Zo kunnen aan de hand van de steekproefgegevens, toch generaliseerbare en betrouwbare uitspraken worden gedaan. De weegfactor is samengesteld op basis van de weegfactor voor personen – welke weegt naar de totale populatie personen. Die personenweegfactor is gebaseerd op enkele kenmerken, namelijk: geslacht, leeftijd, herkomst, landsdeel, provincie, gemeente, inkomen, woz-klasse, positie in het huishouden, en aantal personen in het huishouden. Daarbij is rekening gehouden met de gebieden waar oversampling heeft plaatsgevonden, door het bepalen van zogenaamde ‘uitkruisgebieden’ en met de gebieden waarbinnen alle huishoudens een gelijke trekkingskans hebben gekregen. Om zo te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging binnen de steekproef. Het CBS omschrijft de weegmethode op gedetailleerd wijze in het ‘Supplement 5 weging WoON2015’ (zie: CBS, 2015). De weegfactor voor huishoudens wordt in combinatie met de selectievariabele ‘huisvestingssituatie’ gebruikt, om onderscheid te kunnen maken tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woonvormen, als inwonende huishoudens of woongroepen. Dit onderzoek heeft betrekking op zelfstandige huurwoningen, waardoor de selectievariabele wordt ingezet om de overige woonvormen uit de analyse te filteren.

4.2 – Databeschrijving

De focus van dit onderzoek ligt op de markt voor zelfstandige huurwoningen in Nederland – een deelsegment van de totale Nederlandse woningmarkt. Daarom zal in deze paragraaf een beschrijving worden gegeven van de data en cijfers met betrekking tot de Nederlandse woningmarkt en haar deelsegmenten – koop, gereguleerde huur en geliberaliseerde huur. Aan de hand van de dataset wordt een beschrijving gegeven van de eigendomsverhoudingen die zijn waar te nemen binnen deze woningmarktsegmenten. Op basis van de eigendomsverhoudingen wordt vervolgens omschreven hoe de huurprijzen verdeeld zijn binnen de marktsegmenten. Tot slot zal dieper worden ingegaan op de geografische kenmerken van de huurmarkt en de regionale verschillen die zijn waar te nemen.

4.2.1 – Opbouw woningmarkt

De uiteindelijke dataset omvat 53.396 cases van zelfstandige woningen. Tabel 4.1 geeft de verdeling van de woningvoorraad weer, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de waarnemingen uit de steekproef, en de waarnemingen uit de steekproef na weging met het huishoudensgewicht – ‘Gewogen’. De gewogen waarnemingen geven in veel gevallen een betrouwbaar beeld van de situatie op de gehele Nederlandse woningmarkt. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het totale aantal waarneming per subgroep dat wordt gewogen – het randtotaal. Voor alle onderstaande beschrijvende analyses geldt, dat wanneer een bepaalde subgroep minder dan honderd waarnemingen telt, de gewogen waarde daarvan buiten beschouwing wordt gelaten – omdat die gewogen waarde in dat geval een vertekend beeld kan geven. Bijvoorbeeld: wanneer het randtotaal van de groep ‘type woningen’ in Tabel 4.1 slechts tachtig waarnemingen in de steekproef had geteld, dan was de gewogen hoeveelheid ‘koopwoningen’ niet voldoende betrouwbaar geweest om uitspraken over te doen – werkelijk was dit randtotaal 53.396.

Tabel 4.1 – Woningmarktopbouw 2015 totaal

Steekproef			Gewogen*		
Type woning	Aantal	Percentage	Type woning	Aantal	Percentage
Koopwoning	33.779	63,3%	Koopwoning	4.327.688	59,5%
Huurwoning	19.617	36,7%	Huurwoning	2.950.124	40,5%
Totaal	53.396	100%	Totaal	7.277.812	100%

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | * Weegfactor met variabele ‘HWEEGWON’

Tabel 4.2 – Opbouw huurwoningenmarkt 2015 naar eigendomsmatige indeling

Steekproef			Gewogen*		
Verhuurder	Aantal	Percentage	Verhuurder	Aantal	Percentage
Toegelaten instelling	14.805	75,5%	Toegelaten instelling	2.199.641	74,6%
Private verhuurder	3.160	16,1%	Beleggers	487.254	16,5%
Overig	1.652	8,4%	Overig	263.229	8,9%
Totaal	19.617	100%	Totaal	2.950.124	100%

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'

Tabel 4.3 – Opbouw beleggersmarkt 2015 naar type private verhuurder

Steekproef			Gewogen*		
Type belegger	Aantal	Percentage	Type belegger	Aantal	Percentage
Institutioneel	1.372	43,4%	Institutioneel	205.756	42,2%
Particulier	1.788	56,6%	particulier	281.498	57,8%
Totaal	3.160	100%	Totaal	487.254	100%

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'

Tabel 4.1 geeft weer dat de verdeling koop/huur op de Nederlandse woningmarkt ongeveer 60%/40% betreft – leegstaande woningen buiten beschouwing gelaten. Deze aantallen en percentages verschillen van de cijfers uit de eerder aangehaalde onderzoeksrapporten van bijvoorbeeld Schilder & Conijn (2015) en Van Deursen (2013). Mogelijke verklaringen voor deze verschillende woningmarktcijfers kunnen worden gezocht in de verschillende jaren waarover het onderzoek is uitgevoerd en het feit dat in dit onderzoek enkel zelfstandige woningen in beschouwing worden genomen. Uit Tabel 4.2 blijkt dat ongeveer driekwart van alle huurwoningen in bezit is van toegelaten instellingen, en dat ongeveer 16% van de huurwoningen in bezit van private verhuurders is. Ongeveer 8% tot 9% valt onder de categorie 'overig': bijvoorbeeld omdat die woningen worden verhuurd door het Rijk, waterschappen, provincies, zorginstellingen of familieleden van de huurder. Dit bevestigt het beeld dat slechts een gering deel van de woningmarkt wordt opgemaakt door huurwoningen van private verhuurders. Zo bleek uit de literatuur in Hoofdstuk 2 dat dit ongeveer 9% betrof in 2012 – berekend over de totale voorraad zelfstandige en onzelfstandige woningen (van Deursen, 2013; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015). Voor 2015 blijkt uit Tabel 4.1 en Tabel 4.2 dat het ongeveer 7% van de totale zelfstandige woningvoorraad betrof.

Opvallend is de verdeling van private huurwoningen van institutionele beleggers en van particulieren die uit gewogen aantallen naar voren komen in Tabel 4.3. Uit de WoON2015 gegevens over zelfstandige huurwoningen blijkt een verdeling te bestaan van ongeveer 40% institutionele beleggers en ongeveer 60% particuliere eigenaren. Dit wijkt relatief sterk af van de cijfers die Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) op basis van gegevens van Capital Value, IVBN en CBS weergeven - ongeveer 23% institutionele beleggers en ongeveer 77% particuliere eigenaren. Ook hier kan een gedeeltelijke verklaring worden gezocht in het feit dat dit onderzoek enkel gericht is op zelfstandige huurwoningen. Echter blijkt uit een analyse over alle zelfstandige en onzelfstandige woningen in de dataset dat de verdeling dan ongeveer op 35% institutionele beleggers en ongeveer 65% particuliere eigenaren uitkomt. Het feit dat Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) uitspraken baseren op andere bronnen en gegevens kan een andere verklaring zijn voor deze verschillen.

4.2.2 – Huurprijzen

De huurprijzen van zelfstandige huurwoningen kunnen een goed beeld verschaffen van de samenstelling van de totale Nederlandse huurwoningenvoorraad in 2015 en de eigendomssituaties van huurwoningen. Daarnaast verschaffen de huurprijzen inzicht in de verdeling van woningen in het gereguleerde segment en het geliberaliseerde segment. Uit de Wet op de Huurtoeslag vloeit immers voort dat de rekenhuurprijs bij aanvang van een huurcontract bepalend is voor de regulatie of

liberalisatie van een contract (BZK, 2015a). Dit wettelijke uitgangspunt werpt een belangrijke voorwaarde op voor het bepalen van de gereguleerde en de geliberaliseerde voorraad huurwoningen. In de praktijk kan zich immers de situatie voordoen dat, in een huurcontract bij aanvang een kale huurprijs onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens is vastgelegd. En dat deze huurprijs in de loop der jaren door huurverhogingen boven de liberalisatiegrens is gegroeid. In dergelijke situaties blijft het huurcontract gereguleerd, omdat de huurprijs bij aanvang bepalend is geweest in het al dan niet reguleren van het contract. Deze situatie zou zich ook omgekeerd voor kunnen doen bij geliberaliseerde huurcontracten, waarbij in dat geval dezelfde uitgangspunten gelden. Dergelijke situaties zijn echter minder waarschijnlijk, aangezien huurverlagingen in de praktijk niet in grote aantallen structureel zullen worden toegepast.

Om een eenduidig onderscheid te kunnen maken tussen de geliberaliseerde en gereguleerde huurwoningen in de steekproef, zijn gegevens benodigd over de huurprijs bij aanvang van het huurcontract, of over de ingangsdatum van het contract en de doorgevoerde huurverhogingen. Helaas bevat het WoON2015 enkel gegevens over de huurprijs van de woning in 2014/2015 en over het jaar waarop de respondent in de huidige woning is komen wonen. Hierdoor is het niet mogelijk om te bepalen of het huurcontract van een woning zich mogelijk in een situatie bevindt waarbij de huurprijs impliceert dat het om een geliberaliseerd contract gaat, terwijl er in feite sprake is van een gereguleerde huur. Een tweede mogelijkheid zou zijn om enkel huishoudens welke in 2015 de woning hebben betrokken in beschouwing te nemen. Echter blijven er in dat geval slechts vijftig cases binnen de totale steekproef over, waardoor ook dit geen realistische optie is.

Tabel 4.4 – opbouw huurmarkt 2015 naar juridische indeling 2014/2015

Steekproef toegelaten instellingen			Gewogen**		
Type huur	Aantal	Percentage	Type huur	Aantal	Percentage
Gereguleerd*	13.594	91,8%	Gereguleerd	2.031.383	92,4%
Geliberaliseerd	1.211	8,2%	Geliberaliseerd	168.258	7,6%
Totaal	14.805	100%	Totaal	2.199.641	100%

Steekproef private verhuurders			Gewogen**		
Type huur	Aantal	Percentage	Type huur	Aantal	Percentage
Gereguleerd	1.747	55,3%	Gereguleerd	295.094	60,6%
Geliberaliseerd	1.413	44,7%	Geliberaliseerd	192.160	39,4%
Totaal	3.160	100%	Totaal	487.254	100%

Steekproef overige verhuurders			Gewogen**		
Type huur	Aantal	Percentage	Type huur	Aantal	Percentage
Gereguleerd	1.231	74,5%	Gereguleerd	204.951	77,9%
Geliberaliseerd	421	25,5%	Geliberaliseerd	58.287	22,1%
Totaal	1.652	100%	Totaal	263.229	100%

Steekproef totaal			Gewogen**		
Type huur	Aantal	Percentage	Type huur	Aantal	Percentage
Gereguleerd	16.572	84,5%	Gereguleerd	2.531.428	85,8%
Geliberaliseerd	3.045	15,5%	Geliberaliseerd	418.696	14,2%
Totaal	19.617	100%	Totaal	2.950.124	100%

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | * kale huurprijs tot en met €699,48 | ** Weegfactor 'HWEEGWON'

Daarom is besloten om de grens voor het maken van onderscheid tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen te leggen op de wettelijke liberalisatiegrens – ten tijde van de steekproeftrekking – van €699,48 (Ministerie van BZK, 2016b, p.87). Alle waarnemingen met een kale huurprijs tot en met €699,48 worden daarmee als gereguleerd beschouwd, en alle waarnemingen met hogere huurprijzen als geliberaliseerd. Hierdoor kan het voorkomen dat enkele huurwoningen

onterecht in één van deze categorieën worden ingedeeld. Uitgangspunt is, dat het in de praktijk niet om substantiële aantallen zal gaan en dat de analyses daarom voldoende betrouwbaar zijn.

Tabel 4.4 toont de opbouw van de totale Nederlandse markt voor huurwoningen. Uit die tabel blijkt dat de huurmarkt voor ongeveer 85% bestaat uit gereguleerde huurwoningen – gewogen komt het aantal gereguleerde huurwoningen dan uit op ongeveer 2.53 miljoen huurwoningen. Wanneer tabel 4.4 in beschouwing wordt genomen, blijkt dat ongeveer 80% van de gereguleerde huurwoningen in bezit was van toegelaten instellingen – gewogen zijn dit ongeveer 2.03 miljoen woningen. Ook private verhuurders verhuren een aanzienlijk deel van de huurwoningen in de gereguleerde sector – ongeveer 12%, wat ongeveer 295.000 woningen zijn. Daarnaast is waar te nemen dat bijna 205.000 gereguleerde huurwoningen door overige partijen worden verhuurd. Uit Tabel 4.5 is af te lezen dat meer dan de helft – 65% – van de huurwoningen in de steekproef in de huurklasse tot de eerste wettelijke aftoppingsgrens valt – ofwel €586,68 kale huur inclusief eventuele huurtoeslag per maand. De eerste aftoppingsgrens dient ingevolge de Woningwet 2015 als grens voor het segment waarbinnen één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen onder de €22.100,- respectievelijk €30.000,-, ‘passend’ dienen te worden toegewezen – door toegelaten instellingen. Minstens 95% van de nieuw af te sluiten huurcontracten moet hieraan voldoen.

Tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens – van €628,76 tot en met €710,68 – bevindt zich een segment dat bijna 12% van de huurwoningenvoorraad beslaat. In het segment dat vaak als ‘middensegment’ wordt bedoeld – tussen de liberalisatiegrens van €710,68 en de €1000,- per maand – bevindt zich ongeveer 10% van de voorraad huurwoningen, wat staat voor ongeveer 293.000 woningen. Slechts 2% van de woningen vallen in de categorie van meer dan €1000,- per maand. Daarbij dient echter rekening te worden gehouden met het feit, dat de data betrekking hebben op 2014/2015 en dat huurprijzen tussentijds verhoogd kunnen zijn. In Tabel 4.6 zijn de WWS-punten van huurwoningen afgezet tegen de werkelijke maandelijkse kale huur van de woning. Hierbij gaat het om de huurmarkt in 2014 – ingedeeld naar de geldende liberalisatiegrens en WWS-systematiek in die periode. Zoals eerder werd toegelicht wordt het al dan niet geliberaliseerd of gereguleerd zijn van een huurcontract bepaald door de huurprijs bij aanvang van het contract.

Het WWS-puntensysteem bepaalt voor gereguleerde huurwoningen hoeveel de maximale maandelijkse huur mag bedragen. Indien de werkelijke huur van een gereguleerde woning hoger is dan het WWS-puntensysteem voorschrijft, kan een huurder zich beroepen op de Huurcommissie voor bijstelling van de huurprijs. Voor geliberaliseerde woningen geldt geen maximaal maandelijks huurbedrag. Het is voor verhuurders van gereguleerde woningen echter vrij om een lagere huur te vragen dan de maximale huurprijs op basis van het WWS: wanneer dit gebeurt, wordt ook wel over het ‘te liberaliseren’ segment gesproken. Die woningen zouden immers op basis van de WWS-punten geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Volgens diverse auteurs zou er in de praktijk dan ook sprake zijn van een relatief groot aantal woningen dat onder de maximale WWS-huurprijs wordt verhuurd (BZK, 2015c; Schilder & Conijn, 2015; IVBN, 2014). Volgens Jonker-Verkaart en Wassenberg (2015, p.23) zou ongeveer een derde deel van de corporatiewoningen te liberaliseren zijn.

Tabel 4.5 – opbouw huurmarkt 2015 naar huurklassengrenzen 2016

Steekproef			Gewogen*		
Huurklasse	Aantal	Percentage	Huurklasse	Aantal	Percentage
< €586,69	12.828	65,4%	< €586,69	1.971.797	66,8%
€586,69 - €628,76	1.798	9,2%	€586,69 - €628,76	273.253	9,3%
€628,76 - €710,68	2.316	11,8%	€628,76 - €710,68	343.878	11,7%
€710,68 - €1000,-	2.092	10,7%	€710,68 - €1000,-	293.012	9,9%
> €1000,-	583	3,0%	>€1000,-	68.183	2,3%
Totaal	19.617	100%	Totaal	2.950.124	100%
Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'					

Tabel 4.6 – verhouding huurprijzen en WWS-punten huurmarkt 2015

Steekproef				Gewogen*			
Verhuurder	Huurklasse	Aantal		Verhuurder	Huurklasse	Aantal	
		t/m 139 WWS-pt.	>139 WWS-pt.			t/m 139 WWS-pt.	>139 WWS-pt.
Toegelaten instelling	t/m €699,48	6.517	7.074	Toegelaten instelling	t/m €699,48	953.110	1.077.987
	> €699,48	69	1.142		> €699,48	11.030	157.228
Private verhuurder	t/m €699,48	955	792	Private verhuurder	t/m €699,48	160.622	134.472
	> €699,48	109	1.304		> €699,48	14.098	178.062
Overig	t/m €699,48	570	661	Overig	t/m €699,48	91.304	113.648
	> €699,48	18	403		> €699,48	1.857	56.421
Totaal	t/m €699,48	8.042	8.527	Totaal	t/m €699,48	1.205.036	1.326.107
	> €699,48	196	2.849		> €699,48	26.985	391.711

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'

Aan de hand van Tabel 4.6 kunnen deze stellingen deels worden bevestigd. Uit de data over zelfstandige woningen blijken immers nog grotere percentages woningen onder de maximale WWS huurprijs te worden verhuurd. Er is een percentage van ongeveer 45% 'te liberaliseren' huurwoningen waar te nemen, ofwel woningen met een huurprijs onder de €699,48 en met meer dan 139 WWS-punten in 2014. Wat neerkomt op ongeveer 1.33 miljoen theoretisch 'te liberaliseren' woningen. Het grootste deel van deze woningen is eigendom van toegelaten instellingen. Ongeveer 49% van de corporatiewoningen zou 'te liberaliseren' zijn, wat neerkomt op ongeveer 1.08 miljoen corporatiewoningen. Hoewel het grootste deel dus voor rekening komt van de toegelaten instellingen, valt het op dat ook private verhuurders met ongeveer 134.000 woningen een aanzienlijk aandeel hebben in de 'te liberaliseren' huurwoningen. Het bezit van private verhuurders bestaat voor meer dan de helft uit gereguleerde huurwoningen – ongeveer 61% van alle private huurwoningen.

Tabel 4.7 – Verhouding kale huur en maximale huur 'te liberaliseren' woningen 2015

Type eigenaar	Aantal	Steekproef		Type belegger	Aantal	Gewogen*	
		Werkelijke huur / maximale huur				Werkelijke huur / maximale huur	
Toegelaten instelling	7.074	67,1%		Toegelaten instelling	1.077.987	66,6%	
Institutioneel	316	73,1%		Institutioneel	49.614	74,1%	
Particulier	476	61,7%		Particulier	84.858	63,6%	
Totaal	7.866			Totaal	1.101.139		

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'

In tabel 4.7 is vervolgens te zien dat gewogen ongeveer 50.000 van de 'te liberaliseren' woningen van institutionele beleggers zijn en ongeveer 85.000 van particuliere beleggers. De tabel weergeeft tevens de gemiddelde verhouding tussen de werkelijke kale huur en de maximale huur op basis van de WWS-systematiek, per type verhuurder. Te zien is dat de 'te liberaliseren' woningen van institutionele beleggers met ongeveer 74% van de maximale huur, het dichtste bij de maximale WWS-huurprijs komen. Opvallend is dat juist de woningen van particuliere beleggers in dit segment

een percentage van ongeveer 64% van de maximale huur kennen. Gemiddeld realiseren toegelaten instellingen ongeveer 67% van de maximale huurprijs in het ‘te liberaliseren’ segment.

4.2.3 – Geografische ligging

Om een duidelijk en betrouwbaar beeld te krijgen van de opbouw van de Nederlandse markt voor huurwoningen, dient rekening te worden gehouden met de regionale verschillen die woningmarkten en woningmarktsegmenten vertonen. In de hedonische prijsanalyses zal rekening worden gehouden met de mogelijke regionale verschillen middels het opnemen van variabelen. Daarvoor dienen randtotalen met voldoende waarnemingen aanwezig te zijn. Zoals in onderstaande tabellen 4.8 en 4.9 te zien is, zijn de randtotalen in de steekproef van alle individuele provincies ver boven de honderd. Ook de randtotalen van zowel de gereguleerde en geliberaliseerde woningen – in Tabel 4.8 – als de randtotalen van de toegelaten instellingen – in Tabel 4.9 – zijn allen omvangrijk genoeg. In principe voldoen alle randtotalen per subgroep dus aan de eis van minimaal honderd waarnemingen. Wanneer Tabel 4.8 in beschouwing wordt genomen valt op dat ruim de helft – 52% – van het aantal huurwoningen zich in de Randstedelijke provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht bevinden. Dat zijn ruim 1.5 miljoen woningen. Wanneer de provincies uit het ‘Rompertje’ van Friso de Zeeuw in worden gezien, valt bijna drie kwart van de huurwoningen binnen die provincies: Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015).

Zuid-Holland kent het grootste aantal geliberaliseerde huurwoningen – ongeveer 112.000 – gevolgd door Noord-Holland – ongeveer 103.000. Wanneer naar de provincies uit het ‘Rompertje’ wordt gekeken, vallen er ongeveer 352.000 geliberaliseerde huurwoningen binnen die geografische afbakening – ongeveer 84% van alle geliberaliseerde huurwoningen. Het bezit van private verhuurders is grotendeels in diezelfde provincies geconcentreerd – zie Tabel 4.9. Ongeveer 57% van het totale bezit van de private verhuurders valt binnen de drie Randstedelijke provincies. Ongeveer 78% van het totale bezit van de beleggers valt in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland. Het aantal huurwoningen van zowel toegelaten instellingen, als private verhuurders is in de provincies Drenthe, Flevoland en Zeeland opvallend laag.

Tabel 4.8 – Type huur per provincie 2015

Steekproef			Gewogen*		
Provincie	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Provincie	Gereguleerd	Geliberaliseerd
Groningen	511	43	Groningen	102.462	6.683
Friesland	386	26	Friesland	89.584	5.242
Drenthe	231	23	Drenthe	57.272	5.470
Overijssel	828	93	Overijssel	155.803	15.804
Flevoland	562	90	Flevoland	43.111	10.693
Gelderland	1.941	313	Gelderland	241.124	38.586
Utrecht	1.069	315	Utrecht	160.275	41.466
Noord-Holland	1.983	435	Noord-Holland	493.928	102.793
Zuid-Holland	5.390	1.212	Zuid-Holland	616.681	112.421
Zeeland	744	65	Zeeland	47.735	4.039
Noord-Brabant	2.125	326	Noord-Brabant	334.006	56.998
Limburg	802	104	Limburg	159.446	18.500
Totaal	16.572	3.045		2.531.427	418.695
Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine * Weegfactor met variabele ‘HWEEGWON’					

Wanneer naar een gedetailleerder geografisch niveau wordt ingezoomd, neemt het aantal waarnemingen per gebied in de meeste gevallen sterk af. Zo toont de tabel in Bijlage 4.2 de randtotalen van het aantal waargenomen en het aantal gewogen huurwoningen in de COROP-regio's. Het aantal waarnemingen van de geliberaliseerde huurwoningen en die van private verhuurders zijn op COROP-niveau in de meeste gevallen te laag gebleken om individueel te kunnen beoordelen. Op COROP-niveau is het daarom voor dit onderzoek niet meer van waarde om

onderscheid te maken naar gereguleerd of geliberaliseerd, en naar woningen van toegelaten instellingen of private verhuurders. In de tabel met de COROP-regio's - in bijlage 4.2 - is de oversampling van de WoON2015-data duidelijk waar te nemen. Zo is te zien dat de steekproef in de regio Groot-Amsterdam 1.437 omvat, en in de regio's Groot-Rijnmond 2.272 en Agglomeratie 's-Gravenhage 2.328. De gewogen aantallen geven echter weer dat hier sprake is geweest van oververtegenwoordiging van bepaalde groepen respondenten: de regio Groot-Amsterdam omvat gewogen 365.560 huurwoningen, en in de regio's Groot-Rijnmond 313.541 en Agglomeratie 's-Gravenhage 188.581 huurwoningen. Daarnaast is aan Tabel 4.10 af te lezen dat de Nederlandse krimpgebieden zoals Oost-Groningen, de Achterhoek, Zuid-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen relatief weinig huurwoningen vertegenwoordigen (Ministerie van BZK, 2016^e). Zo blijkt dat de krimpregio's samengenomen, gewogen slechts 7% vertegenwoordigen van de gewogen huurwoningenvoorraad. Verder vertegenwoordigen de COROP-regio's met de G4 gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht juist een relatief groot deel van de totale voorraad huurwoningen – ongeveer 36%.

Tabel 4.9 –Huurwoning naar type verhuurder per provincie 2015

Steekproef			Gewogen*		
Provincie	Toegelaten instelling	Private verhuurder	Provincie	Toegelaten instelling	Private verhuurder
Groningen	417	101	Groningen	80.657	19.874
Friesland	309	55	Friesland	70.932	11.849
Drenthe	209	24	Drenthe	50.606	6.747
Overijssel	704	136	Overijssel	129.457	24.919
Flevoland	539	79	Flevoland	42.140	7.403
Gelderland	1.704	359	Gelderland	231.551	46.959
Utrecht	974	299	Utrecht	148.910	34.629
Noord-Holland	1.795	465	Noord-Holland	427.949	122.207
Zuid-Holland	4.852	1.166	Zuid-Holland	545.947	122.763
Zeeland	648	47	Zeeland	39.219	3.695
Noord-Brabant	1.979	274	Noord-Brabant	301.063	55.025
Limburg	675	155	Limburg	131.211	31.183
Totaal	14.085	3.160	Totaal	2.199.642	487.253
Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'					

4.3 – Huurprijzen

Op basis van de gewogen steekproefdata zijn analyses uitgevoerd over de gemiddelde huurprijzen onderverdeeld naar eigendomspositie – toegelaten instellingen en private verhuurders – en naar woningkenmerken – pandkenmerken, omgevingskenmerken en marktkenmerken. Om te bezien of de gemiddelden per subgroep significant van elkaar verschillen, teneinde betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de gemiddelde huurprijzen per subgroep, zijn voor diverse onderverdelingen en subgroepen F-tests uitgevoerd¹⁰. De F-tests zijn uitgevoerd middels een one-way ANOVA test in SPSS. Een F-test – ofwel one-way ANOVA – kan worden gebruikt om te onderzoeken of er een verschil is in de gemiddelde waarden van een afhankelijke variabele, tussen de verschillende subgroepen van een onafhankelijke variabele (McClave et al., 2011). Wanneer het algemene verschil tussen de gemiddelden van de groepen significant wordt bevonden op het 95% zekerheidsniveau, zegt dit nog niets over de gemiddelden tussen de individuele subgroepen onderling. Om het significantieniveau

10 Aan de hand van de variatie binnen de verschillende groepen en de variatie tussen de verschillende groepen, wordt de relatieve verklaarde variantie bepaald. En aan de hand van een F-verdeling en het aantal vrijheidsgraden – het aantal waarnemingen min één – wordt de kritieke waarde van F bepaald. Wanneer de variantie tussen de groepen kleiner is dan de verklaarde variantie, en dat verschil binnen het kritieke gebied van F valt, kan er worden gesproken van een significant verschil tussen de populatievarianties.

van de subgroepen onderling te bepalen, is bij de one-way ANOVA gebruik gemaakt van de Scheffé of Tukey 'Post Hoc' tests¹¹ (McClave et al., 2011). In deze paragraaf zullen uitspraken worden gedaan over – de meest relevante en opvallende – significant verschillende gemiddelden. Omwille van de omvang van deze paragraaf zullen de tabellen van de gemiddelde huurprijzen bij verschillende kenmerken worden weergegeven in de bijlagen.

4.3.1 – Huurprijzen naar eigendomspositie

De tabel in Bijlage 4.3 toont de gemiddelden van de huurprijzen, ingedeeld naar eigendomspositie. De eigendomspositie maakt onderscheid tussen woningen in het bezit van toegelaten en woningen in het bezit van private verhuurders. Daarnaast is, door middel van het filteren van de data, onderscheid gemaakt naar het totaal van zelfstandige huurwoningen, het gereguleerde deel, het geliberaliseerde deel, het 'te liberaliseren' deel, de Randstedelijke provincies, de perifere provincies, en de G4 COROP-gebieden – ofwel Groot-Amsterdam, Groot-Rijnmond, Utrecht en Metropoolregio 's-Gravenhage. Naast de gemiddelde kale huurprijzen voor huurwoningen, is ook een analyse uitgevoerd over de gemiddelde kale huurprijzen per m². Hiervoor is gekozen om de gemiddelde huurprijzen beter te kunnen beoordelen. De huurprijzen per m² geven immers in veel gevallen een genuanceerder beeld weer. Zo is bijvoorbeeld in Bijlage 4.3 te zien dat de gemiddelde huurprijs van huurwoningen in perifere regio's niet veel verschilt van die in de Randstedelijke regio's. Aan de hand van de huurprijs per m² is echter te bepalen dat dit relatief kleine verschil deels wordt verklaard door het feit dat de gemiddelde huurwoning in de perifere regio's ongeveer 10m² groter is dan in Randstedelijke regio's.

De tabel in Bijlage 4.3 toont de onderverdeling naar subgroepen en datafilters met de gewogen steekproefgegevens uit de dataset. De gemiddelde Nederlandse zelfstandige huurwoning heeft een huur van ongeveer €537,- kale huur per maand en heeft ongeveer 78m² woonoppervlak, waarmee de huurprijs per m² gemiddeld €6,86 is. De gemiddelde huurprijs van zelfstandige huurwoningen in het bezit van private verhuurders, blijkt ongeveer €107 hoger te zijn dan bij woningen van toegelaten instellingen. Relatief is dat ongeveer 20% hoger. De gemiddelde huurprijs per m² ligt bij private verhuurders echter ongeveer €1,55 hoger, wat ongeveer 24% hoger is dan bij toegelaten instellingen. Het gemiddelde woonoppervlak van huurwoningen van private verhuurders verschilt relatief gezien met ongeveer 1%. Gemiddeld bedroeg het woonoppervlak van woningen van toegelaten instellingen daarmee 79m², tegenover 78m² bij de private verhuurders. Wanneer naar het deel gereguleerde zelfstandige huurwoningen wordt gekeken, blijkt in het geval van de private verhuurders de gemiddelde huurprijs 2,6% hoger te liggen en de gemiddelde huurprijs per m² is 16,6% hoger. Wanneer naar de geliberaliseerde zelfstandige huurwoningen wordt gekeken, kan worden waargenomen dat geliberaliseerde huurwoningen met gemiddeld 91.9m² woonoppervlak, gemiddeld ongeveer 21% groter zijn dan gereguleerde huurwoningen. Echter zijn de gemiddelde huurprijzen per m² bij geliberaliseerde huurwoningen met €8,81 ruim 34% hoger. Deze analyse van gemiddelde huurprijzen vertelt ons echter niets over de overige kenmerken waarover deze gemiddelde woningen van de subgroepen beschikken.

Er zijn ook significante ruimtelijke verschillen waar te nemen. Zo is aan de tabel in Bijlage 4.3 af te lezen dat de gemiddelde huurprijs per m² in de Randstedelijke provincies – Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland – ongeveer 19% hoger ligt dan in de perifere provincies. Het ruimtelijke verschil blijkt tussen de huurprijzen per m² bij private verhuurders ongeveer 20% te zijn. Bij de toegelaten instellingen is dit ruimtelijke verschil tussen Randstad en periferie relatief kleiner, met ongeveer 18%. De totale gemiddelde huurprijzen verschillen minder sterk tussen de Randstedelijke en de perifere provincies. Het gemiddelde woonoppervlak blijkt 73m² in de Randstad te zijn en 85m²

11 De Scheffé Post Hoc test wordt gebruikt wanneer de populatievarianties significant van elkaar verschillen, en de Tukey Post Hoc test wanneer dit niet het geval is. Ook voor deze Post Hoc tests geldt, dat wanneer de significantie tussen twee subgroepen 0,05 of minder is, het verschil van de gemiddelden tussen die subgroepen als significant is aan te merken. Wanneer een verschil niet significant wordt bevonden met 95% zekerheid, kan er dus niet worden gesproken van verschillende gemiddelden.

perifeer. Dit duidt erop, dat de gemiddelde Randstedelijke huurwoning mogelijk over een mindere mate van woningkenmerken beschikt. Wanneer de G4 COROP-regio's in beschouwing worden genomen, valt op dat de totale gemiddelde huurprijzen voor woningen niet zeer sterk van elkaar verschillen. Dat terwijl de regio Groot-Amsterdam vaak wordt gezien als de woningmarkt welke het meest onder druk staat, en de regio Groot-Rijnmond – Rotterdam – vaak als de meest ontspannen woningmarkt van de G4 wordt gezien (NVM, 2016).

De gemiddelde huurprijs in de Metropoolregio 's-Gravenhage blijkt 6,6% hoger te liggen dan in de regio Groot-Amsterdam. In regio Groot-Amsterdam is het gemiddelde woonoppervlak echter het kleinst, met ongeveer 63m². In Metropoolregio 's-Gravenhage is dit ongeveer 78m². Ook kent de regio Groot-Amsterdam de hoogste gemiddelde huurprijs per m², wanneer wordt gekeken naar de huurwoningen van private verhuurders – met gemiddeld €9,59 per m². Binnen de G4 COROP-regio's is de laagste gewogen gemiddelde huurprijs per m² te vinden in de regio Groot-Rijnmond, waarbij de gemiddelde huurprijs per m² voor zelfstandige huurwoningen van toegelaten instellingen op €6,91 ligt. COROP-regio Utrecht kent de grootste gemiddelde verschillen tussen woningen van toegelaten instellingen en private verhuurders – de huren liggen daar bij private verhuurders gemiddeld ongeveer 30,9% hoger, en de gemiddelde huurprijs per m² ongeveer 28,5% hoger. In Groot-Rijnmond zijn deze verschillen het kleinst met 4,3% voor wat betreft de gemiddelde huurprijs, en met 4,2% voor de gemiddelde huurprijs per m².

4.3.2 – Huurprijzen naar woningkenmerken

Vanwege het feit dat de omvang van de SPSS-output van de one-way ANOVA-procedures zeer omvangrijk is, zijn de tabellen weergegeven in Bijlage 4.4. In deze alinea's zal daarom een beschrijving worden gegeven van de meest relevante en opvallende resultaten. Een aantal F-tests voor de ongewogen steekproefgegevens tonen over de gehele groep significant verschillende gemiddelden, hoewel de Post Hoc tests aantonen dat meer dan vijf – of soms zelfs meer dan tien – gemiddelden van de subgroepen niet significant van elkaar verschillen. Ook zijn er groepen waar te nemen waarbij over het algemeen geen significant verschil bestaat. Daarmee zijn bij 15 van de 36 f-tests, niet of onvoldoende significant verschillende gemiddelden aangetoond. Omdat hier over de ongewogen data onvoldoende betrouwbare uitspraken kunnen worden gedaan, worden deze buiten beschouwing gelaten. Bij de gewogen gegevens komt dit aantal uit op nul, en zijn er slechts enkele niet significant verschillende subgroepen waar te nemen – zie Bijlage 4.4. De wegingsfactor, welke de data weegt naar een representatieve afspiegeling van de populatie, lijkt daarmee dus een positief effect te hebben op de representativiteit van de gegevens en de significantie van de verschillen van gemiddelden per subgroep. Bovendien vertonen de gemiddelden van de ongewogen en de gewogen data geen opvallende verschillen. Omdat de gewogen data een meer betrouwbare afspiegeling vormen van de populatie zal in de volgende alinea's worden ingegaan op de gewogen resultaten.

Wanneer de gemiddelde kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per m² worden afgezet tegen de verschillende categorieën met woonoppervlakten, valt direct op dat de gemiddelde huurprijs voor een zelfstandige huurwoning toeneemt naarmate het woonoppervlakte toeneemt. Echter is ook waar te nemen dat de gemiddelde huurprijs per m² juist relatief sterk afneemt naarmate het woonoppervlakte toeneemt. De groep woonoppervlak kent zeven categorieën en de spreiding tussen de gemiddelde huur per categorie is ongeveer €249,-. Woningen met minder dan 50m² woonoppervlak zijn gemiddeld het goedkoopst met €409 per maand, terwijl woningen met 150-199m² gemiddeld het duurste zijn met €658 per maand. Opvallend is dat woningen van 200m² of groter gemiddeld ongeveer €553 per maand kosten – waarvoor diverse ruimtelijke oorzaken kunnen zijn. De standaarddeviatie bij die categorie is met ongeveer 242 dan ook relatief groot – wat betekent dat ongeveer 68% van de woningen met 200m² of meer een huurprijs tussen de €310 en de €794 zal hebben. De spreiding tussen de gemiddelde huur per m² per categorie is ongeveer €9. Woningen met minder dan 50m² woonoppervlak zijn per m² gemiddeld het duurst met €11 per maand, terwijl woningen met 200m² of meer gemiddeld het goedkoopste zijn met €2 per m²/maand. Voor de zeven categorieën van de oppervlakte van de woonkamer lijkt dit effect hetzelfde te zijn, waarbij woningen met een woonkamer tussen de 40-49m² een gemiddelde huurprijs van €6,49 per m² hebben, terwijl

woningen met een woonkamer van minder dan 20m² een gemiddelde huurprijs van €7,64 per m² hebben. De gemiddelde totale maandelijkse huurprijs neemt echter wel toe naarmate de oppervlakte van de woonkamer toeneemt – €467 bij woningen met woonkamers van minder dan 20m² en €626 bij woningen met woonkamers van 50m² of groter.

De gemiddelde huurprijzen van een woning bij een bepaalde oppervlakte van de tuin vertonen relatief weinig spreiding. Bij een zelfstandige huurwoning met een tuin van minder dan 25m² is de gemiddelde huurprijs €527, en bij een tuin van 500m² of meer is de gemiddelde huurprijs €569 – de spreiding tussen de verschillende gemiddelden is €42. Ook hier neemt de prijs per m² voor een woning af, naarmate de oppervlakte van de tuin toeneemt. Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in de mate van overige kenmerken bij woningen met grotere tuinen. Zo kan het zijn dat woningen met grotere tuinen vaker gelegen zijn in minder verstedelijkte gebieden, en dat gemiddeld grotere woningen vaker over een grote tuin beschikken. Hetzelfde geldt voor de oppervlaktecategorieën van het balkon bij de woning. De gemiddelde huurprijs voor een woning neemt toe naargelang de oppervlakte van het balkon toeneemt, en de gemiddelde huurprijs per m² neemt daarmee af. Woningen met balkons van minder dan 3m² kennen een gemiddelde huurprijs van €500 en een gemiddelde huurprijs per m² van €7,50. De hoogste gemiddelde huurprijs van €587 is waar te nemen bij woningen met balkons van 15m² of meer – per m² €7. Woningen met een bouwjaar van vóór 1945 kennen een gemiddelde huurprijs van €502, maar met een standaarddeviatie van 181 - wat betekent dat ongeveer 68% van die woningen een huurprijs tussen de €321 en de €683 zal hebben. Voor woningen vanaf 1945 geldt dat de gemiddelde huurprijs toeneemt per categorie, van €466 voor woningen uit de periode van 1945-1959, tot €646 voor woningen van na het jaar 2000. Opvallend is, dat woningen uit de periode van 1980-1989 met €540 een lagere gemiddelde huurprijs hebben, dan woningen uit de periode 1970-1979 met €552. Ook hier kunnen diverse ruimtelijke verklaringen voor zijn, maar het kan bijvoorbeeld ook te maken hebben met de gemiddelde bouwfysische of architectonische kwaliteit van die woningen.

De gemiddelde huurprijzen van eengezinswoningen liggen met €559, wat hoger dan de gemiddelde huurprijs van een meergezinswoning – bijvoorbeeld appartementen, bovenwoningen en maisonnettes – met €525. De gemiddelde huurprijs per m² ligt voor meergezinswoningen echter €2 hoger, met €7,70 per m², dan bij eengezinswoningen – met €5,70 per m². Dit duidt er tevens op dat de gemiddelde eengezinswoning ongeveer 99m² woonoppervlakte heeft en de gemiddelde meergezinswoning 68m². De gemiddelde huurprijzen van 2-onder-1-kap woningen, hoekwoningen en tussenwoningen blijken niet veel van elkaar te verschillen, met huurprijzen tussen ongeveer €550 en €560 en huurprijzen per m² tussen de €5 en €6. De gemiddelde vrijstaande eengezinswoning blijkt ongeveer 125m² woonoppervlak te hebben en een gemiddelde huurprijs per m² van €4,20. Opvallend is de relatief lage gemiddelde huurprijs van vrijstaande huurwoningen, van ongeveer €528. Het feit dat vrijstaande huurwoningen de laagste gemiddelde huurwaarde kennen van alle eengezinswoningen is contra-intuïtief te noemen. Echter wordt er in deze analyse enkel een vergelijking gemaakt tussen twee variabelen, waardoor het bijvoorbeeld zo zou kunnen zijn dat het grootste deel van deze vrijstaande huurwoningen zich in zeer ontspannen woningmarkten, zoals in de krimpgebieden, bevindt (Ministerie van BZK, 2016^e). Woningen met een eigen garage kennen met €624 een aanzienlijk hogere gemiddelde huurprijs dan woningen zonder garage of carport met €531. De gemiddelde huurprijs per m² ligt voor woningen met een garage echter €0,50 lager. Een vergelijkbare conclusie kan worden getrokken voor woningen met parkeergelegenheid op eigen terrein – met gemiddeld €561 en €6,40m² - en woningen zonder parkeergelegenheid op eigen terrein – met €520 en €6,90 per m². Woningen met een gemeenschappelijke parkeervoorziening kennen echter de hoogste gemiddelde huurprijs per m² van €7,10. Een mogelijke verklaring kan zijn dat het in die categorie betrekkelijk vaak meergezinswoningen zal betreffen, welke gemiddeld ook een hogere huurprijs per m² kennen.

Woningen met een open keuken blijken met €565 en €7,30 per m², zowel een hogere gemiddelde huurprijs, als een hogere gemiddelde huurprijs per m² te kennen, dan woningen met een gesloten keuken. Een vergelijkbare conclusie is te trekken voor woningen welke qua sanitair beschikken over zowel een bad als een douche – met €697 en €6,80 per m². Echter lopen de

gemiddelde prijzen per m² niet in belangrijke mate uiteen bij verschillende categorieën van sanitair. Woningen met een eigen CV-ketel kennen een gemiddelde huurprijs van €546 en €6,70 per m². Woningen met blok- of wijkverwarming hebben met €8,10 de hoogste gemiddelde huurprijs per m² en woningen verwarmd met kachels, met €6,20 de laagste. Woningen welke zijn aangesloten op stadsverwarming hebben met €600 gemiddeld de hoogste huurprijs per maand en woningen verwarmd met kachels de laagste met gemiddeld €404. Woningen met energielabel A kennen de hoogste gemiddelde huurprijs en huurprijs per m², welke afnemen naarmate het energielabel als minder energiezuinig is aan te merken. Opvallend is dat woningen met energielabel G echter iets hogere gemiddelde waarden laat zien, dan woningen met energielabel F. Een gedeeltelijke verklaring zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat dit relatief vaak historische woningen van vóór 1945 betreft, welke overwegend vaak gelegen zijn in historische stadscentra (Marlet, 2009). Zo blijkt ook dat de gemiddelde huurprijs per m² in de als ‘zeer stedelijk’ aan te merken gebieden met €7,80 het hoogste is, terwijl die in gebieden welke als ‘niet stedelijk’ zijn aan te merken, met €5,60 per m² het laagste is. De gemiddelde totale maandelijkse huurprijzen laten echter weinig spreiding zien, omdat de stedelijke gebieden naar verwachting overwegend kleinere woningen met een relatief lage mate van pandkenmerken zullen herbergen, terwijl dit in de minder stedelijke gebieden juist andersom zal zijn. Uit Bijlage 4.4 blijkt dan ook dat de meest stedelijke provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland de hoogste m² huurprijzen kennen – van €7 tot €8 – en de provincies Friesland en Drenthe de laagste van tussen de €5 en €6.

Aan de gemiddelden naar omgevingskenmerken is te zien dat in vrijwel alle gevallen de gemiddelde huurprijs per m² hoger is bij woningen waarbij een voorziening wel aanwezig is in de nabije omgeving, dan wanneer dit niet het geval is. De gemiddelde huurprijzen per m² bij de aanwezigheid van een bibliotheek, warenhuis of podiumkunsten binnen 5km blijken tussen de €1,10 en €1,40 hoger te liggen, dan wanneer dit niet het geval is. Die woningen zullen gemiddeld gezien vaker in stedelijk gebied gelegen zijn. Ditzelfde geldt voor de gemiddelde huurprijs bij woningen met een warenhuis, bibliotheek of openbaar zwembad binnen 5km. De gemiddelde huurprijs bij die woningen ligt rond de €540, terwijl de gemiddelde huurprijs voor woningen waarbij dit niet het geval is tussen de €515 en €529 ligt. Deze laatste groep woningen is gemiddeld echter wel 14m² groter. De aanwezigheid van een hoofdweg binnen 1km blijkt negatief samen te hangen met de huurprijs en met de huurprijs per m², mogelijk omdat dit bijvoorbeeld naast een betere bereikbaarheid, ook verontreiniging en verkeers- en geluidsoverlast met zich mee kan brengen. Ook kunnen andere kenmerken van invloed zijn. Ook de huurprijs per m² voor woningen binnen 500m van een bos is lager dan voor woningen die niet binnen 500m van een bos gelegen zijn. Daarbij is te zien dat de gemiddelde woonoppervlakte voor woningen in de nabijheid van een bos gemiddeld groter zijn, en dat de gemiddelde huurprijs daarmee ook hoger is dan van woningen waarvoor dit niet geldt.

Woningen met een slechte, tot zeer slechte bereikbaarheid van werk – arbeidsplaatsen – blijken een gemiddelde huurprijs van €521 te hebben. Woningen met een gemiddelde bereikbaarheid van werk €543 per maand, en woningen met een goede tot zeer goede bereikbaarheid van werk ongeveer €549 per maand. Ook de huurprijzen per m² lopen op van zeer slechte, naar zeer goede bereikbaarheid van werk, met respectievelijk €6,10, €6,90 en €7,60 per m² per maand. In buurten waar sprake is van een hoge tot zeer hoge mate van verloedering, ligt de gemiddelde huurprijs ongeveer €22 – maar slechts €0,04 per m² – lager dan in buurten waar sprake is van zeer weinig tot weinig verloedering. In buurten waar sprake is van een hoge tot zeer hoge mate van sociale overlast, ligt de gemiddelde huurprijs ongeveer €26 lager dan in buurten waar sprake is van zeer weinig tot weinig verloedering. De huurprijs per m² ligt in gebieden met zeer veel tot veel overlast echter hoger dan in gebieden waar sprake is van zeer weinig tot weinig sociale overlast. Dit gegeven kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door de mate van stedelijkheid van de buurt en overige kenmerken van de woningen. In buurten waar sprake is van een veel tot zeer veel sociale cohesie, ligt de gemiddelde huurprijs ongeveer €15 hoger dan in buurten waar sprake is van zeer weinig tot weinig sociale cohesie. Ook hier geldt voor de huurprijzen per m² dat zij afnemen naargelang de mate van sociale cohesie toeneemt, en dat een mogelijke verklaring bijvoorbeeld kan worden gezocht in de mate van stedelijkheid van de buurt en overige kenmerken van de woningen.

5 – Hedonische prijsanalyse

In dit vijfde hoofdstuk wordt de hedonische prijsanalyse over huurprijzen van woningen omschreven. Allereerst zal in Paragraaf 5.1 worden ingegaan op de totstandkoming van het hedonische prijsmodel. De set aan verklarende variabelen is onderzocht op de aanwezigheid van multicollineariteit, en de eventuele latente variabelen. In Paragraaf 5.2 wordt het algemene model voor de gehele huurmarkt beschreven, welke als uitgangspunt voor de verdere analyse heeft gediend. Door het algemene model op te splitsen en in te delen naar de juridische indeling uit Hoofdstuk 2, wordt in Paragraaf 5.3 de situatie op – en het verschil tussen – de gereguleerde huurmarkt en de geliberaliseerde huurmarkt weergegeven. Aan de hand van het algemene model en de juridische indeling, wordt vervolgens in Paragraaf 5.4 een analyse aan de hand van de eigendomsmatige indeling weergegeven. Daarbij wordt, middels splitsing van de data, onderscheid gemaakt tussen de modellen voor woningen van toegelaten instellingen en woningen van private verhuurders. Tot slot wordt in Paragraaf 5.5 een conclusie getrokken over de analyse.

5.1 – Theoretisch hedonisch prijsmodel

Op basis van literatuuronderzoek is in Paragraaf 2.2 een lijst met factoren opgesteld, waarvan in de literatuur verondersteld wordt dat deze van invloed zijn op de huurprijsvorming van huurwoningen. Een groot deel van deze factoren kan worden gemeten middels variabelen aanwezig in de databases van het WoON 2015, VOIS en CBS StatLine. In Hoofdstuk 4 is middels beschrijvende statistiek omschreven hoeveel waarnemingen er ongewogen en gewogen in de dataset aanwezig zijn in het basismodel. Hieruit is naar voren gekomen dat weging van de data, naar een representatieve vertegenwoordiging van de populatie, meer betrouwbare resultaten tot gevolg heeft. De ongewogen data vormen immers geen representatieve afspiegeling van de gehele populatie, vanwege het feit dat de steekproef niet-aselect getrokken is. Weging van de data is daarom essentieel voor het waarborgen van de validiteit en generaliseerbaarheid van de analyses. Het wegen van de data heeft echter als resultaat dat het aantal waarnemingen toeneemt met het gewicht van de totale weging: In het geval van de WoON2015 dataset betekent dit dat het aantal waarnemingen van zelfstandige huurwoningen toeneemt naar $n = 2.832.462$. Over analyses met een dergelijk groot aantal waarnemingen zullen geen significantietests met betrouwbare uitkomsten kunnen worden uitgevoerd. Wanneer de CBS weegfactor dusdanige wordt toegepast op de regressieanalyses, zullen de resultaten een vertekend beeld weergeven.

Een oplossing voor dit probleem met weging, is gevonden door een nieuwe weegfactor te creëren aan de hand van de bestaande CBS weegfactor. Daarbij wordt wel rekening wordt gehouden met de verhoudingen binnen de populatie, maar het totale aantal waarnemingen neemt niet toe. Door de gewogen hoeveelheid waarnemingen te delen door het ongewogen aantal waarnemingen – $7.657.912 / 62.668 = 122,2$ – wordt een factor van 122,2 gevonden. Een nieuwe weegfactor – zie Tabel 5.2 – is vervolgens gecreëerd, door de oorspronkelijke weegfactor per case te delen door 122,2. De gewichten per case veranderen hierdoor, maar de verhoudingen tussen de weegfactoren blijven hiermee hetzelfde, waardoor meer betrouwbare en generaliseerbare resultaten ontstaan, dan wanneer de analyses zouden worden uitgevoerd over de ongewogen data. Dit levert een gewogen dataset op met een totaal van $n = 62.668$ waarnemingen. De gemiddelde kale huurprijs per m² wordt als de te verklaren variabele gebruikt. Uit Hoofdstuk 4 is gebleken dat de gemiddelde kale huurprijs per m² per maand, een betere eenheid is om huurprijverschillen mee te verklaren dan de gemiddelde kale huurprijs per maand. Om de kale huurprijs per m² als afhankelijke variabele te kunnen toepassen binnen de hedonische prijsmodellen, is ook hiervoor een nieuwe variabele gecreëerd. Deze variabele is gecreëerd, door de oorspronkelijke variabele voor de kale huurprijs, te delen door de variabele voor het gebruiksoppervlak van de woonruimte.

Tot slot zijn er enkele variabelen aan de dataset toegevoegd, ten behoeve van het opsplitsen van de data. Zo is er een variabele aangemaakt om onderscheid in de data aan te kunnen brengen, naar gereguleerde of geliberaliseerde huurwoningen. Vanwege het feit dat de WoON2015 steekproef bewoonde woningen in Nederland in 2014/2015 vertegenwoordigt, is besloten om de destijds

vigerende wet en regelgeving omtrent de WWS-systematiek en de liberalisatiegrens als criterium te hanteren (BZK, 2015b; 2016c). Woningen met een kale huurprijs van maximaal €699.48 worden daarom aangemerkt als gereguleerde huurwoningen. Woningen met een huurprijs van meer dan €699.48 worden aangemerkt als geliberaliseerde huurwoningen. Ook is er een variabele toegevoegd aan de dataset, welke onderscheid maakt tussen woningen in zeer sterk stedelijke of sterk stedelijke buurten, en woningen in matig, weinig of niet-stedelijke buurten. Deze variabele is geconstrueerd aan de hand van de vanuit CBS StatLine gekoppelde CBS-indicator. Deze CBS-indicator voor de mate van stedelijkheid van een buurt is te definiëren als: “Een maatstaf voor de concentratie van menselijke activiteiten gebaseerd op de gemiddelde omgevingsadressendichtheid (OAD)” (CBS, 2016). Het CBS onderscheidt daarbij vijf categorieën van stedelijkheid – weergegeven in Tabel 5.1.

Tabel 5.1 – categorieën stedelijkheid buurt

Categorie	CBS categorie	CBS definitie
Stedelijke buurt	Zeër sterk stedelijk	Gemiddelde OAD van 2500 of meer per km ²
	Sterk stedelijk	Gemiddelde OAD van 1500 tot 2500 per km ²
Niet-stedelijke buurt	Matig stedelijk	Gemiddelde OAD van 1000 tot 1500 per km ²
	Weinig stedelijk	Gemiddelde OAD van 500 tot 1000 per km ²
	Niet stedelijk	Gemiddelde OAD van minder dan 500 per km ²

Bron: (CBS, 2016)

5.1.1 – Theoretisch basismodel

Het eerste – theoretische – hedonische prijsmodel gaat uit van de algehele huurmarkt. In dit model wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende huursegmenten – gereguleerd en geliberaliseerd. Uiteraard zijn onzelfstandige huurwoningen en koopwoningen wel buiten beschouwing gelaten. Het eerste basismodel met alle uit de literatuur herleide verklarende variabelen, met de ongewogen data, leidt dit tot slechts 124 waarnemingen¹². Het eerste ongewogen model met – weergegeven in Bijlage 5.1 Tabel B5.1 – toont bovendien aan dat slechts tien parameterschattingen van de variabelen significant worden bevonden op het 95% betrouwbaarheidsniveau. Het gewogen model aan de hand van de oorspronkelijke CBS weegfactor hoogt de 124 waarnemingen op tot een totaal van $n = 17.734$. De kans dat dit gewogen model vertekende resultaten weergeeft is echter aanwezig, vanwege het feit dat de weging heeft plaatsgevonden over slechts 124 oorspronkelijke waarnemingen. Hoewel het grootste deel van de geschatte parameters significant wordt bevonden, is de kans op onjuiste parameterschattingen dus aanwezig: Zo is bijvoorbeeld te zien dat het model een significante parameter van +€11,40 per m² schat voor de provincie Drenthe. Dat zou inhouden dat, bij gelijkblijvende overige parameters, de gemiddelde huurprijs per m² in Drenthe €11,40 hoger zou liggen dan in Zuid-Holland. Dat verband is contra-intuïtief te noemen, gezien in delen van Drenthe sprake is van bevolkingskrimp en een ontspannen woningmarkt, terwijl dit in Zuid-Holland omgekeerd het geval is (Ministerie van BZK, 2016b; 2016e; 2015c). Voor het model met de gewogen data, aan de hand van de aangepaste weegfactor – Bijlage 5.1 – geldt ook dat het aantal waarnemingen met $n = 145$ gering is. Een groot deel van de parameterschattingen in dit model zijn niet significant bevonden, en de parameters welke wel significant zijn laten contra-intuïtieve verbanden zien. Mogelijke verklaringen voor het gedeeltelijke ontbreken van significante parameterschattingen en instabiele regressiecoëfficiënten, kunnen worden gezocht in het feit dat het aantal waarnemingen onvoldoende van omvang is, en de mogelijke aanwezigheid van multicollineariteit tussen verklarende variabelen (McClave et al., 2011).

¹² Het ‘listwise’ uitsluiten van missende waarden houdt in, dat wanneer een case een missende waarde heeft op één van de variabelen, de gehele case wordt uitgesloten uit het model (Peugh & Enders, 2004). Middels de ‘mean substitution’ methode is het mogelijk om de missende waarden te laten vervangen door het geschatte gemiddelde. Deze methode is in dit geval echter onvoldoende betrouwbaar, omdat voor meer dan 99% van de cases één of meer missende waarden zouden worden geschat.

5.1.2 – Multicollineariteit

Er is sprake van multicollineariteit wanneer verklarende variabelen sterk met elkaar correleren, doordat de variabelen overtollige informatie bevatten en overlap vertonen (McClave et al., 2011). Dit kan ertoe leiden dat het gehele model significant wordt bevonden op basis van de F-test, terwijl één of enkele parameterschattingen niet significant worden bevonden aan de hand van t-toetsen. Ook kan het voorkomen dat een correlerende variabele, de regressiecoëfficiënt van de andere variabele beïnvloedt, waardoor de parameters contra-intuïtieve schattingen weergeven. Om te bepalen of verklarende variabelen met elkaar correleren, kunnen middels een correlatietabel in SPSS de productmomentcorrelatiecoëfficiënten van Pearson – r – worden berekend¹³. Over wanneer een correlatiecoëfficiënt kan worden beschouwd als kritiek, waarbij mogelijk sprake is van multicollineariteit tussen variabelen, bestaat in de literatuur geen eenduidigheid. De Vocht (2009) hanteert als vuistregel, dat significante bivariate waarden van $r = \geq 0,9$ en $r = \leq -0,9$, duiden op mogelijke multicollineariteit. In dat geval dienen variabelen te worden beoordeeld op mogelijke multicollineariteit en kan worden besloten om één van de variabelen uit het model te verwijderen. De verklarende variabelen zijn daarom beoordeeld aan de hand van de correlatietabel in SPSS.

De correlatietabel toont slechts correlatiecoëfficiënten van meer dan $r = 0,9$, of minder dan $r = -0,9$. Volgens de vuistregel van de Vocht (2006) zouden er in dit geval geen variabelen in het model aanwezig zijn welke een aanwijzing van multicollineariteit vertonen. Echter is de aanwezigheid van een hoge verklaarde variantie R^2 in combinatie met een relatief groot aantal niet-significante regressiecoëfficiënten een aanwijzing van multicollineariteitsproblemen – te zien in de modellen in Bijlage 5.1 (Alin, 2010). Pearson correlatie houdt echter enkel rekening met de correlatie tussen twee variabelen. Bij het berekenen van collineariteit wordt ook rekening gehouden met de covariantie tussen de verklarende variabelen (Alin, 2010). Correlatie en collineariteit zijn dus niet hetzelfde fenomeen. Ergo, wanneer er geen sprake is van correlatie, kan er toch sprake zijn van multicollineariteit. Een alternatieve methode om multicollineariteit op te sporen is door middel van de Variantie Inflatie Factor – VIF¹⁴. Wanneer naar de VIF-kolom in het model in Tabel B5.1 van Bijlage 5.1 wordt gekeken is te zien dat vrijwel alle VIF-waarden ver boven de vijf liggen – met uitschieters tot 241. Ook de gemiddelde VIF-waarde ligt ver boven één. Vastgesteld kan worden dat er sprake is van multicollineariteit. Dit duidt er tevens op dat het aantal variabelen in het model mogelijk kan worden gereduceerd, omdat er informatieoverlap bestaat tussen verklarende variabelen. Bovendien is reductie van het aantal variabelen wenselijk, omdat is gebleken dat een groot deel van de cases missende waarden heeft bij een groot aantal verklarende variabelen. Hier kan factoranalyse of Principale Componenten Analyse uitkomsten bieden.

5.1.3 – Principale Componenten Analyse

De Principale Componenten Analyse – PCA – kan worden ingezet om het aantal verklarende variabelen in een model te reduceren (Dunteman, 1989; Kim & Mueller, 2011). De PCA-techniek heeft als doel om de variantie in een bepaalde set van variabelen te verklaren (Dunteman, 1989). Daarnaast dient de PCA in de praktijk diverse andere doeleinden. Zo kan een onderzoeker toetsen of er, op basis van de data en de variabelen, sprake is van één of meerder onderliggende dimensies. In het geval van dit onderzoek zijn ook hypothetische dimensies te onderscheiden aan de hand van literatuuronderzoek, namelijk de diverse subgroepen hedonische kenmerken: Pand- Omgevings-

13 Correlatiecoëfficiënten geven de sterkte van een lineair verband tussen twee verklarende variabelen weer. De coëfficiënt kan een waarde aannemen tussen $r = -1$ en $r = 1$, waarbij een waarde van $r = 0$ duidt op het ontbreken van een lineair verband tussen variabelen. Een coëfficiënt van $r = -1$ duidt op een perfecte negatieve samenhang tussen variabelen, en een coëfficiënt van $r = 1$ duidt op een perfect positieve samenhang.

14 De VIF houdt wel rekening met covariantie tussen de combinaties van verschillende variabelen. Wanneer het gemiddelde van de VIF-waarden van de verklarende variabelen aanzienlijk groter is dan één, kan dit duiden op de aanwezigheid van multicollineariteit (Alin, 2010, p.370). Wanneer de VIF-waarde van een verklarende variabele groter is dan vijf, verdient deze nadere aandacht, omdat dit duidt op de aanwezigheid van multicollineariteit. Hoe hoger de VIF-waarde, des te meer dit duidt op multicollineariteitsproblemen.

Markt- en Eigendomskenmerken. Middels PCA kan worden getoetst of deze theoretische verwachting terug is te zien in de data. Bovendien kan zo worden onderzocht, of er sprake is van de aanwezigheid van zogenaamde latente variabelen (Kim & Mueller, 2011). Latente variabelen, ofwel principale componenten, zijn als het ware – niet-waargenomen – onderliggende factoren van de waargenomen variabelen. Het kan dus voorkomen dat twee of meer variabelen een onderliggende factor kennen, welke de covariantie tussen die variabelen verklaart (Kim & Mueller, 2011).

In sommige gevallen, waar PCA duidt op de aanwezigheid van een onderliggende factor en waar deze op logische en intuïtieve wijze te verklaren is, zal het vervolgens mogelijk zijn om enkele variabelen samen te voegen tot één factor - één latent construct (Dunteman, 1989). Ook is het voor de onderzoeker mogelijk om op basis van de uitkomsten van de PCA, zelf het aantal variabelen te reduceren door een logische combinatie van groepen te construeren. Bovendien kan PCA eenvoudig worden ingezet om problemen met multicollineariteit te analyseren. Zoals in de PCA Tabel B5.2 in Bijlage 5.1 te zien is, zijn er 33 variabelen in de PCA betrokken – dit zijn er minder dan in het oorspronkelijke regressiemodel, omdat hierin de oorspronkelijke categorische variabelen in plaats van de gecreëerde dummyvariabelen worden betrokken. De tabel met de totale verklaarde variantie voor alle componenten toont de eigenwaarden¹⁵ per component. Aan de eigenwaarden in de tabel is te zien dat er tien principale componenten uit de analyse naar voren komen (Jeeshim, 2002). Gezien het feit dat er sprake is een ongelijke verdeling van eigenwaarden, en één component welke bijna 25% van de variantie verklaart, kan worden bevestigd dat er sprake is van multicollineariteit.

De componentenmatrix in Bijlage 5.1 Tabel B5.2 geeft weer welke variabelen een bepaalde bijdrage¹⁶ leveren aan de tien onderscheiden componenten. Wanneer de factorladingen in de componentenmatrix in beschouwing worden genomen, is bijvoorbeeld te zien dat de bereikbaarheidskenmerken van voorzieningen – omgevingskenmerken als wonhuizen, bioscopen en podiumkunsten – veel bijdragen en sterk samenhangen binnen de eerste principale component. Dit eerste component lijkt betrekking te hebben op de mate van stedelijkheid van een buurt, wat in veel gevallen sterk zal bepalen hoeveel voorzieningen, diensten en werkgelegenheid er in de omgeving aanwezig zijn. Het bouwjaar blijkt met bouwfysische kenmerken en de energieprestatie van de woning samen te hangen in het tweede component. Oppervlaktekenmerken van de woning en het aantal kamers vallen samen in de derde principale component. De GSB-indicatoren van verloedering, sociale cohesie en overlast in een buurt blijken hoge factorladingen op het vierde component te hebben (Ministerie van BZK, 2016b, p. 47). De overige componenten verklaren minder van de totale variantie, en blijken ook minder intuïtief logische samenhang van variabelen te weergeven, zoals het type verwarmingsvoorziening en de afstand tot een hoofdweg in de buurt.

Op basis van deze principale componenten analyse is besloten enkele nabijheidkenmerken samen te voegen, daar waar dat op logische en interpreteerbare wijze mogelijk is. Een aantal nabijheidsvariabelen – omgevingskenmerken – kunnen worden samengevoegd tot één variabele welke aangeeft wat het aantal stedelijke voorzieningen (woningen, podiumkunsten en bioscopen) binnen 5km van de buurt van de woning is. Eenzelfde transformatie is uitgevoerd voor de variabelen met betrekking tot het aantal supermarkten en het aantal overige dagelijkse voorzieningen binnen 1km van de buurt. Dit heeft geresulteerd in een variabele welke het aantal voorzieningen voor dagelijkse boodschappen binnen 1km van de buurt weergeeft. Het energielabel van de woning blijkt sterke samenhang te vertonen met de categorie van het bouwjaar van de woning. Dit verband lijkt logisch omdat oudere woningen vaak slechtere energieprestaties kennen, dan woningen welke onder

15 Voor ieder component wordt een ‘eigenwaarde’ ofwel ‘eigenvalue’ berekend, wat staat voor de totale verklaarde variantie. Eigenwaarden van één of hoger worden beschouwd als een principale component. Wanneer slechts één of enkele eigenwaarden relatief hoog zijn, en dus een groot deel van de totale variantie verklaren, duidt dit op multicollineariteit (Freund & Littell, 2000). In dat geval zal er immers ook sprake zijn van een aantal kleinere eigenwaarden, waarbij een waarde van nul staat voor sterke multicollineariteit.

16 Deze bijdragen worden ook wel ‘factorladingen’ genoemd, waarbij factorladingen van 0.6 tot 0.8 kunnen worden beschouwd als sterk en factorladingen van 0.8 of hoger als zeer sterk (Dunteman, 1989).

recentere bouwwetgeving zijn ontwikkeld (Majcen & Itard, 2014). Diezelfde redenatie gaat op voor de samenhang tussen het bouwjaar en de aanwezigheid van een lift – waarop het bouwbesluit mogelijk van invloed is. Het bouwjaar van de woning fungeert daarmee als het ware als een proxy voor meerdere energetische en bouwfysische kenmerken. De uitkomsten van de PCA dienen als informatiebron voor het maken van keuzes in het modelleren van een geschikt basismodel.

5.1.4 – Stapsgewijze modelbepaling

Aan de hand van de analyses naar de aanwezigheid van multicollineariteit, de samenhang van variabelen middels de PCA en de reductie van het aantal variabelen kan een nieuw regressiemodel worden opgesteld welke beter aansluit bij de dataset. Hoewel het aantal variabelen enigszins is gereduceerd aan de hand van de PCA, is het belangrijk om te achterhalen welke variabelen relevant en significant blijken voor het hedonische prijsmodel. Een methode om te bepalen welke variabelen een significante bijdrage leveren aan een regressiemodel is de stapsgewijze regressiemethode¹⁷ – waartoe ook SPSS mogelijkheden biedt. Het resultaat van deze methode is, dat er een model uit voortkomt dat enkel verklarende variabelen met significante parameterschattingen bevat. Een stapsgewijze regressieanalyse kent echter ook een aantal nadelen, waardoor het in veel gevallen geen geschikt alternatief vormt voor een ‘normale’ regressieanalyse (McClave et al., 2011). Zo kan het voorkomen dat er in de stapsgewijze analyse fouten worden gemaakt bij de beslissing om variabelen uit het model te sluiten. De stapsgewijze analyse houdt bovendien geen rekening met de theoretische betekenis van variabelen. Hoewel de methode niet geschikt is als analysemethode op zich, kan deze wel worden gebruikt om een set van verklarende variabelen te vormen, welke als uitgangspunt kunnen dienen voor het construeren van het hedonische prijsmodel.

De stapsgewijze regressie waarin alle variabelen zijn toegevoegd, onderneemt 19 stappen om tot een uiteindelijk model te komen met significante parameterschattingen – te zien in Bijlage 5.1 Tabel B5.3. De correlatiecoëfficiënt van het eerste model is $R = 0.440$ wat duidt op een redelijke positieve lineaire samenhang tussen de afhankelijke en onafhankelijke variabelen¹⁸. Het eerste model kent een verklaarde variantie van $R^2 = 19.4\%$ en $\text{adj. } R^2 = 19,3\%$ en loopt tot het negentiende model op tot $R^2 = 51.2\%$ en $\text{adj. } R^2 = 50,2\%$ verklaarde variantie¹⁹. Het model weergeeft, dat het aantal waarnemingen is toegenomen naar $n = 954$. Het aantal waarnemingen dat ‘listwise’ wordt uitgesloten is dus verminderd, maar het aantal meegenomen waarnemingen ligt nog ver van de ongeveer 20.000 waarnemingen van zelfstandige huurwoningen in de dataset. De VIF-scores van de modellen laten zien dat er geen indicatie van multicollineariteit is tussen de variabelen in het model – deze zijn allen aanzienlijk lager dan $VIF = 5.0$. Aan het uiteindelijke negentiende model dat uit de stapsgewijze regressie resulteert in Tabel B5.3 in Bijlage 5.1, is te zien, dat de variabelen: categorieën woonoppervlak; type verwarmingsvoorziening; type woning/aantal kamers; categorieën bouwjaar; gemiddelde WOZ-waarde in de buurt; start van het huurcontract; en de provincieën de belangrijkste variabelen voor het stapsgewijze model vormen. De categorieën van het woonoppervlak vertonen de hoogste regressiecoëfficiënten en hoogste t-waarden, wat erop duidt dat deze variabelen een sterke bijdrage leveren aan de verklarende kracht van het model (McClave et al., 2011).

De hiervoor genoemde variabelen en groepen van dummyvariabelen welke in het stapsgewijze regressiemodel zijn overgebleven, hebben als uitgangspunt gediend voor het

17 Deze methode bouwt een model stapsgewijs op, door telkens variabelen aan het model toe te voegen en waar mogelijk variabelen te verwijderen welke weinig of niets aan het nieuwe model toevoegen – op basis van de F-toetsen en t-toetsen (McClave et al., 2011).

18 $R = 0$ zou duiden op een ontbrekende lineaire samenhang, en waarden van $R = -1$ en $R = 1$ zouden duiden op perfecte, negatieve of positieve samenhang (McClave et al., 2011).

19 De determinatiecoëfficiënt ‘ R^2 ’ geeft weer welk percentage van de variantie in de kale huurprijs per m^2 per maand wordt verklaard door het model. De aangepaste determinatiecoëfficiënt ‘ $\text{adj. } R^2$ ’ is een meer betrouwbare maat dan de R^2 omdat deze is gecorrigeerd voor het aantal verklarende variabelen dat is opgenomen in het model (McClave et al., 2011).

ontwikkelen van een geschikt basismodel voor de hedonische prijsanalyse. Wat opvalt, is dat geen van de omgevingskenmerken uit het theoretische model is opgenomen in het stapsgewijze model. In de literatuur wordt het belang van deze variabelen op de prijsvorming van woningen echter als groot verondersteld (PBL, 2006; Vastmans, Helgers & Buyst, 2012). Vanwege het relatief sterke theoretische vermoeden dat omgevingskenmerken een rol spelen in de prijsvorming van woningen, worden de variabelen voor de stedelijke voorzieningen, de dagelijkse voorzieningen en de aanwezigheid van groenvoorzieningen in de omgeving wel in het basismodel meegenomen. De eigendomskenmerken zijn tevens niet door de stapsgewijze analyse in het model opgenomen. Gezien het feit dat het verschil tussen eigendomsposities – de dummyvariabele voor private verhuurders – een essentieel onderdeel vormt van dit onderzoek en de hedonische prijsanalyse, zal ook deze variabele in het uiteindelijke basismodel worden opgenomen.

5.1.5 – Interactie-effecten

Wanneer het vermoeden bestaat dat het effect van een verklarende variabele wordt beïnvloed door een andere verklarende variabele, kan er sprake zijn van een interactie effect²⁰ – ook wel ‘cross-over effect’ genoemd. De kwaliteit en verklarende kracht van een model kan dan mogelijk worden verbeterd door het toevoegen van dat interactie-effect – ofwel interactievariabele (McClave et al., 2011). Zo zou er bijvoorbeeld een interactie-effect aanwezig kunnen zijn tussen de woonoppervlakte van de woning en het aantal kamers in de woning. Het is bijvoorbeeld denkbaar, dat een extra kamer minder toevoegt aan de totale huurprijs bij een woning met een klein woonoppervlak, dan bij een woning met een groot woonoppervlak. Een woning van 50m² met vijf of zes kamers, kan immers zeer onpraktisch zijn, terwijl dit voor een woning van 120m² mogelijk niet zou gelden. In dergelijke gevallen dienen er interactievariabelen te worden gecreëerd, welke samen met de oorspronkelijke variabelen in het model dienen te worden opgenomen. In dat geval schat het model de parameters voor de oorspronkelijke onafhankelijke variabelen en voor de interactievariabele. Wanneer de parameterschatting van de interactievariabele significant is, kan er worden gesproken van een significant interactie effect²¹. Wanneer er interactie tussen dummyvariabelen wordt verondersteld geldt, dat voor iedere combinatie van dummyvariabelen uit de twee verschillende groepen een interactievariabele dient te worden aangemaakt.

Op basis van het literatuuronderzoek en theoretische vermoedens zijn verschillende interactievariabelen aangemaakt en getest op significantie en op de bijdrage aan de verklarende kracht en verbetering van het hedonische prijsmodel. Interactievariabelen zijn aangemaakt voor:

- Woonoppervlakte en het aantal kamers;
- Woonoppervlakte en de oppervlakte van de buitenruimte;
- Dummy’s woonoppervlakte-categorieën en de dummy’s woningtype/aantal kamers;
- Dummy’s woonoppervlakte-categorieën en dummy’s oppervlaktecategorieën buitenruimte;
- En voor de dummy’s woningtype/aantal kamers en de dummy aanwezigheid buitenruimte.

Telkens zijn de gecreëerde interactievariabelen samen met de oorspronkelijke verklarende variabelen afzonderlijk aan het basismodel toegevoegd. Hieruit bleek een significant interactie-effect te bestaan tussen de woonoppervlakte uitgedrukt in m² en het aantal kamers. Door het toevoegen van deze variabelen, dient de categorische dummyvariabelen voor het woonoppervlak van de woning en de dummyvariabelen voor het type woning/aantal kamers te worden verwijderd.

20 Interactie is een term die in statistische analyses wordt gebruikt, waarbij de impact van een onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele wordt beïnvloed door een derde (onafhankelijke) variabele. In feite betekent de aanwezigheid van interactie, dat het hoofdeffect van een onafhankelijke variabele per context kan verschillen. De notatie van die relatie is als volgt te weergeven: $Y = A + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \beta_3 * X_1 * X_2 + \varepsilon$. De term $X_1 * X_2$ in deze formule, wordt de interactieterm genoemd (McClave et al., 2011).

21 De regressiecoëfficiënt van de interactievariabele geeft de verandering van Y weer bij een toename van één eenheid X_1 , door $\beta_1 + \beta_3 * X_2$. Bij een toename van één eenheid X_2 is dit $\beta_2 + \beta_3 * X_1$.

Daardoor neemt de algehele verklarende kracht van het model af. Bovendien blijken er grote significante verschillen te bestaan tussen de oppervlaktecategorieën van de woonruimte, welke tevens de sterkste bijdrage aan het model vertegenwoordigen. Daarom is besloten om de interactievariabele voor woonoppervlakte in m² en het aantal kamers niet in het model op te nemen, teneinde de verklarende kracht van het model en de uitsplitsing naar categorieën woonoppervlakte te behouden. Uiteindelijk zijn er geen interactievariabelen in het model opgenomen, omdat er geen sprake was van verbetering van de modelkwaliteit en van de verklarende kracht van het model.

5.2 – Hedonisch prijsmodel algemene huurwoningenmarkt

Met de basisvariabelen die zijn overgebleven uit het stapsgewijze model, is middels een ‘trial and error’ methode een geschikt basismodel tot stand gekomen voor de gehele markt van zelfstandige huurwoningen. Er zijn geen interactie-effecten aan het model toegevoegd, omdat is gebleken dat deze geen toegevoegde waarde voor het hedonische prijsmodel hebben. De variabelen die in het uiteindelijke model zijn opgenomen staan weergegeven in Tabel 5.2. Bij het bepalen van het basismodel is een balans gezocht tussen verklarende kracht en significante parameterschattingen enerzijds, en interpreteerbaarheid van het model anderzijds. Het aantal variabelen is om die reden gereduceerd. Deze reductie is ten goede gekomen aan de verklarende kracht en significantie van de parameterschattingen. Een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke variabelen kende immers onvoldoende waarnemingen of was slechts in zeer geringe mate van betekenis voor de verklaring van de variantie. Omdat er in de volgende paragrafen uiteindelijk opsplitsingen in de data worden gemaakt, op basis van de juridische- en eigendomsmatige indeling van de markt voor huurwoningen, is ernaar gestreefd om een geschikt model voor de algehele markt voor zelfstandige huurwoningen te ontwikkelen. In Tabel B5.4 van Bijlage 5.2 is dit basismodel weergegeven.

Om te bepalen in hoeverre de groepen van kenmerken een bijdrage leveren aan de verklarende kracht van het hedonische prijsmodel, is het basismodel opgebouwd middels vier stappen – te zien in Tabel B5.4 van Bijlage 5.2. Daarbij is telkens een groep kenmerken toegevoegd, in de volgorde: pandkenmerken, omgevingskenmerken, marktkenmerken en tot slot de eigendomskenmerken. Omdat in de literatuur is gebleken, dat de pandkenmerken van een woning in veel gevallen het meest invloedrijk zijn in het bepalen van de waarde, is deze groep kenmerken eerst in het hedonische prijsmodel opgenomen (PBL, 2006; Vastmans, Helgers & Buyst, 2012). Vervolgens zijn de omgevingskenmerken in het model opgenomen, waarbij door middel van de veranderingen in de determinatiecoëfficiënt en de parameterschattingen is te beoordelen in hoeverre de omgevingskenmerken een relevante bijdrage aan het model leveren. Ditzelfde geldt voor de derde stap met marktkenmerken. Tot slot is de onderzoeksvariabele in de vierde stap van het model opgenomen onder de eigendomskenmerken. Dit model maakt nog geen onderscheid tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen en stedelijke en niet-stedelijke buurten.

5.2.1 – Opbouw basismodel algemene huurwoningenmarkt

Het eerste model met daarin enkel de pandkenmerken opgenomen als verklarende variabelen – Model I van Tabel B5.4 – toont aan dat 48% – adj. $R^2 = 0.480$ – van de variantie door de pandkenmerken wordt verklaard. Enkel de dummyvariabele voor meergezinswoningen met vier of meer kamers is niet significant is bevonden op het 95% of 90% betrouwbaarheidsniveau. Echter deze dummyvariabele maakt onderdeel uit van de vier verschillende categorieën van woningtypen, waardoor deze variabele niet wordt uitgesloten van het model. Alle andere pandkenmerken worden significant bevonden op het 95% betrouwbaarheidsniveau. De relatief hoge regressiecoëfficiënten en t-waarden tonen, dat met name de oppervlaktecategorieën van de woonruimte sterk van invloed zijn op de huurprijzen per m² per maand (McClave et al., 2011). De diverse bouwjaarcategorieën, leveren ook een relatief grote bijdrage aan de verklaring van de m² huurprijzen. Het model bevat echter nog niet voldoende variabelen, om zo nauwkeurig mogelijk de huurprijsopbouw van huurwoningen te verklaren. Het toevoegen van de omgevings- markt- en eigendomskenmerken kan immers nog van invloed zijn op de parameters.

Tabel 5.2 – Variabelen in het basis hedonische prijsmodel

Tabel 5.2 – variabelen in het basismodel [afhankelijke = Kale huur woning per m2]	
Pandkenmerken	
Woonoppervlak: [dummy's]	minder dan 50 m2 woonoppervlak
	50-69 m2 woonoppervlak
	70-89 m2 woonoppervlak
	90-119 m2 woonoppervlak [Referentiecategorie]
	120-149 m2 woonoppervlak
	150 m2 of meer woonopp.
Bouwperiode: [dummy's]	bouwjaar voor 1945 [Referentiecategorie]
	bouwjaar 1945-1959
	bouwjaar 1960-1969
	bouwjaar 1970-1979
	bouwjaar 1980-1989
	bouwjaar 1990-1999
	bouwjaar 2000 en later
Type woning: [dummy's]	Eengezinswoning, 1 - 3 kamers
	Eengezinswoning, 4 of meer kamers
	Meergezinswoning, 1-3 kamers [Referentiecategorie]
	Meergezinswoning, 4 of meer kamers
Type keuken: [dummy's]	Open keuken [Referentiecategorie]
	Gesloten keuken
Type sanitair: [dummy's]	Alleen een douche of een bad [Referentiecategorie]
	Bad en afzonderlijke douche
Verwarming: [dummy's]	Verwarming middels eigen CV installatie [Referentiecategorie]
	Verwarming gezamenlijke voorziening (Blok- wijk- of stadsverwarming)
	Overige verwarmingsvoorziening (Kachel, elektrisch & overig)
Omgevingskenmerken	
	Aantal dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)
	Aantal stedelijke voorzieningen <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)
	Gemiddelde afstand in km tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren
Afstand tot hoofdweg: [dummy's]	Minder dan 1km tot hoofdweg [Referentiecategorie]
	1km of meer tot hoofdweg
Afstand tot station: [dummy's]	Minder dan 500m tot treinstation [Referentiecategorie]
	500m of meer tot treinstation
Marktkenmerken	
Provincie: [dummy's]	Zuid-Holland [Referentiecategorie]
	Groningen
	Friesland
	Drenthe
	Overijssel
	Flevoland
	Gelderland
	Utrecht
	Noord-Holland
	Zeeland
	Noord-Brabant
	Limburg
	Jaar betrekken adres (start huurcontract)
	gemiddelde WOZ-waarde buurt *100.000.euro (2013)
Eigendomskenmerken	
eigendomspositie: [dummy's]	Toegelaten instelling (woningcorporatie) [Referentiecategorie]
	Private verhuurder (institutioneel of particulier)
Weegfactor	
'Huishoudensgewicht_aangepast'	

Uit het model waaraan de omgevingskenmerken zijn toegevoegd – Model II in Tabel B5.4 – blijkt, dat de omgevingskenmerken met betrekking tot het aantal dagelijkse boodschappen binnen 1km, het aantal stedelijke voorzieningen binnen 5km, de gemiddelde afstand tot openbaar groen en de afstand tot een hoofdweg en tot een station, slechts een geringe bijdrage leveren aan de verklaarde variantie in het model. De verklaarde variantie neemt toe met 0,8%. Hoewel vrijwel alle regressiecoëfficiënten significant worden bevonden op 95% niveau blijken de effecten gering. De hoogste absolute waarde van een regressiecoëfficiënt is te vinden bij de dummyvariabele voor woningen in een buurt welke een afstand van meer dan 1km tot een hoofdweg kent – ten opzichte van buurten met een afstand van minder dan 1km tot een hoofdweg. Het effect van de dummyvariabele voor woningen in buurten met een afstand van meer dan 500m tot een treinstation wordt niet significant bevonden. Hoewel de bijdrage van omgevingskenmerken gering is, worden deze variabelen in het model behouden omdat deze vermoedelijk een belangrijkere rol kunnen spelen, wanneer onderscheid wordt gemaakt naar stedelijke en niet-stedelijke gebieden (PBL, 2006).

Wanneer de marktkenmerken worden toegevoegd aan het model – Model III in Tabel B5.4 – is te zien dat de verklaarde variantie met ongeveer 4% toeneemt. Er zijn dummyvariabelen voor de provincies aan het model toegevoegd, om zo te kunnen controleren voor regionale verschillen in de woningmarkt. De provincies Flevoland en Noord-Holland blijken niet significant af te wijken van provincie Zuid-Holland in dit model. De overige regressiecoëfficiënten van de provinciedummy's vertonen logische verbanden: de huurprijs per m² ligt in de provincie Utrecht hoger en in de overige provincies lager dan in Zuid-Holland. In de intermediaire provincies Noord-Brabant en Gelderland is dit negatieve verband het kleinste ten opzichte van Zuid-Holland. Het jaar van het betrekken van de woning dient als proxy voor het corrigeren van de tijdseffecten op de markt voor huurwoningen, waarbij het jaar van het betrekken van de woning wordt gezien als indicator voor de ingang van het huurcontract. Het feit dat de constante in Model III naar een waarde van ongeveer -65 is gedaald, heeft te maken met het feit dat er wordt uitgegaan van basisjaar 0. Wanneer een huurcontract dus is ingegaan in 2015, dient de regressiecoëfficiënt te worden vermenigvuldigd met 2015. De variabele voor de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt is ook significant bevonden, en is uitgedrukt in eenheden van €100.000 – wat op basis van Model III zou betekenen dat bij een buurt met een gemiddelde WOZ van €300.000, €0,42 aan de huurprijs per m² dient te worden toegevoegd.

De laatste stap in de modellering van het basismodel voor de huurmarkt in zijn algemeen, is het toevoegen van de onderzoeksvariabele. In Model IV is te zien, dat de dummyvariabele voor private verhuurders – institutionele en particuliere beleggers – aan het model is toegevoegd. Deze dummyvariabele geeft het verschil in de huurprijs per m² weer ten opzichte van toegelaten instellingen. Aan Model IV is af te lezen dat het toevoegen van de dummyvariabele voor particuliere verhuurders aan Model III, zorgt voor een toename van bijna 4% verklaarde variantie. De uiteindelijke correlatiecoëfficiënt van Model IV is $R = 0.752$, wat duidt op een relatief sterk lineair verband tussen de afhankelijke en de verklarende variabelen. Aan de hand van de coëfficiënten en t-waardes is af te lezen, dat de woonoppervlaktecategorieën, de bouwjaarcategorieën, het jaar van het betrekken van de woning en de dummyvariabele voor private verhuurders het sterkst bijdragen aan de m² huurprijs voor woningen in de algehele huurmarkt. De bijdrage van de dummyvariabele voor private verhuurders, aan de diverse hedonische prijsmodellen die zullen volgen, is telkens in Tabel 5.3 weergegeven – waarbij de volledige modellen zijn te raadplegen in de bijlagen. Opvallend is de regressiecoëfficiënt van de eigendomskenmerkendummy, welke aangeeft dat de gemiddelde huurprijs per m², bij gelijkblijvende overige parameters, €1.44 hoger ligt bij private verhuurders ten opzichte van toegelaten instellingen. Een snel voorbeeld leert, dat dit in de praktijk voor een woning van bijvoorbeeld 100m² zou kunnen betekenen, dat het huurprijsverschil €144 per maand is.

Dit eerste basismodel kan echter het beste als illustratief worden beschouwd, waarbij de verklarende kracht en de juistheid en significantie van de regressiecoëfficiënten belangrijker zijn, dan de waarden van de regressiecoëfficiënten. De reden hiervoor is, dat dit model de gehele markt voor zelfstandige huurwoningen beslaat, terwijl er in deze markt uiteenlopende deelsegmenten te onderscheiden zijn. De verwachting is dan ook dat analyses over het gereguleerde huursegment en het geliberaliseerde huursegment, significante verschillen vertonen, omdat de dynamiek en werking

van deze markten van elkaar verschillen (Kemeny, 1995; zie ook: Lennartz, 2010a; 2010b). Ditzelfde geldt voor stedelijke en niet-stedelijke gebieden (PBL, 2006; Ministerie van BZK, 2015c). Stedelijke gebieden kennen over het algemeen woningmarkten en huurmarkten welke meer onder druk staan dan in de minder stedelijke gebieden. Bovendien is te verwachten dat consumenten met een voorkeur voor stedelijke gebieden, andere woonvoorkeuren – stated preferences – vertonen, dan consumenten welke een voorkeur hebben voor wonen in minder stedelijke gebieden (PBL, 2006; Ministerie van BZK, 2016b).

5.2.2 – Stedelijke en niet-stedelijke huurwoningenmarkt

Wanneer het basismodel voor de huurwoningenmarkt zijn algemeen wordt opgedeeld aan de hand van de mate van stedelijkheid van de buurt zijn er significante ruimtelijke verschillen waar te nemen. In Tabel B5.5 van Bijlage 5.2 zijn de hedonische prijsmodellen voor huurwoningen in stedelijke en niet-stedelijke gebieden binnen de algehele huurmarkt weergegeven. De verklaarde variantie van beide modellen voor woningen in stedelijke en in niet-stedelijke buurten liggen rond de 50%. De correlatiecoëfficiënt van beide modellen ligt boven de $R = 0.7$ wat duidt op een redelijk sterke lineaire relatie tussen de afhankelijke en onafhankelijke variabelen. De F-toetsen van beide modellen zijn significant bevonden op het niveau van 99% betrouwbaarheidsniveau²². Uit de output zijn de VIF-waarden bij de variabelen in beide modellen allen ruim beneden $VIF = 5$ gebleken. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van multicollineariteitsproblemen. Het aantal waarnemingen voor zowel stedelijk als niet-stedelijk zijn met $n = 10.807$ respectievelijk $n = 6.385$ voldoende voor het doen van betrouwbare uitspraken (McClave et al., 2011).

Het model in Tabel B5.5 in de bijlagen geeft weer dat er binnen de gehele huurmarkt, zowel voor woningen in stedelijke als in niet-stedelijke buurten een significante positieve waarde voor de dummyvariabele voor private verhuurders is gevonden. Ook is aan Tabel 5.3 te zien dat er ruimtelijke verschillen zijn waar te nemen: Woningen van private verhuurders kennen in stedelijke buurten een significant hogere huurprijs per m² per maand ten opzichte van woningen welke worden verhuurd door toegelaten instellingen – met €1,60 en een standaardafwijking van €0,05. In niet stedelijk gebied is dit verschil significant lager, met ongeveer €1 per m² per maand en een standaardafwijking van €0,05. Deze regressiecoëfficiënten kunnen echter niet worden beschouwd, als een eenduidige maat voor de omvang van de aanwezige huurprijsverschillen, doordat er in dit model nog sprake is van vermenging van de gereguleerde en de geliberaliseerde markt voor huurwoningen. De instituties en gedragingen van actoren in die marktsegmenten verschillen daarvoor te sterk van elkaar (Lennartz, 2010a; 2010b). Wel kan worden vastgesteld dat voor de huurmarkt in zijn geheel geldt dat de huurprijsverschillen hoger zijn in stedelijke buurten, dan in niet-stedelijke buurten.

Verder vallen een aantal bijzonderheden op aan de modellen in Tabel B5.5. De coëfficiënten van de oppervlakedummy's van het aantal m² woonruimte, geven weer dat de huurprijs per m² per maand hoger is bij woningen die kleiner zijn dan de referentiegroep 90-119m². Woningen kleiner dan 50m² kennen zowel in stedelijke buurten, als in niet stedelijke buurten, de hoogste huurprijs per m² ten opzichte van de referentiegroep. De toename van de huurprijs per m² voor woningen in de kleinere woonoppervlakte-categorieën, ten opzichte van woningen van 90-119m², is groter in stedelijke buurten dan in niet-stedelijke buurten. De afname van de huurprijs per m² voor woningen van 120-149m² en 150m² of groter, ten opzichte van de referentiecategorie 90-119m², is juist kleiner in de niet-stedelijke buurten. Ergo, de regressiecoëfficiënt is voor die categorieën sterker negatief in stedelijke buurten, dan in niet-stedelijke buurten. Dit impliceert, dat grotere huurwoningen in niet-stedelijke buurten dus verhoudingsgewijs meer waard zijn per m² per maand, dan in stedelijke gebieden. En dat woningen kleiner dan 90 m² verhoudingsgewijs meer waard zijn in stedelijke gebieden. Daarnaast blijken de bouwjaarcategorieën vanaf 1945 een minder negatief effect te

22 De globale F-toetsen voor alle parameters in beide modellen zijn significant bevonden op het niveau van 0.000, wat aangeeft dat de lineaire relatie tussen de variabelen in het model met ten minste 99,9% zekerheid is vastgesteld – wat echter niet betekent dat alle variabelen, op basis van een t-toets, significante parameterschattingen hebben.

hebben op de huurprijs per m² in niet-stedelijke gebieden – ten opzichte van de referentiegroep woningen van voor 1945. Het PBL (2006) heeft gelijksoortige effecten aangetoond voor koopwoningen, waarbij het positieve effect het sterkst is gebleken voor grondgebonden koopwoningen in stedelijk gebied. Bovendien zijn woningen uit de periode vlak na WOII vaker van een relatief slechte – bouwfysische – kwaliteit (van Dam, 2002).

In de niet-stedelijke gebieden blijken alle typen woningen een negatieve regressiecoëfficiënt te vertonen ten opzichte van de referentiegroep meergezinswoningen met 1 tot 3 kamers. In stedelijk gebied blijken eengezinswoningen met 4 of meer kamers €0,32 per m² duurder dan meergezinswoningen met 1 tot 3 kamers. De omgevingskenmerken zijn afwisselend significant bevonden in het stedelijke en het niet-stedelijke model. Het aantal dagelijkse voorzieningen dat in de buurt van de woning aanwezig is, draagt in niet-stedelijke gebieden sterker bij aan de huurprijs per m². In het model voor de stedelijke buurten is ditzelfde effect significant kleiner dan €0.01. De positieve bijdrage is dus gering. De overige omgevingskenmerken dragen zowel in stedelijke als in niet-stedelijke buurten, slechts in geringe mate bij aan de huurprijs per m². De effecten van de provinciedummy's blijken in stedelijke gebieden sterkere invloed te hebben op de huurprijzen per m². Dit impliceert dat de verschillen tussen de meer landelijke gebieden in de verschillende provincies relatief klein zijn ten opzichte van de steden. Voor de stedelijke gebieden geldt dat alle significante provinciedummy's van negatieve invloed zijn op de huurprijs per m² - ten opzichte van de referentieprovincie Zuid-Holland. In de Provincie Drenthe is dit negatieve effect het sterkst met €1,13 lagere huurprijzen per m² ten opzichte van Zuid-Holland. De effecten van de overige twee marktkenmerken – jaar van betrekken woning en gemiddeld WOZ in de buurt – zijn in stedelijk gebied twee keer zo groot als in niet-stedelijk gebied.

5.3 – Hedonisch prijsmodel naar juridische huurmarktindeling

In de hedonische prijsmodellen naar juridische marktindeling – in Tabel 5.3 en in Bijlage 5.3 Tabel B5.6 – is de algehele huurmarkt opgesplitst op basis van de liberalisatiegrens ten tijde van de WoON2015 survey. Woningen met een huur tot en met €699,48 per maand worden aangemerkt als gereguleerde huurwoningen (Ministerie van BZK, 2016b, p.87). Alle woningen met een huur boven deze liberalisatiegrens vormen tezamen het geliberaliseerde segment. De modellen geven – nog zonder onderscheid naar stedelijke en niet-stedelijke gebieden – duidelijk de verschillen in dynamiek weer tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment. Ten eerste is uit het literatuuronderzoek gebleken dat er in Nederland sprake is van een geïntegreerde huurmarkt waarop private verhuurders en toegelaten instellingen beide kunnen toetreden en aanbieden (Kemeny, 1995). Ten tweede wordt de gereguleerde huurmarkt door andere – en vooral ook meer – instituties beïnvloed, dan de geliberaliseerde huurmarkt (Lennartz, 2010a; Boelhouwer & Priemus, 2014). Instituties zoals het WWS, de Woningwet 2015, EU-richtlijnen en sociaal/maatschappelijke handelsmotieven in het gereguleerde deel, lijken verschillen in huurprijsvorming tussen beide markten tot stand te brengen.

Een interessante bevinding aan de hand van deze modellen te zien in Tabel 5.3 – en in Tabel B5.6 van de bijlagen – is dat het huurprijsverschil in het gereguleerde deel van de markt groter blijkt te zijn dan in het geliberaliseerde deel. De modellen laten zien dat de huurprijs voor woningen van private verhuurders in het gereguleerde deel van de markt bijna €1 per m² hoger liggen dan bij woningen van toegelaten instellingen. Voor het geliberaliseerde deel is op te merken, dat dit verschil ruim de helft kleiner is met ongeveer €0,50 per m². Een mogelijke verklaring voor het feit dat de huurprijsverschillen in het gereguleerde deel van de markt groter zijn dan in het geliberaliseerde, kan worden gezocht in de handelwijzen van toegelaten instellingen. De maatschappelijke handelsmotieven van woningcorporaties en de regels rondom het passend toewijzen van woningen uit de Woningwet, leiden ertoe dat woningen door toegelaten instellingen vaak nog relatief ver onder de maximale huur op basis van het aantal WWS-punten worden verhuurd (Priemus, 2014; BZK, 2016b). Zo blijkt ook uit de Staat van de Woningmarkt 2015 van het Ministerie van BZK (2015c, p.50). Private verhuurders zijn niet aan de EU-richtlijnen en de Woningwet gebonden, waardoor deze vaker de maximale huur volgens het WWS zullen nastreven – indien de realiseerbare markthuurwaarde niet onder de maximale WWS-huur ligt (IVBN, 2014). Het feit dat de huurprijsverschillen in het

geliberaliseerde deel van de markt, kunnen worden veroorzaakt doordat verhuurders hier aan beduidend minder regels gebonden zijn en meer marktconform kunnen opereren. Ook voor toegelaten instellingen geldt, dat zij zich in het geliberaliseerde segment niet hoeven te houden aan maximale huurprijzen, wettelijke huurverhogingen of toewijzingsnormen.

De invloed van het WWS is terug te zien in de significantie van de variabelen en de bijbehorende coëfficiënten. Hoewel de huurprijzen in het geliberaliseerde deel van de markt grotendeels lijken te worden bepaald door de oppervlakte van een woning, blijken er in het gereguleerde segment meer kenmerken een significante rol te spelen. De m²-huurprijzen voor woningen kleiner dan 90m², ten opzichte van woningen van 90-119m², blijken in het geliberaliseerde segment bijna twee keer zo hoog dan in het gereguleerde segment. Voor woningen groter dan 119m² geldt dat het negatieve effect op de m²-huurprijs, ten opzichte van woningen van 90-119m², kleiner in het gereguleerde segment. Het bouwjaar speelt in het gereguleerde segment een belangrijke rol, waarbij de m²-huurprijs voor woningen vanaf 1945 lager ligt dan bij woningen van vóór 1945. In het geliberaliseerde segment zijn slechts twee bouwjaarcategorieën significant, en de bijbehorende parameters zijn minder sterk negatief. In het geliberaliseerde segment blijken eengezinswoningen een significant lagere huurprijs per m² te hebben, ten opzichte van meergezinswoningen met 1-3 kamers. In het gereguleerde segment blijken juist eengezinswoningen een hogere m² prijs te hebben dan meergezinswoningen met 1-3 kamers. Het type verwarmingsvoorziening speelt enkel een significante rol bij gereguleerde woningen. Waarbij modernere voorzieningen positief bijdragen aan de huurprijs per m², terwijl verouderde voorzieningen zoals verwarming middels kachels relatief sterk negatief bijdraagt – €-0,57 per m² ten opzichte van woningen met een eigen cv-ketel.

Vrijwel alle omgevingskenmerken spelen een beperkte rol in de huurprijsvorming. Een uitzondering is de afstand tot een treinstation in de buurt bij geliberaliseerde woningen. Woningen in een buurt met een treinstation binnen 500m, blijken ongeveer €0.60 per m² duurder dan wanneer de afstand meer dan 500m is – een gelijksoortig effect vond het PBL (2006) voor koopwoningen. De provincie effecten blijken over het algemeen minder sterk in het gereguleerde segment. De significante provinciedummy's voor de geliberaliseerde markt blijken echter ook een relatief kleine rol te spelen in de prijsvorming, een groot deel van de effecten zal immers al ondervangen zijn door de andere controlevariabelen. Het jaar van ingang van het huurcontract, heeft in het gereguleerde segment significant een groter effect dan in het geliberaliseerde segment. De oorzaak hiervan kan zijn dat men in het geliberaliseerde segment niet gebonden is aan wettelijk gereguleerde huurprijsstijgingen, waardoor huren in dat segment sneller tussentijds kunnen meegroeien en de tijdscorrectie minder groot is. In de gereguleerde markt vinden de grotere huurprijsophogingen vaak pas plaats zodra een woning opnieuw wordt verhuurd – 'huurharmonisatie' (Companen, 2015).

In Tabel 5.3 worden het gereguleerde en geliberaliseerde tevens afzonderlijk weergegeven, waarbij voor beide woningmarktsegmenten onderscheid is gemaakt naar de effecten in stedelijke en niet-stedelijke gebieden. De bijbehorende volledige hedonische prijsmodellen zijn weergegeven in Tabel B5.7 en Tabel B5.8 van Bijlage 5.3. Voor alle modellen geldt, dat het huurprijsverschil tussen private verhuurders, ten opzichte van toegelaten instellingen significant wordt bevonden op het 99% betrouwbaarheidsniveau. Voor gereguleerde huurwoningen in stedelijke gebieden geldt dat er een positief huurprijsverschil van €1,15 per m² per maand is waar te nemen, terwijl dit in niet-stedelijke gebieden een positief verschil is van €0,55. Een mogelijke verklaring hiervoor is, dat private verhuurders in stedelijke gebieden overwegend vaker een huurprijs kunnen realiseren die dicht bij de maximale WWS-huurprijs ligt, mede doordat de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden vaak groter is (IVBN, 2014; Ministerie van BZK, 2015c). In sommige niet-stedelijke gebieden zal het eerder voorkomen dat de maximaal te realiseren markthuur, verder onder de maximale WWS-huurprijs ligt. Bovendien zullen toegelaten instellingen, relatief vaker woningen verder onder de maximale WWS-huurprijs verhuren in verband met hun maatschappelijke doelstellingen en vanwege (inter)nationale wetten en richtlijnen (Priemus, 2014; Lennartz, 2010a; 2010b).

Tabel 5.3 – Regressiecoëfficiënten hedonische prijsanalyse eigendomspositie

Huurmarkt algemeen [Kale huur woning per m2]		Totale huurmarkt n = 17.191			
		B		t	
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instellingen (woningcorporaties)		Referentie			
Private verhuurders (institutioneel of particulier)		1,44**	39,20		
** 0,05 significantieniveau		Adj. R2	,565		
Huurmarkt algemeen – Stedelijke en niet-stedelijke buurten [Kale huur woning per m2]		Stedelijk n = 10.807		Niet-stedelijk n = 6.385	
		B t		B t	
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instellingen (woningcorporaties)		Referentie		Referentie	
Private verhuurders (institutioneel of particulier)		1,60**	33,08	1,03**	19,55
** 0,05 significantieniveau		Adj. R2	,547	Adj. R2	,579
Gereguleerd en geliberaliseerd huursegment algemeen [Kale huur woning per m2]		Gereguleerd n = 15.106		Geliberaliseerd n = 2.085	
		B t		B t	
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instellingen (woningcorporaties)		Referentie		Referentie	
Private verhuurders (institutioneel of particulier)		0,98**	25,04	0,46**	7,71
** 0,05 significantieniveau		Adj. R2	,599	Adj. R2	,834
Gereguleerd huursegment [Kale huur woning per m2]		Stedelijk gebied n = 9.424		Niet-stedelijk n = 5.682	
		B t		B t	
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instellingen (woningcorporaties)		Referentie		Referentie	
Private verhuurders (institutioneel of particulier)		1,15**	22,69	,55**	9,49
** 0,05 significantieniveau		Adj. R2	,579	Adj. R2	,617
Geliberaliseerd huursegment [Kale huur woning per m2]		Stedelijk gebied n = 1.383		Niet-stedelijk n = 702	
		B t		B t	
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instellingen (woningcorporaties)		Referentie		Referentie	
Private verhuurders (institutioneel of particulier)		0,48**	5,89	0,44**	5,21
** 0,05 significantieniveau		Adj. R2	,834	Adj. R2	,799

In de geliberaliseerde huurmarkt blijken de huurprijsverschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gebieden minder ver uiteen te lopen – tabel 5.3. Voor stedelijke gebieden geldt, dat de huurprijs van private huurwoningen ongeveer €0,50 hoger ligt dan bij corporatiehuurwoningen. In niet-stedelijke gebieden is dit verschil ongeveer €0,45. Een mogelijke oorzaak van dit relatief kleine ruimtelijke verschil, is dat ook de investeringsbeslissing van verhuurders een rol speelt in de hedonische prijsvorming van een goed – zoals in Paragraaf 2.2 aan bod kwam. Hetgeen de consument bereid is om te betalen is niet het enige dat een rol speelt in de totstandkoming van een huurprijs. Ook speelt de hedonische kostenfunctie van de verhuurders hierin een rol: verhuurders bepalen of zij voldoende winst of rendement kunnen behalen op een investering, of dat zij beter een andere investering kunnen doen (Rosen, 1974). Dit rendementsvereiste kan ertoe leiden dat verhuurders in niet-stedelijke gebieden slechts in bepaalde woningen investeren, omdat alleen die het minimaal vereiste rendement opleveren – wat overwegend makkelijker en met meer diverse soorten woningen mogelijk zal zijn in stedelijke gebieden. Het model voor geliberaliseerde woningen in niet-stedelijke gebieden omvat dan ook slechts 702 waarnemingen. De kans is aanwezig dat er slechts enkele woningtypen – bundels van kenmerken – worden vertegenwoordigd in niet-stedelijke gebieden.

Zoals ook aan de hand van Tabel B5.6 in de bijlagen geconstateerd werd, spelen er in het gereguleerde segment meer woningkenmerken een significante rol in de verklaring van huurprijzen, dan in het geliberaliseerde segment. Mogelijke verklaringen zijn de invloed van het WWS en het feit dat huurprijzen in het geliberaliseerde segment sterker zullen worden beïnvloed door de commerciële investeringsbeslissing van verhuurders – waarbij met name het aantal vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlak een rol speelt (van Deursen, 2013, p.29). Aan Tabel B5.8 in de bijlagen is dan ook te zien dat de categorieën woonruimte de enige groep kenmerken is waarbij alle dummyvariabelen significant worden bevonden. En bovendien dat deze dummyvariabelen de belangrijkste mate van invloed op de huurprijs per m² blijken te hebben. Met name de kleinere woningen van minder dan 90m² blijken een hoge huurprijs per m² te kennen ten opzichte van woningen van 90-119m². Kleine woningen van minder dan 50m² in stedelijk gebieden springen daar bovenuit, met een toename van significant €10,36 ten opzichte van de referentiegroep. Datzelfde geldt voor woningen van minder dan 50m² in niet-stedelijke gebieden, hoewel het positieve effect daar kleiner is met ongeveer €9. Opvallend is dat de bereikbaarheid van hoofdwegen en van treinstations in niet-stedelijke een relatief grote rol spelen in de huurprijs per m² van geliberaliseerde huurwoningen. Het PBL (2006) vond een gelijksoortig effect voor koopwoningen en schrijft een belangrijk deel van dit effect toe aan het feit dat een toenemende afstand tot wegen en stations in landelijke gebieden een verminderde bereikbaarheid tot gevolg heeft. In stedelijke gebieden betekent diezelfde toenemende afstand echter vooral een afname van de verkeers- en geluidsoverlast, waardoor het daar eerder een positief effect op prijzen zal hebben.

5.4 – Hedonisch model naar eigendomsmatige huurmarktindeling

Het doel van dit hoofdstuk is om een gedetailleerder inzicht te verkrijgen in de huurprijsverschillen tussen de kenmerken van woningen. De modellen in Tabel 5.4 - en in Tabel B5.9 van Bijlage 5.4 – geven telkens de regressiecoëfficiënten per woningkenmerk weer, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de prijsopbouw bij woningen van toegelaten instellingen en van private verhuurders. De theorie van hedonische prijzen veronderstelt dat prijzen niet enkel tot stand komen door de betalingsbereidheid van consumenten, maar ook door de investeringsbereidheid van aanbieders op de markt, waardoor de wijze waarop de huurprijzen zijn opgebouwd kunnen verschillen (Rosen, 1974). Bovendien hebben we te maken met twee verschillende soorten aanbieders op de markt – toegelaten instellingen en private verhuurders, wiens investeringsgedrag wordt beïnvloed door verschillende handelsmotieven en institutionele factoren. Gezien het feit dat een verdere opsplitsing naar stedelijke en niet-stedelijke gebieden bij enkele modellen leidt tot een zeer laag aantal waarnemingen, is besloten deze onderverdeling achterwege te laten.

Wanneer de verschillen tussen de huurprijsopbouw van huurwoningen over de gehele huurmarkt worden gezien – zie Bijlage 5.4 Tabel B5.9 – valt op dat de dummyvariabelen voor de categorieën van woningen kleiner dan 90m² de sterkste positieve significante effecten vertonen bij private verhuurders, terwijl voor de grotere woningen van meer dan 119m² een significant sterker negatief effect is waar te nemen ten opzichte van toegelaten instellingen. De kleinere oppervlaktecategorieën van woonruimte spelen bij private verhuurders veruit de belangrijkste rol, terwijl bij de toegelaten instellingen een evenwichtiger invloed van vrijwel woningkenmerken in het model is waar te nemen. Bijna alle woningkenmerken blijken een significante rol te spelen in de prijsopbouw van gereguleerde corporatiewoningen. Bij gereguleerde private huurwoningen, blijken de woonoppervlakte en bouwjaar de enige volledig significante groepen woningkenmerken te zijn.

Wanneer de geliberaliseerde huurmarkt in Tabel 5.4 wordt gezien zijn er ook hier met name huurprijsverschillen waar te nemen in de woonoppervlaktecategorieën. Ten opzichte van de referentiecategorie geldt: Dat de toename van de huurprijs, ten opzichte van de referentiegroep, per m² ruim €2 hoger ligt bij woningen van <50m² van private verhuurders – ten opzichte van toegelaten instellingen. Bij gelijkblijvende overige parameters geldt dan, dat dit voor een woning van 49m² een verschil van ruim €100 per maand betekent. Bij woningen van 50-69m² ligt de huurprijs per m² ruim €0,18 hoger ten opzichte van de referentiegroep bij private verhuurders. Voor woningen van 70-89m² ligt de huurprijs per m² ruim €0,62 hoger bij private verhuurders, wat bij een woning van 89m²

Tabel 5.4 – Hedonisch prijsmodel geliberaliseerd huursegment [Kale huur woning per m2]		Toegelaten instelling n = 1.051		Private verhuurder n = 1.031	
		B	t	B	t
(Constant)		4,47	0,59	-25,42	-2,80
Pandkenmerken					
minder dan 50 m2 woonopp.		8,88**	26,45	10,92**	48,18
50-69 m2 woonopp.		4,74**	29,45	4,92**	29,27
70-89 m2 woonopp.		1,39**	15,18	2,01**	17,00
90-119 m2 woonopp.		Referentie		Referentie	
120-149 m2 woonopp.		-1,34**	-13,52	-1,47**	-12,04
150 m2 of meer woonopp.		-2,51**	-10,01	-3,49**	-22,90
Bouwjaar voor 1945		Referentie		Referentie	
bouwjaar 1945-1959		0,50**	2,87	-0,33**	-2,18
bouwjaar 1960-1969		0,45**	2,19	0,14**	0,66
bouwjaar 1970-1979		-0,02	-0,16	0,08	0,43
bouwjaar 1980-1989		-0,01	-0,11	0,16	1,01
bouwjaar 1990-1999		-0,14	-1,11	-0,44**	-2,92
bouwjaar 2000 en later		-0,23*	-1,86	-0,08	-0,56
Eengezinswoning, 1 - 3 kamers		-0,30*	-1,68	-0,19	-0,79
Eengezinswoning, 4 of meer kamers		-0,78**	-7,52	0,05	0,43
Meergezinswoning, 1-3 kamers		Referentie		Referentie	
Meergezinswoning, 4 of meer kamers		-0,27**	-2,27	0,04	0,33
Open keuken		Referentie		Referentie	
Gesloten keuken		-0,41**	-4,28	-0,02	-0,19
Alleen een douche of een bad		Referentie		Referentie	
Bad en afzonderlijke douche		0,29**	2,26	0,19*	1,94
Verwarming middels eigen CV installatie		Referentie		Referentie	
Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)		0,02	0,18	-0,28**	-2,31
Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)		0,12	0,60	0,33	1,30
Omgevingskenmerken					
Aant. dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)		0,00	-0,22	0,02**	3,12
Aant. stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)		0,00	-0,05	-0,02	-0,38
Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren		0,01**	3,67	0,01**	2,03
Minder dan 1km tot hoofdweg		Referentie		Referentie	
1km of meer tot hoofdweg		-0,16*	-1,70	0,07	0,56
Minder dan 500m tot treinstation		Referentie		Referentie	
500m of meer tot treinstation		-0,50	-1,14	-0,46	-1,26
Marktktenmerken					
Zuid-Holland		Referentie		Referentie	
Groningen		-0,32	-1,02	-0,18	-0,61
Friesland		-1,13**	-3,15	-0,58*	-1,73
Drenthe		-1,05**	-2,46	-0,95	-2,21
Overijssel		-0,50**	-2,94	-0,18	-0,81
Flevoland		-0,45**	-2,10	-0,23	-0,72
Gelderland		-0,11	-0,84	-0,27*	-1,88
Utrecht		0,19*	1,51	0,27*	1,83
Noord-Holland		-0,09	-0,82	-0,09	-0,65
Zeeland		0,20	0,69	-0,65	-0,82
Noord-Brabant		-0,15	-1,33	-0,08	-0,59
Limburg		-0,24	-1,37	-0,05	-0,26
Jaar betrekken adres (start huurcontract)		0,00	0,61	0,02**	3,71
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]		-0,13**	-2,13	0,13**	1,98
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,864	Adj. R2	,781

een verschil van ruim €55 per maand betekent. Grote woningen van meer dan 119m² blijken bij private verhuurders juist minder per m² op te brengen ten opzichte van woningen van 90-119m². Bij toegelaten instellingen is dit ook het geval, maar is het effect in mindere mate negatief. Ook wordt waargenomen dat huurprijzen van geliberaliseerde private woningen in provincie Utrecht significant hoger liggen ten opzichte van woningen in Zuid-Holland, dan bij geliberaliseerde corporatiewoningen het geval is. Dit verschil is echter relatief klein. De gemiddelde WOZ-waarde in de buurt kent een significant negatief effect van -€0,13 per toename van €100.000 bij toegelaten instellingen, terwijl dit effect bij private verhuurder juist +€0,13 is. Hoewel makkelijk te verklaren is dat woningen in 'duurdere' buurten, ook een hogere huurprijs kennen, is het tegengestelde effect lastig te verklaren.

5.5 – Conclusie huurprijsverschillen

Op basis van de bevindingen in de voorgaande paragrafen kan worden vastgesteld, dat er in alle segmenten van de huurmarkt sprake is van significante huurprijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen van private verhuurders en van toegelaten instellingen. De hedonische prijsanalyse laat zien dat er systematisch sprake is van hogere huurprijzen bij woningen van private verhuurders. Ergo, toegelaten instellingen blijken systematisch lagere huurprijzen te hanteren voor huurwoningen gelijkwaardig aan die van private verhuurders. Hoewel op basis van de modellen over de gehele huurmarkt kan worden gesteld, dat het positieve verschil in stedelijke gebieden ruim €1,60 per m² per maand is, en in niet-stedelijke gebieden ongeveer €1 per m², ligt het beeld genuanceerder.

In het gereguleerde segment blijken de huurprijsverschillen, met ongeveer +€1,15 per m² per maand, in stedelijke gebieden het grootst. Er blijkt sprake te zijn van ruimtelijke verschillen, gezien het huurprijsverschil voor gereguleerde woningen in niet-stedelijke gebieden €0,55 per m² per maand betreft. Geconstateerd kan worden dat in het gereguleerde segment dus sprake is van relatief grote huurprijsverschillen, met mogelijke concurrentienadelen voor private verhuurders tot gevolg. Het kan hierdoor voor private verhuurders moeilijker zijn om gereguleerde woningen rendabel te kunnen aanbieden. Echter zou het in het geval van de gereguleerde huurwoningensector niet juist zijn om te spreken van 'oneigenlijke concurrentie'. Hoewel toegelaten instellingen in het gereguleerde segment inderdaad institutionele voordelen hebben, zoals garantstelling van het WSW en toegang tot relatief goedkoop kapitaal, voeren zij in dat segment hun maatschappelijke 'kerntaken' uit. Deze kerntaken, voortvloeiend uit de Woningwet, verplichten toegelaten instellingen immers ook tot het doen van extra inspanningen – zoals passend toewijzen en overige maatschappelijke taken. Bovendien zijn private verhuurders zijn hieraan niet gebonden.

Ook in het geliberaliseerde segment blijkt sprake te zijn van huurprijsverschillen, waarbij de huurprijzen van toegelaten instellingen systematisch lager blijken te liggen dan bij gelijkwaardige woningen van private verhuurders. De ruimtelijke verschillen tussen deze huurprijsverschillen blijken in het geliberaliseerde segment kleiner: In stedelijk gebied wordt een significant positief verschil waargenomen van ongeveer €0,50 per m² per maand. In niet-stedelijke gebieden wordt een significant positief verschil van ongeveer €0,45 per m² per maand waargenomen. De verschillen tussen huurprijzen blijken zich met name voor te doen bij woningen uit de kleinere oppervlaktecategorieën, kleiner dan 50m², 50-69m² en 70-89m² woonoppervlak- zo is gebleken uit Paragraaf 5.4. Het grootste verschil is te zien bij woningen met minder dan 50m² woonoppervlak.

Met name in de niet-stedelijke gebieden, waar overwegend vaker sprake is van ontspannen woningmarkten, kunnen deze systematische verschillen een probleem vormen voor private verhuurders. Zij zullen mogelijk concurrentienadelen ervaren, in markten die zich sneller kenmerken als 'vraaggestuurd'. In dat geval is de kans groter, dat private verhuurders genooddaakt zijn om huurprijzen omlaag bij te stellen – of om te besluiten niet in de markt te stappen omdat het gewenste rendement niet kan worden behaald. Ook in de meer stedelijke gebieden kan de geliberaliseerde huurwoningenmarkt relatief ontspannen zijn, hoewel in sommige gevallen juist sprake zal zijn van gespannen markten – zoals Amsterdam en Utrecht (Ministerie van BZK, 2016f). In gespannen 'aanbodgestuurde' markten als Amsterdam of Utrecht zullen de verschillen naar verwachting minder van invloed zijn op de concurrentiepositie van private verhuurders.

6 – Huurprijsverschillen verklaard

In Hoofdstuk 5 is bevestigd dat er huurprijsverschillen zijn waar te nemen tussen corporatiewoningen en woningen van private verhuurders, in alle marktsegmenten voor zelfstandige huurwoningen. Om diepgaandere inzichten te verkrijgen over de wijze waarop deze huurprijsverschillen kunnen worden verklaard, zijn onderzoekers en professionals met de statistische bevindingen geconfronteerd, en bevraagd over de factoren die de huurprijsverschillen kunnen verklaren. En over hoe zij de theoretische problematiek in de praktijk ervaren. In dit hoofdstuk komen de resultaten van deze interviews aan bod – waar nodig met geanonimiseerde citaten uit de interviews. Er is zowel ingegaan op de theoretische institutionele factoren – uit Paragraaf 2.3 – als op de meer onderzoekstechnische verklaringen voor de huurprijsverschillen. Daarom zullen in Paragraaf 6.1 allereerst de mogelijke ‘verborgen factoren’ worden behandeld. Vervolgens zal in Paragraaf 6.2 worden ingegaan op de problematiek die door de geïnterviewden in de praktijk wordt ervaren, en op de mogelijke institutionele verklaringen voor de gevonden huurprijsverschillen. Tot slot wordt in Paragraaf 6.3 een conclusie getrokken over de interviews.

6.1 – Verborgen factoren

In de hedonische prijsanalyses in Hoofdstuk 5 zijn diverse variabelen – kenmerken van woningen – opgenomen, om zo nauwkeurig mogelijke prijsmodellen te ontwikkelen. Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen over de aanwezigheid en het ontstaan van de huurprijsverschillen, worden in deze paragraaf eerst de ‘niet-institutionele’ factoren besproken. De factoren welke mogelijk mede van invloed zijn op de gevonden huurprijsverschillen en waar bij de interpretatie rekening mee dient te worden gehouden. In Paragraaf 3.3 is reeds de lijst met geïnterviewden weergegeven, waaruit blijkt dat er zowel experts met onderzoeksmatige functies, als experts met operationele functies zijn geïnterviewd. Met name in de interviews met de onderzoeksmatige experts is meer diepgaande informatie gezocht over mogelijke ‘verborgen factoren’, waarvoor niet gecontroleerd is in de statistische modellen. Tevens zijn deze verborgen factoren ook in de overige interviews aan bod gekomen, om zo nauwkeurig mogelijke inzichten te verwerven over de invloed van die factoren.

6.1.1 – Verborgen kwaliteitsverschillen

Hoewel er in de hedonische prijsanalyses wordt gecontroleerd voor kenmerken met betrekking tot het sanitair, de keuken, de verwarmingsvoorziening en het bouwjaar, spelen er volgens alle geïnterviewde experts meer kenmerken een rol in de kwaliteit van huurwoningen. De drie geïnterviewden uit de onderzoeksmatige hoek, laten blijken dat een deel van de verklaring voor de gevonden huurprijsverschillen zal liggen in – voor de analyses verborgen – kwaliteitsverschillen. De overige geïnterviewden bevestigen dit beeld, en wijzen op diverse aspecten waarop de kwaliteit van huurwoningen kan verschillen. Niet alleen zaken als sanitair en de keuken bepalen de kwaliteit van een woning. Ook het externe en interne afwerkingsniveau, de uitstraling en aanblik, en de onderhoudsstaat van het exterieur, interieur en de constructieve delen van woningen spelen hierin een rol. Het algemene beeld dat lijkt te bestaan over kwaliteitsverschillen, is dat private huurwoningen zich overwegend vaker kenmerken door een hoger kwaliteitsniveau. Zowel op het gebied van de interne en externe afwerking, als op het gebied van onderhoud en uitstraling. De geïnterviewden uit de corporatiesector bevestigen dit beeld:

“[...] het kwaliteitsniveau, daar zitten toch echt wel grote verschillen in. Die misschien groter zijn dan je denkt. Als je kijkt naar een sociale huurwoning, zeker een verouderde woning, ja dat niveau ligt wel gewoon echt een stuk lager dan woningen van een belegger.”

“[...] ons bezit in de vrije sector huur [...] zijn vooral voormalige sociale huurwoningen die wij geliberaliseerd hebben [...]. En dus ook gespikkeld als een soort stracciatella die door de sociale huur heen zit. [...] bij een commerciële partij ziet het er toch wat anders uit. Vaak wat homogener en wat nieuwer. Dat kan qua uitstraling wel een effect hebben. [...] En ik denk dat mensen daar uitermate gevoelig voor zijn.”

Enkele geïnterviewden aan de kant van de private partijen geven aan dat programma's van eisen bij nieuwbouw, en onderhoudsprogramma's overwegend op een hoger niveau liggen dan bij private verhuurders. Dit zou te verklaren zijn, doordat private verhuurders streven naar het realiseren van zo hoog mogelijke markthuren, huurprijsontwikkeling en waardebehoud/stijging – wat aansluiting vindt bij Rosen's (1974) theorie over winstmaximalisatie van aanbieder op de markt. Voor de consument zichtbaar hogere kwaliteit leidt volgens de geïnterviewden immers tot hogere realiseerbare huren en huurprijsstijgingen. Uit de opmerkingen van de geïnterviewden is daarom op te maken dat er, door gebrek aan beschikbare data, mogelijk sprake kan zijn systematische vertekening van de analyseresultaten. Een deel van de gevonden huurprijsverschillen zou kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van structurele kwaliteitsverschillen bij verschillende eigendomssituaties. Doordat er sprake is van een databeschikbaarheidsprobleem is het lastig om na te gaan wat de omvang van de systematische vertekening is (Vastmans, Helgers & Buyst, 2012; Akerlof, 1970). Daarom dient bij interpretatie van de huurprijsverschillen voorzichtig te worden omgegaan met de regressiecoëfficiënten – deze kunnen in werkelijkheid lager zijn door mogelijke kwaliteitsverschillen.

6.1.2 – Verborgene ligging- en locatieverschillen

In Paragraaf 5.4 is geconcludeerd dat de grootste prijsopbouwverschillen tussen geliberaliseerde corporatiewoningen en private huurwoningen zijn waar te nemen bij de woonoppervlakte-categorieën onder de 90m². Het prijsopbouwverschil bleek het grootste bij woningen van kleiner dan 50m². Hoewel er in de hedonische prijsanalyses is gecontroleerd voor diverse bereikbaarheid- en nabijheidskenmerken, spelen er volgens alle geïnterviewde experts meer kenmerken een rol in de locatiekwaliteit van huurwoningen. In meerdere interviews kwam de aanwezigheid van mogelijke ongecontroleerde ruimtelijke ligging- en locatieverschillen aan bod. Enkele geïnterviewden merken op dat het onderscheid tussen stedelijke en niet-stedelijke gebieden daarin belangrijk is. Hierin spelen volgens alle geïnterviewden de recente aanpassingen van de WWS-systematiek een rol. Het betrekken van de WOZ-waarde in de puntentelling, heeft het mogelijk gemaakt om in de gewilde – vaak stedelijke – gebieden relatief kleine woningen geliberaliseerd te verhuren (Ministerie van BZK, 2015b; 2016g). In die gebieden staan woningmarkten meer onder druk dan in perifere gebieden, waardoor de verschillen in prijsopbouw sneller uiteen kunnen lopen: private partijen zullen daar immers ook in staat zijn hogere huurprijzen per vierkante meter te realiseren.

“[...] waar de beleggers 50m² woningen hebben, zijn dat ook echt de hotspots, de goede plekken waar gewoon hele hoge m² prijzen gehaald worden. [...] Terwijl ik me voor kan stellen dat corporaties op andere plekken zitten waar je dat niet haalt.”

“[...] dat het corporatiebezit toch vaak ook in meer sociaaleconomisch wat zwakkere gebieden zit, dan het bezit van de institutionele partijen. En ondanks dat dan de kenmerken misschien hetzelfde zijn, heeft dat tot gevolg dat de huurniveaus wat hoger zijn.”

De geïnterviewden uit de private sector geven aan het beeld te hebben, dat de locaties van de woningen van corporaties en private verhuurders – in die stedelijke gebieden – overwegend vaak van elkaar verschillen. De private huurwoningen zouden zich vaak op de ‘premium’ locaties bevinden – “de echte hotspots” – terwijl de corporatiewoningen zich vaker zouden bevinden in ‘minder populaire’ of ‘minder aantrekkelijke’ buurten. Hoewel de woningen dan geografisch gezien niet ver uit elkaar hoeven te liggen, en gelijksoortige [omgevings]kenmerken hebben, kan het voorkomen dat er op de premium locaties een hogere huur per vierkante meter wordt gerealiseerd. Bij de geïnterviewden uit de corporatiesector blijkt eenzelfde beeld te bestaan over de locatieverschillen, waarvoor in de hedonische prijsmodellen niet is gecontroleerd wegens een gebrek aan data. Dit zou volgens de geïnterviewden uit de onderzoeksmatige hoek dan ook deels de huurprijsverschillen kunnen verklaren – met name in het geliberaliseerde segment in de stedelijke gebieden. Dat is opvallend, gezien variabelen met betrekking tot bijvoorbeeld de sociale cohesie, overlast en enkele overige nabijheidskenmerken geen significante bijdrage aan de modellen bleken te leveren. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij interpretatie van de gevonden huurprijsverschillen.

6.1.3 – Verborgen private eigendomsverschillen

De drie geïnterviewden uit de onderzoeksmatige hoek spreken allen het vermoeden uit, dat er mogelijk ook nog aanzienlijke verschillen bestaan tussen woningen van institutionele beleggers en van particuliere beleggers. Volgens hen zouden hierin diverse factoren een rol spelen. Particuliere beleggers zouden bijvoorbeeld meer direct concurreren met toegelaten instellingen vanwege het feit dat zij vaak meer woningen in het gereguleerde segment verhuren – zo bleek ook uit de literatuur (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015) en uit de beschrijvende statistiek in Paragraaf 4.2. Ook zou de kwaliteit van het particuliere bezit verschillen van de kwaliteit van het institutionele bezit en zouden ook de handelswijzen en rendementseisen uiteenlopen. Enkele geïnterviewden raadden daarom aan om een aanvullende analyse uit te voeren, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de institutionele en particuliere verhuurders. Dit zou een zuiverder beeld kunnen geven van de huurprijsverschillen in diverse huurmarktsegmenten.

Om die reden is besloten een aantal modellen, zoals in Hoofdstuk 5, opnieuw uit te voeren met een onderscheid tussen particuliere en institutionele beleggers. Deze modellen²³ zijn weergegeven in Bijlage 6.1, waarvan de resultaten in de laatste vier interviews zijn voorgelegd aan de experts. De modellen geven een indicatie van de door de geïnterviewde onderzoekers veronderstelde verschillen: voor zowel de institutionele als de particuliere huurwoningen, geldt dat de huurprijzen structureel hoger liggen ten opzichte van corporatiewoningen. In het gereguleerde deel van de markt blijken de verschillen groter dan in het geliberaliseerde deel. Verder blijken er kleinere huurprijsverschillen tussen institutionele huurwoningen en corporatiehuurwoningen in stedelijke gebieden – de huurprijsverschillen tussen particuliere huurwoningen en corporatiehuurwoningen zijn dus groter in stedelijk gebied. In de niet-stedelijke gebieden blijkt dit juist omgekeerd het geval. Er zijn dus significante verschillen waar te nemen tussen beide groepen.

Na enkele geïnterviewden uit de onderzoeksmatige hoek, de corporatiesector, de particuliere sector en de institutionele sector te hebben geconfronteerd met deze uitkomsten, komen diverse verklaringen naar voren. Zowel bij de private beleggers, als bij de institutionele beleggers blijkt het beeld te bestaan, dat woningen van institutionele beleggers vaak nieuwer zijn, professioneler onderhouden, en ook van hogere interne en externe kwaliteit zijn.

“Institutionelen kenmerken zich vaak door wat nieuwer vastgoed. Particulieren kenmerken zich tot de wat oudere voorraad. Dat is grofweg de verdeling.”

“Ouder vastgoed, daar komen dus meer klachten naar voren. Want dat is verouderd. [...] dat is aan onderhoud onderhevig. [...] en bij Institutionelen wordt daar gewoon ruimhartiger [mee omgegaan], en zeker bij corporaties ook [...]. Particulieren ‘millimeteren’ veel meer.”

Ook de wijze waarop met het verhuren van het vastgoed en met rendementseisen wordt omgegaan, zou systematisch verschillen tussen institutionele en particuliere verhuurders. Vanuit de particuliere verhuurders bevestigt de geïnterviewde, dat zij in verhouding meer bezit hebben in het gereguleerde segment, dan de institutionele partijen – waardoor zij bijvoorbeeld ook meer invloed zouden ondervinden van de ingevoerde verhuurderheffing (Lijzenga, 2016). Daarnaast merkt één van de geïnterviewden uit de institutionele hoek op dat particulieren in gebieden waar veel vraag naar huurwoningen is, soms juist ook hogere huurprijzen kunnen realiseren, doordat zij slechts één of enkele woningen per keer aanbieden – waar institutionele beleggers vaak tientallen of honderden

23 Bij deze aanvullende modellen, dient de kanttekening te worden gemaakt dat de nieuw gecreëerde variabele onderscheid maakt tussen de antwoordcategorieën uit het WoON2015 onderzoek: ‘Pensioenfonds, verzekeringsmaatschappij, belegger of een makelaar’ en ‘Particulier persoon’. Deze antwoordcategorieën maken geen eenduidig onderscheid tussen institutionele en particuliere beleggers, waardoor de resultaten enigszins vertekend kunnen zijn. Omwille van de analyse wordt de categorie ‘Pensioenfonds, verzekeringsmaatschappij, belegger of een makelaar’ gezien als de groep (grotere) institutionele beleggers, en de categorie ‘Particulier persoon’ als de groep (kleinere) particuliere beleggers. De resultaten zijn met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd, maar geven een indicatief (bevestigend) beeld van de veronderstelde situatie.

woningen tegelijk aanbieden. Uit de aanvullende analyses en de interviews blijken dus diverse factoren die van invloed kunnen zijn op de huurprijsverschillen tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen enerzijds, en corporatiewoningen en institutionele huurwoningen anderzijds. Hoewel een lagere mate van kwaliteit en onderhoud mogelijk lagere huurprijsverschillen aan de kant van de particulieren kunnen verklaren, zou de relatief lagere mate van aanbod in stedelijke gebieden juist tot grotere verschillen leiden:

“[...] als wij een complex neerzetten dan gaat het om 50, 100 misschien wel 200 woningen die je in één keer op de markt wil zetten. [...] We zouden voor één zo’n woning misschien wel iemand vinden die daar €1000 voor over heeft. Maar we gaan er geen 200 vinden die ook allemaal €1000 ervoor over hebben. [...] terwijl een particuliere belegger [...] die zoekt dat ene huishouden die wel €1000 ervoor over heeft.”

6.2 – Institutionele verklaringen

Om de derde deelvraag te kunnen beantwoorden, zijn diepgaande inzichten benodigd zijn over het ontstaan van de gevonden huurprijsverschillen, en de wijze waarop institutionele factoren daarin een rol spelen. De institutionele factoren – besproken in Paragraaf 2.3 – zijn immers niet direct als variabelen opgenomen in de statistische analyses, maar vormen wel een mogelijke verklaring voor de gevonden huurprijsverschillen. Naast de verborgen factoren uit de vorige paragraaf zijn alle geïnterviewden bevraagd over welke institutionele factoren mogelijk een verklaring kunnen vormen voor de gevonden huurprijsverschillen – en hoe deze factoren een rol spelen in het ontstaan van de huurprijsverschillen. Daarbij werden enkele voorbeelden aangereikt door middel van een niet-uitputtende lijst in de interviewinstructie – zie Bijlage 3.2 – om de geïnterviewden een beeld te geven van het begrip ‘institutionele factoren’.

6.2.1 – Ervaren problematiek

In de interviewinstructie die de interviewkandidaten voorafgaand aan de interviews hebben doorgenomen, wordt een korte samenvatting gegeven van de problematiek zoals die uit de literatuur naar voren komt. De theoretische veronderstelling dat er sprake zou zijn van oneigenlijke concurrentie en een ontbrekend level playing field, wat zich zou uiten in huurprijsverschillen, is aanleiding voor dit onderzoek geweest. Om de interviews op gang te brengen, en de interviewkandidaten te laten nadenken over de problematiek en context van dit onderzoek, is telkens eerst de vraag gesteld hoe hij/zij en de organisatie, de omschreven problematiek in de dagelijkse praktijk ervaart. Klopt het beeld uit de literatuur? Neemt men in de praktijk daadwerkelijk huurprijsverschillen waar? En hoe ervaren zij [on]gelijkheid op het speelveld?

Alle geïnterviewden - zowel de private partijen, als de toegelaten instellingen – geven aan de omschreven problematiek te herkennen. Enkele geïnterviewden vanuit de private sector geven concreet en expliciet aan, een ongelijk speelveld te ervaren of de concurrentie met toegelaten instellingen als oneerlijk te ervaren – in het geliberaliseerde segment van de huurmarkt. Hoewel er kanttekeningen worden gezet over de mogelijke aanwezigheid van ‘verborgen’ kwaliteit- en locatieverschillen, lijken alle geïnterviewden in de praktijk daadwerkelijk huurprijsverschillen waar te nemen tussen gelijkwaardige woningen van toegelaten instellingen en private verhuurders. Ook bij de corporaties blijkt het beeld over de aanwezigheid van huurprijsverschillen te worden herkend:

“[...] ik herken wel duidelijk het beeld dat huurprijzen [...] toch een stukje lager zitten dan wat beleggers vragen.”

“[...] dan ga ik meteen onderscheid maken tussen het gereguleerde en het niet-gereguleerde deel, maar dat er prijsverschillen zijn tussen ons en private eigenaren dat is evident. We weten eigenlijk niet beter.”

Zowel vanuit de toegelaten instellingen, als vanuit de institutionele beleggers worden deze uitspraken over ervaren concurrentie en het speelveld genuanceerd, door op te merken dat er een

wezenlijk verschil bestaat tussen de situatie in het gereguleerde en het geliberaliseerde segment. Dit is ook terug te zien in het laatste citaat. In het gereguleerde segment voeren toegelaten instellingen hun kerntaak uit, die voortvloeit uit de Woningwet. Zo geven de geïnterviewde corporatiemedewerkers aan, een streefhuurbeleid te voeren, om de doelgroep optimaal te kunnen bedienen en te kunnen voldoen aan de passendheidsnormen. De huurprijverschillen lopen dan ook hoger op in het gereguleerde segment, doordat private partijen aangeven in dit segment vaker de maximaal redelijke WWS-huur te hanteren. Vanuit de private partijen wordt dit beeld bevestigd. Private partijen die gereguleerd willen aanbieden kunnen hier echter wel hinder van ondervinden:

“[...] woningen die gebouwd zijn met allerlei voordelen, aan te bieden voor een prijs die onder de maximaal redelijke liggen. Daar ondervind je dus wel een krachtenveld van [...] als er in de directe omgeving veel betere woningen voor een lagere huur [worden aangeboden], dan ondervind je in dat geval wel de effecten van hun beleid [...]”

6.2.2 – De invloed van juridische factoren

In de interviews komen diverse juridische – institutionele – factoren aan bod als verklarende factoren voor de gevonden huurprijverschillen. Vaak vertalen de juridische factoren zich door naar financiële factoren of marktfactoren – waarop in de volgende subparagrafen dieper zal worden ingegaan. De juridische factoren blijken daarom vaak de oorzaak te zijn van bepaalde gedragingen, marktprocessen en financiële consequenties, welke vaak ten grondslag liggen aan ongelijkheid op het speelveld en als oneerlijk ervaren concurrentie. Opvallend is dat niet alle juridische factoren uit de literatuur – zoals weergegeven in Tabel 2.2 in Hoofdstuk 2 – door de geïnterviewden werden opgemerkt. Zo kwamen de Europese regels en richtlijnen en onrust in de wetgeving niet aan bod.

Juridische positie toegelaten instellingen

Een opvallende ‘rode draad’ die door de interviews heen loopt, was de invloed van de in juli 2015 ingevoerde Woningwet 2015. Veel van de uit de literatuur geputte juridische factoren vloeien hieruit voort – de DAEB-regels, het passend toewijzen en de prestatieafspraken. Zowel de geïnterviewde private partijen als de toegelaten instellingen geven aan dat de analyses met de WoON2015 data, in feite de situatie meten van vóór de invoering van de nieuwe Woningwet. Zij geven aan dat, het feit dat toegelaten instellingen in de periode vóór de nieuwe Woningwet juridisch niet verplicht waren om onderscheid te maken tussen DAEB- en niet-DAEB-werkzaamheden, verklaart waarom er sterke huurprijverschillen in de analyses worden waargenomen. Hierdoor was het mogelijk om met de institutionele voordelen die voortvloeien uit de juridische positie van toegelaten instellingen, zowel op de gereguleerde als de geliberaliseerde markt woningen aan te bieden:

“[...] wat veel ervaren werd was [...] dat gelijksoortige woningen van de corporatie, die bood dat veel goedkoper aan dan wij [...] Daar zit wel een deel van de ongelijkheid in, alsmede ook bij nieuwbouw, dat ze tegen lage grondprijzen konden verwerven, en met de WSW-borging tegen een laag percentage konden lenen, waardoor zij ook veel goedkoper die woningen konden realiseren. [...] Terwijl institutionele beleggers natuurlijk die voordelen niet hadden.”

Passend toewijzen

Het passend toewijzen is op verschillende manieren van invloed op het level playing field. Zo blijkt vanuit de toegelaten instellingen, dat het passend toewijzen in het gereguleerde segment kan leiden tot grotere huurprijverschillen. De passendheidsnormen vormen een juridische verplichting om passende huurwoningen toe te wijzen aan minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde doelgroep, waardoor het volgens de corporatiemedewerkers voorkomt, dat huurprijzen hierop worden bijgesteld. Daarnaast blijken de toewijzingsvereisten ook kansen voor private partijen op te leveren, om woningen in het gereguleerde segment aan te bieden. Huishoudens die niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning, of die niet willen wachten op lange wachtlijsten, kunnen door private partijen in een gereguleerde huurwoning worden gehuisvest. Volgens één geïnterviewde zouden deze kortere wachttijden zich ook deels kunnen doorvertalen in hogere huurprijzen.

WWS-systematiek

Diverse geïnterviewden uit de private sector halen de recente ontwikkelingen in de WWS-systematiek aan in hun antwoorden. Ook de WWS-systematiek blijkt zowel direct als indirect invloed te hebben op het ontstaan van huurprijsverschillen. Ten eerste blijkt uit de veronderstellingen van de private partijen, en de bevestigende antwoorden van de toegelaten instellingen, dat het streefhuurbeleid van de toegelaten instellingen gebaseerd is op de maximaal redelijke huurprijzen volgens het WWS. Vaak als een bepaald percentage onder die maximale huurprijs. Ten tweede blijkt uit het antwoord van één van de corporatiemedewerkers, dat zij vaak ook in het geliberaliseerde segment huurprijzen bepalen naar analogie van de WWS-systematiek. Dit zou enerzijds de gevonden prijsopbouwverschillen tussen corporatiewoningen en private huurwoningen in het geliberaliseerde segment kunnen verklaren. Anderzijds kan dit ertoe leiden dat hierdoor lagere huurprijzen tot stand komen, dan de markthuurprijzen die de private partijen voor hun woningen hanteren – daar waar de markthuurprijzen boven de redelijke huurprijzen volgens het WWS-stelsel liggen.

“[...] dat we daar later pas meer naar zijn gaan kijken, van ja wat is nou echt de markthuurl [...] Terwijl we eerst veel meer keken naar, wat is dan die maximaal redelijke huur, en dan gingen we ongeveer op dat niveau zitten.”

Ontwikkeling – Aanpassingen WWS-systematiek

Het betrekken van de WOZ-waarde in de puntentelling, en het aanpassen van de puntentoekenning van kleinere woningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht, maken het sinds kort mogelijk om in bepaalde gebieden relatief kleine woningen geliberaliseerd te verhuren (Ministerie van BZK, 2015b; 2016g). Vaak werd de aanpassing van de WWS-systematiek aangehaald door de interviewkandidaten, als verklaring voor de relatief grote verschillen in prijsopbouw tussen de kleinere geliberaliseerde private- en corporatiewoningen. Dit kan volgens de geïnterviewden worden verklaard doordat het meestal alleen op de toplocaties in de grotere steden mogelijk is om kleinere woningen geliberaliseerd te verhuren. Hieruit zou kunnen worden afgeleid, dat deze ontwikkelingen in het WWS wel nieuw geliberaliseerd aanbod genereren, maar dan met name op 'toplocaties' in de grote steden.

“[...] woningen liberaliseren van 50m², dat lukt alleen maar in de vier grote steden ongeveer, en het hartje van de zes andere grote steden [...] die locaties zijn vaak ook heel goed. [...] het heeft weinig nut om 60/50m² te maken op minder goede locaties, want dat wordt niet geliberaliseerd.”

Uit de antwoorden van de private partijen, blijkt met name tevredenheid te bestaan over deze ontwikkelingen in de WWS-systematiek. Het zou nieuwe kansen op de huurmarkt voor hen hebben blootgelegd, waar het eerder niet mogelijk was om woningen geliberaliseerd aan te bieden. Waardoor volgens hen ook niet aan de rendementseisen kon worden voldaan. Één van de geïnterviewde corporatiemedewerkers laat blijken dat de angst bestaat dat er nu steeds kleinere huurwoningen zullen worden ontwikkeld in de grotere steden. Het zou dan zo kunnen zijn dat er steeds er minder geliberaliseerd aanbod voor grotere huishoudens zal ontstaan.

“Ik denk dat de Rijksoverheid een aantal hele goede zaken heeft gedaan, bijvoorbeeld met name het puntensysteem. [...] dat je in Amsterdam minimaal 80m² moest maken om te kunnen liberaliseren [...] al had je gewoon op het museumplein een woning. [...] Maar die konden we niet bouwen die woningen, want ja die moesten 80m² zijn. [...] Dan ging je die kosten doorberekenen over die investering, en ja dan kwam je op €1200 uit. En nu zijn die beleggers ook massaal woningen van 50m² gaan bouwen binnen de ring van Amsterdam en in het centrum van Utrecht.”

“Ja de angst die wij wel een beetje hebben is [...] dat dat dan echt inderdaad van die blokhokken worden [...] dat dat gewoon hele kleine woninkjes worden. Dus dan komen ze er misschien wel, die woningen van €800. Maar ja van 30m², 40m². [...] En dan blijven de gezinnen die een woning van 70m² of 80m² zoeken achter het net vissen. Dat is onze vrees.”

6.2.3 – De invloed van marktfactoren

De marktfactoren uit de literatuur – zoals weergegeven in Tabel 2.2 in Hoofdstuk 2 – met betrekking tot de bouwkosten van huurwoningen en de bereidheid, bekendheid en kennis over het segment geliberaliseerde huur bij gemeenten, zijn niet als dusdanig aangehaald door de geïnterviewden. Uit de interviews kwamen nieuwe marktfactoren naar voren, welke met name betrekking hebben op het marktgedrag van toegelaten instellingen en private verhuurders.

Historische institutionele positie en mindset

Een eerste marktfactor die door alle geïnterviewden wordt aangehaald, en wordt aangemerkt als een belangrijke aanleiding voor het ontstaan van huurprijsverschillen, is de historische institutionele positie en ‘mindset’ van toegelaten instellingen. Hiermee wordt het marktgedrag van de toegelaten instellingen bedoeld, dat niet alleen is gestoeld op winstmaximalisatie – (Rosen, 1974) – maar ook op het realiseren van maatschappelijke doelstellingen – ‘maatschappelijk rendement’.

“[...] de corporatie die heeft daar andere eisen. [...] die hoeft geen vijf tot zeven procent rendement te halen, die nemen dan genoeg met drie procent aangezien er ook een heel groot maatschappelijk rendement in zit. Wat voor hun belangrijk is.”

“[...] de maatschappelijke opgave waar een corporatie mee zit, die natuurlijk vanuit een heel ander perspectief de woningen beheert en in de markt zet, dan een institutionele belegger als wij. Zij moeten sober en doelmatig, en zij gaan niet voor maximale huuropbrengst, wat wij wel moeten vanuit onze participanten om te zorgen dat zij hun rendement halen [...]”

Vanuit de corporaties wordt dit beeld bevestigd:

“[...] dat zit ook niet echt in de aard, in de natuur van de corporatie om enorm fors flinke huren te gaan vragen.”

“[...] onze missie en onze visie: we zeggen eigenlijk corporaties zijn er voor mensen die zichzelf niet kunnen redden op de woningmarkt. En zolang marktpartijen dat aanbod niet bieden zien wij daar voor ons een rol weggelegd. En dat betekent dat we mede daarom, vooral daarom, ook in de vrije sector, en dan met name in dat middensegment actief zijn.”

Deze houding of ‘mindset’ kan per corporatie verschillen, zo blijkt bijvoorbeeld uit het antwoord van één van de institutionele partijen. Hij geeft aan dat hij in Amsterdam een aantal corporaties ziet die in het geliberaliseerde segment gelijkwaardig opereren aan private partijen. Ook geven de private partijen aan dat toegelaten instellingen zich wel ‘marktconformer’ gedragen in het geliberaliseerde segment, waardoor daar ook kleinere huurprijsverschillen bestaan dan in het gereguleerde segment. Toch blijkt uit de interviews het algemene beeld te bestaan dat toegelaten instellingen over het algemeen, mede door deze afwijkende houding, mindset en handelswijzen, minder marktconform omgaan met het verhuren van woningen.

Rendementseisen

Zowel de private partijen als de toegelaten instellingen laten blijken dat er een sterke samenhang is tussen de historische institutionele positie en de mindset van toegelaten instellingen, de juridische positie van toegelaten instellingen – die financiële voordelen tot gevolg heeft – en de rendementseisen die zij daarbij stellen. Zoals eerder genoemd speelt ook maatschappelijk rendement een rol bij de toegelaten instellingen, en streven zij soms eerder maatschappelijke doelen na dan hoge rendementen. De private partijen laten blijken gebonden te zijn aan relatief strikte rendementseisen, waardoor zij genooddakt zijn om voldoende rendement op investeringen te behalen. Omdat toegelaten instellingen anders naar rendement kijken, andere rendementseisen stellen – wat ook mogelijk wordt gemaakt door de juridische positie en institutionele voordelen – is het voor hen mogelijk om woningen tegen lagere huurprijzen aan te bieden.

Een van de geïnterviewden schept bovendien een interessant beeld: toegelaten instellingen bieden soms geliberaliseerde woningen aan tegen relatief lage huurprijzen, omdat hierin niet wordt voorzien door de markt. Terwijl de private partijen juist aangeven, op sommige locaties lastig geliberaliseerde woningen aan te kunnen bieden omdat zij dan moeten concurreren met de lagere huurprijzen van corporatiewoningen. Hier lijkt zich dus een kritieke tegenstelling – vacuüm – voor te doen, welke uitbreiding van het private aanbod in de weg kan staan: toegelaten instellingen blijven geliberaliseerde woningen onder ‘marktwaaarde’ aanbieden, waardoor private partijen op bepaalde locaties concurrentie ervaren en geen aanbod creëren doordat zij niet aan hun rendementseis kunnen voldoen. Zo blijkt uit antwoorden van de private verhuurders en de corporatiemedewerkers:

“Ja het grote probleem is dat zij, zij [toegelaten instellingen] kunnen dus goedkoper aanbieden. Dus zij hebben een goede concurrentiepositie in de markt. En voor marktpartijen zoals ons, is het dan lastig om daar mee te concurreren in de markt. Dus voor ons is het dan ook vaak niet aantrekkelijk om daar mee te gaan concurreren.”

“Als wij [toegelaten instellingen] eenzelfde soort woning voor een stuk lagere huur aanbieden dan dat zij doen, omdat zij [...] het marktniveau opzoeken, dan krijg je natuurlijk al een soort oneigenlijke concurrentie.”

“[...] dat heeft dan direct te maken met risico rendementseisen. [...] vanuit de woningcorporaties zat er een lager risicoprofiel op dat soort investeringen. [...] Dus daar zie je wel dat, deels door regelgeving en wetgeving, ja oneerlijke concurrentie ontstaat.”

Prijs-kwaliteit afwegingen

Zowel de private partijen als de toegelaten instellingen geven aan dat private verhuurders een sterkere focus op de locatie, kenmerken en kwaliteit van het vastgoed hebben – en dat zij deze factoren vaak beter zouden vertalen naar een maximale markthuurlage en minimale leegstand. Zij zouden dus een sterkere focus hebben op de benodigde kwaliteit en locaties om te kunnen voldoen aan hun rendementseisen.

“Maar vanuit de private markt zie je veel meer, dat er gekeken wordt naar de kwaliteit van de woningen en locatie. En dat die factoren van een veel groter belang zijn voor private partijen. En die dat misschien ook beter weten te kwantificeren, en beter weten uit te drukken in een huurprijs.”

Dit vormt volgens verschillende geïnterviewden een verklaring voor het feit dat de woningen uit de kleine oppervlaktecategorieën, de hoogste prijzen per vierkante meter kennen. En ook voor het feit dat de vierkante meterprijzen van deze kleinere woningen het meeste verschillen van die van corporatiewoningen in het geliberaliseerde segment. De vraagdruk naar [kleine] geliberaliseerde huurwoningen is de afgelopen jaren, in sommige delen van het land sterk opgelopen volgens de private partijen. Dat verklaart mogelijk ook waarom de huurprijsverschillen in stedelijke gebieden groter zijn: private verhuurders kunnen daar hogere vierkante meterprijzen realiseren, terwijl corporaties zich meer richten op maatschappelijk rendement.

Dit vindt ook aansluiting bij de eerder besproken ‘verborgen’ locatie- en liggingsverschillen. De institutionele partijen geven in hun antwoorden aan, met name woningen aan te bieden op de ‘toplocaties’. Daar ondervinden zij minder concurrentie van corporatiewoningen omdat de vraagdruk relatief hoog is. De huurprijzen kunnen daar ook al snel ‘het middensegment’ ontstijgen, en op overige locaties wordt minder nieuw geliberaliseerd aanbod ontwikkeld omdat daar wel concurrentie zou worden ondervonden – zo geven de institutionele partijen aan. Nieuw privaat aanbod lijkt dus met name te worden ontwikkeld op toplocaties in de meest populaire stedelijke gebieden, waar de huurprijzen oplopen door de aanhoudende vraagdruk. Buiten de toplocaties zou het private aanbod nauwelijks groeien, doordat het te behalen rendement voor private verhuurders daar lager, of ontoereikend is – mede door concurrentie die zij van corporatiewoningen ondervinden.

“Daar hebben wij er zeker wel last van, op het moment dat je een nieuwbouwproject hebt wat je voor een bepaald bedrag verhuurt, en de corporatie naast je verhuurt dezelfde woning voor tweehonderd euro minder, dan is dat best wel lastig.”

“We hebben heel lang gezien dat er heel veel vraag is in de markt. Vooral op hele goede locaties. Om daar op 50/60 m² een compacte woning te maken. En eigenlijk wat we nu doen is best veel investeren in Amsterdam. En dan zitten we echt op hele goede locaties. En daar bouwen we woningen van 50/60 m², en die hebben dus ook een hele hoge meterprijs. Maar die locaties zijn vaak ook heel goed.”

Grondprijzenbeleid

Uit de antwoorden van de geïnterviewden uit de private sector, blijkt het ontbreken van specifiek grondprijzenbeleid voor geliberaliseerde huurwoningen een belangrijke factor. Een van de geïnterviewden uit de institutionele sector, geeft aan dat hierdoor ook concurrentie ontstaat met de koopwoningenmarkt. Voor gereguleerde – sociale – huur zouden er vaak wel gronden worden bestemd in bestemmingsplannen, en daarbij specifiek grondprijzenbeleid worden gevoerd. Gezien er in de markt doorgaans meer winst kan worden behaald op de ontwikkeling van koopwoningen – mede door de impliciete subsidiering van dat segment (Lennartz, 2010b; Priemus, 2014; CPB, 2016) – leidt het grondprijzenbeleid en een bestemmingsplancategorie voor vrije sector koop/huur, vaak tot ontwikkeling van koopwoningen. Er liggen andere exploitatieberekeningen ten grondslag aan koopwoningen en geliberaliseerde huurwoningen, waar in grondbeleid en bestemmingsplannen vaak nog geen onderscheid zou worden gemaakt – voor huurwoningen zijn meestal lagere grondprijzen mogelijk dan voor koop. Vanuit de private partijen wordt dan ook aangegeven dat dit een rol speelt in de beperkte ontwikkeling van nieuwe geliberaliseerde huurwoningen.

“Dan zie je al dat daar een ongelijk speelveld ontstaat, doordat als je kijkt naar de partijen die dan investeren in huurwoningen, die kunnen in dat speelveld niet mee. Omdat, voor koopwoningen meer betaald kan worden in de markt. En voor een [sociale] huurwoning ja daar is een categorie aan gekoppeld, dus die moet ingeplugd worden. [...] dan is het bijna niet mogelijk om als investeerder in huurwoningen te concurreren met een investeerder in koopwoningen.”

Ontwikkeling – Geliberaliseerde huur in het bestemmingsplan

Het, middels het Besluit ruimtelijke ordening [Bro] mogelijk gemaakte, opnemen van geliberaliseerde huur in bestemmingsplannen (Ministerie van BZK, 2016f), kwam in de interviews met de private partijen geregeld aan bod als een als positief ervaren ontwikkeling. Uit de interviews is gebleken dat het ontbreken van deze mogelijkheid – tot het opnemen van geliberaliseerde huur als bestemming – diverse spanningen op het level playing field oplevert. Zo zou er om die reden vaak ook geen specifiek grondprijzenbeleid worden gevoerd voor geliberaliseerde huur, waardoor de grondverwervingskosten hoog kunnen uitvallen. Het feit dat er in veel gevallen wel bestemmingen en specifieke grondprijzen worden gehanteerd voor ‘sociale’ huur, maakte het tot voor kort voor toegelaten instellingen mogelijk om grond goedkoper te verwerven. Daardoor kan ook het verschil in stichtingskosten tussen private huurwoningen en corporatiewoningen oplopen, wat kan leiden tot hogere huurprijsverschillen. De waarde van bouwgrond zal zich aanpassen wanneer de grond ‘geliberaliseerde huur’ als juridisch bindende bestemming heeft.

“Ja vanuit bestemmingsplannen kun je, is er nu een voorstel voorgelegd, dat dat door gemeenten kan worden aangewezen. En dat zou voor private partijen natuurlijk wel een extra stimulans zijn om, ja te kijken wat de mogelijkheden zijn om te investeren.”

“Want je heb sociale grondprijzen en je hebt koopprijzen, en de vrije sector huur heeft nog niet een apart segment. Kan nu wel in het bestemmingsplan gedefinieerd worden, dus dat zijn vooruitgangen.”

6.2.4 – De invloed van financiële factoren

De invloed van financiële – institutionele – factoren loopt als het ware als een rode draad door alle eerder aan bod gekomen institutionele verklaringen voor huurprijsverschillen heen. Zowel vóór de invoering van de nieuwe Woningwet als daarna, brengt de juridische positie van toegelaten instellingen, institutionele en financiële voordelen met zich mee. Dit is een beeld wat ook uit de literatuur naar voren komt (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; Schilder & Conijn, 2015). Daarnaast brengt dit natuurlijk ook zekere maatschappelijke en volkshuisvestelijke juridische verplichtingen met zich mee voor toegelaten instellingen. Slechts één van de in Hoofdstuk 2 genoemde financiële factoren komt niet in de interviews naar voren: dat toegelaten instellingen sommige woningen vanuit het verleden relatief goedkoop zouden hebben verkregen.

Stichtingskosten

In alle interviews komt naar voren, dat de stichtingskosten voor een woning over het algemeen lager zijn bij de toegelaten instellingen, veroorzaakt door diverse financiële factoren voortvloeiend uit de juridische en institutionele positie van die organisaties: Lagere investeringslasten door voordelige ‘sociale’ grondprijzen – terwijl private partijen op de grondmarkt juist zouden concurreren met de koopsector. Wat er, volgens enkele geïnterviewden uit de private sector, tevens voor zou zorgen dat het met name op de echte ‘toplocaties’ mogelijk is om rendabel geliberaliseerde huurwoningen aan te bieden; Daarnaast zijn woningcorporaties door hun ‘toegelaten’ status in staat om goedkoop vreemd vermogen te lenen, en kennen zij lagere risicoprofielen – door de risicoborging van het WSW. Deze stellingen liggen bovendien in lijn met recente bevindingen van het CPB (2016).

“[...] op het moment dat de corporatie tegen sociale grondprijzen grond kan verwerven, nouja dan zijn de stichtingskosten van zo'n woning lager, en kunnen ze zo'n huurwoning goedkoper aanbieden om toch hun rendement te halen wat zij stellen. Terwijl beleggers daar het volle pond moeten betalen. [...] Rente is ook nog steeds, alleen de rente is momenteel zo laag dat dat wat minder groot is dan een paar jaar geleden. Lenen is ook voor ons een stuk goedkoper geworden. En dus dan is dat zo'n voordeel van geborgd lenen.”

“Ze hebben de mogelijkheid om goedkoper [...] vreemd vermogen aan te trekken. [...] er zitten dus minder risico's aan, want er wordt minder tegenover gesteld dan wanneer bijvoorbeeld een private investeerder bij een bank moet gaan lenen.”

“[...] ik denk dat dat bij nieuwbouw wel een rol speelt [ehm]. Omdat je als corporatie [...] voor sociale huur krijg je natuurlijk een stuk lagere grondprijs. En bij vrije sector huur hebben beleggers al snel te maken met een echte commerciële prijs of een residuele grondprijs die een stuk hoger ligt.”

Zoals eerder werd aangehaald, was het voor toegelaten instellingen vóór de invoering van de nieuwe Woningwet mogelijk om met deze financiële voordelen – ten opzichte van private partijen – te investeren in woningen op de gereguleerde én op de geliberaliseerde markt. Deze ongelijkheid in investeringslasten, risico's en rendementseisen, blijven ook na invoering van de nieuwe Woningwet in het gereguleerde segment bestaan. Dat het speelveld in het gereguleerde segment dan niet gelijk is voor toegelaten instellingen en private partijen lijkt dan ook duidelijk – Zie bijvoorbeeld ook CPB (2016). Of er kan worden gesproken van ‘oneerlijke’ of ‘oneigenlijke’ concurrentie valt echter in twijfel te trekken: in dat segment voeren toegelaten instellingen immers hun juridische volkshuisvestelijke en maatschappelijke kerntaken uit, waarvoor deze financiële voordelen kunnen worden ingezet. Wel blijkt uit de antwoorden van de private partijen, dat wanneer private verhuurders woningen in het gereguleerde segment willen aanbieden, zij concurrentie – ‘last’ – kunnen ondervinden van dit ongelijke speelveld.

Ontwikkeling – Splitsen en scheiden van DAEB en niet-DAEB

De juridische verplichting voor toegelaten instellingen, om hun DAEB en niet-DAEB activiteiten te splitsen en te scheiden – voortvloeiend uit de Woningwet 2015 – was een belangrijk onderwerp dat binnen alle interviews aan bod kwam. Vanuit alle private partijen werd de verwachting uitgesproken dat deze ontwikkeling een verbetering van het level playing field zal veroorzaken, de als oneerlijk ervaren concurrentie zal verminderen, en uiteindelijk zal leiden tot lagere huurprijsverschillen. De verwachting hierbij is dat toegelaten instellingen zich meer zullen gaan terugtrekken uit het geliberaliseerde segment, en zich meer gaan richten op hun kerntaken. Vanuit de toegelaten instellingen wordt bevestigd dat hiermee ook de mogelijkheden, om met financiële voordelen in de geliberaliseerde markt op te treden, aan banden zijn gelegd – dit is vanaf heden niet meer mogelijk. Uit de antwoorden blijkt tevens dat toegelaten instellingen zich er bewust van zijn, dat zij in het geliberaliseerde segment meer marktconform moeten gaan handelen, en dus meer richting markthuizen moeten gaan bewegen. Hoewel er onduidelijkheid lijkt te bestaan over de mogelijkheden voor toegelaten instellingen, om met financiële voordelen, of met ‘niet-marktconforme’ rendementseisen geregelde woningen aan te bieden, gelden hiervoor in de praktijk wettelijke regels. Het belangrijkste algemene beeld over deze maatregel is echter ‘dat het gelijk speelveld steeds beter wordt bereikt’:

“Maar doordat corporaties zich nu wel steeds meer gaan terugtrekken op hun sociale taak [...] dus merk je dat eigenlijk door die herziening, en door de nieuwe opstelling, wat dat betekent voor de corporaties, dat dat gelijk speelveld meer bereikt is wat dat betreft.”

“Ik denk dat het wat dat betreft een afnemend probleem is. Ik denk dat je meer en meer zal zien dat corporaties ook [...] daar überhaupt marktconformer moeten acteren van de overheid, want je kan niet meer geborgd lenen [...] en waarschijnlijk moeten zij daar ook de grondprijzen voor betalen die daarvoor gelden.”

“Daarom zijn we ook heel blij dat de minister, in zijn nieuwe regelgeving heel duidelijk over geweest is [...] corporaties hebben in dat geliberaliseerde segment niets meer te zoeken, mits ze dat gewoon op marktconforme condities doen.”

“[...] in zekere zin is het heel simpel. We maken een scheiding [...] en daarna mag er gewoon geen geld meer van de van de DAEB tak, dus met staatssteun, naar de niet-DAEB tak. Dus die niet-DAEB tak die staat gewoon op zichzelf, en moet zelf zijn eigen broek kunnen ophouden. Met een dus bijbehorend rendement. Ook de ongeborgde leningen die verhuizen dus ook mee naar die kant.”

Marktconformiteit

Het feit dat ook toegelaten instellingen actief zijn in de geliberaliseerde segment, zou geen probleem vormen indien dat het speelveld niet verstoort, en eerlijke concurrentie niet in de weg staat. Maar zoals uit de vorige paragrafen is gebleken zou dit in de praktijk dus niet het geval zijn, door het marktgedrag, de rendementseisen en mindset van de toegelaten instellingen. Dat zou volgens enkele geïnterviewden ook na invoering van de Woningwet een belemmering in het geliberaliseerde segment kunnen blijven vormen. De invoering van de Woningwet vereist van corporaties om DAEB en niet-DAEB-activiteiten juridisch te scheiden en in hun niet-DAEB-activiteiten ‘marktconform’ te opereren. In de praktijk bestaan er regels en definities met betrekking tot het begrip ‘marktconform’ voor deze situatie²⁴. De antwoorden impliceren echter dat hierover weinig bewustzijn bestaat.

Financiële voordelen die toegelaten instellingen kunnen aanwenden vanuit hun juridische positie, kunnen na deze nieuwe wetgeving enkel nog direct worden ingezet in het investeren in DAEB-activiteiten – geregelde huurwoningen. Echter laten twee institutionele partijen blijken, er

²⁴ Zie hiervoor het ‘Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB’ van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT, 2016). En Artikel 20 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

nog niet zeker van te zijn of toegelaten instellingen middels mutaties of andere constructies niet toch nog indirect met financiële voordelen kunnen aanbieden op de geliberaliseerde huurmarkt. De geïnterviewde corporatiemedewerkers laten in hun antwoorden blijken dat dit niet mogelijk zal zijn. Daarnaast laat één van hen blijken dat het, ook in de meest onder druk staande woningmarkten waar ook de investeringslasten relatief hoger liggen, mogelijk is om geliberaliseerde woningen rendabel aan te bieden. Het zal hierbij volgens deze geïnterviewde niet gaan om ‘torenhoge’ rendementen, maar het zou wel mogelijk zijn om zonder financiële voordelen rendabel te verhuren:

“[...] dan heb je natuurlijk het verschil tussen het pré-Woningwet en het post-Woningwet tijdperk. Nu is het natuurlijk een hele strikte scheiding. Dus op het moment dat een woning straks geliberaliseerd wordt, dan is het ook echt een grote knip door alle staatssteun. Dus dan moet die ook zelfstandig de broek ophouden. Maar ja dat kan gewoon [...] De commerciële partijen die halen natuurlijk het onderste uit de kan. En ja, neem het ze eens kwalijk. Die zien dat je dus met gemak boven de €1000 [...] kunt vragen. Met een lekker rendement erbij. Dat betekent niet, dat het daaronder dus niet rendabel is. Wij kunnen een heleboel woningen, kunnen we nog steeds prima rendabel voor achthonderd euro verhuren. Zonder staatssteun. [...] Omwille van de volkshuisvesting nemen wij daar ook dan met wat minder rendement genoegen.”

Belastingdruk – verhuurderheffing

Vanuit de particuliere beleggers blijkt dat er tevens last wordt ervaren van de belastingdruk, waarbij het specifiek gaat om de recent ingevoerde verhuurderheffing. Hoewel de regeling van de verhuurderheffing van toepassing is voor alle partijen die meer dan tien gereguleerde huurwoningen verhuren, wordt hiervan ook de weerslag op het speelveld ervaren. Voor toegelaten instellingen is het door hun juridische en institutionele positie noodzakelijk, en ook mogelijk, om gereguleerde woningen aan te bieden volgens streefhuurbeleid – onder de maximaal redelijke WWS-huurprijzen. Zoals uit de interviews blijkt, bieden private verhuurders hun woningen vaker aan voor huurprijzen die dicht bij de maximaal redelijke WWS-huur liggen. Ook blijkt, dat in die gevallen minder ruimte bestaat om middels huurprijsverhogingen gedeeltelijk te compenseren voor deze verhuurderheffing. Dat terwijl hier bij de corporatiewoningen meer ruimte voor aanwezig is, gezien de lagere huurprijsniveaus en de toegelaten maximale huurstijgingen. Eén van de private partijen geeft dan ook aan te verwachten, dat dit minder toevoegingen, of zelfs een uitstroom van private huurwoningen in het gereguleerde segment zal veroorzaken.

“Daarmee was dit segment ineens onaantrekkelijk. En we hebben [...] heel lang tot voor kort dit segment met veel plezier bediend. Dat ziet u terug in de cijfers. En nu is dat ‘out-exit’. De verhuurderheffing staat bovenaan als grote, grote boosdoener van dit alles. [...] Wij voeren hier beleid op, en wij horen het onder collega’s ook. Weg uit het gereguleerde segment [...]”

6.3 – Conclusie interviewresultaten

In dit hoofdstuk is een antwoord op de deelvraag gezocht, over: welke factoren en kenmerken van invloed zijn op de – in Hoofdstuk 5 – gevonden huurprijsverschillen tussen woningen van woningcorporaties en woningen van private verhuurders? Middels een analyse van de interviewresultaten is een beeld verkregen over de factoren die op de huurprijsverschillen van invloed zijn. Daaruit is zowel de invloed van een aantal institutionele factoren gebleken, als de aanwezigheid van mogelijke ‘verborgen’ factoren. Met deze laatste groep factoren dient rekening te worden gehouden bij de interpretatie van de exacte huurprijsverschillen. Mogelijk worden de gevonden huurprijsverschillen gedeeltelijk verklaard door kenmerken waarvoor niet is gecontroleerd in de analyse: verborgen kwaliteitsverschillen en locatie- en liggingsverschillen. Bovendien lopen de institutionele positie en het marktgedrag van institutionele beleggers en particuliere beleggers in lichte mate uiteen. Kennis over deze verborgen factoren, helpt bij het vormen van een betrouwbaar beeld over de aanwezigheid en het ontstaan van huurprijsverschillen.

Institutionele factoren vormen een belangrijke verklaring voor de gevonden huurprijsverschillen, is uit de interviews gebleken. Zo bestaat er een redelijk homogeen beeld over

de problematiek rondom het level playing field in de praktijk – zowel bij toegelaten instellingen, institutionele en particuliere beleggers. De gevonden huurprijsverschillen en het beeld dat bij woningmarktexperts blijkt te bestaan bevestigen elkaar. Ook het theoretische vermoeden dat een level playing field ontbreekt in alle huurmarktsegmenten, is in de interviews bevestigd. Kanttekening daarbij is, dat toegelaten instellingen in het gereguleerde segment hun kerntaak uitvoeren, waardoor een ongelijk speelveld onontbeerlijk lijkt te zijn. Dit is dan ook een belangrijke reden dat de huurprijsverschillen in het gereguleerde segment groter zijn dan in het geliberaliseerde.

Diverse institutionele – juridische, financiële en markt – factoren zijn uit de interviews naar voren gekomen, welke in de praktijk vaak sterk met elkaar blijken samen te hangen. Zo vloeien er uit de juridische positie van toegelaten instellingen, een aantal belangrijke financiële factoren voort: risicoborging middels het WSW, het ‘voordelig’ kunnen aantrekken van vreemd vermogen, en in veel gevallen ook ‘voordelige’ grondprijzen voor – sociale – corporatiewoningen. Deze voordelen kennen private partijen niet, waardoor de stichtingskosten voor woningen voor hen vaak hoger zijn. Tot voor kort was het voor toegelaten instellingen op alle segmenten van de huurmarkt mogelijk te concurreren met deze financiële voordelen. De situatie vóór de nieuwe Woningwet 2015 bood de ruimte voor het ontstaan en groeien van de huurprijsverschillen. Alle geïnterviewden hebben de verwachting dat het scheiden en splitsen van DAEB en niet-DAEB-activiteiten verbetering zal brengen, en tot een gelijk level playing field zal leiden.

Een belangrijke marktfactor welke uit de interviews naar voren is gekomen, is de manier waarop toegelaten instellingen handelen op de markt: voortvloeiend uit hun historische positie en ‘mindset’. Hoewel private partijen met name streven naar winstmaximalisatie, blijken toegelaten instellingen ook een zekere vorm van ‘maatschappelijk rendement’ in hun overwegingen mee te nemen. Toegelaten instellingen zouden genoeg nemen met lagere financiële rendementen dan op de markt te realiseren zijn. Hoewel dit in het gereguleerde segment te verklaren en rechtvaardigen is door de sociale en maatschappelijke taakstelling, leidt dit ook in het geliberaliseerde segment tot ‘niet-marktconform’ gedrag – resulterend in huurprijsverschillen. Na de splitsing van DAEB en niet-DAEB-activiteiten zullen ook toegelaten instellingen echter juridisch verplicht zijn om ‘marktconform’ te handelen in de geliberaliseerde markt. Ook in dat geval betekent dat echter, dat zij mogelijk in sommige – onder druk staande – gebieden, met lagere rendementen genoeg kunnen nemen dan maximaal mogelijk zijn. Hoewel ook die situatie belemmeringen kan vormen voor private partijen, zal hier dan geen sprake zijn van ‘oneerlijke’ of ‘oneigenlijke’ concurrentie.

Het feit dat de WWS-systematiek de afgelopen jaren dusdanig is aangepast, dat het mogelijk is geworden om in sommige gebieden – hoofdzakelijk stedelijke gebieden – relatief kleine woningen geliberaliseerd aan te kunnen bieden, wordt door de private partijen als positief ervaren. Een voordeel van deze aanpassing van het WWS is dat het in de praktijk inderdaad leidt tot toevoegingen aan de – private – geliberaliseerde huurwoningenvoorraad. Een kanttekening die daarbij kan worden gemaakt op basis van de interviews, is dat dit naar verwachting met name op de echte ‘toplocaties’ in de steden – waar de vraagdruk het hoogste is – zal gaan plaatsvinden. En in steden waar zeer kleine woningen te liberaliseren zijn, zoals Amsterdam en Utrecht.

Bovendien zouden de geliberaliseerde woningen op de toplocaties al snel boven ‘het middensegment’ kunnen uitgroeien. Buiten deze stedelijke toplocaties zou het aanbod mogelijk een stuk minder snel kunnen groeien. De dynamiek lijkt te verschillen tussen de zeer gewilde stedelijke gebieden als Amsterdam en Utrecht, de G6, en de rest van het land. In stedelijke gebieden zijn grotere huurprijsverschillen waar te nemen doordat de vraag dusdanig hoog is, dat private aanbieders een zekere marktmacht hebben waarmee zij hogere huurprijzen kunnen realiseren. Dat terwijl toegelaten instellingen dit juist minder vaak nastreven. In de rest van het land lijken huurprijsverschillen met name te ontstaan doordat toegelaten instellingen een andere ‘mindset’ hebben, lagere stichtingskosten en andere rendementseisen hebben. En omdat private verhuurders enkel op die plekken investeren waar zij geen last ondervinden van de concurrentie met corporatiewoningen – daar waar de te realiseren markthuren toereikend zijn om in de rendementseisen te voorzien.

7 – Conclusies, aanbevelingen en reflectie

In dit laatste hoofdstuk zullen antwoorden op de hoofd- en deelvragen worden geformuleerd, aanbevelingen worden gedaan en worden gereflecteerd op dit onderzoek. Aan de hand van de kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden uit de voorgaande hoofdstukken kunnen conclusies worden getrokken, om de in het eerste hoofdstuk geformuleerde vraagstellingen te kunnen beantwoorden. In Paragraaf 7.1 zullen deze conclusies worden omschreven. Vervolgens zullen in Paragraaf 7.2 aanbevelingen worden gedaan op basis van de bevindingen uit dit onderzoek. Tot slot zal in Paragraaf 7.3 worden gereflecteerd op de onderzoeksmethoden en het onderzoeksproces.

7.1 – Conclusies

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *‘In welke mate zijn er verschillen waar te nemen tussen de huurprijzen van gelijkwaardige woningen van toegelaten instellingen en van private verhuurders en op welke wijze beïnvloeden deze verschillende eigendomssituaties de huurprijs van een huurwoning?’* Om een antwoord op deze hoofdvraag te vinden, dienen de bij dit onderzoek geformuleerde deelvraagstellingen te worden beantwoord. De antwoorden op deze deelvragen tezamen, vormen tevens het antwoord op de hoofdvraag van dit onderzoek. Daarom zullen de deelvraagstellingen bij dit onderzoek in de volgende subparagrafen worden behandeld.

7.1.1 – Huurprijsbepalende factoren en kenmerken

De eerste deelvraag bij dit onderzoek heeft betrekking op de huurprijsbepalende factoren en kenmerken van woningen: *‘Welke factoren en kenmerken bepalen de huurprijs van woningen in bezit van toegelaten instellingen en van private verhuurders?’*. Hoewel er uit de literatuur een zeer uitgebreide set van pand- markt- en omgevingskenmerken naar voren kwam, blijkt er aan de hand van de hedonische prijsmodellen een beperktere set woningkenmerken een significante rol te spelen in de huurprijsopbouw van woningen. Pandkenmerken op het gebied van woonoppervlakte, bouwperiode, type woning en aantal kamers, sanitair, keuken, en verwarmingsvoorziening blijken een significante rol in de huurprijsopbouw te spelen. Op het gebied van de omgevingskenmerken spelen het aantal dagelijkse voorzieningen in de buurt, het aantal stedelijke voorzieningen in de buurt en de afstanden tot openbaar groen, hoofdwegen en stations een significante rol. Qua marktkenmerken blijken de provincie, de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en het jaar waarop een woning is betrokken een significante rol te spelen. Bovendien is gebleken dat de eigendomspositie in alle gevallen een significante rol speelt in de verklaring van huurprijzen.

De invloed van verschillende woningkenmerken blijkt per onderverdeling naar geografische ligging, juridische- en eigendomsmatige indeling van de huurwoningenmarkt te verschillen. Zo is in het gereguleerde segment van de huurmarkt de invloed van de WWS-systematiek terug te zien. Meer kenmerken spelen een significante rol in de prijsopbouw, dan in het geliberaliseerde segment. Eigendomsmatig is te zien dat er in de prijsopbouw van corporatiewoningen meer kenmerken een belangrijke rol spelen in de prijsopbouw, dan bij private verhuurders het geval is. Met name in het geliberaliseerde segment is te zien dat de huurprijzen van private huurwoningen, met name worden bepaald door de oppervlakte en bouwperiode van de woning. Bij geliberaliseerde corporatiewoningen blijken er meer kenmerken een rol te spelen in de prijsopbouw. Dit beeld wordt in de interviews bevestigd: ook in de geliberaliseerde sector zouden toegelaten instellingen regelmatig naar analogie van de WWS-systematiek huurprijzen bepalen. Daarnaast kennen woningkenmerken in stedelijke en in niet-stedelijke gebieden soms uiteenlopende of tegengestelde invloed op de huurprijzen van woningen, bijvoorbeeld op het gebied van de nabijheid en bereikbaarheid van omgevingskenmerken.

Naast deze woningkenmerken in de analyses, spelen er mogelijk ook factoren en kenmerken een rol in de huurprijsvorming, waarvoor in de analyses niet is gecontroleerd wegens datagebrek. Dit betreft met name kenmerken met betrekking tot de kwaliteit – interne en externe afwerking, onderhoudsniveau en uitstraling van een woning – en de ligging en locatie – de specifieke

geografische ligging van een woning binnen een bepaalde stad, buurt of wijk. Daarnaast kunnen kenmerken nog verschillend van invloed zijn op de huurprijs, bij institutionele en bij particuliere verhuurders. De wijze waarop met het verhuren van het vastgoed en met investeringsbeslissingen wordt omgegaan, zou systematisch verschillen tussen institutionele en particuliere verhuurders. Huurprijzen ontstaan immers niet enkel door de vraag van consumenten, maar door een samenspel van de vraag- en aanbodfuncties voor woningen met bepaalde kenmerken.

7.1.2 – Mate van huurprijsverschillen

De tweede deelvraag bij dit onderzoek heeft betrekking op huurprijsverschillen: *‘In welke mate zijn er significante huurprijsverschillen waar te nemen tussen de huurprijzen van gelijkwaardige woningen in het bezit van toegelaten instellingen en woningen in het bezit van private verhuurders?’*. Het beantwoorden van de eerste deelvraag van dit onderzoek is van belang geweest om de mogelijke aanwezigheid van huurprijsverschillen te kunnen onderzoeken. Middels de vele woningkenmerken in de hedonische prijsanalyses, is er gecontroleerd voor invloedsfactoren op de huurprijzen van woningen. Daarmee is het mogelijk om de invloed van de eigendomskenmerken van woningen – corporatiebezit of privaat bezit – zo nauwkeurig mogelijk te isoleren, en de mogelijke aanwezigheid van huurprijsverschillen te onderzoeken. Middels de uitkomsten van de hedonische prijsanalyses over verschillende indelingen van de markt voor huurwoningen – gereguleerd/geliberaliseerd, stedelijk/niet-stedelijk en toegelaten instellingen/private verhuurders – is een bevestigend antwoord op de bij dit onderzoek gestelde hypothese gevonden: *‘H¹ – De huurprijzen van woningen in het bezit van toegelaten instellingen zijn lager dan die van gelijkwaardige woningen in het bezit van private eigenaren, er is hiermee een significant verschil in huurprijzen waar te nemen’*.

De hypothese kan volledig worden bevestigd, omdat er in alle onderverdelingen van de huurmarkt significante huurprijsverschillen zijn gevonden, waarbij de huurprijzen van private partijen systematisch hoger blijken te liggen. Daarbij dient wel te worden opgemerkt, dat de mate waarin de huurprijsverschillen zich voordoen verschilt per onderverdeling van de huurwoningenmarkt. In het gereguleerde segment van de huurmarkt bestaan de grootste huurprijsverschillen tussen corporatiewoningen en private huurwoningen. Over de gehele gereguleerde huurmarkt is een structureel lagere huurprijs van €1,- per m² waargenomen bij zelfstandige corporatiewoningen, ten opzichte van zelfstandige private huurwoningen. Wanneer onderscheid wordt gemaakt tussen huurwoningen in stedelijke en niet-stedelijke buurten, blijkt de huurprijs per m² €1,15 lager bij gereguleerde corporatiewoningen in stedelijke gebieden. In niet-stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €0,55 lager bij gereguleerde corporatiewoningen. Over de gehele geliberaliseerde huurmarkt is een structureel lagere huurprijs van €0,45 per m² waargenomen bij zelfstandige corporatiewoningen, ten opzichte van zelfstandige private huurwoningen. In stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €0,55 lager bij geliberaliseerde corporatiewoningen. In niet-stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €0,45 lager bij geliberaliseerde corporatiewoningen.

Hoewel hier concrete huurprijsverschillen per m² per maand worden genoemd, dient er bij de interpretatie en toepassing van deze bevindingen, rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van verborgen kwaliteitsverschillen en locatie- en liggingsverschillen. De huurprijsverschillen kunnen daardoor in de praktijk afwijken van deze bevindingen. Wel kan worden gesteld dat er significante systematische huurprijsverschillen bestaan in de praktijk. Het feit dat de waargenomen huurprijsverschillen in de gereguleerde huurmarkt groter zijn dan in de geliberaliseerde, kan worden verklaard door het feit dat toegelaten instellingen zich in het gereguleerde segment dienen te houden aan juridische vereisten zoals het passend toewijzen. Daar voeren zij hun sociale en maatschappelijke taakstelling uit, terwijl private partijen overwegend vaker huren zullen vragen conform de maximaal redelijke prijs volgens het WWS. Gezien het toegelaten instellingen in het geliberaliseerde segment ook vrij staat om marktconformer te handelen, lopen de huurprijsverschillen in dat segment ook minder hoog op. Toch blijken er ook in dat geval nog systematisch lagere huurprijzen per m² waar te nemen bij de woningen van toegelaten instellingen.

Wanneer naar de prijsopbouw aan de hand van diverse kenmerken van gereguleerde huurwoningen wordt gekeken, valt op dat de huurprijsverschillen zich het sterkst blijken voor te

doen bij woningen kleiner dan 90m² en bij woningen met een bouwjaar vanaf 1945. Gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen, kleiner dan 90m² kennen sterk lagere huurprijzen per m² dan gelijksoortige huurwoningen van private verhuurders. Daarnaast kennen gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen met een bouwjaar van vóór 1945 een hogere huurprijs dan woningen vanaf 1945. Voor gereguleerde woningen van private verhuurders geldt een omgekeerd verband: gereguleerde private huurwoningen vanaf 1945 worden overwegend voor een hoger huurbedrag per m² per maand aangeboden, dan woningen van vóór 1945. Bovendien blijken overige woningkenmerken zoals het type woning, sanitair, verwarming, voorzieningen in de omgeving en de provincie waarin de woning zicht bevindt, een sterkere rol te spelen in de prijsvorming van gereguleerde corporatiewoningen.

Wanneer naar de prijsopbouw aan de hand van diverse kenmerken van geliberaliseerde huurwoningen wordt gekeken, lijken de huurprijsverschillen zich ook voor te doen bij woningen kleiner dan 90m². Geliberaliseerde private huurwoningen met een woonoppervlak van <50m² bijvoorbeeld een bijna €11 hogere huurprijs per m² dan woningen van 90-119m². Dit verschil is met ongeveer €8.90 bij geliberaliseerde corporatiewoningen, kleiner dan bij private huurwoningen. Dat zou betekenen dat het huurprijsverschil voor een huurwoning van 49m² zou kunnen oplopen tot ongeveer €103 per maand. Grotere woningen vanaf 120m² blijken juist, relatief gezien, in geringe mate tegen een hogere prijs per m² te worden verhuurd door toegelaten instellingen. Opvallend is, dat overige woningkenmerken zoals het type woning, sanitair, verwarming, voorzieningen in de omgeving en de provincie, slechts in geringe mate een rol blijken te spelen in de prijs van geliberaliseerde huurwoningen in het algemeen. Ook bij de interpretatie en toepassing van deze exacte bevindingen is enige voorzichtigheid noodzakelijk, gezien de mogelijk invloed van verborgen kwaliteitsverschillen en locatie- en liggingsverschillen.

7.1.3 – Institutionele invloedsfactoren huurprijsverschillen

De derde deelvraag bij dit onderzoek heeft betrekking op institutionele invloedsfactoren in het ontstaan van de gevonden huurprijsverschillen: *‘Welke factoren en kenmerken zijn van invloed op de verschillen tussen huurprijzen van woningen in het bezit van toegelaten instellingen en woningen in het bezit van private verhuurders?’* Het antwoord op deze deelvraag is onderzocht door middel van een achttal expertinterviews, waarbij onderzoekers, corporatiemedewerkers, en medewerkers van institutionele en particuliere beleggingspartijen zijn geconfronteerd met de statistische bevindingen uit de hedonische prijsanalyses. Het beeld uit de literatuur, over de aanwezigheid van huurprijsverschillen en een ontbrekend level playing field, wordt zowel door de toegelaten instellingen als private partijen herkend, en als zodanig in de praktijk ervaren. Ook is gebleken dat een aantal institutionele factoren, welke te herleiden zijn uit de literatuur, inderdaad van invloed zijn op de eigendomspositie van verhuurders, en daarmee in de praktijk kunnen leiden tot het ontstaan van huurprijsverschillen. Daarnaast blijken er nog enkele andere institutionele factoren een belangrijke rol te spelen, welke niet direct uit de literatuur naar voren zijn gekomen.

Ten eerste hangt de juridische positie van toegelaten instellingen – voortvloeiend uit de Woningwet – samen met een aantal belangrijke financiële- en marktfactoren. Zo dienen toegelaten instellingen hun woningen voor een groot deel passend toe te wijzen, waardoor er voor private verhuurders mogelijkheden ontstaan voor het aanbieden van gereguleerde woningen. Private verhuurders zijn immers niet gebonden aan passendheidsnormen en doelgroepenbeleid, waardoor zij huishoudens die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde corporatiewoning of huishoudens met hoge urgentie kunnen bedienen. De juridische positie van toegelaten instellingen hangt ook samen met het feit dat zij betrekkelijk voordelig vreemd vermogen aan kunnen trekken en risicoborging van het WSW genieten. Bovendien zijn de grondprijzen voor gereguleerde corporatiewoningen vaak voordeliger dan de grondprijzen die private partijen moeten betalen. Private partijen concurreren op de grondmarkt juist vaak met de markt voor koopwoningen, waar over het algemeen hogere grondprijzen voor kunnen worden betaald. Hierdoor vallen de stichtingskosten voor een corporatiewoning over het algemeen lager uit dan de stichtingskosten van een private huurwoning. Waardoor tevens lagere huren kunnen worden gevraagd.

Bovendien leidt de historische institutionele positie – de houding en ‘mindset’ van toegelaten instellingen – vaak tot lagere rendementseisen aan de kant van toegelaten instellingen. Zij kennen immers lagere risicoprofielen en streven, naast financieel rendement, vaak ook naar een zeker maatschappelijk rendement. Tot voor kort was het voor toegelaten instellingen mogelijk om met deze gedragingen en institutionele voordelen, zowel op de gereguleerde, als de geliberaliseerde huurmarkt woningen aan te bieden. Het level playing field ontbrak daarmee dus op alle segmenten van de huurmarkt, wat het voor private partijen lastig zou kunnen maken om concurrerend en rendabel huurwoningen aan te bieden. Hoewel toegelaten instellingen in het gereguleerde segment hun kerntaak uitvoeren, kon tot voor kort in het geliberaliseerde segment worden gesproken van een zekere mate van ‘oneerlijke’ of ‘oneigenlijke’ concurrentie.

De verwachting is dat de invoering van de Woningwet 2015 deze situatie op korte termijn gaat verbeteren. Toegelaten instellingen zullen hun DAEB en niet-DAEB activiteiten van elkaar moeten scheiden, en daardoor in hun niet-DAEB activiteiten marktconform moeten gaan handelen. Er regels gelden voor dit ‘marktconform’ handelen, maar dit zal niet altijd betekenen dat corporaties ‘het onderste uit de kan zullen moeten halen’. Hoewel het denkbaar is dat private partijen hierdoor concurrentie kunnen ervaren, zal er dan geen sprake meer zijn van ‘oneigenlijke’ concurrentie. Daardoor zouden de huurprijsverschillen en ‘oneigenlijke’ concurrentie in het geliberaliseerde segment kunnen gaan afnemen, en zal een gelijk spelveld worden bereikt.

De gevonden huurprijsverschillen in het geliberaliseerde segment lijken enerzijds te zijn ontstaan door het samenspel van diverse institutionele factoren: lagere investeringslasten en stichtingskosten voor corporatiewoningen. En door de historische institutionele positie en mindset van toegelaten instellingen, waarbij zij ook een zeker maatschappelijk rendement nastreven en sneller genoegen nemen met minder financieel rendement. Daarnaast zouden de huurprijsverschillen in de stedelijke gebieden hoger zijn doordat private verhuurders een zekere mate van marktmacht hebben, bij een relatief hoge vraag naar huurwoningen. Huurprijsverschillen kunnen dan oplopen omdat er voor private woningen op de ‘toplocaties’, steeds hogere huren kunnen worden gerealiseerd, terwijl de corporatiewoningen eerder op een meer ‘betaalbaar’ niveau worden gehouden. Door de vraagdruk zou daar tevens minder last worden ervaren van de concurrentie met corporatiewoningen. Het is de vraag of het aanbod buiten deze ‘toplocaties’ ook zal groeien, gezien deze woningen niet altijd te liberaliseren zullen zijn, en daarnaast sterkere concurrentie van corporatiewoningen ondervinden door de lagere vraagdruk op de markt.

7.2 – Aanbevelingen

Op basis van de bevindingen in dit onderzoek en de conclusies in dit hoofdstuk kunnen een aantal aanbevelingen worden gedaan. Ten eerste kunnen er enkele aanbevelingen voor vervolgonderzoek worden gedaan, vanwege het feit dat er nieuwe vraagstukken uit dit onderzoek voortvloeien. Bovendien kunnen er enkele beleidsaanbevelingen worden gedaan op basis van de bevindingen.

7.2.1 Vervolgonderzoek

In dit onderzoek zijn in feite de situatie op de markt voor huurwoningen, en de aanwezigheid van huurprijsverschillen onderzocht, vlak voor de invoering van enkele wetswijzigingen. De data van het WoON 2015 hebben betrekking op de woningmarkt van 2014/2015. In 2015 is de systematiek van het WWS aangepast, waarmee de WOZ-waarde een rol is gaan spelen in de puntenbepaling. In juli 2015 is bovendien de Woningwet 2015 van kracht geworden, met enkele belangrijke gevolgen zoals het splitsen/scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Vervolgens is de WWS systematiek in 2016 nogmaals aangepast, waarmee de puntentoekenning van kleinere woningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht is aangepast. Tot slot is het recent, middels het Bro, mogelijk gemaakt voor gemeenten om geliberaliseerde huur op te nemen in bestemmingsplannen – wat de prijsverschillen tussen ‘sociale’ en ‘vrije sector’ bouwgrond zou kunnen gaan verkleinen. Woningmarktexperts geven aan deze ontwikkelingen als positief te ervaren, en verwachten dat het spelveld hierdoor gelijk wordt. Een interessante vraag die hieruit voortvloeit, is of er daadwerkelijk verschillen optreden in het level playing field: of huurprijsverschillen afnemen en er relatief meer geliberaliseerde

huurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad? En zo ja, of deze ontwikkelingen [deels] zijn toe te schrijven aan deze recente ontwikkelingen in wet- en regelgeving? Daarbij zou dit onderzoek kunnen worden gezien als een 'nulmeting'. Een dergelijk onderzoek zou kunnen worden uitgevoerd middels het volgende WoON onderzoek – wat echter pas in 2018 beschikbaar zal komen – of aan de hand van overige data en bronnen van bijvoorbeeld IVBN, Vastgoed Belang, AEDES, NVM en Pararius.

Uit de interviews met woningmarktextperts is gebleken dat er nog onzekerheid bestaat over hoe de normen rondom 'marktconform' handelen van toegelaten instellingen in hun niet-DAEB activiteiten zullen gaan uitpakken in de praktijk. Daarnaast impliceren de interviewresultaten, dat de regels en normen rondom marktconform handelen enigszins onduidelijk of onbekend zijn. Een interessante vraag die hieruit voortvloeit is of er, na definitieve uitvoering van het scheiden en splitsen van DAEB en niet-DAEB activiteiten, in de praktijk daadwerkelijk in de niet-DAEB activiteiten wordt voldaan aan de wettelijke regels en normen rondom marktconform handelen? De zogenaamde 'markttoets' uit de Woningwet 2015 verplicht gemeenten bovendien om eerst te toetsen of er andere partijen dan de woningcorporatie zijn, die belangstelling hebben om niet-DAEB activiteiten uit te voeren. De vraag is dan immers of het voldoen aan de regels en normen rondom marktconformiteit überhaupt haalbaar zijn in de praktijk, indien private partijen geen kansen zien om te ontwikkelen? Bovendien is uit dit onderzoek gebleken dat het marktconform handelen van toegelaten instellingen in het gereguleerde segment een belangrijke voorwaarde is voor eerlijke concurrentie en een level playing field.

Uit dit onderzoek is tevens gebleken dat de dynamiek in verschillende gebieden van het land sterk kan verschillen. Zo bleken de huurprijsverschillen in stedelijke gebieden bijvoorbeeld groter dan in de niet-stedelijke gebieden. Uit de interviews is vervolgens naar voren gekomen dat dit mogelijk niet alleen te maken heeft met de huurprijzen van corporatiewoningen, maar ook met het feit dat de vraag naar geliberaliseerde woningen in die gebieden dusdanig hoog kan zijn, dat private verhuurders met een zekere mate van marktmacht ook steeds hogere markthuurprijzen kunnen realiseren. In de niet-stedelijke gebieden zou hier in mindere mate sprake van zijn. Bovendien is gebleken dat op de 'toplocaties', ondanks de concurrentie die wordt ondervonden van corporatiewoningen, het voor private verhuurders toch aantrekkelijk genoeg is om te investeren in geliberaliseerde woningen. Ook doordat op die locaties een hoge vraag naar woningen bestaat, waardoor er minder last van concurrentie wordt ervaren. De dynamiek op de huurmarkt lijkt dus sterke verschillen te vertonen tussen de 'zeer gewilde', 'gemiddelde' en 'minder gewilde' gebieden. Het zou daarom interessant zijn om deze verschillen in dynamiek met meer diepgang te onderzoeken, om erachter te komen welke factoren in die verschillende gebiedstypologieën ervoor zorgen dat het aanbod van geliberaliseerde woningen toeneemt, stabiliseert, of juist uitblijft. Hier liggen bijvoorbeeld kansen voor een diepgaand case study onderzoek. Ook zou bijvoorbeeld middels longitudinaal onderzoek een analyse kunnen worden uitgevoerd naar het toetreden, uittreden en wegblijven van private verhuurders in uiteenlopende gebiedstypen. Bijvoorbeeld op basis van verschillende jaargangen van WoON data, of data van private partijen als IVBN en Vastgoed Belang.

7.2.2 Beleidsaanbevelingen

Allereerst dient te worden opgemerkt dat er reeds veel maatregelen zijn doorgevoerd, waarvan te verwachten is dat deze een positief effect op het level playing field zullen hebben. De vernieuwingen in de Woningwet, het WWS en het Bro, moeten zoals eerder aangegeven nog volledige doorwerking vinden. Echter kan verwacht worden dat huurprijsverschillen in het geliberaliseerde segment zullen gaan afnemen en dat mede daardoor, het aanbod geliberaliseerde huurwoningen zal gaan groeien.

Naast het geliberaliseerde aanbod, kan ook gereguleerd privaat aanbod dienen voor het huisvesten van middeninkomens die zijn aangewezen op geliberaliseerde of private huur. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het speelveld op de gereguleerde huurmarkt – zowel voor als na de Woningwet 2015 – ongelijk is door de institutionele voordelen die toegelaten instellingen daar genieten – zo blijkt ook uit de relatief grote huurprijsverschillen. In dit segment voeren toegelaten instellingen echter hun kerntaken uit en zijn zij bovendien gebonden aan passendheids- en toewijzingsvereisten – wat ook kansen voor private verhuurders oplevert. Het ontbreken van de

financiële voordelen die toegelaten instellingen hebben, in combinatie met de begrenzing van huurprijzen middels het WWS en de recent ingevoerde verhuurderheffing, kan het gereguleerde segment voor private partijen echter onaantrekkelijk of ‘onhaalbaar’ maken. Terwijl de verhuurderheffing voor toegelaten instellingen echter meer een ‘vestzak-broekzak’ constructie lijkt te zijn: gezien zij tevens door het Rijk gefaciliteerde financiële voordelen genieten. Het afschaffen van de verhuurderheffing voor private verhuurders is aan te bevelen, wanneer het wenselijk wordt geacht om ook private partijen in gereguleerde huurwoningen te laten voorzien – teneinde middeninkomens te kunnen huisvesten.

Ook de begrenzing van de huurmarkt door het WWS blijkt van invloed op de ontwikkeling van het private aanbod. Het WWS bepaalt voor woningen tot aan de liberalisatiegrens, wat de maximaal redelijke huurprijs per maand is voor een woning. In de praktijk blijkt dit te kunnen leiden tot het tegengaan van ontwikkeling van privaat aanbod, daar waar een hogere huurprijs en jaarlijkse stijging nodig zijn voor private verhuurders, om te kunnen voldoen aan de rendementseis van investeringen. Wanneer niet aan die rendementseis kan worden voldaan, wijken zij mogelijk uit naar andere investeringsmogelijkheden. Daar waar kleinere woningen wel te liberaliseren zijn – en de investeringslasten dus lager zijn, terwijl de huurprijs ongelimiteerd is – blijken private verhuurders wel interesse te hebben in het investeren in huurwoningen. Tot nu toe zou dit met name op de zogenaamde ‘toplocaties’ gebeuren, waar minder concurrentie wordt ervaren door hoge vraagdruk. Buiten deze toplocaties zijn huurwoningen in sommige gevallen nog niet te liberaliseren, waardoor aanbod vanuit de private partijen lijkt uit te blijven. Een maatregel kan zijn om de liberalisatiegrens naar beneden bij te stellen, en daarmee bijvoorbeeld terug te brengen naar de juridische aftoppingsgrens. Dit zou een stimulans kunnen vormen voor private partijen om woningen aan het geliberaliseerde ‘middensegment’ toe te voegen. Daarmee zouden ook de corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens voortaan in het niet-DAEB segment vallen, waardoor ook minder concurrentie en een gelijk level playing field in dat segment zou worden ervaren. Bovendien zullen woningen tussen de ‘voormalige’ aftoppingsgrens en liberalisatiegrens in dat geval niet onder de verhuurderheffing vallen.

Een zwaardere oplossingsrichting zou liggen in het liberaliseren van alle private huurwoningen, waardoor deze huurwoningen volledig aan marktwerking worden overgelaten. In dat geval zullen de limitaties van het WWS, juridische huurprijsstijging en de verhuurderheffing niet meer van toepassing zijn op private huurwoningen. Een gelijk level playing field ontstaat dan, doordat private woningen in alle prijssegmenten kunnen worden aangeboden zonder inkomensvereisten, passendheids- en toewijzingsnormen en lange wachtlijsten. Dat terwijl toegelaten instellingen in dat geval wel aan deze verplichtingen dienen te voldoen. In dat geval zullen prijsverschillen en concurrentie tevens een minder belangrijke rol spelen, omdat private partijen mogelijk sneller kunnen voorzien in huurwoningen voor huishoudens die met urgentie zoeken, niet lang willen wachten, of tussen het zogenaamde ‘wal en schip’ vallen. Dat zou mogelijk ook het private aanbod buiten de toplocaties in de grote steden kunnen bevorderen.

Een tweede ingrijpende mogelijke stap hierbij zou kunnen zijn om ook de niet-DAEB activiteiten van toegelaten instellingen als het ware te ‘reguleren’: door ook voor die activiteiten doelgroepen – de middeninkomensgroepen – te bepalen, met zekere inkomensvereisten en toewijzingsnormen – naar analogie van de Woningwet 2015. In dat geval kunnen toegelaten instellingen zelf bepalen of zij ‘marktconforme’ huren na willen streven. In dat geval zou het nu nog ‘geïntegreerde woningmarktsysteem’ naar een meer ‘duaal marktsysteem’ – volgens Kemeny (1995) – bewegen, waarbij een striktere juridische scheiding van de ‘sociale’ en private huurwoningenmarkten ontstaat. Daarbij kunnen private partijen opereren in de nichemarkt die ontstaat buiten het werkveld van de toegelaten instellingen – bijvoorbeeld voor huishoudens die niet in aanmerking komen of huishoudens die om andere redenen privaat willen verhuren. Bovendien zullen toegelaten instellingen in dat geval mogelijk meer gaan voorzien in woningen voor middeninkomens, daar waar dit niet door de markt wordt opgepakt. Daarvoor zou wel eerst diepgaander onderzoek benodigd zijn naar de kansen, mogelijkheden, implicaties en toepasbaarheid van een dergelijk systeem voor de Nederlandse huurwoningenmarkt.

7.3 – Reflectie

Een eerste opmerking die bij dit onderzoek dient te worden gemaakt, is dat de analyses betrekking hebben op alle verhuurde/bewoonde zelfstandige huurwoningen in Nederland. Dat betekent dat leegstaande huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet in beschouwing zijn genomen. Hoewel dit door de heldere afbakening van het onderzoek geen implicaties oplevert voor de betrouwbaarheid, betekent dit wel dat er twee belangrijke aspecten en onderdelen van de Nederlandse woningmarkt buiten dit onderzoek vallen. Ten eerste vormen onzelfstandige woningen ook een aanzienlijk deel van de Nederlandse huurmarkt, en kunnen hierin ook mogelijke kansen liggen voor het aanbod van woningen voor de middeninkomens in Nederland. Ten tweede is op te merken dat er in bepaalde delen van het land geen sprake is van druk op de woningmarkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de krimpregio's, waar in sommige gevallen juist sprake is van toenemende leegstand van woningen. Ook de leegstand van woningen zou implicaties kunnen hebben voor de ontwikkeling van geliberaliseerde private huurwoningen – en zou bovendien een indicator kunnen zijn van het ontbreken van een level playing field in bepaalde gebieden.

Daarnaast zijn er woningmarkten als die van Amsterdam en Utrecht, die dermate onder druk staan, dat deze soms lastig te vergelijken zijn met de rest van Nederland – de dynamiek in die gebieden is totaal verschillend van de perifere gebieden. Toch is in dit onderzoek besloten om de gehele Nederlandse huurwoningenmarkt in beschouwing te nemen om een zo volledig mogelijk beeld over de problematiek te kunnen vormen. In de interviews is er voor gekozen om acht woningmarktexperts te interviewen waaronder vier institutionele partijen, waarbij uit de interviews bleek dat zij met name actief zijn in Amsterdam en Utrecht. Hierdoor kan het zijn dat belangrijke gebiedsspecifieke processen en problemen in dit onderzoek niet aan het licht zijn gekomen. Om die reden is in dit hoofdstuk ook de aanbeveling gedaan om meer gebiedsspecifiek vervolgonderzoek uit te voeren: om zo meer diepgaande en eenduidige kennis te ontwikkelen over de problematiek die in diverse gebiedstypologieën en woningmarkttypologieën speelt – teneinde gerichte oplossingen te kunnen formuleren. Het uitvoeren van meer interviews, met verschillende experts die actief zijn in een grotere diversiteit aan woningmarktgebieden, zou de diepgaande kwalitatieve kennis over dit onderwerp kunnen vergroten. Daarnaast zouden statistische analyses over met meer specifieke ruimtelijke afbakeningen kunnen leiden tot gedetailleerdere en eenduidige inzichten.

Hoewel er is gestreefd naar huurprijsverklarende modellen die zo goed mogelijk aansluiten bij de werkelijke opbouw van woninghuurprijzen, is in dit onderzoek gebleken dat dit in de praktijk niet eenvoudig is. Uit de interviews met onderzoekers is dan ook gebleken dat er veel factoren een rol kunnen spelen in de verklaring van huurprijzen, waarvoor vaak onvoldoende data of onvoldoende middelen beschikbaar zijn. Zo kwam eerder de mogelijke invloed van 'verborgen' kwaliteitsverschillen en locatie en liggingsverschillen aan bod. Ook grondprijsgegevens zouden een rol kunnen spelen. Gebrek aan geschikte data speelt dus een rol, wat ten koste gaat aan de betrouwbaarheid en gedetailleerdheid van de analyses en uitspraken. Bovendien is gebleken dat sommige woningkenmerken, welke logischerwijs een belangrijke rol zouden kunnen spelen in de huurprijsvorming, geen significante rol spelen in de modellen – denk hierbij aan de aanwezigheid en oppervlakte van buitenruimte, of de sociale kenmerken van een buurt. Hoewel het lastig te achterhalen is, zou dit kunnen duiden op de aanwezigheid van een lage mate van begripsvaliditeit en inconsistentie in de data. Bovendien zijn private huurwoningen in de WoON database ondervertegenwoordigd ten opzichte van de corporatiewoningen, wat bij het opsplitsen en filteren van data leidde tot onvoldoende waarnemingen. Zeer gedetailleerde analyses – bijvoorbeeld op COROP of gemeenteniveau – behoorde daardoor niet tot de mogelijkheden. Wellicht dat gedetailleerdere data van Vastgoed Belang, IVBN, NVM of Pararius deze problemen kunnen wegnemen. Echter is een koppeling met het WoON in dat geval vaak niet mogelijk, waardoor het lastig is om een vergelijking tussen corporatiewoningen en private huurwoningen te maken. Daarom is middels gebruik van WoON en CBS data gestreefd naar een zo volledig mogelijk beeld van de Nederlandse huurwoningenmarkt, met de tijd en middelen die daarvoor beschikbaar zijn geweest.

Literatuur

- Aedes. (2016). *AO Staat van de Volkshuisvesting*. Brief aan de Tweede Kamer. Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst. Den Haag: Aedes.
- Akerlof, G. (1970). *The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism*. The MIT Press. *The Quarterly Journal of Economics*, 84 (3). pp. 488-500.
- Alin, A. (2010). *Multicollinearity*. WIREs Computational Statistics. John Wiley & Sons, Inc. (2). pp. 370-374.
- Arts, J. (2016). *Huren in vrije sector zijn nauwelijks gestegen*. Het Financieele Dagblad. Stec Groep. 2 augustus 2016.
- Baarda, D., & de Goede, M. (2006). *Basisboek methoden en technieken: Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*. Noordhoff Uitgevers B.V.
- Boelhouwer, P., & Priemus, H. (2014). *Demise of the Dutch social housing tradition: impact of budget cuts and political changes*. *Journal of Housing and the Built Environment*. pp. 221-235.
- Boelhouwer, P., Elsinga, M., Gruis, V., Priemus, H., van der Schaar, J., & Thomsen, A. (2014). *Wonen 6.0 Over de toekomst van de sociale huisvesting in Nederland*. Delft: OTB-Onderzoek voor de gebouwde omgeving: Faculteit Bouwkunde TU Delft.
- Buitelaar, E. & van Dongen, F. (2016). *Toenemende kantorenleegstand: over divergentie tussen de gebruikers en beleggers*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Buitelaar, E. & Pouls, G. (2009). *Marktconcentratie en woningbouw*. *Real Estate Research Quarterly*. 8 (1). pp. 45-51.
- Buitelaar, E., Sorel, N., Verwest, F., van Dongen, F. & Bregman, A. (2013). *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. Den Haag/Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving. Amsterdam School of Real Estate.
- BZK, M. v. (2013a). *Nieuwsbrief WoonOnderzoek Nederland 2012*. pp. 1-5. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK, M. v. (2013b). *Hervormingsagenda woningmarkt*. Brief aan de Tweede Kamer. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK, M. v. (2015a). *Circulaire: Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen.
- BZK, M. v. (2015b). *Circulaire: Aanpassingen woningwaarderingssysteem*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen.
- BZK, M. v. (2015c). *Staat van de Woningmarkt. Jaarrapportage 2015*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

- BZK, M. v. (2015d). *Beleidslab 2015 – Actieplan 2015*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK, M. v. (2016a). *Staat van de Woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK, M. v. (2016b). *Wonen in Beweging*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK, M. v. (2016c). *Circulaire: Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen.
- BZK, M. v. (2016d). *Volkshuisvesting Informatie Systeem VOIS*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen. Gevonden op 13-09-2016.
- BZK, M. v. (2016e). *Actieplan Bevolkingsdaling*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen.
- BZK, M. v. (2016f). *Middensegment huur*. Brief aan de Tweede Kamer. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK, M. v. (2016g). *Circulaire: Aanpassingen woningwaarderingssysteem*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen.
- BZK, M. v. & CBS (2016): WoON2015: release 1.0 - WoonOnderzoek Nederland 2015. DANS. <http://dx.doi.org/10.17026/dans-xbt-qc5c>.
- Capital Value. (2016a). *De woning(beleggings)markt in beeld 2016*.
- Capital Value. (2016b). *The investment policy of international residential investors 2016*.
- CBS. (2014) *Woononderzoek Nederland (WoON) 2015*. Gevonden op 15-09-2016. <https://www.woononderzoek.nl/>
- CBS. (2015) *Supplement 5. Weging WOON 2015*. Gevonden op 15-09-2016. <https://www.woononderzoek.nl/>
- CBS. (2016) *StatLine*. Gevonden op 13-09-2016. <http://statline.cbs.nl/Statweb/>.
- Creswell, J. (2013). *Qualitative Inquiry & research design. Choosing Among Five Approaches*. Sage.
- CPB. (2016) *De positie van de middeninkomens op de Woningmarkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Dam, F. van (2002). Een reproduceerbare idylle? *De kwaliteit van het wonen op het platteland*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 8 (4). pp. 36-41.

- Day, B. (2001). *The theory of hedonic markets; Obtaining welfare measures for changes in environmental quality using hedonic market data*. Report for the EU Working Group on Noise.
- Deursen, van, J. (2013). *De particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei*. Den Haag: Platform31.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W. (1992) *The market for real estate assets and space: A conceptual framework*. Journal of American Real Estate & Urban Economics Association. pp. 181-197.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W. (1996). *Urban economics and real estate markets*. New Jersey: Prentice Hall.
- Dunteman, G. (1989). *Quantitative Applications in the Social Sciences: Principal components analysis*. SAGE Publications Ltd.
- Elsinga, M., & Wassenberg, F. (2014). *Social housing in the Netherlands. Social housing in Europe*. Wiley-Blackwell Publishers.
- Epple, D., Quintero, L. & Sieg, H. (2014). *A New Approach to Estimating Hedonic Pricing Functions for Metropolitan Housing Markets*.
- Franzen, A. (2015). *Corporaties aan de ketting: Kralen rijgen met beleggers?* Gebiedsontwikkeling.nu. pp. 1-5.
- Freund, R. & Littell, R. (2000). *SAS System for Regression (Third edition)*. SAS Institute.
- Gopal, K. (2013). *Modernisering van het woningwaarderingsstelsel Vereenvoudiging via de WOZ-waarde*. Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Delft: ABF Research.
- Goulding, C. (2002). *Grounded Theory*. Londen, Thousand Oaks, New Delhi: SAGE Publications.
- Graaff, de, T., & Rietveld, P. (2015). *Bereikbaarheid en Vastgoedwaarden*. Een Economische Analyse. Amsterdam: Vrije Universiteit Amsterdam.
- Groenland, M., Lucas, A. & Frissen, A. (2016). *Zoals de Woningwet beoogt?* Den Haag: Platform31. Aedes. Companen.
- Guba, E., & Lincoln, Y. (1994). *Competing Paradigms in Qualitative Research*. In N. Denzin, & Y. Lincoln, Handbook of qualitative research (pp. 105-117). Thousand Oaks: Sage.
- Hagendijk, K. (2015). *Verstandig beleid voor de oplevende woningmarkt*. Gebiedsontwikkeling.nu.
- Herath, S. & Maier, G. (2010). *The hedonic price method in real estate and housing market research. A review of the literature*. SRE - Discussion Papers, 2010/03. WU Vienna. University of Economics and Business, Vienna.
- Hoekstra, J. (2013). *Social housing in the Netherlands - The development of the Dutch social housing model*. OTB Research Institute for the Built Environment / Delft University of Technology.

- Huurcommissie (2016) Huurprijs en Punten. Gevonden op 31-08-2016.
www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/.
- ILT. (2016). *Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB*. Den Haag: Inspectie Leefomgeving en Transport.
- IVBN. (2014). *Visie op de vrije sector huurwoningmarkt. Beleggersgeld naar een verder te liberaliseren huurmarkt*. Voorburg: Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland.
- IVNB. (2015). *Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur*. Voorburg: Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland.
- Janssen, B. (2015). *WoON 2015 – Woningmarktmodule. Onderzoeksverantwoording Dataverzameling*. CBS. Gevonden op 15-09-2015.
<https://www.woononderzoek.nl/home.aspx>
- Janssen, J. (2016a). *Het effect van aanbodrestricties op de woningmarkt*. Groesbeek: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Janssen, S. (2016b). *WoON2015. Onderzoek documentatie. Dataprocessing*. Heerlen: CBS. Gevonden op 15-09-2016. <https://www.woononderzoek.nl/home.aspx>.
- Jeeshim. (2002) *Multicollinearity in Regression Models*. Multicollinearity.doc.
- Jonker-Verkaart, M., & Wassenberg, F. (2015). *Kansen voor particuliere huur in Nederland*. Den Haag: Platform31.
- Kagie, M., & van Wezel, M. (2007). *Hedonic price models and indices based on boosting applied to the Dutch housing market*. Intelligent Systems in Accounting. pp. 85-106.
- Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market: rental policy in comparative perspective*. Londen: Routledge.
- Kim, J. & Mueller C. (2011) *Introduction to Factor Analysis*. Sage Research Methods. SAGE Publications, Inc.
- Korzilius, H. (2000). *De kern van survey-onderzoek*. Assen: Van Gorcum & Comp.
- Lai, L. & Hung, C. (2008). *The inner logic of the Coase Theorem and a Coasian planning research agenda*. Environment and Planning B. Planning and Design. 35. pp. 207-226.
- Lancaster, K. (1996). *A new approach to consumer theory*. Journal of Political Economy. pp. 132-157.
- Lennartz, C. (2010a). *Typologies of welfare state and housing regimes – why do they differ?*. Delft: OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. Delft University of Technology.
- Lennartz, C. (2010b). *The competitiveness of rental market structures and its effect on landlord behavior – a methodological approach*. Delft: OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. Delft University of Technology.

- Lijzenga, J. (2016). *Inhoudelijke evaluatie Verhuurderheffing voor particuliere verhuurders*. Arnhem: Companen. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Majcen, D. & Itard, L. (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving. Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Marlet, G. (2009) *De Aantrekkelijke Stad*. Nijmegen: VOC Uitgevers.
- McClave, J., Benson, P., Sincich, T., & Knypstra, S. (2011). *Statistiek: Een inleiding (11 ed.)*. Amsterdam: Pearson Benelux.
- Needham, B. (2006). *Planning, Law and Economics. The rules we make for using land*. New York: Routledge.
- NEPROM. (2016) *Ruimte Maken voor het Nationaal Geluk*. Voorburg: Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen.
- NVM. (2016) *NVM Woningmarktcijfers 1^e kwartaal 2016*. Nieuwegein: Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen.
- PBL. (2009). *De waarde van de kantooromgeving. Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden*. Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL. (2013) *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL & ASRE. (2014). *De waarde van stijl. een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL. (2015). *Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL. (2017) *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Platform31 (2014). *Selectie projecten Wonen*. Den Haag: Platform31. Juni 2014.
- Ploegmakers, H. (2015). *Regenerating rundown areas. An assessment of the impact of planning policies on the industrial property market*.
- Priemus, H., & Gruis, V. (2011). *Social Housing and Illegal State Aid: The Agreement Between European Commission and Dutch Government*. International Journal of Housing Policy. pp. 89-104.
- Priemus, H. (2014) *In de huurmarkt doen we onszelf iets vreselijks aan*. CorporatieGids Magazine. 5 (2). pp. 8-13.
- Rijksoverheid. (2016a). *WoonOnderzoek Nederland (WoON)*. Onderzoeken over bouwen, wonen en leefomgeving. Gevonden op 05-09-2016. www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-

over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/inhoud/lopende-onderzoeken/woononderzoek-nederland-woon.

- Rijksoverheid. (2016b). *IBO Sociale Huur. De prijs voor betaalbaarheid. Opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur*.
- Rosen, S. (1974). *Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition*. Journal of Political Economy. pp. 34-55.
- Peugh, J. & Enders, C. (2004). *Missing data in educational research: A review of reporting practices and suggestions for improvement*. Review of Educational Research. pp. 525-556.
- Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A., Booij, M., & Verckens, J. (2013). *Methoden en technieken van onderzoek*. Amsterdam: Pearson Benelux.
- Scanlon, K., Fernández, M. & Whitehead, C. (2014). *A lifestyle choice for families? Private renting in London, New York, Berlin and the Randstad*. Londen: Get Living London.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Stec Groep. (2016). *Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016. Wordt dit groeisegment op de woningmarkt goed bediend?*.
- Stroink, R. (2013). *Rudy Stroink: 'locatie, locatie, locatie' gaat niet meer op*. Vastgoedjournaal. 26 september 2013.
- Vastmans, F., Helgers, R. & Buyst, E. (2012) *Huurprijzen en Richthuurprijzen. Deel III: hedonische huurprijsanalyse*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen. Katholieke Universiteit Leuven. Centrum voor Economische Studiën.
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek (Vierde druk ed.)*. Den Haag: Boom Lemma Uitgevers.
- Vocht de, A. (2006). *Basishandboek SPSS 14 voor Windows*. Bijleveld Press.
- VROM-inspectie. (2010). *Lessons learned. lessen over integriteit van corporaties, vóór corporaties*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Webster, B. & Lai, W. (2003). *Property Rights, Planning and Markets. Managing Spontaneous Cities*. Edward Elgar Publishing.
- Woestenburg, A. & van der Krabben, E. (2013). *Een institutionele analyse van agrarische grondprijzen*. Real Estate Research Quarterly. 12 (2). pp. 16-29.
- Wonen4.0. (2012). *Woningmarktplan: Plan voor integrale hervormingen van de woningmarkt*. Den Haag: Woonbond, Vereniging Eigen Huis, Aedes & NVM.
- Zoppi, C., Argiolas, M. & Lai, S. (2014). *Factors influencing the value of houses: Estimates for the city of Cagliari, Italy*. Land Use Policy. Cagliari: Elsevier. pp. 367-380.

BIJLAGEN

[Bijlagen genummerd naar bijbehorende hoofdstuknummers 3, 4, 5 & 6]

Bijlage 3.1 – Uitnodigingsmail interviews

Geachte heer/mevrouw....,

Allereerst wil ik u hartelijk danken voor uw interesse in deelname aan mijn afstudeeronderzoek. Ik stel het zeer op prijs dat u bereid bent uw kennis en ervaringen met betrekking tot de markt voor huurwoningen, door middel van een interview met mij te delen. Uw bijdrage speelt hiermee een belangrijke rol in de kwaliteit en relevantie van mijn onderzoek.

Tijdens ons eerdere telefonische gesprek heb ik reeds een korte toelichting gegeven over de context en inhoud van mijn onderzoek.

Zoals besproken is er ook een interviewtoelichting bijgevoegd in de bijlagen van deze e-mail.

De interviewtoelichting geeft de informatie die benodigd is ter voorbereiding op het interview, middels een beknopte omschrijving van de doel- en vraagstelling, opzet en analyseresultaten van het onderzoek.

Ook de daaraan gerelateerde interviewthema's en mogelijke vraagstellingen zijn in de interviewtoelichting opgenomen.

Het interview zal hoofdzakelijk betrekking hebben op de resultaten van de reeds uitgevoerde statistische analyses.

Op deze manier poog ik de empirische analyseresultaten te verdiepen en te valideren.

Om die reden wil ik u nogmaals vriendelijk wijzen op het belang van het bestuderen van de interview toelichting, voorafgaand aan het interview.

Daardoor zal het bovendien mogelijk zijn om te benodigde tijd voor de kern van het interview te beperken naar 20 minuten – met uitloop naar maximaal 30 minuten.

Naast deze inhoudelijke aspecten wil ik ook nog in het kort ingaan op de meer procedurele aspecten van het interview.

Om u als interviewkandidaat in de gelegenheid te stellen, aan te kunnen geven hoe u wenst dat er met verstrekte informatie wordt omgegaan, is er tevens een interviewformulier bijgevoegd in de bijlagen van deze mail.

In dit interviewformulier wordt weergegeven hoe ik binnen mijn onderzoek rekening zal houden met de gevoeligheid en vertrouwelijkheid van de door u verstrekte informatie.

Daarbij kunt u aangeven in hoeverre u het wenselijk acht dat de door u verstrekte informatie geanonimiseerd wordt verwerkt, het interview digitaal wordt opgenomen en of u toestemming geeft voor het afnemen en gebruik van het interview.

Daarom wil ik u graag, in uw belang, verzoeken om de in het interviewformulier vermelde aandachtspunten te overwegen voor aanvang van het interview.

Bij aanvang van het interview zal hieraan vervolgens kort aandacht worden besteed.

Het interview zal plaatsvinden opseptember aanstaande, om ??:?? en zal naar schatting ongeveer 30 minuten in beslag nemen.

De locatie van het interview is te

Nogmaals hartelijk dank voor uw deelname.

Mocht u nog vragen hebben, bijvoorbeeld met betrekking tot de interviewtoelichting of interview formulier, dan verneem ik dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Martijn van den Bosch

.....

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-generaal Bestuur en Wonen

Directie Woningmarkt

Analyse en Ramingen

.....

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

bezoekadres | Turfmarkt 147 | 2511 CB Den Haag

.....

INTERVIEW TOELICHTING

Geachte heer/mevrouw.....,

Allereerst hartelijk dank voor uw deelname aan mijn afstudeeronderzoek.

Volledigheidshalve zal ik mijzelf eerst kort introduceren: Ik ben Martijn van den Bosch, masterstudent Planologie, aan de Radboud Universiteit Nijmegen, Faculteit der Management-wetenschappen. Op dit moment voer ik het afstudeeronderzoek voor mijn masteropleiding Planologie uit bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat Generaal Bestuur en Wonen, Directie Woningmarkt, te Den Haag.

In deze toelichting op het interview, omschrijf ik in het kort de aanleiding, vraag- en doelstelling en de opzet van het onderzoek. Vervolgens licht ik de analyseresultaten en conclusies uit mijn statistische onderzoeksdeel toe, welke centraal zullen staan tijdens het interview. Deze toelichting dient zo op beknopte wijze, een helder overzicht te verschaffen van de context en inhoud van het interview. De titel van het onderzoek luidt:

Een 'Level Playing Field' op de Nederlandse Huurwoningenmarkt?

Aanleiding van het onderzoek

Zoals de titel van het onderzoeksrapport deels prijsgeeft, heeft het onderzoek betrekking op de Nederlandse huurwoningenmarkt. Op de huurwoningenmarkt is sprake van een onevenwichtige situatie tussen vraag en aanbod. Door recente ontwikkelingen in de economische omstandigheden en wet- en regelgeving, neemt de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen toe. In een 'normaal' of 'goed' functionerende markt, is te verwachten dat het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen meegroeit met de vraag vanuit de markt. Uit de literatuur blijkt dat dit echter nauwelijks het geval is in Nederland. Op de markt voor geliberaliseerde huurwoningen zou sprake zijn van een aantal belemmeringen waardoor vertragingen – of het uitblijven – van de reactie van het aanbod op de vraag kunnen optreden.

Diverse auteurs spreken van het ontbreken van een 'level playing field' voor private verhuurders, waardoor het investeren in huurwoningen voor particuliere en institutionele beleggers relatief ongunstig zou zijn. Hierdoor lijkt de groei van aanbod in het geliberaliseerde deel van de markt uit te blijven. Verschillende auteurs veronderstellen dan ook dat er structureel sprake zou zijn van huurprijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen van woningcorporaties en van private verhuurders – zowel in het gereguleerde als het geliberaliseerde segment. In sommige gevallen wordt zelfs gesproken van 'oneigenlijke concurrentie', omdat toegelaten instellingen institutionele voordelen zouden hebben met gunstige financiële mogelijkheden. Beleggers kunnen moeite hebben hiertegen te concurreren. Zij zouden immers te maken hebben met andere institutionele factoren, zoals hogere financieringslasten en grondprijzen. De institutionele factoren die hierin volgens de literatuur een rol spelen, zijn weergegeven in **Tabel 1**:

Doel- en vraagstelling

Deze beweringen uit de literatuur roepen vragen op: Bestaan er daadwerkelijk structurele huurprijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen in de praktijk, en zijn deze empirisch aan te tonen? Indien er verschillen in de empirie zijn waar te nemen, kan er dan worden gesproken van een ontbrekend 'level playing field'? En welke factoren spelen dan een rol in het ontstaan van huurprijsverschillen? Het doel van dit onderzoek is dan ook om vast te stellen of er sprake is van 'huurprijsverschillen', door het verklaren van woninghuurprijzen, en het verschaffen van inzicht in de factoren die een rol spelen in het ontstaan van huurprijsverschillen tussen woningen in het bezit van woningcorporaties en van private verhuurders. Uit deze doelstelling is af te leiden dat er kennis over de huurwoningenmarkt en over huurprijzen van huurwoningen benodigd is, om de mogelijke verschillen tussen huurprijzen te kunnen aantonen en te verklaren. De hoofdvraagstelling die hieruit volgt luidt:

In welke mate zijn er huurprijsverschillen waar te nemen tussen gelijkwaardige woningen van woningcorporaties en van private verhuurders, en op welke wijze beïnvloeden deze verschillende eigendomssituaties de huurprijs van een huurwoning?

Tabel 1 – institutionele factoren

Juridische factoren	Marktfactoren	Financiële Factoren
DAEB regelgeving [EU regels en richtlijnen]	Weinig specifiek grondprijzenbeleid geliberaliseerde sector	Bouwgronduitgifte vaak te duur voor geliberaliseerde huurwoningen
Toewijzen [EU regels en richtlijnen]	Bouwkosten voor huurwoningen duurder dan voor koopwoningen	Lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen
Huurbescherming [Boek 7 Burgerlijk Wetboek]	Weinig bekendheid en bereidheid geliberaliseerde sector bij gemeenten	DAEB activiteiten kunnen goedkoper worden gefinancierd [WSW]
Maximale Huurprijs [Huurprijzenwetgeving Woonruimte]	Weinig kennis over geliberaliseerde sector bij gemeenten	Woningcorporaties makkelijker toegang tot vreemd vermogen
Maximale Huurverhoging [Uitvoeringswet Huurprijzen]	Weinig contact tussen gemeenten en private verhuurders en beleggers	Woningcorporaties meer waarborgen/risicoafdekking [WSW]
WWS-puntensysteem [Uitvoeringswet Huurprijzen]	Impliciete subsidies sociale huur en koop, beïnvloeden de markt	Belastingdruk private verhuurders
DAEB regels [Woningwet 2015]		Verhuurderheffing over gereguleerde huurwoningen
Passend toewijzen [Woningwet 2015]		Corporatiewoningen goedkoop verkregen vanuit oude situatie
formeel overleg en afspraken [Woningwet 2015]		
Bestemming geliberaliseerde huurwoningen niet mogelijk in plannen [Wro]		
Onrust in de wet- en regelgeving		

Onderzoeksoptzet

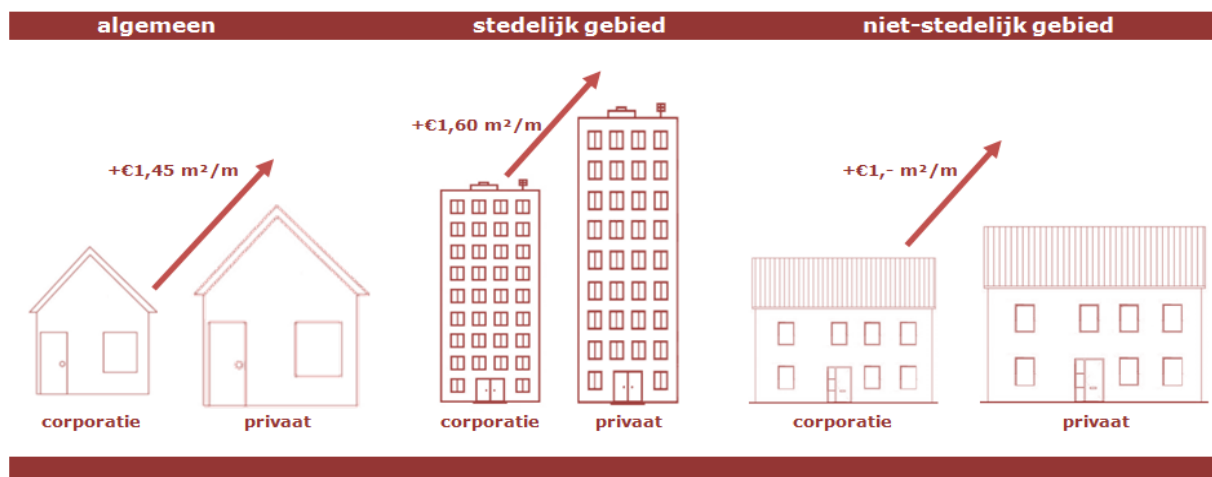
De doelstelling en vraagstelling bij dit onderzoek zijn tweeledig: 1.) Ten eerste is onderzocht of er daadwerkelijk huurprijsverschillen empirisch zijn aan te tonen; 2.) Vervolgens dient middels expertinterviews te worden onderzocht welke institutionele factoren een verklaring vormen voor de al dan niet waargenomen verschillen. Het empirisch onderzoeken van de mogelijke aanwezigheid van huurprijsverschillen is middels een statistische hedonische prijsanalyse onderzocht. Dit interview maakt vervolgens deel uit van de reeks expertinterviews, waarmee wordt onderzocht wat de achterliggende institutionele verbanden en verklaringen van de empirische bevindingen kunnen zijn. Dit interview zal betrekking hebben op de statistische analyseresultaten, welke in de alinea hierna overzichtelijk zullen worden gemaakt.

Analyseresultaten

Middels een hedonische prijsanalyse – op basis van een meervoudige regressietechniek – is onderzocht of er huurprijsverschillen zijn waar te nemen tussen gelijkwaardige woningen van private verhuurders en toegelaten instellingen. Wanneer enkel naar gemiddelde huurprijzen wordt gekeken, komt men nog niets te weten over de overige kenmerken van een woning, waardoor de huurprijzen niet vergelijkbaar zouden zijn. Middels een hedonische prijsanalyse wordt de [huur]prijs van een woning als het ware opgesplitst naar een groot aantal kenmerken van de woning en de omgeving van de woning – welke ieder een bijdrage leveren aan de huurprijs. Wanneer het type eigenaar van de woning in de analyse wordt opgenomen als variabele, wordt duidelijk of er huurprijsverschillen bestaan tussen gelijkwaardige corporatiewoningen en private huurwoningen. Deze analyse kan vervolgens worden uitgevoerd over de diverse segmenten van de huurmarkt. De resultaten en bijbehorende interviewthema's zijn weergegeven op de volgende pagina's.

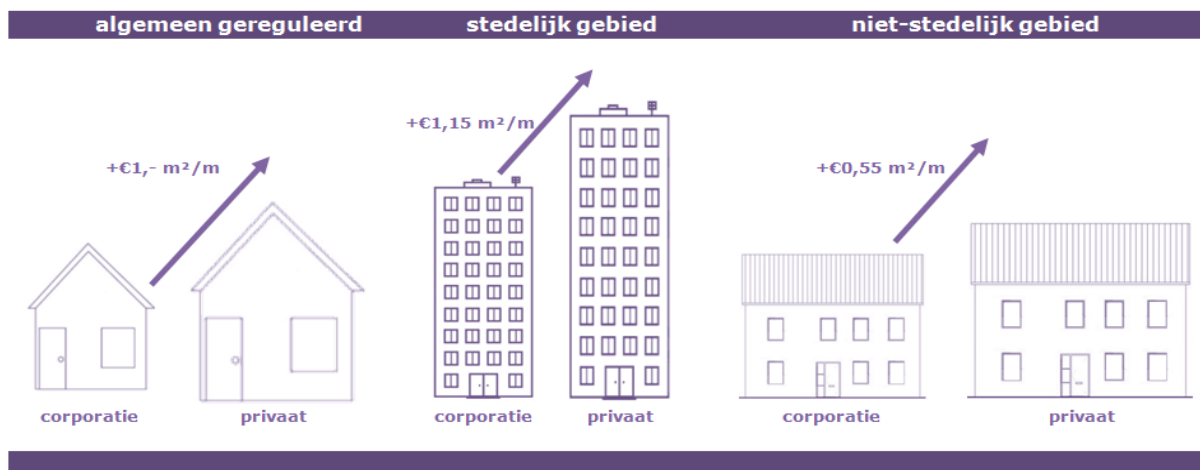
Algehele huurmarkt

- Over de gehele huurmarkt is een structureel lagere huurprijs van €1,44 per m² waargenomen bij zelfstandige corporatiewoningen, ten opzichte van zelfstandige private huurwoningen [van institutionele en particuliere beleggers]. Zonder onderscheid tussen stedelijk en niet-stedelijk gebied.
- In stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €1,60 lager bij corporatiewoningen.
- In niet-stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €1,- lager bij corporatiewoningen.
- Gesteld kan worden dat corporatiehuurwoningen van 100m² in stedelijke gebieden ongeveer €160,- per maand goedkoper worden verhuurd. t.o.v. private huurwoningen.
- In de niet-stedelijke gebieden ligt de huurprijs rond de €100,- per maand lager.



Gereguleerde huurmarkt

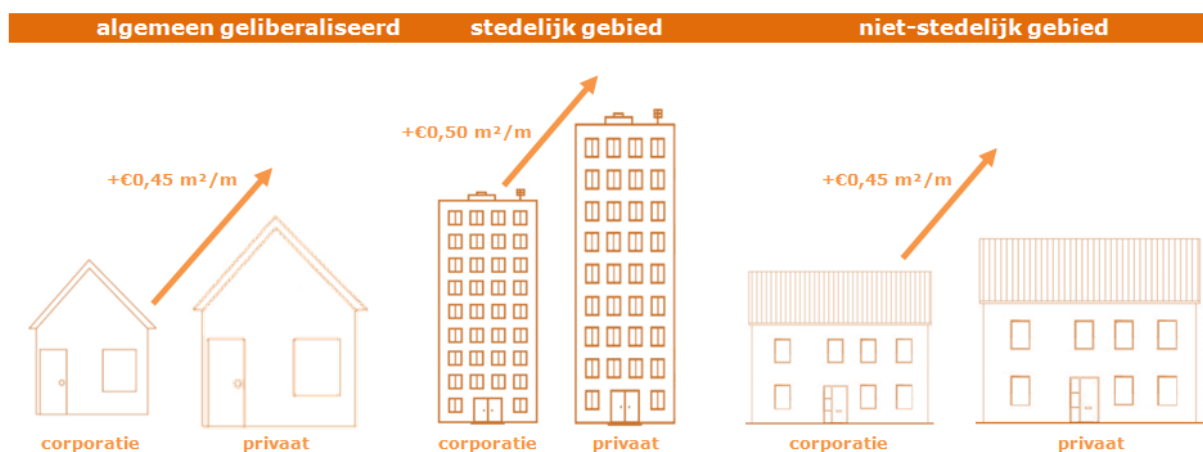
- Ingezoomd naar het gereguleerde deel van de huurmarkt – bewoonde zelfstandige huurwoningen met een maandelijkse huurprijs tot en met €699,48 in 2014/2015 – blijkt het volgende:
- Over de gehele gereguleerde huurmarkt is een structureel lagere huurprijs van €1,- per m² waargenomen bij zelfstandige corporatiewoningen, t.o.v. zelfstandige private huurwoningen.
- In stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €1,15 lager bij gereguleerde corporatiewoningen.
- In niet-stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €0,55 lager bij gereguleerde corporatiewoningen.
- Gesteld kan worden dat gereguleerde corporatiehuurwoningen van 100m² in stedelijke gebieden ongeveer €115,- per maand goedkoper worden verhuurd. t.o.v. gereguleerde private huurwoningen.
- In de niet-stedelijke gebieden ligt de huurprijs rond de €55,- per maand lager.



Wanneer naar de prijsopbouw aan de hand van diverse kenmerken van gereguleerde huurwoningen wordt gekeken, valt op dat de verschillen zich met name lijken voor te doen bij woningen kleiner dan 90m² en bij woningen met een bouwjaar vanaf 1945. Gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen, kleiner dan 90m² kennen sterk lagere huurprijzen per m² dan gereguleerde huurwoningen kleiner dan 90m² van private verhuurders. Daarnaast kennen gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen met een bouwjaar van vóór 1945 een hogere huurprijs dan woningen vanaf 1945. Voor gereguleerde woningen van private verhuurders geldt een omgekeerd verband: gereguleerde private huurwoningen vanaf 1945 worden overwegend voor een hoger huurbedrag per m² per maand aangeboden, dan woningen van vóór 1945. Bovendien blijken overige woningkenmerken zoals het type woning, sanitair, verwarming, voorzieningen in de omgeving en de provincie waarin de woning zich bevindt, een sterkere rol te spelen in de prijsvorming van gereguleerde corporatiewoningen, dan bij gereguleerde private huurwoningen.

Geliberaliseerde huurmarkt

- Ingezoomd naar het geliberaliseerde deel van de huurmarkt – bewoonde zelfstandige huurwoningen met een maandelijkse huurprijs boven de €699,48 in 2014/2015 – blijkt het volgende:
- Over de gehele geliberaliseerde huurmarkt is een structureel lagere huurprijs van €0,45 per m² waargenomen bij zelfstandige corporatiewoningen, t.o.v. zelfstandige private huurwoningen.
- In stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €0,55 lager bij geliberaliseerde corporatiewoningen.
- In niet-stedelijke gebieden blijkt de huurprijs per m² €0,45 lager bij geliberaliseerde corporatiewoningen.
- Gesteld kan worden dat geliberaliseerde corporatiehuurwoningen van 100m² in stedelijke gebieden ongeveer €55,- per maand goedkoper worden verhuurd. t.o.v. geliberaliseerde private huurwoningen.
- In de niet-stedelijke gebieden ligt de huurprijs rond de €45,- per maand lager.



Wanneer naar de prijsopbouw aan de hand van diverse kenmerken van geliberaliseerde huurwoningen wordt gekeken, valt op dat de verschillen zich met name lijken voor te doen bij woningen kleiner dan 90m². Zo kennen geliberaliseerde private huurwoningen met een woonoppervlak van <50m² bijvoorbeeld een bijna €11 hogere huurprijs per m² dan woningen van 90-119m². Dit verschil is met ongeveer €8.90 bij geliberaliseerde corporatiewoningen kleiner dan bij private huurwoningen. Dat zou betekenen dat het huurprijsverschil voor een huurwoning van 49m² zou kunnen oplopen tot ongeveer €103 per maand – waarbij een geliberaliseerde corporatiewoning dus ongeveer €103 per maand goedkoper op de markt zou worden aangeboden, dan een geliberaliseerde private huurwoning. Grotere woningen vanaf 120m² blijken juist, relatief gezien, in geringe mate tegen een hogere prijs per m² te worden verhuurd door toegelaten instellingen. Opvallend is, dat overige woningkenmerken zoals het type woning, sanitair, verwarming, voorzieningen in de omgeving en de provincie, slechts in geringe mate een rol blijken te spelen in de prijs van geliberaliseerde huurwoningen in het algemeen.

In alle segmenten van de huurwoningenmarkt zijn dus significant lagere huurprijzen waar te nemen aan de kant van toegelaten instellingen – ook in het zogenaamde ‘te liberaliseren’ met een huur tot en met de liberalisatiegrens van €699.48, maar met méér dan 139 WWS-punten.

Interviewthema's

Bij de hiervoor weergegeven analyseresultaten en conclusies behoren onderstaande interviewthema's en vragen. Gezien het interview semigestructureerd van aard zal zijn, is er geen noodzakelijke volgorde of rangorde aan te brengen en kan op sommige onderwerpen dieper worden uitgeweid.

- **Wat zijn mogelijke institutionele verklaringen voor de geconstateerde huurprijsverschillen?**
[Waaruit blijkt dat?]
- **Hoe zijn de (relatief grote) huurprijsverschillen in de gereguleerde huursector te verklaren?**
[Waaruit blijkt dat? – zie bijvoorbeeld institutionele factoren Tabel 1]
- **Hoe kan het (zo blijkt) voor private verhuurders toch mogelijk zijn om, gezien de grote huurprijsverschillen, woningen in het gereguleerde huursegment aan te bieden?**
- **Kunnen de omvang van, en de huurprijsverschillen in het gereguleerde segment – en daarmee ook het ‘te liberaliseren’ segment – van invloed zijn op de concurrentiepositie van private verhuurders en op het ‘level playing field’?**
[en zo ja, hoe? Waaruit blijkt dat?]

- **Hoe zijn de huurprijsverschillen in de geliberaliseerde huursector te verklaren?**
[En waaruit blijkt dat? – zie bijvoorbeeld institutionele factoren Tabel 1]
- **Hoe kunnen toegelaten instellingen gelijkwaardige woningen goedkoper aanbieden binnen de geliberaliseerde huurmarkt, ten opzichte van de woningen van private verhuurders?**
[Welke institutionele factoren zijn hierop van invloed? Kan het verlies worden gedragen, is de investering juist kleiner dan bij private verhuurders, of spelen andere factoren een rol?]
- **Wat is een mogelijke verklaring voor het feit dat de huurprijsverschillen met name zijn waar te nemen bij de woningen uit de kleine woonoppervlakteklassen?**
[Waaruit blijkt dat?]
- **Waarom is er een betrekkelijk groot verschil waar te nemen tussen de significante bijdragen van woningkenmerken aan de prijsvorming van geliberaliseerde woningen?**
[Waarom blijken er in het geliberaliseerde segment bij toegelaten instellingen meer verschillende woningkenmerken een significante rol te spelen in de prijsvorming, dan bij private verhuurders?]
- **Waarom bieden toegelaten instellingen woningen niet tegen hogere huurprijzen aan binnen de geliberaliseerde huurmarkt?**
[Welke institutionele factoren veroorzaken de schijnbare acceptatie van lagere huurprijzen en dus lagere rendementen dan eigenlijk mogelijk zouden zijn?]

Interviewformulier

Onderzoeksproject: *Een 'Level Playing Field' op de Nederlandse Huurwoningenmarkt?*

Student: Martijn [M.M.L.] van den Bosch

Opleiding: Radboud Universiteit Nijmegen – Master Planologie

Stageorganisatie: Ministerie van BZK – DGBW – Directie Woningmarkt

Geachte interview-kandidaat,

Om u als interview-kandidaat in de gelegenheid te stellen, aan te kunnen geven hoe u wenst dat er met verstrekte informatie wordt omgegaan, is er tevens een interviewformulier bijgevoegd in de bijlagen van deze mail.

In dit interviewformulier wordt weergegeven hoe binnen dit onderzoek rekening zal worden gehouden met de gevoeligheid en vertrouwelijkheid van de door u verstrekte informatie.

Interviewprocedure

De kern van het interview zal ongeveer 20 minuten in beslag nemen, met mogelijke uitloop naar 30 minuten. Tijdens het interview zullen aantekeningen worden gemaakt van de door u gegeven antwoorden en informatie. Met uw toestemming, zullen er tevens digitale geluidsopnames van het interview worden gemaakt.

Antwoord weigeren

Als deelnemer aan het interview heeft u het recht te weigeren een vraag te beantwoorden en het recht om het interview tussentijds stop te zetten.

Vertrouwelijkheid gegevens

De informatie die uit het interview voortvloeit, zal vertrouwelijk worden behandeld. Dat houdt in, dat de digitale geluidsopnames letterlijk zullen worden getranscribeerd, maar dat de transcripten geen onderdeel van het onderzoeksrapport uitmaken. De transcripten en geluidsopnames zullen niet openbaar worden gemaakt, en enkel ter beschikking staan aan de Radboud Universiteit te Nijmegen. Er zullen geen uitspraken of citaten in het rapport worden opgenomen, welke specifiek aan u of uw organisatie worden toegeschreven. De informatie die voortvloeit uit de interviews zal daarmee worden verwerkt tot een algemene analytische en concluderende tekst. Wel is het mogelijk dat er anonieme citaten worden opgenomen.

Anonimiteit

Indien u dit wenselijk acht, kunnen de interviewresultaten in het onderzoeksrapport worden geanonimiseerd. In dat geval zullen u en uw organisatie in de openbaar gemaakte stukken geanonimiseerd worden vermeld. In het beginsel wordt in het onderzoeksrapport vermeld, dat u/uw organisatie, en de overige geïnterviewde personen/ organisaties, zijn geïnterviewd t.b.v. het onderzoek – waarbij zoals eerder vermeld wel vertrouwelijk wordt omgegaan met uw informatie.

Graag wil ik u, in uw belang, verzoeken om de in dit formulier vermelde aandachtspunten te overwegen voor aanvang van het interview. Bij aanvang van het interview zullen deze punten kort worden doorlopen, waarbij u kunt aangeven of u toestemming geeft voor het interview, en op welke wijze dient te worden omgegaan met de door u verstrekte informatie.

Bijlage 3.3 – Interviewprotocol

INTERVIEWPROTOCOL

Interview protocol onderzoek: 'Een Level Playing Field op de Nederlandse Huurwoningenmarkt'

Datum: 01 november 2016

Tijd: 00:00

Plaats: Den Haag

Interviewer: Martijn [M.M.L.] van den Bosch

Geïnterviewde:

Functie geïnterviewde:

Omschrijving onderzoek: [zie 'Interview Toelichting']

Interviewvragen:

- **Wat zijn mogelijke institutionele verklaringen voor de geconstateerde huurprijsverschillen?**
[Waaruit blijkt dat?]
- **Hoe zijn de (relatief grote) huurprijsverschillen in de gereguleerde huursector te verklaren?**
[Waaruit blijkt dat? – zie bijvoorbeeld institutionele factoren Tabel 1]
- **Hoe kan het (zo blijkt) voor private verhuurders toch mogelijk zijn om, gezien de grote huurprijsverschillen, woningen in het gereguleerde huursegment aan te bieden?**
- **Kunnen de omvang van, en de huurprijsverschillen in het gereguleerde segment – en daarmee ook het 'te liberaliseren' segment – van invloed zijn op de concurrentiepositie van private verhuurders en op het 'level playing field'?**
[en zo ja, hoe? Waaruit blijkt dat?]
- **Hoe zijn de huurprijsverschillen in de geliberaliseerde huursector te verklaren?**
[En waaruit blijkt dat? – zie bijvoorbeeld institutionele factoren Tabel 1]
- **Hoe kunnen toegelaten instellingen gelijkwaardige woningen goedkoper aanbieden binnen de geliberaliseerde huurmarkt, ten opzichte van de woningen van private verhuurders?**
[Welke institutionele factoren zijn hierop van invloed? Kan het verlies worden gedragen, is de investering juist kleiner dan bij private verhuurders, of spelen andere factoren een rol?]
- **Wat is een mogelijke verklaring voor het feit dat de huurprijsverschillen met name zijn waar te nemen bij de woningen uit de kleine woonoppervlakteklassen?**
[Waaruit blijkt dat?]
- **Waarom is er een betrekkelijk groot verschil waar te nemen tussen de significante bijdragen van woningkenmerken aan de prijsvorming van geliberaliseerde woningen?**
[Waarom blijken er in het geliberaliseerde segment bij toegelaten instellingen meer verschillende woningkenmerken een significante rol te spelen in de prijsvorming, dan bij private verhuurders?]
- **Waarom bieden toegelaten instellingen woningen niet tegen hogere huurprijzen aan binnen de geliberaliseerde huurmarkt?**
[Welke institutionele factoren veroorzaken de schijnbare acceptatie van lagere huurprijzen en dus lagere rendementen dan eigenlijk mogelijk zouden zijn?]

Bijlage 4.1 – Codeboek Dataset

CODEBOEK				
VARIABLE	NAAM VARIABLE	MEETNIVEAU	BRON	JAAR DATA
Afhankelijke variabele				
huurprijs kaal	khuurii	metrisch	WoON2015	2015
eigendomskenmerken				
type eigenaar	WieVerh	nominaal	WoON2015	2015
eigendomspositie	EigPos	binominaal	WoON2015	2015
fysieke woningkenmerken				
wws punten	huurpnt_imp	metrisch	WoON2015	2015
woonoppervlakte [GBO]	gebruiksopp	metrisch	BAG-WoON2015	2015
woonoppervlakte [klassen]	OppWon7	nominaal	WoON2015	2015
oppevlakte woonkamer [klassen]	Opphfdw2	nominaal	WoON2015	2015
oppervlakte tuin klassen [klassen]	OppTuin7	nominaal	WoON2015	2015
oppervlakte balkon klassen [klassen]	OppBalk7	nominaal	WoON2015	2015
bouwjaar	bjaarbagg	metrisch	BAG-WoON2015	2015
bouwperiode [klassen]	bperiodebag	nominaal	BAG-WoON2015	2015
aantal kamers [klassen]	Kamer5	nominaal	WoON2015	2015
aanwezigheid garage of carport	GarCarp	nominaal	WoON2015	2015
Soort parkeergelegenheid	Eigpark	nominaal	WoON2015	2015
eengezins- of meergezinswoning	vorm	nominaal	WoON2015	2015
woningtype [klassen]	WoonType	nominaal	WoON2015	2015
liftvoorziening	Lift	binominaal	WoON2015	2015
type keuken [klassen]	TypKeuk	nominaal	WoON2015	2015
sanitair [klassen]	BadDouche	nominaal	WoON2015	2015
verwarmingsvoorziening [klassen]	VRWarm	nominaal	WoON2015	2015
Energie label [klassen]	Energieklasse_vlp	nominaal	WoON2015	2015
omgevingskenmerken				
basisscholen binnen 1km	basisschoolbuurt	metrisch	CBS StatLine	2014
voortgezet onderwijs binnen 3km	midschoolbuurt	metrisch	CBS StatLine	2014
grote supermarkten binnen 1km	supermarktbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
overige dagelijkse boodschappen binnen 1km	overigdagelijksbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
bibliotheek: afstand tot	bibliotheekbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
zwembad: afstand tot	zwembadbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
podiumkunsten binnen 5 km	podiumkunstbuurt	metrisch	CBS StatLine	2014
bioscoop binnen 5 km	bioscoopbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
bos: afstand tot	bosbuurt	metrisch	CBS StatLine	2010
parken en plantsoenen: afstand tot	parkenplantsoenbuurt	metrisch	CBS StatLine	2010
recreatief water: afstand tot	recrwaterbuurt	metrisch	CBS StatLine	2010
hoofdweg: afstand tot	hoofdwegbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
treinstation: afstand tot	treinstationbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
bereikbaarheid werk klassen	bereikbaarheidwerkbuilt	ordinaal	DATAWONEN/VOIS	2013
warenhuis binnen 5 km	warenhuisbuurt	metrisch	CBS StatLine	2015
Stedelijkheid [bevolking/adresdichtheid]	stedgem	ordinaal	WoON2015	2015
aandeel koopwoningen in buurt	koopwoningenbuurt	metrisch	DATAWONEN/VOIS	2013
aandeel eengezinswoningen in buurt	eengezinswoningenbuurt	metrisch	DATAWONEN/VOIS	2013
aandeel niet-westerse allochtonen buurt	immigrantenbuurt	metrisch	DATAWONEN/VOIS	2014
verloederig [Gsb-indicator]	Verloed	ordinaal	GSB- WoON2015	2015
sociale cohesie [Gsb-indicator]	Cohesie	ordinaal	GSB- WoON2015	2015
sociale overlast [Gsb-indicator]	Overlast	ordinaal	GSB- WoON2015	2015
marktkenmerken				
Provincie	prov	nominaal	WoON2015	2015
Corop regio	corop	nominaal	WoON2015	2015
jaar betrekken woning	JrKomWon	metrisch	WoON2015	2015
gemiddelde WOZ-waarde buurt	WOZwaarde	metrisch	DATAWONEN/VOIS	2014
weeg- en selectievariabelen				
Huishoudensgewicht	HWEEGWON	metrisch	WoON2015	2015
Huisvestingssituatie [klassen]	HVS	nominaal	WoON2015	2015

Bijlage 4.2 - Huurwoningen per COROP-regio 2015

Steekproef			Gewogen*		
COROP-regio	Aantal	Percentage	COROP-regio	Aantal	Percentage
Oost-Groningen	112	0,6%	Oost-Groningen	21.065	0,7%
Delfzijl en omgeving	29	0,1%	Delfzijl en omgeving	8.130	0,3%
Overig Groningen	413	2,1%	Overig Groningen	79.950	2,7%
Noord-Friesland	209	1,1%	Noord-Friesland	49.660	1,7%
Zuidwest-Friesland	69	0,4%	Zuidwest-Friesland	18.229	0,6%
Zuidoost-Friesland	134	0,7%	Zuidoost-Friesland	26.936	0,9%
Noord-Drenthe	100	0,5%	Noord-Drenthe	23.433	0,8%
Zuidoost-Drenthe	89	0,5%	Zuidoost-Drenthe	21.634	0,7%
Zuidwest-Drenthe	65	0,3%	Zuidwest-Drenthe	17.675	0,6%
Noord-Overijssel	308	1,6%	Noord-Overijssel	49.382	1,7%
Zuidwest-Overijssel	102	0,5%	Zuidwest-Overijssel	23.328	0,8%
Twente	511	2,6%	Twente	98.897	3,4%
Veluwe	565	2,9%	Veluwe	89.800	3,0%
Achterhoek	242	1,2%	Achterhoek	54.106	1,8%
Arnhem/Nijmegen	1.305	6,7%	Arnhem/Nijmegen	133.722	4,5%
Zuidwest-Gelderland	142	0,7%	Zuidwest-Gelderland	32.083	1,1%
Utrecht	1.384	7,1%	Utrecht	201.741	6,8%
Kop van N-Holland	217	1,1%	Kop van N-Holland	49.970	1,7%
Alkmaar en omgeving	160	0,8%	Alkmaar en omgeving	34.483	1,2%
IJmond	120	0,6%	IJmond	30.979	1,1%
Agglomeratie Haarlem	164	0,8%	Agglomeratie Haarlem	42.006	1,4%
Zaanstreek	151	0,8%	Zaanstreek	31.835	1,1%
Groot-Amsterdam	1.437	7,3%	Groot-Amsterdam	365.560	12,4%
Gooi en Vechtstreek	169	0,9%	Gooi en Vechtstreek	41.889	1,4%
Leiden en Bollenstreek	561	2,9%	Leiden en Bollenstreek	68.751	2,3%
Aggl. 's-Gravenhage	2.328	11,9%	Aggl. 's-Gravenhage	188.581	6,4%
Delft en Westland	613	3,1%	Delft en Westland	45.291	1,5%
Oost-Z-Holland	535	2,7%	Oost-Z-Holland	45.595	1,5%
Groot-Rijnmond	2.272	11,6%	Groot-Rijnmond	313.541	10,6%
Zuidoost-Z-Holland	293	1,5%	Zuidoost-Z-Holland	67.345	2,3%
Zeeuwsch-Vlaanderen	169	0,9%	Zeeuwsch-Vlaanderen	13.100	0,4%
Overig Zeeland	640	3,3%	Overig Zeeland	38.674	1,3%
West-N-Brabant	1.225	6,2%	West-N-Brabant	100.651	3,4%
Midden-N-Brabant	311	1,6%	Midden-N-Brabant	80.291	2,7%
Noordoost-N-Brabant	368	1,9%	Noordoost-N-Brabant	89.937	3,0%
Zuidoost-N-Brabant	547	2,8%	Zuidoost-N-Brabant	120.126	4,1%
Noord-Limburg	153	0,8%	Noord-Limburg	36.640	1,2%
Midden-Limburg	118	0,6%	Midden-Limburg	29.030	1,0%
Zuid-Limburg	635	3,2%	Zuid-Limburg	112.277	3,8%
Flevoland	652	3,3%	Flevoland	53.804	1,8%
Totaal	19.617	100%		2.950.124	100%
Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine * Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'					

Bijlage 4.3 – Gemiddelde huurprijzen naar eigendomspositie - gewogen

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huur per m ² **	Standaard deviatie
Totaal gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	2.183.215	€518,00	129,28	€6,59	2,15
Private verhuurder	457.176	€625,30	199,04	€8,14	3,92
TOTAAL	2.640.391	€536,57	149,42	€6,86	2,61
Gereguleerde deel gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	2.019.391	€496,52	105,88	€6,45	2,05
Private verhuurder	295.094	€509,38	132,40	€7,52	3,75
TOTAAL	2.314.485	€498,16	109,70	€6,58	2,36
Geliberaliseerde deel gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	163.824	€782,71	93,68	€8,36	2,59
Private verhuurder	162.082	€836,34	104,07	€9,28	3,98
TOTAAL	325.906	€809,38	102,55	€8,81	3,38
Randstad provincies gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	1.114.195	€524,04	136,97	€7,11	2,22
Private verhuurder	255.954	€625,22	210,78	€8,77	4,08
TOTAAL	1.370.149	€542,94	158,46	€7,42	2,75
Perifere provincies gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	1.069.020	€511,70	120,41	€6,05	1,94
Private verhuurder	201.222	€625,40	183,03	€7,33	3,55
TOTAAL	1.270.242	€529,71	138,68	€6,26	2,32
COROP Groot Amsterdam gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	244.638	€512,88	151,24	€8,02	2,69
Private verhuurder	77.677	€593,30	237,03	€9,59	4,47
TOTAAL	322.315	€532,26	179,12	€8,40	3,28
COROP Groot Rijnmond gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	245.046	€533,29	131,49	€6,91	1,92
Private verhuurder	46.948	€556,40	187,08	€7,20	2,72
TOTAAL	291.995	€537,01	142,16	€6,96	2,07
COROP Utrecht gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	147.938	€537,80	135,97	€6,94	2,44
Private verhuurder	31.952	€704,02	201,60	€8,92	4,28
TOTAAL	179.891	€567,32	162,66	€7,29	2,95
COROP Metropoolregio 's-Gravenhage gewogen					
Eigendom					
Toegelaten instelling	123.527	€531,29	139,87	€7,26	1,95
Private verhuurder	44.560	€668,32	191,38	€8,99	4,07
TOTAAL	168.087	€567,62	166,57	€7,72	2,79

* Alle groepen verschillen significant op 0,05 niveau.

** Alle groepen verschillen significant op 0,05 niveau.

Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'

Bijlage 4.4 – Gemiddelde huurprijzen naar woningkenmerken – gewogen

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Woonoppervlak					
<50 m ²	252.914	€409,14	146,24	€11,10	4,47
50-69 m ²	560.600	€481,50	132,62	€7,99	2,26
70-89 m ²	853.626	€535,89	129,07	€6,76	1,64
90-119 m ²	895.567	€586,31	143,94	€5,76	1,44
120 -149 m ²	199.862	€638,83	169,24	€4,94	1,31
150- 199 m ²	40.783	€658,49	220,47	€3,94	1,35
>199 m ²	31.971	€552,86	242,40	€2,05	1,12
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Opp. woonkamer					
< 20 m ²	374.743	€467,40	149,65	€7,64	3,58
20-24 m ²	781.673	€506,16	142,06	€6,97	2,64
25-29 m ²	558.391	€538,58	134,93	€6,64	2,49
30-34 m ²	478.308	€565,16	146,06	€6,57	2,41
35-39 m ²	244.203	€584,81	157,89	€6,60	2,33
40-49 m ²	249.566	€603,54	169,83	€6,49	2,23
> 49 m ²	148.440	€625,49	179,12	€6,96	2,95
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: de gemiddelde huurprijs per m ² 20-24 m ² - > 49 m ² verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Opp. tuin					
< 25 m ²	303.608	€527,54	148,86	€6,71	2,63
25-49 m ²	453.659	€554,54	141,63	€6,02	1,94
50-74 m ²	326.583	€563,85	140,65	€5,86	1,88
75-99 m ²	120.329	€555,71	141,70	€5,63	1,62
100-199 m ²	143.992	€545,20	155,06	€5,59	1,71
200-499 m ²	44.583	€530,40	175,40	€5,16	2,24
> 499 m ²	26.904	€569,02	210,79	€4,32	2,50
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: de gemiddelde huurprijs van 25-49 m ² - 75-99 m ² verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau.					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Opp. balkon					
minder dan 3 m2	140.431	€499,75	149,66	€7,50	3,04
3-4 m2	302.784	€506,77	143,21	€7,24	2,41
5-6 m2	303.696	€528,29	148,78	€7,42	2,39
7-8 m2	160.474	€557,50	157,62	€7,31	2,24
9 -11 m2	149.608	€572,16	161,50	€7,32	2,48
12- 14 m2	86.109	€588,90	161,93	€7,31	2,60
15 m2 of meer	152.925	€586,74	174,02	€6,97	2,58
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: de gemiddelde huurprijs van 12-14 m ² - 15 m ² of meer verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau.					
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: de gemiddelde huurprijs per m ² van 7-8 m ² -9-11 m ² & 7-8 m ² -12-14 m ² & 9-11 m ² 12-14 m ² verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Bouwjaar					
voor 1945	436.467	€502,00	181,16	€7,49	3,99
1945-1959	338.918	€465,95	136,27	€6,16	2,15
1960-1969	468.858	€508,48	129,34	€6,22	2,16
1970-1979	466.372	€551,94	133,32	€6,32	2,18
1980-1989	507.040	€539,55	135,00	€6,97	2,24
1990-1999	278.875	€583,75	143,35	€7,30	1,90
2000 en later	338.795	€646,23	165,17	€7,79	3,08
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Aantal kamers					
1-2 kamers	556.977	€458,98	154,02	€8,87	3,77
3 kamers	921.907	€545,43	146,43	€7,14	2,19
4 kamers	931.011	€551,69	140,64	€5,99	1,84
5 kamers	346.733	€606,08	153,85	€5,63	1,63
6+ kamers	78.696	€583,16	203,90	€4,88	2,34
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Woonvorm					
eengezinswoning vrijstaand	49.556	€527,48	245,45	€4,20	3,00
eengezinswoning 2-onder-1-kap	75.414	€550,59	180,72	€5,18	1,75
eengezinswoning hoekwoning	303.607	€560,93	140,23	€5,75	1,63
eengezinswoning tussenwoning	766.435	€560,32	137,16	€5,76	1,67
meergezinswoning etagewoning	1.640.312	€524,74	159,36	€7,72	2,92
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: gemiddelde huurprijs van eengezinswoning hoekwoning - eengezinswoning tussenwoning verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau. ** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: de gemiddelde huurprijs per m ² van eengezinswoning hoekwoning - eengezinswoning tussenwoning verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Garage of carport					
Ja, garage (evt. met carport)	213.428	€623,81	195,49	€6,39	2,94
Ja, carport	44.008	€576,67	174,54	€5,95	2,55
Nee, geen van beide	2.577.888	€531,30	148,82	€6,91	2,68
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau ** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Parkeervorm					
Eigen terrein	228.935	€560,69	164,79	€6,42	2,74
Gemeenschappelijke parkeerplaats/parkeergarage	755.833	€545,33	144,37	€7,09	2,52
Langs openbare weg	1.593.120	€520,42	147,34	€6,90	2,73
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau ** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Type keuken					
Open keuken	1.4487.94	€565,12	163,29	€7,31	2,97
Gesloten keuken zonder eetgedeelte	1.090.244	€508,53	140,45	€6,48	2,24
Gesloten keuken met eetgedeelte	296.286	€523,07	143,79	€6,03	2,48
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Type sanitair					
Een bad, eventueel met douche erboven	220.871	€613,87	184,92	€6,72	2,84
Alleen een douche	2.454.116	€521,91	140,72	€6,87	2,65
Een bad en een afzonderlijke douche	160.337	€696,88	197,32	€6,84	3,26
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Type verwarming					
Eigen CV ketel of verwarmingsketel	2.183.153	€546,09	149,14	€6,67	2,57
Blok- of wijkverwarming	267.844	€512,94	150,69	€8,10	3,10
Stadsverwarming	186.492	€600,37	163,96	€7,46	2,40
Verwarming door kachels	143.372	€403,95	150,19	€6,22	2,92
Op een andere manier	54.463	€526,51	183,59	€7,86	3,76
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Energielabel					
A	254.073	€653,28	162,22	€7,86	3,25
B	306.585	€564,04	155,07	€7,33	2,55
C	902.646	€559,49	132,84	€6,57	1,90
D	94.390	€560,24	135,12	€5,23	1,35
E	700.878	€488,43	132,35	€6,70	2,26
F	182.075	€486,56	151,51	€5,55	2,24
G	350.368	€503,03	184,93	€7,85	4,25
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: gemiddelde huurprijs tussen C - D verschillen niet significant op 0,05 niveau.					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: gemiddelde huurprijs per m ² A - G verschillen niet significant op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Stedelijkheid gemeente					
Zeer sterk stedelijk	948.152	€534,55	171,69	€7,81	3,10
Sterk stedelijk	926.449	€547,09	150,63	€6,73	2,44
Matig stedelijk	397.544	€546,07	142,04	€6,29	2,09
Weinig stedelijk	416.901	€537,14	140,95	€5,94	2,26
Niet stedelijk	146.277	€502,05	137,56	€5,57	2,11
* Er bestaat significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde kale huurprijs per m ² **	Standaard deviatie
Provincie					
Groningen	104.743	€495,19	139,77	€6,23	2,63
Friesland	92.734	€486,56	129,33	€5,77	2,15
Drenthe	60.393	€509,30	127,91	€5,76	1,66
Overijssel	164.318	€518,52	138,16	€6,17	2,20
Flevoland	51.945	€588,19	136,37	€6,47	1,76
Gelderland	294.885	€540,96	146,28	€6,38	2,55
Utrecht	194.278	€568,79	169,28	€7,26	2,99
Noord-Holland	567.148	€536,79	169,65	€7,84	3,19
Zuid-Holland	706.742	€544,87	156,39	€7,15	2,44
Zeeland	49.642	€514,40	136,82	€6,06	1,96
Noord-Brabant	375.432	€551,16	153,43	€6,36	2,61
Limburg	173.064	€535,28	140,31	€6,16	2,17
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: gemiddelde huurprijs tussen Noord-Holland - Limburg verschillen niet significant					

Bereikbaarheid werk		*		**	
slecht tot zeer slechte bereikbaarheid werk	737.699	€521,13	138,93	€6,07	2,25
Gemiddelde bereikbaarheid werk	1.120.538	€542,88	153,23	€6,86	2,48
goed tot zeer goede bereikbaarheid werk	816.951	€548,80	172,21	€7,62	3,13
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Verloedering in de buurt		*		**	
zeer weinig tot weinig verloedering	2.012.200	€544,58	159,46	€6,87	2,78
Gemiddelde verloedering	381.941	€528,78	149,56	€6,85	2,61
veel tot zeer veel verloedering	183.431	€522,43	135,91	€6,83	2,35
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Sociale cohesie in de buurt		*		**	
zeer weinig tot weinig sociale cohesie	374.968	€527,53	154,83	€7,23	3,09
Gemiddelde sociale cohesie	610.812	€536,10	163,28	€7,07	2,81
veel tot zeer veel sociale cohesie	892.887	€542,96	149,02	€6,50	2,46
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
Sociale overlast in de buurt					
zeer weinig tot weinig sociale overlast	2.251.388	€541,82	155,24	€6,78	2,66
Gemiddelde sociale overlast	286.497	€533,73	158,43	€7,17	2,90
veel tot zeer veel sociale overlast	133.273	€516,03	151,06	€7,19	3,09
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau: de gemiddelde huurprijs per m ² van Gemiddelde sociale overlast – Zeer veel tot veel sociale overlast verschillen niet significant van elkaar op 0,05 niveau.					

Woningtype	Aantal	Gemiddelde kale huurprijs *	Standaard deviatie	Gemiddelde huurprijs per m² **	Standaard deviatie
Eigendom					
Toegelaten instelling	2.183.215	€518,00	129,28	€6,59	2,15
Private verhuurder	457.176	€625,30	199,04	€8,14	3,92
* Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					
** Er bestaat een significant verschil tussen de gemiddelden van de groepen op 0,05 niveau					

Kenmerk	Aantal	kale huurprijs *	Standaard deviatie	kale huur per m ² **	Standaard deviatie
Basisschool aanwezig binnen 1km					
Nee	285.542	€542,96	171,42	€6,48	2,78
Ja	2.424.203	€538,01	153,53	€6,91	2,69
Middelbare school aanwezig binnen 3km					
Nee	435.655	€534,92	147,20	€5,99	2,29
Ja	2.296.166	€539,08	157,04	€7,02	2,73
Supermarkt aanwezig binnen 1km					
Nee	525.369	€550,51	156,80	€6,28	2,36
Ja	2.304.028	€536,40	154,64	€6,98	2,74
Overig dagelijks aanwezig binnen 1km					
Nee	237.276	€547,95	162,89	€5,91	2,22
Ja	2.592.121	€538,21	154,39	€6,94	2,71
Warenhuis aanwezig binnen 5km					
Nee	243.073	€514,74	145,61	€5,63	2,13
Ja	2.586.324	€541,31	155,81	€6,97	2,70
Bibliotheek aanwezig binnen 5km					
Nee	72.641	€521,31	149,86	€5,54	2,19
Ja	2.756.757	€539,49	155,25	€6,89	2,69
Zwembad aanwezig binnen 5km					
Nee	305.664	€528,71	149,29	€5,88	2,29
Ja	2.523.734	€540,27	155,79	€6,97	2,70
Podiumkunsten aanwezig binnen 5km					
Nee	709.903	€542,24	147,68	€6,02	2,17
Ja	2.021.918	€537,08	158,16	€7,15	2,80
Bioscoop aanwezig binnen 5km					
Nee	1.100.997	€547,88	148,59	€6,33	2,28
Ja	1.728.400	€533,38	158,92	€7,19	2,86
Bos aanwezig binnen 500m					
Nee	2.107.666	€539,40	153,73	€6,79	2,63
Ja	171.683	€541,80	158,22	€6,27	2,69
Park en plantsoen aanwezig binnen 500m					
Nee	836.236	€538,80	161,78	€6,66	2,86
Ja	1.443.113	€540,03	149,43	€6,80	2,51
Recreatief water aanwezig binnen 500m					
Nee	2.158.649	€539,39	154,50	€6,74	2,65
Ja	120.700	€543,02	146,31	€6,90	2,37
Hoofdweg aanwezig binnen 1km					
Nee	2.181.287	€541,96	156,46	€6,98	2,76
Ja	648.111	€529,12	150,17	€6,43	2,34
Treinstation aanwezig binnen 1km					
Nee	2.472.370	€540,81	153,55	€6,76	2,55
Ja	357.027	€526,66	165,21	€7,50	3,40
* Alle groepen verschillen significant op 0,05 niveau.					
** Alle groepen verschillen significant op 0,05 niveau.					
Bron: WoON2015, VOIS, CBS StatLine Weegfactor met variabele 'HWEEGWON'					

Bijlage 5.1

B5.1 – Algemene regressiemodellen met alle theoretische variabelen

Tabel B5.1 – Huurmarkt algemeen	Ongewogen		Gewogen met HWEEGWON		Gewogen met Huishoudensgewicht _aangepast		Collineariteit statistieken	
	n = 124		n = 17.734		n = 145		Tolerantie	VIF
[Kale huur woning per m2]	B	t	B	t	B	t		
(Constant)	-55,84**	-6,14	-104,2**	-70,0	-104,16**	-3,88		
minder dan 50 m2 woonoppervlak	4,97**	16,78	7,0**	119,2	6,96**	6,60	0,06	18,16
50-69 m2 woonoppervlak	2,44**	11,94	4,1**	113,4	4,06**	6,28	0,06	17,50
70-89 m2 woonoppervlak	0,96**	6,24	2,7**	94,4	2,70**	5,23	0,12	8,27
120-149 m2 woonoppervlak	-1,16**	-5,11	-5,3**	-43,1	-5,34**	-2,39	0,88	1,13
150 m2 of meer woonoppervlak	-2,67**	-7,65	-6,1**	-31,6	-6,11	-1,75	0,03	35,61
Oppervlakte woonkamer minder dan 20 m2	-0,27	-1,06	0,0	-0,9	-,04	-,05	0,06	17,57
Oppervlakte woonkamer 20-24 m2	-0,24	-1,09	0,4**	9,8	,41	,54	0,04	23,07
Oppervlakte woonkamer 25-29 m2	-0,21	-0,95	0,1	1,6	,08	,09	0,05	18,66
Oppervlakte woonkamer 30-34 m2	-0,16	-0,72	2,1**	39,1	2,12**	2,16	0,05	19,53
Oppervlakte woonkamer 35-39 m2	-0,10	-0,37	-0,9**	-16,0	-,91	-,89	0,17	5,87
Oppervlakte woonkamer 50 m2 of meer	0,17	0,59	3,1**	47,9	3,08**	2,66	0,10	9,90
oppervlakte tuin minder dan 25 m2	-0,47**	-2,47	-0,3**	-7,3	-,29	-,41	0,05	21,10
oppervlakte tuin 25-49 m2	-0,10	-0,68	-0,1**	-4,3	-,15	-,24	0,10	9,59
oppervlakte tuin 75-99 m2	-0,05	-0,21	0,6**	8,9	,56	,49	0,44	2,25
oppervlakte tuin 100-199 m2	-0,35	-1,62	2,4**	53,5	2,43**	2,96	0,08	12,45
oppervlakte tuin 200-499 m2	-1,06**	-2,88	-0,3**	-3,8	-,28	-,21	0,12	8,08
oppervlakte tuin 500 m2 of meer	-1,98**	-3,92	1,1**	15,5	1,08	,86	0,07	13,83
balkon minder dan 3 m2	-0,28	-1,15	-1,1**	-30,2	-1,07	-1,67	0,13	7,84
balkon 3-4 m2	-0,47**	-2,33	-2,0**	-55,4	-1,96**	-3,07	0,10	9,70
balkon 5-6 m2	-0,25	-1,27	-0,3**	-7,4	-,29	-,41	0,05	19,78
balkon 7-8 m2	-0,27	-1,22	-1,7**	-44,3	-1,74**	-2,45	0,17	5,88
balkon 9 -11 m2	-0,16	-0,75	-0,5**	-8,1	-,46	-,45	0,07	13,34
balkon 12- 14 m2	-0,06	-0,22	-0,5**	-11,2	-,55	-,62	0,07	14,98
bouwjaar 1945-1959	0,06	0,10	-0,3**	-2,3	-,27	-,13	0,01	115,72
bouwjaar 1960-1969	0,51	1,07	3,7**	24,7	3,67	1,37	0,00	241,79
bouwjaar 1970-1979	0,25	0,60	3,6**	25,8	3,57	1,43	0,01	101,14
bouwjaar 1980-1989	0,08	0,21	3,2**	39,3	3,18**	2,18	0,04	26,11
bouwjaar 1990-1999	0,21	0,54	2,0**	25,8	2,04	1,43	0,02	50,16
bouwjaar 2000 en later	0,08	0,21	2,8**	30,3	2,82	1,68	0,02	51,92
1-2 kamers	-0,26	-1,20	-0,9**	-25,2	-,92	-1,40	0,07	15,34
3 kamers	-0,10	-0,67	0,0	0,4	,01	,02	0,07	14,13
5 of meer kamers	0,21	1,24	0,8**	19,3	,80	1,07	0,14	7,08
parkeren op eigen terrein	-0,12	-0,56	1,2**	32,0	1,18	1,77	0,11	9,03
parkeren in gemeenschappelijke parkeerplaats -garage	-0,15	-1,03	-2,3**	-73,4	-2,26**	-4,06	0,09	10,61
ja lift aanwezig	1,26**	6,12	0,2**	6,5	,23	,36	0,06	15,68
Gesloten keuken zonder eetgedeelte	-0,11	-0,75	-1,2**	-39,4	-1,19**	-2,18	0,08	12,77
Gesloten keuken met eetgedeelte	0,03	0,17	-0,7**	-11,9	-,70	-,66	0,07	15,08
Een bad (eventueel met douche erboven)	-0,08	-0,38	0,1	1,4	,06	,08	0,17	5,83
Een bad en een afzonderlijke douche	0,25	1,02	-2,6**	-35,8	-2,64	-1,98	0,06	17,10

Verwarming door gezamenlijke voorziening	-0,26	-1,45	1,1**	37,7	1,09**	2,09	0,14	7,11
Overige verwarmingsvoorziening	-0,82**	-3,55	1,3**	27,6	1,35	1,53	0,10	9,77
Label A	0,52	1,37	1,0**	12,2	1,00	,68	0,05	20,11
Label B	0,14	0,61	1,9**	36,6	1,86**	2,03	0,05	18,32
Label D	0,12	0,33	-0,7**	-6,5	-,72	-,36	0,25	3,99
Label E	-0,63**	-2,54	-1,2**	-11,9	-1,17	-,66	0,01	128,49
Label F	-0,48	-1,30	-2,2**	-17,6	-2,16	-,98	0,08	12,85
Label G	0,17	0,35	2,6**	18,4	2,59	1,02	0,01	160,03
basisschool aanwezig binnen 1km	-0,10	-0,49	1,9**	30,0	1,89	1,66	0,06	15,67
aanwezigheid voorgezet onderwijs binnen 3km	0,02	0,08	-2,0**	-33,2	-2,00	-1,84	0,05	20,89
aanwezigheid supermarkt binnen 1km	0,05	0,31	0,4**	8,2	,43	,45	0,08	12,45
aanwezigheid overige dagelijkse winkels binnen 1km	0,05	0,21	-0,8**	-6,9	-,79	-,38	0,05	20,75
aanwezigheid warenhuis binnen 5km	0,01	0,04	2,6**	29,0	2,60	1,61	0,04	23,26
aanwezigheid podiumkunsten binnen 5 km	0,11	0,61	0,1**	2,1	,09	,12	0,06	16,77
aanwezigheid bioscoop binnen 5km	0,01	0,06	-0,1**	-2,0	-,06	-,11	0,10	10,05
aanwezigheid bos binnen 500m	-0,09	-0,40	1,4**	23,5	1,44	1,30	0,06	16,34
aanwezigheid park of plantsoen binnen 500m	-0,03	-0,27	0,4**	18,3	,38	1,01	0,20	5,11
aanwezigheid recreatief binnenwater binnen 500m	0,08	0,36	-1,2**	-38,8	-1,17	-2,15	0,33	3,03
Aanwezigheid hoofdweg binnen 1km	-0,10	-0,73	-0,7**	-22,1	-,67	-1,23	0,11	9,39
Aanwezigheid treinstation binnen 1km	-0,10	-0,57	0,4**	13,1	,38	,73	0,17	6,01
aanwezigheid bibliotheek binnen 5km	0,13	0,34	-8,1**	-37,5	-8,06**	-2,08	0,07	15,19
aanwezigheid openbaar zwembad binnen 5km	0,00	-0,02	-2,9**	-41,8	-2,91**	-2,32	0,05	21,34
slecht tot zeer slechte bereikbaarheid werk	-0,02	-0,13	0,5**	11,3	,54	,63	0,04	24,68
goed tot zeer goede bereikbaarheid werk	0,15	0,76	-0,2**	-4,5	-,18	-,25	0,07	14,35
zeer sterk stedelijke gemeente	0,27	1,42	-0,3**	-6,0	-,31	-,33	0,03	37,95
matig stedelijke gemeente	-0,14	-0,79	-0,5**	-12,4	-,53	-,69	0,12	8,28
weinig stedelijke gemeente	-0,08	-0,37	0,6**	6,7	,58	,37	0,03	30,88
niet stedelijke gemeente	-0,06	-0,17	-9,0**	-70,7	-9,01**	-3,92	0,03	33,92
aandeel koopwoningen in buurt [%]	0,00	0,89	0,0**	3,0	,00	,16	0,05	22,18
aandeel eengezinswoningen in buurt [%]	-0,01	-1,43	0,0**	-2,0	,00	-,11	0,04	25,33
aandeel niet-westerse allochtonen buurt totaal [%]	0,00	-0,30	0,0**	-10,8	-,01	-,60	0,03	29,44
gemiddelde verloedering	-0,01	-0,05	1,5**	51,3	1,48**	2,84	0,18	5,71
veel tot zeer veel verloedering	-0,04	-0,19	0,6**	10,9	,58	,61	0,06	15,59
gemiddelde sociale cohesie	0,02	0,18	-1,3**	-58,7	-1,31**	-3,25	0,15	6,60
zeer weinig tot weinig sociale cohesie	0,05	0,30	-1,7**	-45,3	-1,70**	-2,51	0,08	12,38
gemiddelde overlast	0,05	0,27	-0,3**	-9,6	-,33	-,53	0,11	8,94
veel tot zeer veel overlast	-0,03	-0,09	-2,8**	-49,4	-2,79**	-2,74	0,10	10,31
Groningen	-0,59	-1,53	-2,0**	-15,5	-1,97	-,86	0,04	22,85
Friesland	-0,44	-1,01	-2,2**	-22,3	-2,16	-1,24	0,09	10,61
Drenthe	-0,50	-0,96	11,4**	61,2	11,36**	3,39	0,04	27,11
Overijssel	-0,29	-1,00	-3,1**	-47,0	-3,10**	-2,60	0,09	11,45
Flevoland	-0,08	-0,24	-2,7**	-41,6	-2,73**	-2,30	0,15	6,51
Gelderland	-0,13	-0,61	-1,6**	-30,0	-1,65	-1,66	0,06	15,88
Utrecht	-0,09	-0,32	0,1	1,5	,08	,08	0,15	6,62
Noord-Holland	0,01	0,04	-1,6**	-31,4	-1,61	-1,74	0,09	11,24
Zeeland	-0,34	-0,99	2,3**	23,1	2,29	1,28	0,11	9,21
Noord-Brabant	-0,35	-1,66	-2,0**	-44,8	-1,99**	-2,48	0,10	9,89
Limburg	-0,15	-0,47	-1,9**	-18,2	-1,91	-1,01	0,01	68,19
Jaar betrekken adres (start huurcontract)	0,03**	6,74	0,1**	73,6	,06**	4,08	0,24	4,15
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*1.000.euro]	0,00	1,87	0,0**	40,2	,01**	2,23	0,04	25,69
Private verhuurder	1,47**	8,28	1,3**	34,6	1,35	1,91	0,08	11,81
** 0,05 significantieniveau	Adj. R2	,518	Adj. R2	,944	Adj. R2	,852		

B5.2 – Tabellen Principale Componenten Analyse

TOTALE VERKLAARDE VARIANTIE - PCA									
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% Variance	Cumulative %	Total	% Variance	Cumulative %	Total	% Variance	Cumulative %
1	8,225	24,923	24,923	8,225	24,923	24,923	6,030	18,271	18,271
2	2,489	7,542	32,466	2,489	7,542	32,466	2,717	8,233	26,505
3	2,210	6,698	39,163	2,210	6,698	39,163	2,344	7,105	33,609
4	2,118	6,419	45,582	2,118	6,419	45,582	2,240	6,788	40,397
5	1,882	5,703	51,286	1,882	5,703	51,286	2,130	6,454	46,851
6	1,774	5,376	56,662	1,774	5,376	56,662	2,057	6,232	53,083
7	1,383	4,190	60,852	1,383	4,190	60,852	1,670	5,060	58,143
8	1,228	3,721	64,573	1,228	3,721	64,573	1,496	4,534	62,678
9	1,131	3,426	67,999	1,131	3,426	67,999	1,442	4,371	67,049
10	1,010	3,061	71,060	1,010	3,061	71,060	1,324	4,012	71,060
11	,960	2,909	73,969						
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
33	,046	,139	100,000						

Bronnen: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | Methode: PCA |

COMPONENTENMATRIX										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
aantal podiumkunsten <5 km	,840	,217						,193		
aantal warenhuis < 5 km	,832	,264								,174
aantal bioscopen < 5 km	,828	,212								
overig dagelijkse boodsch < 1km	,748		-,181	-,216			,378			
% eengezinswoningen buurt	-,706		,405			,212		,182		
Stedelijkheid gemeente	-,705	-,157				,241	,393			
aantal supermarkten < 1km	,680	,150	-,202				,287		,310	
% n-westerse allochtonen buurt	,662		-,457		,221				-,180	
afstand tot belangrijk bos in km	,536		-,227		,151		-,151	,334	-,208	
Afstand tot station in km	-,478			-,185		,270	,336			,247
Bouwjaar huidige woning	-,313	-,877								
Energielabel voorlopig	,351	,850								
Lift aanwezigheid		,686							-,499	
Soort keuken	,221	,401		,291	,297	-,292				,274
gemiddelde WOZ-waarde buurt	-,212		,833	,199						
% koopwoningen in buurt	-,360		,794			,188				
Bereikbaarheid werk vanuit buurt	,391	-,156	,592			-,201				-,292
Aantal kamers		,225		,811						
categorie oppervlakte woonkamer				,673		,195	,174			
Woonoppervlakteklassen		-,171	,200	,667						,403
Garage of carport		,424		-,504		-,339	-,193			
Gsb-indicator verloeding	,183				,765					
Gsb-indicator sociale kwaliteit					-,726			,162		,165
Gsb-indicator overlast					,680			,361		
Bad of douchegelegenheid				,201		,742	-,159			
afstand tot binnenwater in km	-,250				-,200	,675			,306	,155
afstand park of plantsoen in km				,168		,658	,303			
Oppervlakte balkon klassen					-,166		,752		-,174	
Jaar betrekken adres					,405	,182	,475		,170	
Type verwarming woning	,298						-,243	-,734	-,188	
afstand tot hoofdweg in km	,325						-,194	,681		
Oppervlakte tuin in 7 klassen				,159					,828	
Provincie										,810

Bronnen: WoON2015, VOIS, CBS StatLine | Methode: PCA | lege cellen: waarde <0,15

B5.3 – Regressietabel stapsgewijze regressie

Tabel B5.3 – Stapsgewijze regressie – Algehele huurwoningenmarkt

n = 954

[afhankelijke = Kale huur woning per m2]

	B	t	Std. error	VIF
(Constant)	-58,28**	-7,45	7,82	
150 m2 of meer woonoppervlak	-2,71**	-11,59	,23	1,29
Jaar betrekken adres (start huurcontract)	,03**	8,23	,00	1,11
minder dan 50 m2 woonoppervlak	4,27**	12,71	,34	1,13
50-69 m2 woonoppervlak	2,00**	11,19	,18	1,33
70-89 m2 woonoppervlak	1,11**	7,18	,15	1,29
bouwjaar 1960-1969	-,90**	-5,94	,15	1,31
Overijssel	-,88**	-4,60	,19	1,05
120-149 m2 woonoppervlak	-,78**	-4,80	,16	1,24
bouwjaar 1970-1979	-,73**	-4,80	,15	1,24
Drenthe	-1,44**	-4,42	,32	1,05
Noord-Brabant	-,71**	-4,44	,16	1,08
bouwjaar 1945-1959	-,60**	-3,46	,17	1,32
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]	,28**	3,63	,08	1,19
Verwarming door gezamenlijke voorziening (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	,42**	2,12	,20	1,10
Minder dan 25m²	-,44**	-2,88	,15	1,17
50-74 m²	-,34**	-2,53	,13	1,12
Eengezinswoning, 1 - 3 kamers	-,55**	-2,15	,26	1,05
** 0,05 significantieniveau	R²	,547	Adj. R²	,579

Bijlage 5.2

B5.4 –Regressietabel basismodel huurmarkt algemeen

Tabel B5.4– Basismodel – Huurmarkt algemeen									
[afhankelijke = Kale huur woning per m2] n = 17.191									
	Model I		Model II		Model III		Model IV		
	B	t	B	t	B	t	B	t	
(Constant)	7,02**	138,94	7,17**	37,51	-65,04**	-29,57	-57,17**	-27,00	
Pandkenmerken									
minder dan 50 m2 woonopp.	4,98**	79,79	4,91**	78,90	4,70**	77,66	4,78**	82,32	
50-69 m2 woonopp.	2,10**	44,49	2,08**	44,43	1,98**	43,61	2,08**	47,71	
70-89 m2 woonopp.	,92**	24,95	,91**	25,04	,89**	25,27	,97**	28,56	
120-149 m2 woonopp.	-,80**	-14,15	-,81**	-14,38	-,84**	-15,45	-1,03**	-19,68	
150 m2 of meer woonopp.	-2,57**	-25,21	-2,49**	-24,54	-2,67**	-27,30	-3,14**	-33,23	
bouwjaar 1945-1959	-,73**	-12,48	-1,03**	-16,79	-,80**	-13,46	-1,27**	-21,88	
bouwjaar 1960-1969	-1,55**	-24,92	-1,61**	-26,01	-1,30**	-21,46	-1,44**	-24,65	
bouwjaar 1970-1979	-1,28**	-22,03	-1,27**	-21,98	-,87**	-15,30	-1,03**	-18,90	
bouwjaar 1980-1989	-1,04**	-19,22	-1,03**	-19,07	-,67**	-12,61	-,76**	-14,88	
bouwjaar 1990-1999	-1,11**	-21,21	-1,17**	-22,51	-,92**	-18,07	-,98**	-20,12	
bouwjaar 2000 en later	-,66**	-11,31	-,73**	-12,47	-,52**	-9,10	-,56**	-10,35	
Eengezinswon., 1 - 3 kamers	-,61**	-11,47	-,43**	-7,94	-,32**	-6,10	-,16**	-3,28	
Eengezinswon., 4 of meer kamers	-,30**	-7,12	-,16**	-3,71	,10**	2,38	,24**	5,92	
Meergezinswon., 4 of meer kamers	,03	,65	,01	,13	,05	1,147	,04	1,00	
Gesloten keuken	-,37**	-11,69	-,41**	-12,97	-,35**	-11,69	-,29**	-9,97	
Bad en afzonderlijke douche	,78**	12,26	,79**	12,50	,73**	11,95	,23**	3,74	
Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	,29**	7,46	,26**	6,54	,19**	4,88	,14**	3,88	
Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)	-,69**	-12,07	-,72**	-12,78	-,56**	-10,26	-,74**	-14,10	
Omgevingskenmerken									
Aant. dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)			,01**	7,65	,01**	8,39	,01**	5,08	
Aant. stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)			,01**	4,25	,00**	2,08	,01**	3,22	
Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren			-,07**	-6,51	-,06**	-4,73	-,05**	-3,97	
1km of meer tot hoofdweg			,15**	4,31	,16**	4,79	,13**	4,00	
500m of meer tot treinstation			-,29	-1,57	-,25	-1,42	-,14	-,84	
Marktkenmerken									
Groningen					-,60**	-8,39	-,69**	-10,06	
Friesland					-,70**	-8,57	-,74**	-9,40	
Drenthe					-,72**	-7,03	-,76**	-7,76	
Overijssel					-,54**	-9,29	-,55**	-9,98	
Flevoland					-,10	-,87	-,13	-1,19	
Gelderland					-,26**	-5,65	-,28**	-6,18	
Utrecht					,14**	2,51	,16**	2,96	
Noord-Holland					,05	1,21	,10**	2,44	
Zeeland					-,41**	-4,21	-,42**	-4,52	
Noord-Brabant					-,33**	-7,79	-,31**	-7,41	
Limburg					-,28**	-4,87	-,33**	-5,98	
Jaar betrekken adres (start huurcontract)					,04**	32,90	,03**	30,41	
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]					,14**	6,50	,04**	2,00	
Eigendomskenmerken									
Private verhuurder (institutioneel of particulier)							1,44**	39,20	
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau									
	Adj. R2	,480	Adj. R2	,488	Adj. R2	,526	Adj. R2	,565	

B5.5 – Regressietabel huurmarkt algemeen [stedelijk & niet-stedelijk]

Tabel B5.5 – Huurmarkt algemeen - Stedelijke niet-stedelijke buurten [Kale huur woning per m2]		Stedelijk n = 10.807		Niet-stedelijk n = 6.385	
		B	t	B	t
(Constant)		-69,48**	-23,26	-38,69	-14,79
Pandkenmerken					
	minder dan 50 m2 woonopp.	5,00**	66,20	3,90**	43,51
	50-69 m2 woonopp.	2,11**	35,82	2,04**	33,72
	70-89 m2 woonopp.	,97**	20,04	1,01**	24,16
	90-119 m2 woonopp.	Referentie		Referentie	
	120-149 m2 woonopp.	-1,18**	-14,04	-0,86**	-15,50
	150 m2 of meer woonopp.	-3,01**	-19,16	-3,02**	-30,16
	bouwjaar voor 1945	Referentie		Referentie	
	bouwjaar 1945-1959	-1,41**	-17,96	-1,24**	-14,11
	bouwjaar 1960-1969	-1,58**	-19,15	-1,37**	-18,23
	bouwjaar 1970-1979	-1,14**	-14,57	-0,99**	-14,55
	bouwjaar 1980-1989	-,78**	-10,26	-0,79**	-13,07
	bouwjaar 1990-1999	-1,11**	-15,42	-0,78**	-13,53
	bouwjaar 2000 en later	-,65**	-8,03	-0,45**	-7,09
	Eengezinswoning, 1 - 3 kamers	-,10	-1,28	-0,37**	-7,32
	Eengezinswoning, 4 of meer kamers	,32**	5,57	-0,17**	-3,23
	Meergezinswoning, 1-3 kamers	Referentie		Referentie	
	Meergezinswoning, 4 of meer kamers	,07	1,40	-0,05	-0,73
	Open keuken	Referentie		Referentie	
	Gesloten keuken	-,30**	-7,43	-0,21**	-5,73
	Alleen een douche of een bad	Referentie		Referentie	
	Bad en afzonderlijke douche	,22*	2,50	0,33**	4,65
	Verwarming middels eigen CV installatie	Referentie		Referentie	
	Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	,01	0,12	0,42**	6,74
	Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)	-,89**	-13,18	-0,33**	-4,18
Omgevingskenmerken					
	Aantal dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)	,00**	1,50	0,03**	5,03
	Aantal stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)	-,10	-3,05	0,00**	0,24
	Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren	,00**	3,02	0,02	6,37
	Minder dan 1km tot hoofdweg	Referentie		Referentie	
	1km of meer tot hoofdweg	,19**	3,38	0,02	0,56
	Minder dan 500m tot treinstation	Referentie		Referentie	
	500m of meer tot treinstation	-,03	-0,11	-0,15	-0,68
Marktkenmerken					
	Zuid-Holland	Referentie		Referentie	
	Groningen	-,72**	-6,34	-0,54**	-6,31
	Friesland	-,59**	-4,44	-0,71**	-7,81
	Drenthe	-1,13**	-4,91	-0,46**	-4,71
	Overijssel	-,66**	-8,40	-0,38**	-4,89
	Flevoland	-,11	-0,60	-0,04	-0,31
	Gelderland	-,31**	-4,54	-0,16**	-2,46
	Utrecht	,10	1,44	0,21**	2,55
	Noord-Holland	,08	1,56	0,15**	2,08
	Zeeland	-,44**	-2,56	-0,28**	-2,81
	Noord-Brabant	-,32**	-5,60	-0,25**	-4,05
	Limburg	-,33**	-4,03	-0,25**	-3,30
	Jaar betrekken adres (start huurcontract)	,04**	25,71	0,02**	17,30
	gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]	,14**	4,14	0,07**	2,63
Eigendomskenmerken					
	Toegelaten instelling (woningcorporatie)	Referentie		Referentie	
	Private verhuurder (institutioneel of particulier)	1,60**	33,08	1,03**	19,55
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,547	Adj. R2	,579

Bijlage 5.3

B5.6 – Regressietabel gereguleerd & geliberaliseerd segment algemeen

Tabel B5.6 - Gereguleerde en geliberaliseerde segment [Kale huur woning per m2]		Gereguleerd n = 15.106		Geliberaliseerd n = 2.085	
		B	t	B	T
	(Constant)	-47,19**	-23,90	-9,06**	-1,53
Pandkenmerken					
	minder dan 50 m2 woonopp.	4,85**	89,62	10,32**	57,24
	50-69 m2 woonopp.	2,11**	51,46	4,89**	42,42
	70-89 m2 woonopp.	0,99**	30,64	1,71**	23,05
	90-119 m2 woonopp.	Referentie		Referentie	
	120-149 m2 woonopp.	-0,99**	-18,10	-1,36**	-17,51
	150 m2 of meer woonopp.	-2,97**	-28,11	-3,28**	-26,63
	Bouwjaar voor 1945	Referentie		Referentie	
	bouwjaar 1945-1959	-1,13**	-19,20	-0,11	-1,01
	bouwjaar 1960-1969	-1,25**	-21,71	0,25*	1,69
	bouwjaar 1970-1979	-0,87**	-15,82	-0,05	-0,44
	bouwjaar 1980-1989	-0,59**	-11,43	-0,03	-0,28
	bouwjaar 1990-1999	-0,74**	-15,03	-0,33**	-3,48
	bouwjaar 2000 en later	-0,35**	-6,31	-0,18**	-1,94
	Eengezinswoning, 1 - 3 kamers	-0,08*	-1,68	-0,24*	-1,65
	Eengezinswoning, 4 of meer kamers	0,23**	5,81	-0,39**	-4,82
	Meergezinswoning, 1-3 kamers	Referentie		Referentie	
	Meergezinswoning, 4 of meer kamers	0,01	0,19	-0,10	-1,19
	Open keuken	Referentie		Referentie	
	Gesloten keuken	-0,19**	-6,87	-0,23**	-3,28
	Alleen een douche of een bad	Referentie		Referentie	
	Bad en afzonderlijke douche	-0,04	-0,58	0,18**	2,37
	Verwarming middels eigen CV installatie	Referentie		Referentie	
	Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	0,23**	6,46	-0,10	-1,28
	Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)	-0,57**	-11,84	0,24	1,47
Omgevingskenmerken					
	Aant. dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)	0,01**	3,64	0,01**	2,82
	Aant. stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)	-0,04**	-3,22	-0,01	-0,43
	Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren	0,00	0,32	0,01**	2,90
	Minder dan 1km tot hoofdweg	Referentie		Referentie	
	1km of meer tot hoofdweg	0,11**	3,58	-0,08	-0,97
	Minder dan 500m tot treinstation	Referentie		Referentie	
	500m of meer tot treinstation	-0,13	-0,76	-0,58**	-2,05
Marktkenmerken					
	Zuid-Holland	Referentie		Referentie	
	Groningen	-0,59**	-9,32	-0,31	-1,46
	Friesland	-0,64**	-8,92	-0,86**	-3,49
	Drenthe	-0,63**	-7,06	-0,89**	-2,91
	Overijssel	-0,44**	-8,44	-0,34**	-2,43
	Flevoland	-0,11	-1,04	-0,29*	-1,61
	Gelderland	-0,22**	-5,29	-0,17*	-1,79
	Utrecht	-0,02	-0,37	0,25**	2,66
	Noord-Holland	0,10**	2,45	-0,07	-0,85
	Zeeland	-0,38**	-4,50	0,12	0,40
	Noord-Brabant	-0,31**	-7,75	-0,07	-0,79
	Limburg	-0,24**	-4,74	-0,17	-1,22
	Jaar betrekken adres (start huurcontract)	0,03**	27,40	0,01**	2,98
	gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]	-0,03	-1,36	0,01	0,22
Eigendomskenmerken					
	Toegelaten instelling (woningcorporatie)	Referentie		Referentie	
	Private verhuurder (institutioneel of particulier)	0,98**	25,04	0,46**	7,71
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,599	Adj. R2	,834

B5.7 – Regressietabel gereguleerd segment [stedelijk & niet-stedelijk]

Tabel B5.7 – Gereguleerd huursegment [Kale huur woning per m2]		Stedelijk gebied n = 9.424		Niet-stedelijk n = 5.682	
		B	t	B	t
(Constant)		-58,55**	-20,97	-30,17**	-12,24
Pandkenmerken					
	minder dan 50 m2 woonopp.	5,04**	70,59	4,09**	49,72
	50-69 m2 woonopp.	2,13**	37,94	2,07**	36,56
	70-89 m2 woonopp.	1,00**	21,44	,98**	25,02
	90-119 m2 woonopp.	Referentie		Referentie	
	120-149 m2 woonopp.	-1,27**	-13,66	-,78**	-13,82
	150 m2 of meer woonopp.	-2,82**	-14,87	-2,88**	-26,75
	bouwjaar voor 1945	Referentie		Referentie	
	bouwjaar 1945-1959	-1,24**	-15,15	-1,11**	-12,58
	bouwjaar 1960-1969	-1,35**	-16,16	-1,22**	-16,85
	bouwjaar 1970-1979	-,97**	-11,93	-,83**	-12,48
	bouwjaar 1980-1989	-,59**	-7,33	-,63**	-10,58
	bouwjaar 1990-1999	-,84**	-11,00	-,59**	-10,37
	bouwjaar 2000 en later	-,41**	-4,82	-,27**	-4,32
	Eengezinswoning, 1 - 3 kamers	,04	,61	-,15**	-2,84
	Eengezinswoning, 4 of meer kamers	,29**	5,17	,16**	3,25
	Meergezinswoning, 1-3 kamers	Referentie		Referentie	
	Meergezinswoning, 4 of meer kamers	,02	,33	,17**	2,47
	Open keuken	Referentie		Referentie	
	Gesloten keuken	-,17**	-4,38	-,18**	-5,03
	Alleen een douche of een bad	Referentie		Referentie	
	Bad en afzonderlijke douche	-,05	-,50	,07	,89
	Verwarming middels eigen CV installatie	Referentie		Referentie	
	Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	,12**	2,68	,42**	7,05
	Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)	-,70**	-11,25	-,25**	-3,42
Omgevingskenmerken					
	Aant. dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)	,00**	2,24	,02**	4,78
	Aant. stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)	-,07**	-2,25	,00	,04
	Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren	,00	-1,16	,02**	5,43
	Minder dan 1km tot hoofdweg	Referentie		Referentie	
	1km of meer tot hoofdweg	,17**	3,22	,01	,27
	Minder dan 500m tot treinstation	Referentie		Referentie	
	500m of meer tot treinstation	-,03	-,15	-,07	-,28
Marktkkenmerken					
	Zuid-Holland	Referentie		Referentie	
	Groningen	-,58**	-5,56	-,43**	-5,33
	Friesland	-,47**	-3,94	-,64**	-7,36
	Drenthe	-,97**	-4,70	-,34**	-3,67
	Overijssel	-,52**	-7,13	-,29**	-3,88
	Flevoland	-,17	-1,01	,04	,30
	Gelderland	-,23**	-3,60	-,13**	-2,14
	Utrecht	-,05	-,67	,03	,40
	Noord-Holland	,08*	1,57	,18**	2,59
	Zeeland	-,36**	-2,30	-,24**	-2,55
	Noord-Brabant	-,31**	-5,76	-,27**	-4,41
	Limburg	-,24**	-3,13	-,15**	-2,05
	Jaar betrekken adres (start huurcontract)	,03**	23,49	,02**	14,75
	gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]	,01	,20	,05*	1,93
Eigendomskenmerken					
	Toegelaten instelling (woningcorporatie)	Referentie		Referentie	
	Private verhuurder (institutioneel of particulier)	1,15**	22,69	,55**	9,49
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,579	Adj. R2	,617

B5.8 – Regressietabel geliberaliseerd segment [stedelijk & niet-stedelijk]

Tabel B5.8 – Geliberaliseerd huursegment [Kale huur woning per m2]		Stedelijk gebied n = 1.383		Niet-stedelijk n = 702	
		B	t	B	t
(Constant)		-7,01	-0,89	-22,03**	-2,61
Pandkenmerken					
minder dan 50 m2 woonopp.		10,36**	49,99	9,01**	14,22
50-69 m2 woonopp.		4,95**	34,17	4,48**	22,79
70-89 m2 woonopp.		1,68**	16,91	1,74**	16,08
90-119 m2 woonopp.		Referentie		Referentie	
120-149 m2 woonopp.		-1,29**	-11,61	-1,52**	-15,40
150 m2 of meer woonopp.		-3,34**	-18,42	-3,22**	-21,34
bouwjaar voor 1945		Referentie		Referentie	
bouwjaar 1945-1959		-0,07	-0,54	-0,33**	-1,91
bouwjaar 1960-1969		0,38**	1,92	-0,08	-0,40
bouwjaar 1970-1979		0,18	1,12	-0,44**	-2,62
bouwjaar 1980-1989		0,03	0,22	-0,19	-1,40
bouwjaar 1990-1999		-0,40**	-3,19	-0,23*	-1,71
bouwjaar 2000 en later		-0,10	-0,78	-0,29**	-2,41
Eengezinswoning, 1 - 3 kamers		-0,42*	-1,69	-0,12	-0,69
Eengezinswoning, 4 of meer kamers		-0,37**	-3,26	-0,34**	-3,02
Meergezinswoning, 1-3 kamers		Referentie		Referentie	
Meergezinswoning, 4 of meer kamers		-0,12	-1,08	-0,01	-0,09
Open keuken		Referentie		Referentie	
Gesloten keuken		-0,37**	-4,01	0,09	0,88
Alleen een douche of een bad		Referentie		Referentie	
Bad en afzonderlijke douche		0,18*	1,77	0,21**	2,14
Verwarming middels eigen CV installatie		Referentie		Referentie	
Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)		-0,22**	-2,28	0,21*	1,70
Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)		0,19	0,94	0,43**	1,64
Omgevingskenmerken					
Aant. dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)		0,01**	2,06	0,01	0,88
Aant. stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)		-0,03**	-0,37	0,00	-0,01
Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren		0,01	2,40	0,01	0,92
Minder dan 1km tot hoofdweg		Referentie		Referentie	
1km of meer tot hoofdweg		0,08	0,60	-0,25**	-2,84
Minder dan 500m tot treinstation		Referentie		Referentie	
500m of meer tot treinstation		-0,50	-1,21	-0,58*	-1,70
Marktkenmerken					
Zuid-Holland		Referentie		Referentie	
Groningen		-0,32	-1,08	-0,01	-0,05
Friesland		-0,51	-0,78	-0,58**	-2,35
Drenthe		-0,73	-0,55	-0,53**	-1,94
Overijssel		-0,58**	-3,03	0,12	0,62
Flevoland		-0,03	-0,09	-0,31	-1,50
Gelderland		-0,39**	-2,62	0,20	1,46
Utrecht		0,24**	1,97	0,46**	2,88
Noord-Holland		-0,05	-0,43	0,08	0,53
Zeeland		0,30	0,52	0,31	1,10
Noord-Brabant		-0,14	-1,14	0,19	1,45
Limburg		-0,10	-0,55	0,04	0,21
Jaar betrekken adres (start huurcontract)		0,01**	1,96	0,02**	3,60
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]		0,02	0,31	0,06	0,92
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instelling (woningcorporatie)		Referentie		Referentie	
Private verhuurder (institutioneel of particulier)		0,48**	5,89	0,44**	5,21
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,834	Adj. R2	,799

Bijlage 5.4

B5.9 – Regressietabel gereguleerd segment [corporaties & private verhuurders]

Tabel B5.9 – Gereguleerd huursegment [Kale huur woning per m2]		Toegelaten instelling n = 13.243		Private verhuurder n = 1.863	
		B	t	B	t
(Constant)		-41,84**	-22,29	-70,07**	-9,38
Pandkenmerken					
minder dan 50 m2 woonopp.		4,20**	78,70	7,35**	40,31
50-69 m2 woonopp.		2,00**	51,03	3,15**	19,89
70-89 m2 woonopp.		,94**	31,15	1,47**	9,88
90-119 m2 woonopp.		Referentie		Referentie	
120-149 m2 woonopp.		-,88**	-16,64	-,99**	-5,01
150 m2 of meer woonopp.		-2,26**	-16,79	-2,71**	-11,66
Bouwjaar voor 1945		Referentie		Referentie	
bouwjaar 1945-1959		-1,43**	-24,22	,43**	2,04
bouwjaar 1960-1969		-1,43**	-26,31	,60**	2,40
bouwjaar 1970-1979		-1,06**	-20,46	,74**	3,10
bouwjaar 1980-1989		-,74**	-15,41	,79**	3,24
bouwjaar 1990-1999		-,86**	-18,62	1,02**	4,16
bouwjaar 2000 en later		-,46**	-9,13	,84**	2,84
Eengezinswoning, 1 - 3 kamers		-,05	-1,10	-,33*	-1,64
Eengezinswoning, 4 of meer kamers		,20**	5,30	-,04	-,27
Meergezinswoning, 1-3 kamers		Referentie		Referentie	
Meergezinswoning, 4 of meer kamers		03	,84	-,09	-,67
Open keuken		Referentie		Referentie	
Gesloten keuken		-,12**	-4,57	-,19*	-1,85
Alleen een douche of een bad		Referentie		Referentie	
Bad en afzonderlijke douche		,18**	2,33	,04	,24
Verwarming middels eigen CV installatie		Referentie		Referentie	
Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)		,29**	8,69	-,02	-,13
Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)		-,58**	-11,62	-,45**	-3,27
Omgevingskenmerken					
Aant. dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)		,01**	7,71	-,01**	-2,66
Aant. stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)		-,03**	-2,74	-,14**	-2,72
Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren		,00**	-2,44	,00	1,36
Minder dan 1km tot hoofdweg		Referentie		Referentie	
1km of meer tot hoofdweg		,05*	1,79	,46**	3,36
Minder dan 500m tot treinstation		Referentie		Referentie	
500m of meer tot treinstation		-,45**	-2,64	,50	1,05
Marktkenmerken					
Zuid-Holland		Referentie		Referentie	
Groningen		-,71**	-11,61	,21	,96
Friesland		-,71**	-10,52	-,32	-1,02
Drenthe		-,57**	-6,91	-,86**	-1,97
Overijssel		-,40**	-8,28	-,86**	-4,03
Flevoland		-,17*	-1,81	,84	1,38
Gelderland		-,27**	-6,71	-,04	-,24
Utrecht		-,02	-,40	-,09	-,37
Noord-Holland		,02	,49	,29*	1,73
Zeeland		-,38**	-4,85	,00	-,01
Noord-Brabant		-,38**	-10,39	,08	,47
Limburg		-,33**	-6,72	,16	,77
Jaar betrekken adres (start huurcontract)		,02**	26,22	,04**	10,10
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]		-,01	-,64	-,01	-,08
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,583	Adj. R2	,698

Bijlage 6.1

B6.1 – Aanvullende tabel huurmarkt algemeen [stedelijk & niet-stedelijk]

Tabel B5.5 – Huurmarkt algemeen - Stedelijke niet-stedelijke buurten [Kale huur woning per m2]		Stedelijk n = 10.807		Niet-stedelijk n = 6.385	
		B	t	B	t
	(Constant)	-69,03**	-23,11	-39,58**	-15,06
Pandkenmerken					
	minder dan 50 m2 woonopp.	5,00**	66,16	3,92**	43,65
	50-69 m2 woonopp.	2,11**	35,82	2,04**	33,71
	70-89 m2 woonopp.	0,97**	19,99	1,00**	24,08
	90-119 m2 woonopp.	Referentie		Referentie	
	120-149 m2 woonopp.	-1,18**	-14,08	-0,87**	-15,60
	150 m2 of meer woonopp.	-3,05**	-19,36	-2,98**	-29,65
	bouwjaar voor 1945	Referentie		Referentie	
	bouwjaar 1945-1959	-1,45**	-18,27	-1,17**	-13,13
	bouwjaar 1960-1969	-1,59**	-19,29	-1,35**	-18,06
	bouwjaar 1970-1979	-1,15**	-14,68	-0,98**	-14,39
	bouwjaar 1980-1989	-0,78**	-10,26	-0,79**	-13,11
	bouwjaar 1990-1999	-1,11**	-15,41	-0,78**	-13,60
	bouwjaar 2000 en later	-0,65**	-8,02	-0,44**	-7,08
	Eengezinswoning, 1 - 3 kamers	-0,10	-1,25	-0,21**	-3,71
	Eengezinswoning, 4 of meer kamers	0,33**	5,69	0,16**	3,06
	Meergezinswoning, 1-3 kamers	Referentie		Referentie	
	Meergezinswoning, 4 of meer kamers	0,08*	1,48	0,12*	1,59
	Open keuken	Referentie		Referentie	
	Gesloten keuken	-0,30**	-7,32	-0,21**	-5,66
	Alleen een douche of een bad	Referentie		Referentie	
	Bad en afzonderlijke douche	0,24**	2,78	0,33**	4,62
	Verwarming middels eigen CV installatie	Referentie		Referentie	
	Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	0,01	0,27	0,40**	6,48
	Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)	-0,90**	-13,29	-0,32**	-4,05
Omgevingskenmerken					
	Aantal dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)	0,00*	1,68	0,03**	4,75
	Aantal stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)	-0,10**	-3,05	0,00	0,38
	Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren	0,00**	2,83	0,02**	6,35
	Minder dan 1km tot hoofdweg	Referentie		Referentie	
	1km of meer tot hoofdweg	0,19**	3,42	0,02	0,49
	Minder dan 500m tot treinstation	Referentie		Referentie	
	500m of meer tot treinstation	-0,03	-0,14	-0,15	-0,66
Marktkenmerken					
	Zuid-Holland	Referentie		Referentie	
	Groningen	-0,72**	-6,36	-0,53**	-6,23
	Friesland	-0,60**	-4,52	-0,72**	-7,89
	Drenthe	-1,14**	-4,95	-0,45**	-4,59
	Overijssel	-0,66**	-8,44	-0,38**	-4,86
	Flevoland	-0,11	-0,62	-0,04	-0,34
	Gelderland	-0,32**	-4,64	-0,16**	-2,49
	Utrecht	0,10	1,38	0,20**	2,48
	Noord-Holland	0,08*	1,54	0,15**	2,07
	Zeeland	-0,43**	-2,54	-0,28**	-2,81
	Noord-Brabant	-0,32**	-5,77	-0,26**	-4,05
	Limburg	-0,34**	-4,09	-0,24**	-3,23
	Jaar betrekken adres (start huurcontract)	0,04**	25,56	0,02**	17,54
	gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]	0,13**	4,06	0,07**	2,84
Eigendomskenmerken					
	Toegelaten instelling (woningcorporatie)	Referentie		Referentie	
	Institutionele belegger (Pensioenfonds, verzekeringsmij., belegger)	1,44**	22,14	1,22**	16,43
	Particuliere belegge (particulier persoon)	1,74**	28,56	0,88**	13,16
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,548	Adj. R2	,579

B6.2 – Aanvullende tabel gereguleerd segment

Tabel B6.2 – Huurmarkt gereguleerd - Stedelijke niet-stedelijke buurten [Kale huur woning per m2]		Stedelijk n = 9.424		Niet-stedelijk n = 5.682	
		B	t	B	t
(Constant)		-58,35**	-20,87	-30,69**	-12,42
Pandkenmerken					
minder dan 50 m2 woonopp.		5,04**	70,58	4,10**	49,81
50-69 m2 woonopp.		2,13**	37,95	2,06**	36,50
70-89 m2 woonopp.		1,00**	21,44	0,98**	24,92
90-119 m2 woonopp.		Referentie		Referentie	
120-149 m2 woonopp.		-1,28**	-13,72	-0,78**	-13,86
150 m2 of meer woonopp.		-2,83**	-14,91	-2,83**	-26,04
bouwjaar voor 1945		Referentie		Referentie	
bouwjaar 1945-1959		-1,25**	-15,22	-1,07**	-12,04
bouwjaar 1960-1969		-1,35**	-16,17	-1,21**	-16,78
bouwjaar 1970-1979		-0,97**	-11,93	-0,83**	-12,41
bouwjaar 1980-1989		-0,58**	-7,30	-0,63**	-10,63
bouwjaar 1990-1999		-0,83**	-10,96	-0,59**	-10,44
bouwjaar 2000 en later		-0,41**	-4,81	-0,27**	-4,36
Eengezinswoning, 1 - 3 kamers		0,05	0,61	-0,15**	-2,91
Eengezinswoning, 4 of meer kamers		0,29**	5,19	0,16**	3,15
Meergezinswoning, 1-3 kamers		Referentie		Referentie	
Meergezinswoning, 4 of meer kamers		0,02	0,35	0,17**	2,47
Open keuken		Referentie		Referentie	
Gesloten keuken		-0,17**	-4,34	-0,17	-5,02
Alleen een douche of een bad		Referentie		Referentie	
Bad en afzonderlijke douche		-0,06	-0,53	0,08**	0,99
Verwarming middels eigen CV installatie		Referentie		Referentie	
Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)		0,12**	2,72	0,41**	6,85
Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)		-0,70**	-11,30	-0,24**	-3,29
Omgevingskenmerken					
Aantal dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)		0,00**	2,31	0,02**	4,58
Aantal stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)		-0,07**	-2,24	0,00	0,16
Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren		0,00	-1,22	0,02**	5,43
Minder dan 1km tot hoofdweg		Referentie		Referentie	
1km of meer tot hoofdweg		0,17**	3,25	0,01	0,25
Minder dan 500m tot treinstation		Referentie		Referentie	
500m of meer tot treinstation		-0,04	-0,17	-0,07	-0,32
Marktkenmerken					
Zuid-Holland		Referentie		Referentie	
Groningen		-0,58**	-5,56	-0,43**	-5,31
Friesland		-0,47**	-3,97	-0,64**	-7,40
Drenthe		-0,97**	-4,71	-0,33**	-3,59
Overijssel		-0,52**	-7,13	-0,29**	-3,92
Flevoland		-0,17	-1,00	0,04	0,32
Gelderland		-0,23**	-3,64	-0,13**	-2,19
Utrecht		-0,05	-0,68	0,03	0,37
Noord-Holland		0,08*	1,58	0,18**	2,53
Zeeland		-0,35**	-2,28	-0,24**	-2,58
Noord-Brabant		-0,31**	-5,78	-0,27**	-4,44
Limburg		-0,24**	-3,15	-0,14**	-2,00
Jaar betrekken adres (start huurcontract)		0,03**	23,39	0,02**	14,92
gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]		0,00	0,14	0,05**	2,13
Eigendomskenmerken					
Toegelaten instelling (woningcorporatie)		Referentie		Referentie	
Institutionele belegger (Pensioenfonds, verzekeringsmij., belegger)		1,07**	14,79	0,75**	7,99
Particuliere belegge (particulier persoon)		1,20**	19,32	0,44**	6,11
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,579	Adj. R2	,617

B6.3 – Aanvullende tabel geliberaliseerd segment

Tabel B6.3 – Huurmarkt geliberaliseerd - Stedelijke niet-stedelijke buurt [Kale huur woning per m2]		Stedelijk n = 1.383		Niet-stedelijk n = 702	
		B	t	B	t
(Constant)		-5,79	-0,74	-22,69**	-2,68
Pandkenmerken					
	minder dan 50 m2 woonopp.	10,33**	50,02	9,05**	14,24
	50-69 m2 woonopp.	4,93**	34,09	4,49**	22,80
	70-89 m2 woonopp.	1,67**	16,87	1,74**	16,05
	90-119 m2 woonopp.	Referentie		Referentie	
	120-149 m2 woonopp.	-1,27**	-11,48	-1,52**	-15,39
	150 m2 of meer woonopp.	-3,40**	-18,72	-3,21**	-21,25
	bouwjaar voor 1945	Referentie		Referentie	
	bouwjaar 1945-1959	-0,17	-1,20	-0,29*	-1,65
	bouwjaar 1960-1969	0,31*	1,56	-0,06	-0,28
	bouwjaar 1970-1979	0,16	1,03	-0,44**	-2,57
	bouwjaar 1980-1989	0,04	0,30	-0,21*	-1,50
	bouwjaar 1990-1999	-0,40**	-3,17	-0,24*	-1,76
	bouwjaar 2000 en later	-0,09	-0,72	-0,29**	-2,37
	Eengezinswoning, 1 - 3 kamers	-0,46*	-1,85	-0,11	-0,67
	Eengezinswoning, 4 of meer kamers	-0,34**	-3,05	-0,34**	-3,04
	Meergezinswoning, 1-3 kamers	Referentie		Referentie	
	Meergezinswoning, 4 of meer kamers	-0,11	-1,02	-0,01	-0,08
	Open keuken	Referentie		Referentie	
	Gesloten keuken	-0,37**	-4,05	0,10	0,98
	Alleen een douche of een bad	Referentie		Referentie	
	Bad en afzonderlijke douche	0,24**	2,24	0,21**	2,15
	Verwarming middels eigen CV installatie	Referentie		Referentie	
	Verwarming gezamenlijke voorz. (Blok- wijk-, of stadsverwarming)	-0,20**	-2,05	0,21*	1,63
	Overige verwarming (Kachel, elektrisch & overig)	0,21	1,02	0,42*	1,61
Omgevingskenmerken					
	Aantal dagelijkse boodschappen <1km (supermarkten & overig dagelijks)	0,01**	2,14	0,01	0,81
	Aantal stedelijke voorz. <5km (Warenhuizen, Podiumkunsten & bioscopen)	-0,04	-0,57	0,00	0,04
	Gem. afstand tot Bos, parken, plantsoenen en recreatieve binnenwateren	0,01**	2,37	0,01	0,87
	Minder dan 1km tot hoofdweg	Referentie		Referentie	
	1km of meer tot hoofdweg	0,07	0,59	-0,26**	-2,89
	Minder dan 500m tot treinstation	Referentie		Referentie	
	500m of meer tot treinstation	-0,47	-1,14	-0,57*	-1,68
Marktkenmerken					
	Zuid-Holland	Referentie		Referentie	
	Groningen	-0,30	-1,02	0,01	0,04
	Friesland	-0,51	-0,79	-0,60**	-2,40
	Drenthe	-0,93	-0,70	-0,51*	-1,88
	Overijssel	-0,59**	-3,13	0,13	0,63
	Flevoland	-0,07	-0,19	-0,31*	-1,52
	Gelderland	-0,39**	-2,66	0,20*	1,44
	Utrecht	0,23*	1,85	0,46**	2,84
	Noord-Holland	-0,05	-0,49	0,08	0,54
	Zeeland	0,29	0,50	0,31	1,12
	Noord-Brabant	-0,17	-1,41	0,19*	1,45
	Limburg	-0,09	-0,49	0,03	0,16
	Jaar betrekken adres (start huurcontract)	0,01*	1,81	0,02**	3,66
	gemiddelde WOZ-waarde buurt [*100.000.euro] [2013]	0,02	0,28	0,06	0,94
Eigendomskenmerken					
	Toegelaten instelling (woningcorporatie)	Referentie		Referentie	
	Institutionele belegger (Pensioenfonds, verzekeringsmij., belegger)	0,33**	3,57	0,48**	4,91
	Particuliere belegge (particulier persoon)	0,68**	6,59	0,38**	3,52
** 0,05 significantieniveau * 0,10 significantieniveau		Adj. R2	,835	Adj. R2	,798

