

## Problemen aan onderkant particuliere woningmarkt in beeld

Voorstudie bij experiment 'Aanpak goedkope koop'



# **Problemen aan onderkant particuliere woningmarkt in beeld**

Voorstudie bij experiment 'Aanpak goedkope  
koop'

**Tineke Lupi**

Den Haag, maart 2013

## **Uitgave**

Platform31  
Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

Redactie: Willy van Riet

Den Haag, maart 2013

**Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV**

# Voorwoord

In de goedkope koopwoningvoorraad worden drie belangrijke problemen gesignaleerd: slecht onderhouden woningen, slecht verkoopbare woningen en de restschuldbroblematiek van bewoners van deze woningen.

Deze problemen zijn zorgpunten. Niet alleen voor de bewoners en eigenaren, maar ook voor vier andere b's: burens (corporaties), bestuurders (gemeenten), banken en bouwers (en ook makelaars). De vraag die in dit rapport beantwoord wordt is hoe groot die broblematiek daadwerkelijk is. Om hoeveel woningen gaat het in Nederland? En bij welk type woningen komt dit voor? Daarnaast wordt bezien wie de problemen kan (helpen) aanpakken.

Voorals gemeenten en corporaties maken zich zorgen over de kwaliteit van onderhoud van goedkope koopwoningen. Zij vrezen voor een slecht imago van de buurt als er veel slecht onderhouden woningen staan.

Ook de mismatch tussen vraag en aanbod zien gemeenten, maar ook makelaars en banken als aandachtspunt. Zo staan veel typische middelgrote jarenzestigappartementen te koop, terwijl starters die op zoek zijn naar betaalbare huizen, deze woningen links laten liggen. Deze mismatch draagt niet bij aan het vlottrekken van de vastzittende woningmarkt.

Het derde probleem dat wordt geschetst is de restschuldbroblematiek van woningeigenaren.

Individueel heeft dit gevolgen voor de bewoner en de bank, maar wellicht ook voor de staat van onderhoud van de woning en de doorstroming op de woningmarkt.

Dat deze drie maatschappelijke vraagstukken van goedkope koop (gezien als de onderste 30% van de lokale woningmarkt) zwaar wegen, blijkt wel uit de belangstelling in vakbladen, tijdens congressen en op symposia over deze thematiek. Daar spreken de vijf b's zich regelmatig bezorgd uit over genoemde thema's. Maar zelden zijn deze uitingen van zorg goed onderbouwd met cijfers. Deze voorstudie is een kwantitatieve onderlegger onder de drie deelproblemen van goedkope koop.

Enkele kerncijfers zijn:

- Er zijn in Nederland circa 50.000 slecht onderhouden woningen en 500.000 matig onderhouden woningen.
- In december 2012 stonden er 250.000 woningen te koop, terwijl dit in 2008 nog 120.000 waren.
- 800.000 mensen hebben een potentiële restschuld met een gemiddelde van 39.000 euro.

Platform31 heeft de broblematiek van goedkope koop geagendeerd vanuit de overtuiging dat de drie geschetste situaties maatschappelijke vraagstukken zijn met een probleemeneigenaar die zijn verantwoordelijkheid niet kan of wil nemen. Vanuit verschillende activiteiten van Platform31 zetten wij deze broblematiek op de kaart en ontwikkelen en delen we nieuwe kennis. Dit doen wij in het praktijkexperiment 'Aanpak Goedkope Koop' (2012-2014), maar ook vanuit de Kenniskring Particuliere Woningverbetering (2012-2013) en vanuit het onderzoeksconsortium met het onderzoek 'Kwaliteit Particuliere Woningvoorraad' (2009-2013).

In de experimenten hebben we voor de drie deelproblemen pilots geselecteerd om verder te testen in de praktijk:

1. alternatieve financieringsvormen voor VvE's;
2. slecht verkoopbare woningen beter in de markt te zetten;
3. vastgoedfonds en/of intermediair die restschuld van mensen zou moeten verlagen.

In deze drie pilots onderzoeken we de haalbaarheid van deze ideeën. Vanaf april 2013 t/m december 2013 gaan deze pilots over tot uitvoering in de praktijk. Ondanks dat de drie pilots al lopen, staan wij altijd open voor nieuwe initiatieven die bijdragen aan het oplossen van de drie vraagstukken.

Wij willen deze kennis graag met u delen en hopen dat deze studie u kan helpen bij het signaleren en agenderen van deze problematiek. Hierdoor komt de daadwerkelijke aanpak ervan weer een stap dichterbij.

Hanneke Schreuders  
Bart Bram Spruit

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Achtergrond	7
1.2 Onderzoeksaanpak	8
1.3 Opzet van de rapportage	9
<b>2 Onderhoud</b>	<b>11</b>
2.1 Woningkwaliteit in beeld	11
2.2 Onderhoud door eigenaren	15
<b>3 Lokale voorbeelden</b>	<b>19</b>
3.1 Regionale verschillen	19
3.2 Casestudies	20
<b>4 Mismatch en woningschulden</b>	<b>25</b>
4.1 De financiële problemen van eigenaren	25
4.2 Vraag en aanbod op de woningmarkt	28
<b>5 Conclusies</b>	<b>31</b>
5.1 Resultaten	31
5.2 Analyse en discussie	35
<b>Bronnen</b>	<b>37</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Begin 2012 is de SEV (inmiddels Platform31) gestart met het experiment 'Aanpak Goedkope Koop' gericht op de onderste dertig procent van de lokale, gemeentelijke woningvoorraad. In het experiment staan verschillende problemen aan deze (onder)kant van de particuliere huizenmarkt centraal. Ten eerste zijn dit slecht onderhouden woningen, gedefinieerd als huizen waarvan de bouwtechnische kwaliteit van zowel binnen- als buitenzijde achterloopt bij de leeftijd. Op de tweede plaats besteedt het experiment aandacht aan de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, waardoor woningen moeilijk verkoopbaar zijn. Ten slotte wordt gekeken naar financiële problemen van huiseigenaren. Deze kwesties zijn problematisch op zichzelf, maar zorgen samen voor verloedering van wijken en het stilvallen van de woningmarkt.

Met het experiment wil Platform31 zoeken naar innovatieve oplossingen die bijdragen aan de aanpak van dit complexe vraagstuk. Naast praktische maatregelen, is behoefte aan inzicht in de omvang, ernst en verspreiding van de problematiek over Nederland. Bekend is de situatie in de eerste wijken van Lelystad en delen van Rotterdam, maar om de maatschappelijke opgave te duiden is behoefte aan meer cijfermatig overzicht.

Op de drie deelproblemen zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

### A. Onderhoud

1. Hoeveel slecht onderhouden woningen zijn er in Nederland? In welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?
2. Zijn er verschillen in kwaliteit van het onderhoud tussen regio's en binnen lokale gemeente grenzen? En zo ja, in welke regio's en welke gebieden binnen gemeenten zijn woningen slecht onderhouden?
3. Zijn er woningtypen waar slecht onderhoud vaker dan gemiddeld voorkomt? Zo ja, welke zijn dat?
4. Wat zijn indicatoren die voorspellen hoe eigenaren en Verenigingen van Eigenaren hun woning onderhouden? Wat zijn daarin de trends?
5. Waaraan besteden eigenaren en VvE's hun onderhoudsbudget? Wat zijn daarin de trends?
6. Wat is de kwaliteit van het onderhoud van corporatiewoningen? Zijn daarin regionale of lokale verschillen te bemerken? En zijn daarin verschillen per woningtype?

7

### B. Mismatch vraag en aanbod

1. In welke regio's is er een kloof tussen vraag en aanbod?
2. Bij welke woningtypen is er mismatch van goedkope koop?
3. Hoe zal deze slechte verhouding tussen vraag en aanbod in Nederland zich gaan ontwikkelen?

### C. Financiële situatie woningeigenaren

1. Hoeveel woningeigenaren hebben er potentiële restschulden (meest recente cijfers)? En in welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?
2. Hoeveel woningeigenaren hebben betalingsachterstanden (Wet schuldsanering) op hun hypotheek (meest recente cijfers)? En in welk woningsegment komt dit voor?
3. Hoeveel uitkeringen NHG zijn er dit jaar gedaan (meest recente cijfers)? En in welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?

4. Hoeveel woningeigenaren komen naar verwachting in de toekomst in financiële problemen met hun hypotheek? En in welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?

## 1.2 Onderzoeksaanpak

Doel van de voorstudie is per deelprobleem voor zover mogelijk de omvang te kwantificeren, de regionale en lokale verschillen in kaart te brengen en te duiden bij welke woningtypen en welk segment van de woningmarkt dit veel voorkomt. Tevens zou het onderzoek inzicht moeten geven in trends en ontwikkelingen op de drie deelproblemen.

Helaas ontbreken eenduidige, actuele data over problemen rondom goedkope koopwoningen, achterstallig onderhoud en restschulden van woningeigenaren. Er zijn geen monitoren of onderzoeken waaruit precies blijkt hoeveel kwalitatief slecht particulier bezit, onder water staande hypotheek en onverkoopbare woningen Nederland kent en hoe dit regionaal verschilt. Wel zijn er schattingen en analyses van verschillende experts op dit gebied. Ook kunnen uit verschillende bronnen gegevens afgeleid worden die tezamen een gedegen, objectief beeld schetsen van de situatie rondom de deelproblemen. Binnen Platform31 lopen bijvoorbeeld diverse activiteiten waarin kennis omtrent de staat van de woningvoorraad en particuliere woningverbetering verzameld en gedeeld wordt. Deze voorstudie is derhalve verricht op basis van secundaire analyse van bestaande statistische data en literatuur, aangevuld met informatie van experts rond het thema.

### A. Onderhoud

8 Tot het jaar 2000 is de kwaliteit van de woningvoorraad gemonitord met de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR). Dit grootschalig periodiek onderzoek was in 1975 ingesteld om de vorderingen in de stadsvernieuwing te volgen. Nederland kampte in die tijd met aanzienlijke bouwtechnische achterstanden, met name in de grote steden. In het kader van de KWR werden eens in de vijf jaar zo'n 15.000 woningen objectief onderzocht door inspecteurs. Een aantal jaar geleden is de KWR samen met het Woning Behoeft Onderzoek (WBO) opgegaan in het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Doel van WoON is om de situatie op woningmarkt in kaart te brengen, op basis van een representatieve steekproef onder ruim 70.000 huishoudens. Door de steekproefomvang is het mogelijk onderscheid te maken naar type woning, prijssegment en locatie. Naast de enquête onder bewoners zijn in het kader van de module Sociaal-Fysiek in het WoON van 2006 en 2009 woninginspecties verricht. Nadruk lag hierbij op de aandachtswijken van de G31, terwijl in de KWR heel Nederland werd meegenomen.

Om zicht te krijgen op de onderhoudscondities van particuliere huur- en koopwoningen in Nederland is gebruikgemaakt van de laatste KWR uit 2000 en de gegevens van WoON 2006 en 2009. De resultaten van WoON 2012 waren tijdens het onderzoek helaas nog niet beschikbaar. Naast deze data zijn studies van onderzoeksbureaus RIGO en Companen naar het functioneren van VvE's en de kwaliteit van verkochte huurwoningen meegenomen. Tevens waren de eerste uitkomsten uit het project 'Kwaliteitsimpuls particuliere woningvoorraad' van onderzoeksinstituut OTB in samenwerking met Platform31 en zeven steden beschikbaar.

### B. Mismatch vraag en aanbod

Op dit deelprobleem bestaan geen landelijke, representatieve gegevens. Wel zijn er secundaire bronnen die inzicht geven in deze situatie.

Er is gebruikgemaakt van enkele studies verricht door het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) en RIGO Research en Advies. Tevens zijn de uitkomsten van enkele rapporten die de SEV in het verleden over dit thema heeft gepubliceerd meegenomen.



### **C. Financiële situatie wooneigenaren**

De Amsterdam School of Real Estate (ASRE) heeft in opdracht van Platform31 en Aedes een analyse gemaakt van financiële risico's op de woningmarkt. Dit onderzoek richt zich specifiek op de kans op en schade van betalingsproblemen van huiseigenaren, waarbij vergelijking is gemaakt tussen krimpregio's en niet-krimpregio's. De studie geeft grotendeels antwoord op de onderzoeksvragen bij dit deelprobleem. Aanvullend is gekeken naar enkele recente gegevens over onder water staande hypotheeken.

### **1.3 Opzet van de rapportage**

Het rapport is grotendeels gestructureerd langs de verschillende onderzoeksvragen. Hoofdstuk twee gaat in op de vragen naar de onderhoudsstaat van de Nederlandse woningvoorraad en de verschillende deelsegmenten, met nadruk op de particuliere koop- en huursector. Hoofdstuk 3 zoomt in op voorbeelden uit de lokale situatie. In hoofdstuk 4 zijn de deelvragen over mismatch tussen vraag en aanbod en de financiële situatie van woningeigenaren samengenomen. Dit is gedaan omdat deze problematiek een hoge mate van samenhang vertoont en voor de analyse deels dezelfde bronnen zijn gebruikt. In hoofdstuk 5 worden resultaten van het onderzoek per deelvraag weergegeven. Daarnaast wordt het verband tussen particulier woningonderhoud, vraag- en aanbod op de woningmarkt en hypotheekschulden rondom goedkope koopwoningen besproken.



## 2 Onderhoud

Er is toenemende aandacht voor de staat van de particuliere woningvoorraad in Nederland. Naast voornemens tot nieuwbouw stellen steeds meer gemeenten beleidsdoelen omtrent onderhoud van bestaande woningen. Steden als Rotterdam en Den Haag lopen met een grootschalige aanpak voorop, maar uit beleidsdocumenten blijkt dat ook in plaatsen als Groningen, Dordrecht, Amersfoort, Deventer en Tilburg het thema hoog op de gemeentelijke agenda geplaatst is.

In de nota's en woonvisies die aan dit beleid ten grondslag liggen, wordt niettemin nauwelijks op de omvang en achtergrond van de problematiek ingegaan. Nadruk ligt op de arrangementen om eigenaren bij woningonderhoud te ondersteunen. Zoals in hoofdstuk 1 al besproken, ontbreken sinds het einde van de KWR recente, landelijke gegevens over particulier woningonderhoud. Gedetailleerd inzicht bestaat alleen op het gebied van corporaties. De algemene woningmarktmonitoren die vrijwel overal op lokaal en regionaal niveau gemaakt worden, concentreren zich op toevoegingen aan de voorraad in plaats van de kwaliteit van bestaande woningen. Sommige gemeenten laten wel onderzoeken uitvoeren om zicht te krijgen op de staat van hun woningvoorraad, maar vaak is dat niet periodiek of gaat het slechts om een schouw van specifieke aandachtswijken.

Om de vragen over particulier woningonderhoud in dit onderzoek toch te beantwoorden zijn daarom verschillende, bestaande bronnen gebruikt. De oude KWR en aanvullingen vanuit het WoON dienen om een algemeen overzicht te geven en de huidige situatie in te schatten. Studies van experts op deelthema's geven inzicht in de details. Uit deze gegevens blijkt dat het merendeel van woningen in Nederland geen reden tot zorg en ingrijpen biedt, maar een klein deel inderdaad problematisch is. Deze groep slecht onderhouden woningen vertoont grote diversiteit naar locatie, woningtype, achterliggende redenen en mogelijke oplossingen. De financiële crisis versterkt deze dynamiek.

11

### 2.1 Woningkwaliteit in beeld

De laatste rapportage van de KWR over 2000 kwam met de constatering dat de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad inmiddels over het algemeen goed is. Op bouwtechnische staat scoort de gemiddelde woning redelijk tot ruim voldoende, zelfs in de grote steden. De oorzaak van deze vooruitgang zijn de aanzienlijke investeringen in de jaren negentig waardoor in het bijzonder de sociale huursector grote sprongen heeft gemaakt (ministerie van VROM, 2003). Omdat de zorgelijke situatie van de Nederlandse woningvoorraad hiermee verleden tijd leek, werd besloten om de uitgebreide KWR te stoppen en onderdelen te integreren in het Woningbehoefte Onderzoek (WBO), later het Woon Onderzoek Nederland (WoON). Daarbij is de nadruk meer komen te liggen op de leefbaarheid van aandachtswijken in grote steden en het subjectieve oordeel van bewoners over de staat van onderhoud van hun woning.

#### Totaal slecht onderhouden woningen

De KWR berekent de bouwtechnische kwaliteit van woningen op basis van de zogeheten herstelkosten, 'het bedrag dat men moet uitgeven om alle manifeste bouwtechnische gebreken aan een woning te verhelpen' (ministerie van VROM, 2002). Woningen krijgen het predicaat 'slecht' als de herstelkosten 25 procent of meer van de nieuwbouwwaarde bedragen. In 2000 behoorde nog geen één procent van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied tot deze categorie, tezamen 30.000.

In 1985 lag dit aantal nog op bijna 20 procent: een spectaculaire daling. Doorberekend naar de totale Nederlandse woningvoorraad lag het aantal slechte woningen in 2000 op ca. 50.000. Gerekend naar de gemiddelde WOZ-waarde is voor elk van deze woningen een investering van minmaal 50.000 euro nodig.

Woningen waarvan de herstelkosten tussen de 10 en 24 procent van de nieuwbouwwaarde bedragen, worden in de KWR als matig bestempeld. Dit betekent dat er voor zeker 10.000 euro aan achterstallig onderhoud gepleegd dient te worden. In 2000 ging het om ongeveer zeven procent van de Nederlandse woningvoorraad, een cijfer dat vijftien jaar daarvoor nog op een kwart lag.

Zo opgeteld komt het aantal woningen in zorgelijke staat van onderhoud volgens de laatste KWR op ca. 530.000 woningen. Dit is 8 procent van de Nederlandse woningvoorraad op dat moment. Het feit dat tien jaar eerder nog bijna 30 procent als matig tot slecht werd aangemerkt, tekent de grote sprongen in woonkwaliteit in Nederland (ministerie van VROM, 2003). Daarbij gaat het overigens primair om de (manifeste) bouwtechnische staat. De energetische kwaliteit valt erbuiten, een criterium waarop vrijwel de hele Nederlandse woningvoorraad laag scoort. De herstelkosten zijn dus exclusief investeringen in duurzaamheid, zoals betere isolatie (Meijer & Thomsen, 2006).

Aangenomen kan worden dat de gemiddelde kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad in ruim tien jaar niet drastisch is veranderd. Gezien de economische gunstige tijden tot 2010 zullen de investeringen in onderhoud eerder toe- dan af zijn genomen. Toch lijkt de lijn van ingrijpende kwaliteitsverbetering niet te zijn doorgezet. In WoON2006 rapporteren de inspecteurs gemiddeld negen procent van de woningen met schade en bouwtechnisch verval. Deze lichte stijging komt met name door de situatie in de vier grote steden na het aflopen van de stadsvernieuwing. In de rest van Nederland daalde het aantal woningen dat slecht of matig is onderhouden tot zes procent (ministerie van VROM, 2007).

12

Een zelfde conclusie wordt getrokken op basis van het WoON2009, zij het dat nu naast de G4 ook in de middelgrote steden de onderhoudsstaat van woningen achteruit gaat (Schulenberg e.a., 2010). De onderzoekers merken bovendien op dat de stijging van het eigen woningbezit, welke zich over het hele land voordeed, invloed heeft op de toename van bouwtechnische mankementen. Uit de laatste KWR bleken eigenaar-bewoners immers de minste investeringen te doen in hun woningen.

De afgelopen jaren is ook duidelijk geworden dat er met name in West-Nederland op grote schaal funderingsproblemen spelen. Het zou om minstens 200.000 woningen gaan, maar omdat de problematiek letterlijk onder de grond zit en vaak alleen met specialistisch onderzoek vast te stellen is, ramen sommige partijen een dubbel aantal. De herstelkosten voor funderingsproblemen zijn hoog, gemiddeld 60.000 euro per woning, zeker als ze pas in laat stadium ontdekt worden (Manifest voor Funderingsherstel, 2009).

Als al deze indicaties vertaald worden naar de situatie van nu, kan het aantal kwalitatief slechte woningen in heel Nederland geschat worden op 40.000 tot 50.000. Wanneer ook de categorie matig wordt meegenomen, ligt de schatting van het aantal woningen in een zorgelijke staat van onderhoud anno 2013 op ca. 500.000. Op basis van onzekerheid over bestedingen en funderingsproblemen dient bij dit laatste aantal rekening gehouden te worden met een bandbreedte van 100.000 woningen meer of minder.

#### **Verschillen in woningtype en eigendomsverhouding**

De algemene conclusie van de KWR2000 dat de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad goed is, verdient nuancering.

Enorme achterstanden zijn zeldzaam geworden, in deelsegmenten zijn wel degelijk aanzienlijke investeringen nodig. Tezamen gaat het om minimaal dertien miljard euro, waarvan het grootste deel in de particuliere sector.

Uit de KWR blijkt dat de onderhoudsconditie van sociale huurwoningen sinds de jaren zeventig het meest verbeterd is. In 2000 had nog slechts 4 procent een matig tot (zeer) slechte staat van onderhoud. Grootschalige sloop, nieuwbouw en renovatie in het kader van de stadsvernieuwing werpen hier hun vruchten af. Ook in de afgelopen jaren is veel in het corporatiebezit geïnvesteerd. Geschat kan worden dat thans nog zo'n 50.000 sociale huurwoningen in gebrekkige staat van onderhoud verkeren.

Koopwoningen, bewoond door eigenaar-bewoners, komen wat betreft kwaliteit overeen met het landelijk gemiddelde in de KWR2000. Dit betekent dat ongeveer acht procent van hen destijds een matig tot slechte onderhoudsconditie had. Daarbij signaleert de laatste KWR een afname van de kwaliteit in het segment van eengezinswoningen. Met name van vroeg-naoorlogse voorraad en woningen gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw zijn de potentiële herstelkosten aanzienlijk, zeker gezien het feit dat ze door individuele eigenaar-bewoners opgebracht moeten worden. Ook gaat het om een beperkt aantal oude, deels vrijstaande panden in het buitengebied die relatief onderhoudsgevoelig zijn. Bij circa 100.000 eengezinswoningen was volgens de inspecteurs van het KWR zelfs een investering vereist van minimaal 30 procent van de herbouwwaarde, oftewel tienduizende euro's (Meijer & Thomsen, 2006). Omgerekend naar de situatie van nu, is de schatting dat het aantal woningen van eigenaar-bewoners in matig tot slechte staat van onderhoud op ca. 300.000 ligt, een nog altijd aanzienlijk. Verborgene funderingsproblemen kunnen dit nog hoger doen uitvallen.

De grootste achterstanden zitten niettemin in de particuliere huursector. Uit de laatste KWR blijkt dat maar liefst 21 procent van de woningen in dit segment in een niet al te beste conditie was. Dit kwam in 2000 neer op ruim 150.000 woningen en zou nu opgaan voor ruim 170.000 woningen. De meerderheid hiervan betreft vooroorlogse bouw. Dit segment blijft onderhoudsgevoelig, maar de particuliere huurvoorraad gebouwd tussen 1945 en 1970 vertoont thans relatief de meeste gebreken. Daarbij signaleert de KWR2000 lichte verbeteringen van de onderhoudsconditie bij appartementen, waarschijnlijk vanwege investeringen in stedelijke vernieuwing, doch een verslechtering bij eengezinswoningen. In dit laatste segment zaten op dat moment relatief de grootste achterstanden in onderhoud. Dit komt overeen met de geconstateerde afname van kwaliteit onder eengezinswoningen van eigenaar-bewoners (ministerie van VROM, 2003; Meijer & Thomsen, 2006).

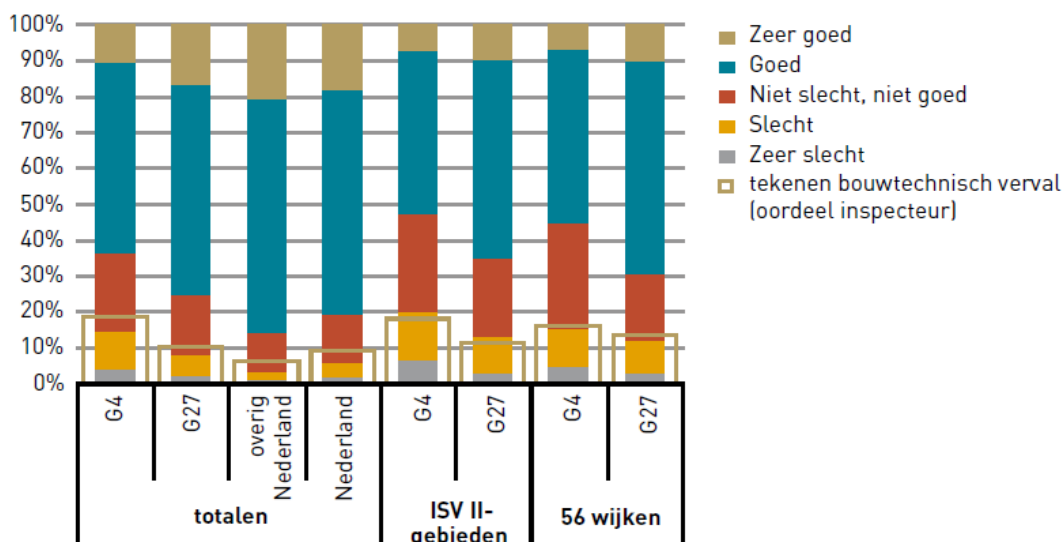
13

De conclusie is kortom dat met name in de particuliere woningvoorraad gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw en in de wederopbouwperiode nog altijd sprake is van gebrekkig onderhoud. Grote achterstanden, complexen die feitelijk onbewoonbaar zijn, behoren vrijwel tot het verleden. Zowel in de sociale huur- als de koopsector is het aantal slechte woningen, die zo verwaarloosd zijn dat elk tienduizenden euro's aan investeringen vergen om het verval te herstellen, zeer gering. De categorie matig, waar beperkte ingrepen volstaan, overheerst. Appartementen hebben vaker kwaliteitsgebreken, maar opvallend en zorgelijk is het teruglopen van de onderhoudsconditie van naoorlogse eengezinswoningen in het particuliere segment. Hierbij gaat het niet exclusief om goedkope koopwoningen. Ook in het middeldure en soms zelfs dure segment komt bouwtechnisch verval voor wat deels samenhangt met de ouderdom van deze, vaak gewilde, huizen.

### Subjectieve oordelen van bewoners

Naast de opname van de onderhoudsconditie van woningen door inspecteurs, zijn in het WBO en WoON bewoners om hun oordeel gevraagd. De opvolgende woononderzoeken leggen de respondenten standaard de stelling 'Mijn woning is slecht onderhouden' voor.

Figuur 1: Bewonersoordeel over de staat van onderhoud aan hun eigen woning ten opzichte van objectieve inspecties



14

Bron: WoON, module Sociaal-Fysiek 2006

De vraag is hoeveel waarde er aan deze antwoorden gehecht kan worden. Het zijn gekleurde meningen, waar inspecteurs in principe tot een objectief oordeel komen. Onderzoek naar de relatie tussen deze twee metingen in WoON2006 laat niettemin zien dat de percepties van bewoners niet willekeurig zijn en over het algemeen gebaseerd op feitelijke waarnemingen (Leidelmeijer e.a., 2009, Schulenberg e.a., 2010). In het WBO2002 is 10,5 procent van de respondenten het eens tot zeer eens met de stelling (Meijer & Thomsen, 2006). In WoON2009 ligt dit aantal op 10,6 procent. Afgezet tegen de objectieve metingen door experts komt dit overeen met het aantal woningen dat in een slechte of matige staat van onderhoud werd bevonden, zoals blijkt uit figuur 1.

In de afgelopen tien jaar is het totaaloordeel van bewoners over de staat van onderhoud van hun woning niet of nauwelijks verandert (Schulenberg e.a., 2010). Wel zijn er verschillen naar type woning en locatie in Nederland. Huurders zijn meer ontevreden over de onderhoudssituatie van hun woning dan het landelijk gemiddelde, terwijl veel eigenaar-bewoners menen dat er niks mis is. Uit WoON2009 blijkt dat instemming met de stelling ook oploopt met de ouderdom van de woning en de mate van stedelijkheid. Het minst tevreden zijn bewoners van huurappartementen gebouwd tussen 1945 en 1960 in de grote steden. De aandachtswijken lijken hier een inhaalslag te maken, maar in de rest van de G31 is sprake van een lichte daling in tevredenheid met de onderhoudssituatie. Ook dit komt overeen met de trend die uit de metingen van inspecteurs blijkt.

## 2.2 Onderhoud door eigenaren

Uit de KWR2000 en het daaropvolgende WoON blijkt dat in delen van de particuliere woningvoorraad de onderhoudsconditie terugloopt. Dat geeft reden tot zorg omdat dit segment toeneemt ten opzichte van de sociale sector en het verantwoordelijkheden legt bij individuele eigenaren, met gevolgen voor de kwaliteit van de totale woningvoorraad. Gegevens over investeringen van bewoners aan hun eigen woningen laten echter een genuanceerd beeld zien. In het algemeen lijken de bestedingen door particuliere woningeigenaren de afgelopen tien jaar te zijn toegenomen, maar in een klein deel van de voorraad kan of wil men de financiële verplichting niet dragen.

### Algemene trends in onderhoud

In het WBO2002 en WoON2009 werd de vraag gesteld of er in het afgelopen jaar onderhoud is gepleegd aan de woning. In 2009 gaf driekwart van de respondenten aan dat in de voorgaande maanden enige werkzaamheden waren verricht. Ten opzichte van zeven jaar daarvoor is er sprake van een stijging op alle fronten, maar in het bijzonder op het gebied van bouwtechnisch onderhoud en onderhoud aan de gemeenschappelijke ruimten. Dit geeft aan dat de toename van de investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad die in de KWR2000 gesignaleerd was, ook in de jaren daarna heeft doorgezet.

Tabel 1: Onderhoud in de afgelopen 12 maanden

Type onderhoud	WBO2002	WoON2009
Isolatie	14,8%	16,6%
Onderhoudswerkzaamheden	45,9%	52%
Bouwtechnisch onderhoud	19,7%	22,6%
Nieuwe voorzieningen	12,8%	14,3%
Verfraaiingen	12,5%	14%
Gemeenschappelijke ruimte	23,5%	31,7%

15

Wanneer in het afgelopen jaar geen onderhoud is gepleegd, komt dit volgens de bewoners meestal omdat de woning, volgens hen, in goede staat verkeert en er geen investeringen nodig zijn. Het aantal respondenten dat geldgebrek als reden opgeeft is de afgelopen jaren echter duidelijk toegenomen, van nog geen vier procent in 2002 naar 14 procent in 2009. Met de algehele toename van onderhoud blijft er kortom een groep over die verbeteringen aan de woning moeizaam kan betalen. De huidige financiële crisis lijkt dit te versterken. Zo is het aantal financieringen voor woningverbetering in de hypotheek onder NHG-normen het afgelopen jaar aanzienlijk teruggelopen, blijkt uit de voorlopige jaarcijfers over 2012 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning. Reden is dat investeringen voor onderhoud en energieverbetering niet meer volledig kunnen worden meegefinancierd in de hypotheek. Daarentegen neemt de vraag naar leningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, waar het Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen in samenwerken, toe. Deze worden doorgaans niet door individuele huizenbezitters, maar door VvE's of andere collectieven van eigenaren aangevraagd voor grootschalig onderhoud. Wederom een indicatie dat de wens onder particulieren om te investeren wel degelijk aanwezig is.

### **Functioneren van VvE's**

De afgelopen jaren is het eigenwoningbezit met name toegenomen in het segment van appartementen. Hier is sprake van gedeelde verantwoordelijkheden voor het gebouw waardoor men voor onderhoud moet samenwerken in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit is sinds een aantal jaar wettelijk verplicht, maar uit onderzoek blijkt dat lang niet alle VvE's actief zijn en op een gereguleerde manier met onderhoud omgaan (Companen, 2007, 2010, 2012)

In Nederland bestaan er naar schatting 129.000 VvE's. De meeste daarvan bevinden zich in de grote steden. Den Haag heeft de meeste VvE's, gevolgd door Amsterdam, Rotterdam en op afstand Utrecht. Driekwart van de VvE's heeft minder dan tien appartementen in beheer en is dus klein te noemen (gemiddeld vijf eigenaren).

Uit WoON2006 blijkt dat 20 procent van de eigenaren van een appartement te maken heeft met een niet-actieve VvE. In totaal betreft dit ongeveer 100.000 appartementen. Het hoogste aandeel slapende VvE's zit in de vooroorlogse voorraad, in 2006 was dit ruim de helft. Ook van de VvE's die wel actief zijn, functioneert een deel gebrekkig. Zo had 30 procent van de VvE's in 2006 nog niet het verplichte reservefonds voor onderhoud aangelegd (Companen, 2007).

De herhaling van het onderzoek in 2010 en 2012 toont aan dat het langzamerhand beter gaat met VvE's in Nederland. Inmiddels is tweederde ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en binnen de grote steden is ruim 80 procent actief. Ze vergaderen minimaal een keer per jaar, reserveren geld en hebben collectieve verzekeringen. Niettemin neemt het aantal VvE's met een meerjarenonderhoudsplan af. In 2010 daalde dit tot bijna de helft en in 2012 was het inmiddels onder de 50 procent gekomen. Dit betekent dat er niet voldoende geld wordt gereserveerd voor noodzakelijke werkzaamheden. De conclusie is dat er wel meer VvE's formeel actief worden, maar ze op een relatief laag pitje functioneren en geen structurele investeringen plegen (Companen, 2010 en 2012). Toch kan uit WoON2009 opgemaakt worden dat er qua onderhoudswerkzaamheden relatief weinig verschil bestaat tussen actieve en inactieve VvE's. Bewoners van appartementen met een slapende VvE rapporteren iets minder onderhoud het afgelopen jaar, maar dit verschilt niet significant van de goed functionerende complexen.

16

Het minst actief zijn de VvE's in laagbouwcomplexen waarbij nauwelijks gemeenschappelijke kosten zijn. Uit WoON2009 blijkt dat 30 procent van deze VvE's niet actief is. Daarvan is een sterke concentratie in de vooroorlogse gestapelde bouw. Ter vergelijking, van grote appartementencomplexen en flats is nog geen vijf procent van de VvE's slapend.

Met name bij koopappartementen in de voor- en vroegnaoorlogse bouw leidt deze situatie tot gebrek aan onderhoud. Ondanks de wettelijke verplichting leggen deze veelal zeer kleine VvE's van drie tot vijf eigenaren nauwelijks een reservefonds aan. In Den Haag en Rotterdam betreft dit hele wijken en buurten waardoor het probleem onderdeel is van de sociaal-fysieke wijkaanpak daar. In de meeste gemeenten is de problematiek echter sterk geconcentreerd. Het gaat om complexen of plukjes woningen die in algemene onderzoeken niet opvallen, maar wel de grootste achterstanden vertonen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

### **Onderhoud aan verkochte huurwoningen**

Binnen de problematiek van particulier woningonderhoud leven specifieke zorgen om de kopers van voormalige huurwoningen.



Corporaties maar ook beleggers hebben de afgelopen jaren een aanzienlijk deel van hun bezit verkocht, vanwege verplichtingen van boven af of behoefte aan financiële middelen. De woningen zijn relatief goedkoop, soms via kortingsregelingen, verkocht aan de zittende bewoners en starters. De prijzen liggen op zo'n 60 procent van de gemiddelde koopwoningen in Nederland, overwegend onder de 150.000 euro. De vrees is dat dit gevolgen heeft voor het onderhoud, met daling van de kwaliteit en verloederding tot gevolg. Daarbij wijzen deskundigen op de ervaringen in Groot-Brittannië waar na de introductie van het *right-to-buy*-principe in de jaren zeventig veel sociale huurwoningen zijn verkocht. De lage prijzen brachten het huis binnen bereik van de nieuwe eigenaren, maar ze gingen niet altijd goed om met hun bezit en pleegden weinig onderhoud. Als voormalige huurders waren ze zich vaak niet bewust van de bijkomende kosten en verantwoordelijkheden van een koopwoning, waardoor de leefbaarheid van de hele wijk onder druk kwam te staan (Gruis e.a., 2009).

Onderzoek in Nederland laat echter zien dat de onderhoudsconditie van verkochte huurwoningen hier over het algemeen niet problematisch is. Van voormalige corporatiewoningen is de kwaliteit juist gemiddeld beter dan zowel bestaande koopwoningen als het overige corporatiebezit. De sociaal-economische positie van de bewoners is gemiddeld tot hoog, hetgeen zich vertaalt in aanzienlijke investeringen in onderhoud. Zo zijn er in de eerste jaren na de koop dikwijls nieuwe keukens, badkamers, cv-ketels geïnstalleerd. Ook doet ruim de helft van de bewoners op eigen initiatief buitenschilderwerk en heeft een derde via de VvE dubbele beglazing laten aanbrengen (Neele e.a., 2008).

Mede door deze eigen investeringen wordt de kwaliteit van de voormalige corporatiewoning door de geënquêteerde bewoners over het algemeen als goed tot zeer goed beoordeeld en vindt men dat deze sinds de koop omhoog is gegaan. Uitzondering vormen de gemeenschappelijke ruimten en de buitenzijde. Dit laatste wordt door zo'n 20 procent van de respondenten als redelijk en 5 procent als slecht tot zeer slecht bestempeld (Neele e.a., 2008).

17

Het zijn echter niet alleen de investeringen van de kopers die zorgen voor de relatief goede kwaliteit van verkochte huurwoningen in Nederland. Uit gesprekken met verhuurders blijkt dat het doorgaans om de top van het corporatiebezit gaat en veel woningen voor de verkoop nog zijn opgeknapt. Bovendien hebben de voormalige eigenaren ook nu dikwijls nog belang bij goed onderhoud, zeker corporaties die in hetzelfde blok meer bezit hebben. Door bewust het meerderheidsbelang in VvE's te houden, kunnen ze daar direct grip op houden.

Voor een klein deel van de verkochte corporatiewoningen, nog geen vijf procent, gaan de zorgen over onderhoud echter wel op. Hierbij komen de woningen die voorheen in handen waren van particuliere beleggers die weinig in onderhoud investeerden. Ook enkele corporaties hebben, dikwijls gedwongen, woningen verkocht die met aanzienlijke kwaliteitsachterstanden kampten. Bewoners hebben in de tussentijd wel geïnvesteerd, maar niet zodanig dat alle gebreken zijn verholpen. Weinig financiële ruimte in combinatie met slecht functionerende VvE's zijn daarvan de oorzaak. Er zijn dusdanige ingrepen nodig dat eigenaren daarvoor de middelen niet kunnen of willen opbrengen. Men kiest er daarom voor problemen naar draagkracht een voor een aan te pakken, in plaats van integraal. Tevens zijn deze in feite incurante woningen vaak verkocht aan zittende huurders die, net als in Groot-Brittannië, lage inkomens hebben en moeilijk kunnen omgaan met het eigen woningbezit. Deze situatie lijkt zich niet zozeer voor te doen in grote steden als Amsterdam waar de afgelopen jaren veel sociale huur is uitgepand. Deze woningen zijn bij uitstek gekocht door jonge, relatief kapitaalkrachtige starters. Problemen met verkochte huurwoningen door corporaties en beleggers bevinden zich veel meer in de middelgrote steden zoals Arnhem, Vlaardingen en Eindhoven.

Daarbij gaat het niet zelden om ruime appartementen en eengezinswoningen gebouwd tussen de jaren vijftig en tachtig. In het volgende hoofdstuk wordt duidelijk dat deze problematiek zeer lokaal geconcentreerd is.

## 3 Lokale voorbeelden

### 3.1 Regionale verschillen

Uit hoofdstuk 2 blijkt er tussen de deelsegmenten van de woningmarkt in Nederland een grote diversiteit te zijn in de onderhoudsconditie. Dit beeld wordt nog verder versterkt als wordt ingezoomd op verschillen tussen en zelfs binnen gemeenten. In het algemeen is de woningkwaliteit het laagst in de grote steden. Zo was de onderhoudsstaat van woningen in de vier grootste steden volgens de inspecteurs van WoON2006 in 18 procent van de gevallen slecht tot matig. In de rest van Nederland lag dit aantal op 'slechts' 6 procent. Deze trend trok zich door in WoON2009, waarbij werd aangemerkt dat de veertig aandachtswijken er weliswaar op vooruit waren gegaan maar bouwtechnisch verval in de rest van de G31 toenam (Schulenberg e.a., 2010). Ook de mate van onderhoud vertoont een verschil naar stedelijkheidsgraad. Hoe kleiner gemeenten, hoe vaker het afgelopen jaar werkzaamheden zijn uitgevoerd. De grote steden zitten onder het gemiddelde, waarbij het weinig verschil maakt in welke periode de woningen gebouwd zijn. Alleen in het segment na 1990 is nochtans geen echte kwaliteitsachterstand, op de gebrekkige energetische waarde na.

Slecht onderhouden woningen hebben een lagere waarde en dit heeft effect op de leefbaarheid van de omgeving. Zonder investeringen in onderhoud en modernisering ligt verval op de loer (Knol e.a., 2012). Wat betreft het effect op de woningprijzen is dit is echter relatief; het gaat namelijk in de eerste plaats om de waarde ten opzichte van het omliggende gebied. Stedelijke regio's in Nederland hebben, hoewel de meeste woningen van matige kwaliteit, de hoogste WOZ-waarden. Binnen steden zijn doorgaans de oude stadswijken het meest in trek, ondanks hun onderhoudsgevoeligheid.

19

Locatie speelt kortom een zeer grote rol. Zo blijkt uit landelijke gegevens dat er steeds meer prijsverschil bestaat in Nederland. De gebieden Delfzijl en omgeving (€ 155.000), Oost-Groningen (€ 165.000), Zeeuws-Vlaanderen (€ 172.000) hebben de laagste gemiddelde WOZ-waarde, waar de agglomeratie Haarlem (€ 316.000) en Gooi en Vechtstreek (€ 354.000) de hoogste kennen. In Zuid-Limburg en Flevoland zijn de prijzen de afgelopen jaren nauwelijks gestegen, terwijl in de regio Amsterdam en Haarlem vanaf eind jaren negentig sprake is van een verdubbeling (Francke, 2010). Het soort woningen in de categorie goedkope koop, de onderste 30 procent van de lokale woningmarkt, varieert daarom binnen Nederland.

Ook naar bouwperiode zijn aanzienlijke verschillen. Woningen gebouwd tussen 1945 en 1973 kennen in Nederland thans de laagste WOZ-waarden, zo blijkt uit gegevens van het Kadaster. Huizen uit de jaren vijftig zijn daarbinnen het goedkoopst, maar hierin is een kentering zichtbaar. De vooroorlogse voorraad is de afgelopen jaren flink in waarde gestegen en woningen gebouwd voor 1920 behoren nu tot de duurste op de markt. Dit komt mede door de grootschalige investeringen in de grote steden, maar ook vanwege de architectonische aantrekkingskracht van oude huizen. Het feit dat monumentale panden en ook de populaire jarendertigwoningen onderhoudsgevoelig zijn, staat hoge vraagprijzen niet in de weg. Het meest negatief ontwikkelen zich de woningen gebouwd in de jaren zeventig en tachtig, gevolgd door de jaren negentig. Hiervan daalt de WOZ-waarde de afgelopen jaren gestaag. Het gaat daarbij vooral om nieuwbouwwijken met veel eengezinswoningen buiten de G4, een tot nu toe vergeten segment. Onderzoek laat zien dat hier weliswaar geen grote problemen zijn, maar er is wel sprake van fysieke veroudering en gebrekkig onderhoud (Wassenberg en Lupi, 2011).

De reden voor deze verschillen is dat de waarde van woningen in hoge mate bepaald wordt door de aantrekkelijkheid van hun omgeving.

Zoals onderzoekers van het SCP stellen, hebben mensen liever 'een slechte woning op een goede plek dan een goede woning op een slechte plek'. Een ligging in een centraal stedelijk gebied betekent een hoge – potentiële – grondwaarde, maar ook de nabijheid van werk en voorzieningen. Hierbij komt de architectonische uitstraling van de wijk of buurt. Op deze beide aspecten scoren naoorlogse woningen buiten de grote steden laag (Knol e.a., 2012). De ene goedkope koopwoning is kortom de andere niet. Opknappen van een kwalitatief ondermaatse woning verhoogt weliswaar het wooncomfort, maar zorgt niet voor een sterke stijging van de waarde. Dit in vergelijking tot de vooroorlogse, binnenstedelijke voorraad. Veel appartementen uit de negentiende en begin twintigste eeuw kunnen de vergelijking met moderne nieuwbouw niet doorstaan, maar zijn na stedelijke vernieuwing toch vele malen meer waard geworden.

## 3.2 Casestudies

Gedetailleerd onderzoek naar de staat van de woningvoorraad en onderhoud door particulieren laat zien hoe divers en geconcentreerd de problematiek zich voordoet. Hieronder wordt de situatie in een negental steden en een regio beschreven. Dit toont aan dat in de huidige tijd waar grote kwaliteitsachterstanden tot het verleden behoren, een opeenstapeling van een aantal verschillende factoren toch kan leiden tot gebrekkig woningonderhoud.

### Rotterdam

De woningvoorraad in Rotterdam bestaat voor een aanzienlijk deel uit kleine, vooroorlogse woningen in zowel het sociale als particuliere segment. Door ouderdom en achterstallig onderhoud verkeren veel in slechte staat. Ook spelen er in de negentiende- en begin twintigste-eeuwse wijken dikwijls problemen met de fundering. Voor de particuliere sector gaat het om ca. 35.000 woningen in Rotterdam-Noord en Zuid waarvan de kwaliteit achterblijft, de WOZ-waarde laag is en eigenaren weinig investeren (Aghris & Andriessse, 2012).

In dezelfde wijken staan ook corporatiewoningen waarvan grondige renovatie noodzakelijk is, maar de kosten voor zowel de huidige als nieuwe eigenaren bij verkoop te hoog zijn. Om deze woningen voor leegstand en/of sloop te behoeden is in de wijk Middenland in deelgemeente Delfshaven succesvol geëxperimenteerd met een nieuwe aanpak, het concept Eén Blok Stad. Een projectontwikkelaar heeft in samenwerking met de woningcorporatie de woningen casco gerenoveerd waarna een deel werd verkocht. Dit trok relatief kapitaalkrachtige, jonge kopers die de woningen zelf, naar eigen inzicht hebben afgebouwd. Hierdoor is de waarde van het totale complex aanzienlijk gestegen en ook de aantrekkelijkheid van de wijk als geheel versterkt (Sour, 2012).

### Apeldoorn

Onderzoek naar de bestaande woningvoorraad toont aan dat de woningkwaliteit in de gemeente Apeldoorn matig tot goed is en er geen grootschalige verwaarlozing of achterstallig onderhoud bestaat. Zorgen zijn er wel over de toekomstbestendigheid van een beperkt aantal buurten in de stad. Met name in deelgebieden Zuid en Orden bevinden zich complexen met veel kleine, relatief goedkope koopwoningen uit de wederopbouwperiode. Deze worden voor een belangrijk deel bewoond door mensen met een laag inkomen. Van sterke concentratie van deze problematiek is geen sprake. Wel zijn clusters herkenbaar waarvan de waarde afneemt, ze zijn minder gewild op de lokale woningmarkt. Vervolgt ligt hier op de loer (Rekenkamercommissie Apeldoorn, 2012).

### **Den Haag**

Den Haag kent net als Rotterdam veel vooroorlogse, kleine koopwoningen waarvan een aanzienlijk deel bestaat uit appartementen in de particuliere huursector. Door de bouw in kleine series heeft Den Haag het hoogst aantal VvE's van Nederland, circa 20.000. Hiervan is slechts de helft actief, hetgeen de kwaliteit van de woningen, en daarmee de hele buurt, onder druk zet. De vooroorlogse voorraad is door gebruik van goedkope bouwmaterialen en technieken bovendien zeer onderhoudsgevoelig. De gemeente Den Haag voert hier al geruime tijd een beleid op. In de afgelopen jaren is de problematiek in de vooroorlogse voorraad aangepakt waardoor echt grote achterstanden niet meer bestaan. Particuliere huurwoningen in bezit van één eigenaar vormen echter nog een hardnekkig probleem. Omdat zij als enige verantwoordelijk zijn voor een heel complex hebben ze de hoogste kosten, maar doen ze ook de minste investeringen. Gevolg is dat het achterstallig onderhoud onder deze appartementen in Den Haag het hoogst is (Tambach, 2012a).

### **Dordrecht**

In het algemeen is de kwaliteit van de Dordrechtse woningvoorraad goed, maar in specifieke gebieden (wijken en complexen) zijn aanzienlijke achterstanden. De stad kent twee duidelijke probleemsegmenten. De eerste is de vooroorlogse particuliere voorraad die in matige staat verkeert. Daarbij hebben deze wijken te maken met paalrot door daling van het grondwaterpeil wat leidt tot funderingsproblemen en verzakkingen. Ook daalt de waarde van de woningen. Bij 1200 woningen is herstel noodzakelijk. Hoewel iets meer dan 2 procent van de totale woningvoorraad in de stad gaat dit om een aanzienlijk bedrag wat voor de individuele eigenaren moeilijk op te brengen is. Een tweede segment met onderhoudsproblemen zijn de naoorlogse appartementencomplexen. Momenteel staan deze er nog redelijke bij, maar ze vertonen gebreken die leiden tot waardedaling en op termijn tot een ingrijpende aanpak. Een deel van de woningen is door de verhuurders recent uitgepand in goedkope koopwoningen. Uit onderzoek blijkt dat de meeste VvE's niet goed functioneren: onderhoud wordt uitgesteld en er wordt te weinig gespaard. Dit hangt mede samen met de relatief lage sociaal-economische status van de bewoners. Naast de hypotheek hebben ze moeite om geld opzij te zetten voor investeringen in de woning (Tambach, 2012b).

21

### **Oost-Groningen**

De regio Oost-Groningen kent een overaanbod van goedkope koopwoningen, met een WOZ-waarde tot 150.000 euro. In het bijzonder vroeg-naoorlogse gestapelde rijtjeshuizen, zogenoemde tussenwoningen, zijn steeds moeilijker verkoopbaar. Hun kwaliteit is laag en door het overschot aan woningen in de regio vallen ze vrijwel buiten de markt. Gevolg is dat de bewoners, overwegend jonge huishoudens in de gezinsvormende fase en oudere huishoudens (55+) waarvoor de woning niet meer geschikt is, vastzitten in hun situatie. Met name de laatste groep is kwetsbaar omdat ze overwegend een laag inkomen hebben en vaak met lichamelijke gebreken kampen. Het onderzoek schat dat het om 600 tot 800 huishoudens gaat, maar dat aantal neemt gestaag toe (SEV, 2009). De problemen op de woningmarkt in Oost-Groningen hebben hiermee een sterke sociale dimensie. Het is niet enkel een kwestie van achterstallig onderhoud of onder water staande hypotheek, maar een opeenstapeling van persoonlijke en maatschappelijke vraagstukken.

### **Enschede**

De gemeente Enschede voert elke twee jaar inspecties uit op de woningvoorraad. Hieruit blijkt dat de kwaliteit over het algemeen goed is. Van 300 tot 500 particuliere huurwoningen is de onderhoudsconditie echter slecht en in meerdere wijken is het particulier bezit van eigenaar-bewoners problematisch. Dit laatste betreft overwegend grote, goedkope koopwoningen.

De gemiddelde WOZ-waarde ligt op 177.000 euro, ruim een kwart onder het landelijk gemiddelde. Een deel bestaat uit uitgepode corporatiewoningen waarvan de kwaliteit bij verkoop al matig was en de nieuwe VvE's niet opgewassen zijn tegen het noodzakelijk onderhoud. Ook bij de grondgebonden, eengezinswoningen in de goedkope koopsector worden weinig investeringen gedaan. Bewoners ontbreekt het aan financiële middelen, maar ook aan verantwoordelijkheidsbesef. In totaal gaat het om 1000 tot 1500 woningen, echter de uitstraling naar de rest van de wijken is groot (Tambach, 2012c).

### **Leeuwarden**

De woningvoorraad in Leeuwarden bestaat uit veel grote, goedkope particuliere woningen gebouwd voor 1945 en in de wederopbouwperiode. De WOZ-waarde ligt er maar liefst 30 procent lager dan het landelijk gemiddelde en bijna driekwart van de woningen behoort tot de goedkope koop. Ook de sociaal-economische structuur is zwak. Diverse buurten in Leeuwarden zijn in een neerwaartse spiraal van verval geraakt door het wegtrekken van oorspronkelijke bewoners en voorzieningen, waarna een sociaal zwakke bevolking is achtergebleven. Dit leidt tot probleemplekken met woningen die niet meer in trek zijn en waar de bewoners nauwelijks onderhoud plegen. Net als in Enschede en Dordrecht spelen problemen van jarenlang opgebouwde achterstanden, weinig kapitaalkrachtige bewoners en slecht functionerende VvE's. Veel woningen waren bij de bouw reeds van matige kwaliteit en zijn vervolgens gebrekkig beheerd. Op dit moment bevinden ze zich aan de onderkant van de woningmarkt en lijkt er weinig uitzicht op verbetering (Tambach, 2012d).

### **Lelystad**

De woningvoorraad in Lelystad is jong, ruim en relatief goedkoop. Het eigen woningbezit is hoog, ruim tweederde bestaat uit particuliere eengezinswoningen. Een aanzienlijk deel is in de jaren zeventig en tachtig gebouwd als sociale huurwoning, maar moest door de corporatie gedwongen worden verkocht. Omdat de nieuwe eigenaren over beperkte financiële middelen beschikken, investeren ze weinig in onderhoud en zijn er grote kwaliteitsverschillen ontstaan. Deze problematiek van 'rotte appels' concentreert zich in een aantal buurten en complexen van Lelystad. Door gebruik van goedkope materialen bij de bouw zijn de woningen onderhoudsgevoelig. In een deel van het corporatiebezit is inmiddels een grondige renovatie uitgevoerd, maar voor de individuele eigenaren is het saneren van asbest en vervangen van de voorgevel niet te betalen. Het gebrek aan investeringen is echter ook een structureel probleem. Zo heeft de gemeente al verschillende malen huizenbezitters met subsidies ondersteund in het aanpakken van achterstallig onderhoud, maar gaf dit alleen tijdelijke verbetering. Voor een deel van de eigenaar-bewoners is woningonderhoud een kwestie waar ze op incidentele basis geld aan uitgeven (Tambach, 2012e).

### **Schiedam**

Net als Leeuwarden kent Schiedam veel kleine en goedkope woningen, gebouwd in de vooroorlogse en vroeg-naoorlogse periode. De WOZ-waarde ligt er met 165.000 euro bijna 30 procent onder het landelijk gemiddelde. In de particuliere sector is een oververtegenwoordiging van appartementen, zowel onder huurwoningen als eigenaar-bewoner. Daarbij is tevens sprake van veel kleine VvE's, bijna 1500 waarmee Schiedam relatief een van de hoogste aantallen VvE's onder Nederlandse gemeenten heeft. Met name de vooroorlogse wijken in Schiedam kennen een zorgelijke onderhoudssituatie. De kwaliteit van de woningen is matig tot slecht en de sociaal-economische positie van de bewoners zwak. Daarbij spelen er diverse typen funderingsproblemen die leiden tot verzakkingen. Kosten voor herstel zijn hoog. Samen met slecht functionerende VvE's zorgt dit voor uitblijven van noodzakelijk onderhoud. Om hierin te ondersteunen heeft de gemeente een grootschalige aanpak uitgezet gericht op ruim 3500 particuliere woningen.

Het feit dat het opleidingsniveau en in sommige gevallen de taalbeheersing onder de eigenaren laag is, maakt dit echter moeizaam. Niet alleen financiële steun maar ook intensieve begeleiding is nodig om onderhoud van de grond te krijgen (Tambach, 2012f)

### **Zaanstad**

Het grote onderhoudsprobleem in Zaanstad draait om de fundering van de vooroorlogse woningvoorraad. Deze bestaat uit kleine, goedkope grondgebonden woningen en is kwetsbaar door bouw op grenen houten palen. Uit onderzoek blijkt dat bij zeker een derde van de 10.000 woningen in deze situatie herstel van de fundering noodzakelijk is. Dit is niettemin complex en duur. Eigenaren beschikken niet makkelijk over de benodigde financiële middelen. De gemeente voert al langere tijd beleid op dit vraagstuk. Het versnipperd bezit werkt een efficiënte aanpak echter tegen. Ook is er sprake van een gebrek aan bewustzijn van de ernst van de problematiek onder eigenaren. Dikwijls merken ze weinig van de slechte fundering en besteden geld liever aan het casco dan dat ze het 'in de grond' stoppen (Tambach, 2012g).





## 4 Mismatch en woningschulden

Rond de eeuwwisseling en de eerste jaren van het nieuwe millennium verkeerde Nederland in economisch gunstige tijden. Bomen leken tot in de hemel te groeien, hetgeen zorgde voor een hausse in de bouwsector en een sterk stijgende vraag naar (koop)woningen. Inmiddels is het tij gekeerd en hebben we te maken met een financiële crisis die een groot effect heeft op de woningmarkt. De vraag naar woningen en de doorstroming staan onder druk. Mede hierdoor dalen de woningprijzen. Daarnaast is er in delen van Nederland sprake van een aanzienlijke krimp door afname van de bevolking en achterblijven van economische ontwikkeling.

Deze situatie beïnvloedt de draagkracht en mogelijkheden van huishoudens, in het bijzonder huiseigenaren. Vraag is wat precies de gevolgen zijn en waar de meeste klappen vallen. Aan de hand van diverse studies wordt deze kwestie in dit hoofdstuk nader verkend.

### 4.1 De financiële problemen van eigenaren

#### Stagnatie op de woningmarkt

In Nederland is de verhouding tussen de hypotheeklast en de waarde van de woning relatief hoog. Bij een normaal functioneren van de woningmarkt is dit geen probleem. Binnen vier jaar is de nettoschuld weggewerkt en in acht jaar is de hypotheek gelijk aan de executiewaarde zodat er geen restschulden zijn.

Dit systeem is echter gebaseerd op het principe dat woningen gaandeweg meer waard worden en de prijzen opgaan met de economische ontwikkeling, waardoor ze jaarlijks toenemen. Wanneer sprake is van economische achteruitgang begint dit systeem te haperen en in een situatie van crisis komt het zelfs grotendeels tot stilstand. Prijzen stijgen niet of nauwelijks meer en gaan in sommige gevallen zelfs dalen. Mensen die net een huis gekocht hebben bouwen daardoor niet of nauwelijks waarde op en kunnen de woning moeilijk voor de oorspronkelijke vraagprijs verkopen. Gevolg is dat ze met potentiële restschuld zitten en dit gegeven zet de woningmarkt op slot. Ten eerste wordt verhuizen lastig en ten tweede wordt het kopen van een nieuwe woning problematisch omdat de restschuld zeer moeizaam kan worden meegefinancierd in een nieuwe hypotheek. Hierover is veel discussie en in het regeerakkoord zijn maatregelen opgenomen om dit mogelijk te maken, maar de plannen zijn tot nu toe nog niet gerealiseerd (Schilder en Konijn, 2013).

Huizenbezitters stromen kortom niet meer door en als gevolg daarvan is de Nederlandse woningmarkt gestagneerd. Mensen gaan in de regel pas verhuizen als hun huidige woning verkocht wordt en nu dit moeilijk is, stopt het hele systeem. Sinds 2008 is het aantal transacties bijna gehalveerd. De aangescherpte hypotheekregels gooien in deze situatie extra roet in het eten. Met name de aflossingsverplichting beperkt de mogelijkheden van huizenbezitters met een hypotheek die onder water staat (Schilder & Konijn, 2013). Starters kunnen de woningmarkt weer vlot trekken, maar ook hun toetreding wordt lastiger. Sinds 2009 is hun leencapaciteit met zeker tien procent teruggelopen. Gevolg is dat prijzen dalen, bestaande kopers geen kant meer op kunnen en starters genoeg moeten nemen met een woning die minder goed aansluit bij hun wensen (Van Hoek & Koning, 2012). Experts verwachten dat de bodem nog niet bereikt is. Uit onderzoek van vakblad *The Economist* in het magazine van januari 2013 blijkt dat de woningprijzen in Nederland 33 procent boven het niveau liggen dat op grond van de inkomensontwikkeling van de laatste decennia verwacht mag worden.

### **Potentiële restschulden**

Als gevolg van de ingestorte woningmarkt in Nederland staan momenteel veel hypotheeklen onder water. Feitelijk is dit pas een reëel probleem als mensen hun huis gaan verkopen. Zolang ze niet willen verhuizen hebben ze geen schuld. De crisis en nieuwe hypotheekregels hebben echter effect op de bestedingsruimte van woningeigenaren, waarvan de gevolgen inmiddels aanzienlijk zijn.

Onderzoek van de Amsterdam School of Real Estate wijst uit dat er in het derde kwartaal van 2012 circa 800.000 huishoudens met potentiële restschulden zaten. Het CBS komt zelfs op ruim één miljoen, 30 procent van het aantal huizenbezitters met een hypotheek in Nederland. Hierbij is echter niet gekeken naar de hypotheekvorm. Duidelijk is wel dat het aantal hypotheeklen dat onder water staat in korte tijd sterk gestegen is. Medio 2011 werd het aantal huishoudens met potentiële restschuld nog geschat op 500.000 (Schilder & Conijn, 2012 & 2013; CBS Webmagazine 26 november 2012). Oorzaak ligt bij sterke daling van de woningprijzen, ruim 20 procent sinds 2008. Hierdoor hebben de bewoners niet het benodigde kapitaal kunnen opbouwen en bovendien zijn banken de afgelopen tien jaar steeds hogere hypotheeklen gaan afsluiten. Door de enorme druk op de woningmarkt was het een tijd lang gebruikelijk dat kopers boven de marktwaarde boden. Hetgeen vervolgens met een tophypotheek gefinancierd werd. Uit analyses van het CBS blijkt daarom dat het risico op restschulden het hoogst is onder tweeverdieners. Ruim een derde van hen heeft een hypotheek hoger dan de woningwaarde.

26

De gemiddelde restschuld per huishouden bedraagt thans 39.000 euro, slechts 15 procent van de kopers zit onder de 10.000 euro. Eind 2011 lag dit laatste nog op een kwart. Eind 2012 zit bijna 25 procent boven de 50.000 euro. Het risico op restschuld is het hoogst voor mensen die in 2007 of 2008 een huis kochten. Dit was net op de top van de markt, voor de crisis aanbrak. Van de hypotheeklen afgesloten na 2006 staat ruim de helft onder water. Als de kosten koper worden meegerekend, geldt dit echter voor vrijwel iedereen die na 2000 een huis kocht. Hierdoor kampen met name jonge mensen met potentiële restschulden, in de leeftijdscategorie tot 35 jaar betreft het ruim de helft van de kopers. Onder ouderen staan nauwelijks hypotheeklen onder water. Wel hebben ze, als dit toch het geval is, hogere restschulden dan jonge huishoudens (Schilder & Conijn, 2012 & 2013).

Onder water staande hypotheeklen komen vaker voor in de grote steden waar de huizenbubbel groot was en veel jonge starters met uitzicht op waardeverhoging een (te) duur huis hebben gekocht. Hier zijn de potentiële restschulden daarom het hoogst. Opvallend in dit opzicht is ook de provincie Flevoland. Hier is de verhouding tussen het inkomen van de veelal jonge huishoudens en de hoogte van de hypotheek het meest scheef. Dit resulteert in relatief veel huishoudens met restschulden (Hoek & Koning, 2012). In de rest van Nederland laten verder Parkstad Limburg en Oost-Groningen een afwijkend patroon zien. Dit ligt hier echter niet zozeer aan de sterke daling van de woningprijzen, deze waren al laag, maar aan de relatief hoge hypotheeklen ten opzichte van de woningwaarde en inkomens van de bewoners (Van Iersel e.a., 2011).

### **Betalingsachterstanden**

De vastzittende woningmarkt zorgt niet alleen voor het stijgen van de restschulden van huizenbezitters als ze hun woning verkopen. De economische crisis en de sterke daling van de woningprijzen hebben ook effect op eigenaren die geen verhuisplannen hebben. Wanneer ze hun baan verliezen of vanwege echtscheiding in financiële problemen komen, lopen ze een groter risico op het ontstaan van betalingsachterstanden en uiteindelijk gedwongen verkoop van de woning.

In de eerste periode van de crisis waren deze gevolgen nog weinig zichtbaar, maar vanaf 2011 is de situatie duidelijk verslechterd. Volgens het Bureau Kredietregistratie (KBR) kregen in 2012 ruim 10.000 mensen problemen met de betaling van hun hypotheek, dat wil zeggen dat ze meer dan drie maanden achterstand hebben. Eind 2012 waren bij BKR in totaal ongeveer 75.000 huishoudens geregistreerd met betalingsproblemen voor hun hypotheek. In 2008 lag dit nog op 25.000, kortom een verdrievoudiging in korte tijd. Toch gaat het om minder dan twee procent van het totaal aantal hypotheeklen in Nederland (Hoek en Koning, 2012).

Uit onderzoek blijkt dat problemen met hypotheekbetalingen vaak na enige tijd door mensen zelf worden opgelost. De stap naar een dreigend faillissement, schuldsanering en gedwongen verkoop is groot. Relatiebeëindiging en werkloosheid zijn vaak achterliggende oorzaak, al neemt overbesteding als reden toe (Westhof e.a., 2012). Zo zitten thans ongeveer 35.000 mensen in een driejarig traject van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).

In een normale situatie gaat per jaar gemiddeld één op de 1000 woningen in de gedwongen verkoop. Bij de NHG liggen de schadedeclaraties tussen de één en twee per 1.000 geborgde hypotheeklen (Van Hoek & Koning, 2012). Sinds de crisis is dit gestaag toegenomen. Het aantal executieveilingen steeg van 2000 in 2008 naar 2600 in 2012. Deze toename is beperkt doordat banken algemeen aansturen op gedwongen onderhandse verkoop omdat dit gemiddeld een lagere restschuld oplevert dan via een executieveiling (Van Raeven, 2012).

Dit blijkt ook uit de aanspraak op de NHG. In 2010 keerde het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) 1.331 verliesdeclaraties uit, driekwart meer dan een jaar daarvoor. In 2011 steeg dit tot 2.004 en over 2012 hebben in totaal 3.549 huishoudens vanwege een gedwongen verkoop een beroep gedaan op NHG. Dit is een stijging met 160 procent in twee jaar tijd. Verwacht wordt dat het aantal verliesdeclaraties nog verder zal toenemen naarmate de crisis langer duurt. Bekend is dat tussen de eerste betalingsproblemen tot uiteindelijke gedwongen verkoop vaak een periode van drie tot vier jaar zit.

27

Het gemiddelde verlies per woning bij de NHG is, ondanks de daling van de huizenprijzen, al enige tijd stabiel op 34.000 euro. Dit komt mede door de onderhandse verkopen. Het betekent dat er door het WEW in 2012 totaal ruim 120 miljoen euro is overgenomen. Over 2013 zal dit bedrag waarschijnlijk hoger uitkomen, maar het fonds is daar naar eigen zeggen voldoende op ingesteld. Ondanks dat het aantal nieuwe garanties iets terugloopt door afname van de woningverkoop, is het vermogen in 2012 met 53 miljoen euro gestegen tot 782 miljoen euro. Hieronder vallen de hypotheeklen van ongeveer een miljoen huishoudens waardoor het fonds garant staat voor circa 140 miljard euro aan vermogen. Alleen in gevallen van extreme daling van de woningprijzen en stijging van de werkloosheid zal de huidige buffer onvoldoende zijn om het aantal verliesdeclaraties te dekken.

Onbekend is hoeveel eigenaren zonder NHG nu met mogelijk gedwongen verkoop kampen. Door stijging van de hypotheeklen kwamen velen immers niet meer in aanmerking voor deze garantie, maar lieten kopers zich hierdoor niet beletten. Duidelijk is wel dat het aandeel gedwongen verkoop ruim verdubbeld is onder het totaal aantal transacties op de woningmarkt (Van Raeven, 2012).

Tevens is bekend dat de instroom in de WSNP is afgenomen. Dit is het gevolg van de strengere selectie door gemeenten die sinds kort hiervoor verantwoordelijk zijn. Een groeiende groep eigenaren in het goedkope én middeldure segment valt dus mogelijk tussen wal en schip.

## 4.2 Vraag en aanbod op de woningmarkt

Sinds het intreden van de crisis is de vraag naar koopwoningen ingestort. Een kleine opleving in december 2012 ten spijt staan nu een kwart miljoen huizen te koop, terwijl dit voor 2008 op gemiddeld 120.000 lag. Deze situatie is deels het gevolg van de financiële crisis en de beleidsontwikkelingen rondom hypotheek. Echter ook meer structurele sociaal-economische processen zorgen voor een mismatch op de woningmarkt. Zoals de RMO en het SCP schrijven, ontwikkelt Nederland zich tot een land van meerdere snelheden. De economische recessie wordt overal gevoeld, maar de gevolgen en de ernst daarvan verschillen naar draagkracht van bewoners en regio's.

### Beleidsingrepen op de hypotheekmarkt

In het regeerakkoord zijn diverse maatregelen opgenomen om de woningmarkt te beïnvloeden. Ten eerste wordt het voorstel om bij nieuwe hypotheek het annuïtair aflossen verplicht te stellen voor belastingaftrek doorgetrokken naar bestaande hypotheek. Daarnaast wordt het maximale aftrektarief (vierde schijf) in stappen van een half procent per jaar tussen 2013 en 2040 teruggebracht naar de derde schijf.

Sinds de publicatie van de voorgestelde maatregelen buitelen experts en analyses van de gevolgen hiervan over elkaar heen. Dit is deels voorbarig omdat de details van het beleid nog moeten worden uitgewerkt. Toch is op basis van enkele onderzoeken wel een doorkijkje mogelijk. Door onderzoekers van het EIB is in 2012 gekeken naar de potentiële effecten van ingrijpen in de hypotheekrente. Verminderen van de hypotheekrenteaftrek heeft onherroepelijk gevolgen voor de vraag naar woningen en dus de woningprijzen. Een daling van de rente met één procentpunt levert eerste huizenkopers een daling op van de woonlasten met 16 procent.

28

Het aanpassen van regels voor aftrek heeft echter geen directe gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt of voor de aansluiting tussen vraag en aanbod. De huidige stagnatie kent veel diepere oorzaken die vooral met de economische crisis van doen hebben. Beperking van de rente en aanpassing van de hypotheekregels zal, aldus het EIB, eerder zorgen voor een versterking van de huidige problemen op korte termijn. Voor nieuwe kopers zijn lagere prijzen gunstig, maar de aflossingsverplichting maakt het voor starters moeilijker. Het kabinet wil hierin tegemoet treden door de gunstige leenfaciliteiten voor starters te verbreden. Onderzoekers van Ecorys stellen niettemin dat dit per saldo nauwelijks effect zal hebben op de positie van starters, en daarmee de doorstroming op de woningmarkt (Holt e.a., 2012). De nieuwe regels zullen er tevens voor zorgen dat meer bestaande hypotheek onder water komen te staan. Daarbij worden zij geconfronteerd met de nieuwe (strengere) aflossingsregels voor het afsluiten van een nieuwe hypotheek.

De onderzoekers van zowel Ecorys als het EIB stellen dat er wel weer een nieuw evenwicht zal ontstaan op de woningmarkt. Dit kan echter enige tijd duren omdat de maatregelen in de huidige crisistijd komen (Van Hoek & Koning, 2012; Holt e.a., 2012; Koning & Saitua, 2012). Een deel van de huidige eigenaren is zich er al op aan het instellen. Uit onderzoek van de ING blijkt dat de economische crisis en de onzekerheid op de woningmarkt ervoor zorgen dat steeds meer mensen een deel van hun hypotheek tussentijds aflossen. In november 2012 kwam er bij de bank 42 procent meer aan aflossingen binnen dan een jaar daarvoor. Ook het aantal huisbezitters dat buiten hun hypotheek vermogen opbouwt om af te lossen, bijvoorbeeld door te sparen of te beleggen, stijgt van 21 naar 33 procent. Deze mensen doen dat uit voorzorg, ze willen restschulden voorkomen. Voor huizenbezitters die op korte termijn willen verhuizen is deze situatie zitten echter geen oplossing.

De enige uitweg is dat zij hun verlies gaan nemen. Een deel van de maatregelen om de woningmarkt vlot te trekken zal uiteindelijk daar op gericht moeten worden.

### **Demografische ontwikkeling en regionale verschillen**

De volkshuisvesting in Nederland is sinds jaar en dag gebaseerd op groei. Door zowel toename van de welvaart als stijging van de bevolking is de vraag naar woningen de afgelopen decennia constant toegenomen. Hierop heeft het hele systeem van planning, financiering, bouw en beheer zich ingesteld. Voor veel gemeenten is woningbouw noodzakelijk omdat zij via de grondopbrengsten verzekerd zijn van inkomsten. Al voor de crisis was duidelijk dat dit stelsel steeds minder houdbaar is. Onze welvaartsontwikkeling en bevolkingsgroei stagneren. In bepaalde delen van Nederland is zelfs sprake van een afnemende bevolking en stilstaande economie. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek op de woningmarkt waarbij de financiële crisis een versterkend effect heeft.

Op korte termijn hangen de gevolgen van de crisis wat betreft vraaguitval en financiële problemen van eigenaren samen met de woningprijzen en hoogte van hypotheeklen voor 2008. De situatie in grootstedelijke gebieden is wat dat betreft het minst gunstig. Hier zijn de prijzen relatief het meest gedaald en zitten huiseigenaren derhalve met potentieel de grootste restschulden. Daarbij gaat het om relatief jonge huishoudens aan het begin van hun wooncarrière. Het feit dat zij niet doorstromen zet de hele woningmarkt in deze gebieden op slot. De krimpggebieden steken hier momenteel nog gunstig bij af. Door bevolkingsafname was al een ruime woningmarkt ontstaan, met lage prijzen tot gevolg. De goedkope woningen houden deze gebieden voor bepaalde groepen juist in trek. Bovendien neemt door gezinsverdunding ook het aantal huishoudens toe, waardoor woningen in trek blijven. De crisis verandert weinig in deze situatie en heeft dus een dempend effect op de verhouding tussen vraag en aanbod in krimpggebieden (Van Iersel e.a., 2011).

29

Op langere termijn is er echter wel degelijk sprake van een scheve verhoudingen in de krimpggebieden. De gevolgen hiervan zijn bovendien verstrekkender dan de huidige vraaguitval in grootstedelijke gebieden. Dit heeft te maken met het feit dat er tot de crisis ook in de krimpregio's veel woningen gebouwd zijn. Omdat er nauwelijks gesloopt werd, heeft dit vooral woningen toegevoegd aan de al ruime voorraad. Daarnaast hebben corporaties om de kosten van nieuwbouw te dekken veel huurwoningen verkocht. De zittende bevolking vergriest echter en er komt nauwelijks nieuwe aanwas van buiten. Bovendien is voor grootschalige investeringen in de bestaande voorraad nauwelijks geld beschikbaar (Poulus, 2009; Van Iersel e.a., 2011).

De uitkomst is een structureel overaanbod van koopwoning in krimpregio's waardoor een deel van de bestaande voorraad onaantrekkelijk en feitelijk onverkoopbaar wordt. Dit resulteert in leegstand en eigenaren die gedwongen worden hun woning 'op te eten'. Uit NHG-gegevens blijkt dat de feitelijke kans op restschuld significant groter is in de krimpggebieden. Huishoudens in deze regio's komen door de zwakke economische situatie ook vaker in de financiële problemen waardoor ze hun hypotheek niet meer kunnen betalen (Schilder e.a., 2012). Bij gedwongen verkoop zal de schuld nog hoger uitvallen omdat er weinig partijen in de woningen geïnteresseerd zullen zijn.

Onderzoek wijst uit dat de juist deze combinatie van afnemende vraag, structurele leegstand en inkomensproblematiek een neerwaartse spiraal creëert in krimpregio's. In Parkstad Limburg en Noord-Oost Groningen is deze situatie nu al zichtbaar. Voorzieningen en jonge mensen trekken weg, de achterblijvende bevolking vergriest in snel tempo en onder de beroepsbevolking is sprake van hoge werkloosheid.

Ondanks de lage prijzen kampen veel huiseigenaren met schulden en betalingsachterstanden. In de anticipeerregio's zoals Zeeuws-Vlaanderen is nog perspectief omdat deze gebieden een neutraal migratiesaldo kennen. Echter ook hier zet de vergrijzing zich door en zorgt het ontbreken van een goed aanbod op gebied van opleiding, werk en sociaal leven dat er zich weinig, met name jonge, mensen vestigen. Hiermee missen zowel de krimp- als anticipeerregio's een groep starters voor wie de goedkope koopwoningen bij uitstek geschikt zijn. Vraaguitval en overaanbod zullen zich kortom ook hier voor gaan doen. Voor Zeeuws-Vlaanderen zijn er sterke vermoedens van verborgen leegstand (Van Iersel e.a., 2011).

Niet zozeer de huidige stagnerende woningmarkt, maar de economische crisis en maatschappelijke dynamiek verslechteren de situatie in krimpregio's. Problemen zitten vooral aan de onderkant van de markt, zijn structureel en vrijwel onomkeerbaar. Kleinschalige vervangingssloop en nieuwbouw gecombineerd met aanpak van de bestaande voorraad, kan enige verlichting bieden. Echter vooral het van de markt halen van een deel van de onverkoopbare goedkope voorraad zal een gunstige uitwerking hebben omdat een neerwaartse spiraal doorbroken wordt. Afwaardering van deze woningen is niettemin kostbaar (Poulus, 2009).

## 5 Conclusies

Omdat goedkope koop voor het experiment gedefinieerd is als de onderste 30 procent van de lokale, gemeentelijke woningmarkt, is dit aantal niet toegenomen. Wel zitten er door verschillende ontwikkelingen in de afgelopen jaren andere woningen in dit segment. Uit deze studie blijkt dat zowel op gebied van onderhoud, mismatch tussen vraag en aanbod en restschulden en betalingsachterstanden van eigenaren, sprake is van een toenemende problematiek. Deze verschilt echter naar locatie en deelsegment in Nederland. Bovendien gaat het inmiddels verder dan de onderkant van de particuliere woningmarkt. Ook de middeldure koop wordt getroffen. Daar speelt echter minder dat opeenstapeling van factoren de situatie complex en moeilijk oplosbaar maken. Op deze differentiatie wordt aan het eind van dit hoofdstuk ingegaan. Allereerst worden per onderzoeksvraag de resultaten besproken.

### 5.1 Resultaten

#### Onderhoud

*Hoeveel slecht onderhouden woningen zijn er in Nederland? In welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?*

Het aantal woningen in slechte bouwtechnische staat is laag, geschat wordt dat het om circa 50.000 woningen gaat. Daarnaast verkeren ongeveer 500.000 woningen in matige staat van onderhoud, hetgeen betekent dat er meer dan 10 procent van de nieuwbouwwaarde aan investeringen nodig is. Aan de onderkant van de woningmarkt, oftewel het segment goedkope koop, is de woonkwaliteit is het slechtst. Echter, ook in het middeldure en zelfs dure segment komen onderhoudsachterstanden voor. Dit betreft vaak oudere woningen die onderhoudsgevoelig zijn, maar vanwege hun architectuur en locatie aantrekkelijk gevonden worden en derhalve hoge waardes kennen.

31

*Zijn er verschillen in kwaliteit van het onderhoud tussen regio's en binnen lokale gemeente grenzen? En zo ja, in welke regio's en welke gebieden binnen gemeenten zijn woningen slecht onderhouden?*

Er is op regionaal en lokaal niveau veel verschil in de staat van onderhoud van particuliere woningen. De problematiek met bouwtechnisch verval en gebrek aan investeringen is landelijk gezien beperkt, maar concentreert zich in bepaalde wijken en complexen. Dit hangt mede samen met de financiële positie van eigenaren, lokale omstandigheden en vraag naar woningen. Plekken die er uitspringen zijn in het algemeen de krimpregio's en in het bijzonder Oost-Groningen en Zuid-Limburg. Een deel van de woningvoorraad is hier feitelijk afgeschreven. Daarnaast zijn in Rotterdam en Den Haag, en iets mindere mate in Amsterdam, nog relatief veel achterstanden in wijken met vooroorlogse (huur)woningen. In het algemeen kampt de vooroorlogse voorraad in de Randstad veelvuldig met funderingsproblemen, waarvan een deel nog verborgen is. Ten slotte gaat het om wijken en buurten in middelgrote steden waarin met name tussen de jaren zestig en negentig veel gebouwd is in de koopsector. Deze naoorlogse voorraad kent een toename van fysieke gebreken, een lage WOZ-waarde en algemeen een sociaal-economisch zwakke bevolking. Problematiek doet zich hiervoor dikwijls op straat- en blokniveau voor.

*Zijn er woningtypen waar slecht onderhoud vaker dan gemiddeld voorkomt? Zo ja, welke zijn dat?*

In het algemeen vertonen appartementen het meeste achterstallig onderhoud. In het bijzonder onder het particuliere huursegment is de kwaliteit matig. Woningen van eigenaar-bewoners, en daarbij met name eengezinswoningen, kennen echter de relatief hoogste achterstanden per huishouden.

Voor een deel van deze woningen is een aanzienlijke investering nodig, meer dan bij appartementen. Ook hier gaat het niet enkel om de goedkope voorraad, al vertonen eengezinswoningen in dit segment wel een duidelijke verslechtering in onderhoud. Specifieke woningtypen die opvallen als gemiddeld slechter onderhouden zijn kleine, vooroorlogse appartementen in stedelijke gebieden, laagbouw, zowel appartementen en eengezinswoningen, uit de jaren vijftig en zestig en gestapelde bouw uit de jaren zeventig en tachtig. De bouwkwaliteit maakt dat deze woningen fysiek sneller verouderen, terwijl eigenaren hier niet altijd op ingesteld zijn.

*Wat zijn indicatoren die voorspellen hoe eigenaren en Vereniging van Eigenaren hun woning onderhouden? Wat zijn daarin de trends?*

De financiële positie van individuele eigenaren, onderhoudsgeschiedenis van de woning en inzicht in het belang van onderhoud bepalen samen hoe huizen en complexen door particulieren worden onderhouden. Eigenaren met hogere sociaal-economische status investeren over het algemeen meer en zien het ook vaker als belangrijke taak, vanuit waardebehoud van hun bezit. Huizenbezitters met weinig financiële ruimte en beperkte perspectieven, ervaren minder verantwoordelijkheid en noodzaak voor onderhoud. Ze verwachten ook niet dat de woning er meer kwaliteit of comfort mee krijgt. Daarnaast is organisatie van eigenaren in een VvE of ander collectief van invloed op de mate waarin men onderhoud op een gereguleerde en gestructureerde manier uitvoert. In grote complexen is vaak sprake van actief en adequaat beheer middels onderhoudsplanningen en structurele bijdragen. Kleinere complexen en eengezinswoningen worden meer op incidentele, informele manier onderhouden. Hierdoor wordt minder aan groot onderhoud gepleegd.

*Waarom besteden eigenaren en VvE's hun onderhoudsbudget? Wat zijn daarin de trends?*

32 Tot 2010 zijn onderhoudsbestedingen door eigenaren toegenomen. Dit deed zich met name voor in het segment van algemeen bouwtechnische ingrepen en onderhoud aan algemene ruimten. Het dak, dubbele beglazing en schilderwerk zijn posten waar veel in geïnvesteerd wordt. Verfraaiingen komen weinig voor, net als investeringen in duurzaamheid. In de eigen woning hebben huizenbezitters wel veel renovatie gepleegd aan onder andere keukens en badkamers. Of de bestedingen door particulieren sinds de economische crisis zijn afgenomen, is niet bekend. De mogelijkheden onderhoud mee te financieren in de hypotheek is afgenomen. Wel zoekt een toenemend aantal VvE's ondersteuning bij grootschalig onderhoud door leningen aan te vragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

*Wat is de kwaliteit van het onderhoud van corporatiewoningen? Zijn daarin regionale of lokale verschillen te bemerken? En zijn daarin verschillen per woningtype?*

Uit de landelijke statistieken blijkt dat de onderhoudsstaat van de sociale huurvoorraad in Nederland redelijk tot goed genoemd kan worden. Doordat de afgelopen jaren veel sloop, nieuwbouw en renovatie in deze sector is gepleegd, kampen nog maar circa 50.000 sociale huurwoningen met bouwtechnische gebreken. Dit geldt ook voor het gros van de verkochte huurwoningen van corporaties, met name in de grotere steden. Het corporatiebezit in middelgrote steden en krimpregio's kennen relatief de meeste achterstanden en ook de laagste WOZ-waarden. Dit geldt tevens voor de verkochte huurwoningen in deze regio's. Zorgelijk zijn ook de eengezinswoningen in het huursegment. Hieraan wordt relatief minder onderhoud gepleegd dan aan appartementen.



Tabel 2: Overzicht cijfermatige resultaten

Aantal slecht onderhouden woningen	ca. 50.000
Aantal matig onderhouden woningen	ca. 500.000
Aantal sociale huurwoningen in gebrekkige staat	ca. 50.000
Aantal koopwoningen van eigenaar-bewoners in gebrekkige staat	. 300.000
Aantal particuliere huurwoningen in gebrekkige staat	ca. 170.000
Aandeel uitgepode sociale huurwoningen in gebrekkige staat	5 procent van het totaal
Aantal inactieve VvE's	ca. 40.000
Eigenaren met potentiële restschulden	800.000
Gemiddelde potentiële restschuld	39.000 euro
Totaal eigenaren met meer dan drie maanden achterstand op de hypotheekbetaling	75.000
Aantal mensen in een driejarig WSNP-traject	35.000
Aantal uitkeringen NHG in 2012	3.549
Totaal gedekte verliesdeclaraties in 2012	120,6 miljoen euro
Aantal executievelingen in 2012	2.600

### Mismatch vraag en aanbod

33

#### *In welke regio's is er een mismatch tussen vraag en aanbod?*

Door stagnatie van de woningmarkt als gevolg van prijsdaling, beperking van de leencapaciteit en nieuwe hypotheekregels, is in heel Nederland de vraag naar koopwoningen drastisch gedaald. Dit speelt in vrijwel alle segmenten. In grootstedelijke gebieden en locaties waar de WOZ-waarden bovengemiddeld zijn, is dit vooral een probleem van gebrek aan doorstroming. Mensen raken hun woning niet meer kwijt voor de prijs die ze er ooit voor betaald hebben, en besluiten daarom niet te verhuizen. Starters kunnen niet toetreden en blijven zitten in hun huidige woonsituatie.

In krimpregio's en enkele middelgrote gemeenten met veel naoorlogse goedkope koopwoningen, ligt de situatie iets anders. De prijzen waren hier al laag, hetgeen de woningen nog relatief aantrekkelijk maakt voor bepaalde doelgroepen. Hier is de markt echter ook stilgevallen.

#### *Bij welke woningtypen is er mismatch van goedkope koop?*

In het goedkope koopsegment gaat het vooral om laagbouwappartementen en gestapelde eengezinswoningen gebouwd tussen de jaren vijftig en negentig. Deze woningen bieden geringe kwaliteit ten opzichte van het overige aanbod, zowel in wooncomfort en onderhoud als in architectonische aantrekkelijkheid. Dit weerspiegelt zich in lage WOZ-waarden.

#### *Hoe zal deze mismatch tussen vraag en aanbod in Nederland zich gaan ontwikkelen?*

In de grootstedelijke gebieden lijkt de mismatch van tijdelijke aard. Experts verwachten een nieuw evenwicht, al kan dat in de huidige situatie van crisis en beleidsingrijpen enige tijd duren. Met uitzondering van enkele flatjes uit de jaren vijftig en zestig, is er nog steeds een grote potentiële vraag naar woningen in deze regio's.

Vanwege de aantrekkelijkheid van de omgeving en economische perspectieven willen veel mensen hier wonen, en zijn ze in principe ook bereid hier een prijs voor te betalen.

In de krimpgebieden daarentegen is op de middellange termijn sprake van een structureel overaanbod aan de onderkant van de woningmarkt als gevolg van nieuwbouw, vergrijzing en gebrek aan instroom. Vraag en aanbod zijn hier fundamenteel uit balans. Feitelijk valt een deel van de woningvoorraad uit de markt omdat ze te weinig kwaliteit meer bieden in de ruime keuze aan woningen in de krimpgebieden. Leegstand en prijsdalingen van andere woningen is het gevolg. Een nieuw evenwicht is alleen te bereiken door woningen uit de markt te halen.

In de middelgrote steden met veel bouw uit de jaren zeventig en tachtig zijn kleinschalige fysieke ingrepen de sleutel. Door veroudering en gebrek aan onderhoud worden deze gebieden nu minder populair. Deze woningen zijn echter in principe wel in trek en mensen willen ook in deze gebieden wonen, vanwege hun ligging nabij grote steden.

### **Financiële situatie woningeigenaren**

*Hoeveel woningeigenaren hebben er potentiële restschulden (meest recente cijfers)? En in welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?*

Uit de laatste cijfers blijkt dat circa 800.000 huishoudens met potentiële restschulden kampen. Dit aantal is in de afgelopen twee jaar in rap tempo gestegen. Het probleem doet zich in vrijwel alle prijssegmenten voor omdat de woningprijzen in het algemeen sterk zijn gedaald sinds 2008. De hoogste restschulden zitten in het middeldure segment, hypotheek boven de 200.000 euro. Dit zijn woningen die overwegend gekocht werden door jonge tweeverdieners. Hier zijn de prijzen, met het uitzicht op waardevermindering, sterk opgedreven om vervolgens een flinke daling in te zetten. In het goedkope koopsegment zijn de prijzen relatief minder gedaald. Hier kampt een deel van de eigenaren echter met relatief hoge hypotheek ten opzichte van hun inkomen en de WOZ-waarde van de woning.

34

*Hoeveel woningeigenaren hebben betalingsachterstanden (Wet schuldsanering) op hun hypotheek (meest recente cijfers)? En in welk woningsegment komt dit voor?*

Uit gegevens over de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) is niet af te leiden hoeveel eigenaren er momenteel met betalingsachterstanden op hun hypotheek kampen. Bij het Bureau Krediet Registratie stonden eind 2012 bijna 75.000 mensen aangemeld met meer dan drie maanden achterstand op hun hypotheekbetalingen. Het aantal mensen in een driejarig WSNP-traject bedraagt nu circa 35.000 en neemt af door strengere selectie door gemeenten. Dergelijke schulden ontstaan doorgaans door werkloosheid en echtscheiding. Bekend is dat veel eigenaren betalingsachterstanden na enige tijd zelf oplossen. De relatie met de restschulddproblematiek is nog niet duidelijk. Alleen in krimpregio's Zuid-Limburg en Oost-Groningen is een verband tussen onder water staande hypotheek, betalingsachterstanden en werkloosheid. Dit doet zich overwegend voor in het goedkope koopsegment.

*Hoeveel uitkeringen NHG zijn er dit jaar gedaan (meest recente cijfers)? En in welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?*

In 2012 zijn er in totaal 3549 verliesdeclaraties door de NHG uitgekeerd. Gemiddeld was het verlies per woning 39.000 euro. De NHG-kostengrens is tijdelijk verhoogd naar 350.000 euro, maar de meeste garanties worden afgegeven voor hypotheek tot 265.000 euro. Gezien de hoogte van het gemiddelde verlies zal het overwegend gaan om woningen onder de 200.000 euro. Onduidelijk is of er binnen dit prijssegment specifieke woningen zijn die geconfronteerd werden met gedwongen verkoop. Prijzen zijn over de hele linie gedaald en ook in 2012 waren relatiebeëindiging en werkloosheid de belangrijkste oorzaken voor verliesdeclaraties.

*Hoeveel woningeigenaren komen naar verwachting in de toekomst in financiële problemen met hun hypotheek? En in welk prijssegment van de woningmarkt komt dit voor?*

De verwachting is dat de daling van de huizenprijzen nog niet ten einde is en ook de werkloosheid nog zal oplopen. Dit betekent meer potentiële restschulden, betalingsproblemen en gedwongen verkoop. Hoeveel is moeilijk in te schatten, ook omdat nog geen zicht is op de samenhang van deze problemen. Zolang mensen hun huis niet hoeven verkopen, zullen restschulden alleen ontstaan bij mensen die hun woning echt niet meer kunnen betalen. Dit zullen in de eerste plaats al sociaal zwakke groepen zijn die geen andere uitweg meer hebben. De tweeverdieners die nu de hoogste restschulden hebben proberen, wanneer ze willen verhuizen, hun oude woning over het algemeen te verhuren. Zolang ze werk behouden en hun woning courant is op de huurmarkt levert dit geen financiële problemen op. De risico's zijn daarom het grootst bij mensen die een goedkope koopwoning hebben waar, ook na de crisis, weinig vraag naar is. Dit geldt voor huishoudens in krimpregio's en bezitters van na-oorlogse woningen. Een tweede risicogroep zijn jonge eigenaren die relatief hoge hypotheek hebben zonder NHG en aan het begin van hun carrière staan. Door de flexibiliteit van de arbeidsmarkt kunnen ze acuut in de problemen komen met een relatief hoge schuld. Dit zijn woningen in zowel het goedkope als middeldure segment.

## 5.2 Analyse en discussie

Uit dit onderzoek komt naar voren dat het probleem van goedkope koop gelaagd en complex is. Het is niet simpelweg een kwestie van gebrek aan woningkwaliteit, mismatch tussen vraag en aanbod of te hoge hypotheek. Er speelt een combinatie van individuele en structurele factoren bij zowel bewoners als de woningen en de woningmarkt als geheel een rol. Doordat deze factoren niet over heel Nederland gelijk zijn, is er grote diversiteit naar locatie. De algemene conclusie die uit deze studie naar voren komt is dat de problematiek van goedkope koop sterke regionale verschillen vertoont en de ernst zich concentreert in specifieke buurten en complexen.

35

Hoewel algemeen van voldoende kwaliteit, laat dit onderzoek zien dat er goede redenen zijn om aandacht te besteden aan de staat van de particuliere woningvoorraad. Door aanzienlijke investeringen is de staat van het corporatiebezit, een klein deel uitgezonderd, inmiddels voldoende.

Eigenwoningbezit, nu ruim de helft van de Nederlandse voorraad, en in iets mindere mate particuliere huur kennen de hedendaagse probleemsegmenten. Onder de meerderheid van de eigenaren die voldoende investeren in de woning en nauwelijks risico's lopen, is een groep die als het ware gevangen zit in het eigendom. Door de economische crisis, die heeft gezorgd voor stagnatie van de woningmarkt en oplopende werkloosheid, is dit aantal toegenomen.

Uit het onderzoek komt een aantal risicofactoren naar voren die de problematiek van goedkope koop beïnvloeden.

*Niveau van de woning: Bouwkwiteit en onderhoudsgeschiedenis*

Panden die al kwalitatief matig waren bij de bouw, zoals woningen uit de negentiende en begin twintigste eeuw, de wederopbouw en de jaren zeventig-tachtig, zijn meer onderhoudsgevoelig en vergen dus meer investeringen. Ook funderingsproblemen en gebruik van asbest zorgen voor extra kostenposten. Eigenaren kunnen hier geen invloed op uitoefenen en zijn zich er bij koop ook vaak niet van bewust. Daarnaast speelt met name bij voormalige huurwoningen de mate van onderhoud in het verleden mee bij de investeringen door de huidige eigenaren.

Wanneer panden in het verleden weinig zijn onderhouden en soms met verborgen gebreken kampen, is het voor de nieuwe kopers vaak lastig deze achterstanden in korte tijd weg te werken. Deze opgave is zowel voor individuele huizenbezitters als VvE's vaak teveel.

*Niveau van de eigenaren: Financiële positie en organisatie*

Huizenbezitters zijn primair verantwoordelijk voor het onderhoud van hun woningen. Menig eigenaar is zich echter niet bewust van wat er allemaal bij het beheer van een pand komt kijken. Het is geen taak waar ze dagelijks mee bezig zijn. Mede hierdoor is de organisatie van eigenaren in Nederland, zowel in eengezinswoningen als appartementen rondom onderhoud niet best. Er wordt weinig structureel gespaard, overlegd, beheerd en gepland. De toename van het particulier eigendom versterkt dit omdat er vaak sprake is van meerdere eigenaren in een complex. Versnipperd bezit bemoeilijkt een integrale aanpak.

De organisatie van eigenaren hangt mede samen met hun sociaal-economische positie. Voor onderhoud is geld nodig en dikwijls bepaalt de financiële draagkracht de mate en frequentie van investeringen. Tevens zijn opleidingsniveau en maatschappelijk perspectief richtinggevend voor het belang dat men aan onderhoud van de woning hecht.

*Niveau van de omgeving: Aantrekkingskracht van buurt, stad en regio*

Een belangrijke factor in de waarde van een woning is, naast de staat van onderhoud, de verhouding tussen vraag en aanbod. Deze wordt bepaald door de economische kracht van een gebied, nabijheid van voorzieningen, de leefbaarheid van de openbare ruimte en architectonische kwaliteit van de huizen. Door dit gegeven zijn de goedkoopste woningen te vinden in de perifere delen van Nederland, die mede hierdoor te maken hebben met demografische krimp.

36

Deze drie factoren zijn tevens knoppen waaraan gedraaid kan worden. Soms kan een grote investering in onderhoud helpen, soms is ondersteuning van eigenaren nodig en soms dient het omliggend gebied aangepakt te worden. Vaak zal echter inzet op één van de risicofactoren niet voldoende zijn. Zo zal een grote opknapbeurt weinig uitmaken als de aantrekkingskracht van het gebied laag blijft of eigenaren niet in staat zijn op eigen kracht de woning verder te onderhouden. In de zoektocht naar oplossingsrichtingen dient daar rekening mee gehouden te worden.

# Bronnen

Aghris, F. & Andriessse, L., Eigenaar Centraal. Plan van Aanpak Particuliere woningvoorraad 2012-2018. Rotterdam: Gemeente Rotterdam, 2012.

Companen, Onderzoek functioneren VvE's. Arnhem: Companen, 2007.

Companen, Stand van zaken VvE's in Nederland. Arnhem: Companen, 2010.

Companen, Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen. Arnhem: Companen, 2012.

Francke, M., Krimp en woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs. Rotterdam: SEV, 2010.

Gruis, V., S. Tsenkova & N. Nieboer, Management of Privatised Social Housing: International Policies and Practice. Wiley-Blackwell.

Hoek, T. Van & M. Koning, Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt. Gevolgen voor de woningmarkt. Amsterdam: EIB, 2012.

Holt, D., R. Out & E. Dekker, Update: analyse effecten regeerakkoord op woningmarkt. Rotterdam: Ecorys, 2012.

37

Iersel, J. Van, Nulmeting ISV III. Hoofdrapport. RIGO Research en Advies, 2010.

Iersel, J. van., e.a., De woningmarkt in krimpgebieden. Amsterdam: RIGO Research en Advies, 2011.

Knol, F., J. Boelhouwer & V. Veldheer, Statusontwikkeling van wijken in Nederland 1998-2010. Den Haag: SCP, 2012.

Koning, M. & R. Saitua, Annuïtaire beperking hypotheekrenteaf trek. Effecten woningmarkt en bouwproductie. Amsterdam: EIB, 2012.

Korporaal, P. & O. Van der Wal, Essay: Woning zoekt onderhoud. Particuliere woningverbetering in een veranderend speelveld. Rotterdam: KEI, 2012.

Leidelsemeijer, K., J. van Lensele & I. Giesbers, Kwaliteit van buurt en straat. Tussen feit en fictie. Den Haag: ministerie van VROM, 2009.

Meijer, F. & A. Thomsen, Kwaliteit van de particuliere woningvoorraad. Gouda: Habiforum, 2006.

Ministerie van VROM, Kwaliteit voor doelgroepen. KWR 2000 beschrijft woonsituatie rond millennium. Den Haag: ministerie van VROM, 2002.

Ministerie van VROM, De kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving rond de millenniumwisseling. Basisrapportage Kwalitatieve Woningregistratie 2000. Den Haag: ministerie van VROM, 2003.

Ministerie van VROM, Wonen op een rijtje. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006. Den Haag: ministerie van VROM, 2007.

Ministerie van VROM, Stedelijke Vernieuwing: een tussenstand Verdieping van en achtergronden bij de ISV II-prestaties van de steden. Den Haag: ministerie van VROM, 2007.

Ministerie van VROM, Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009. Den Haag: ministerie van VROM, 2010.

Neele, J. R. de Wildt, R. Wouters & P. Massar, Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen. Amsterdam: RIGO Research en Advies, 2008.

Poulus, C., Het geld geteld. Investerings tegen de achtergrond van de Krimp en de Goedkope Koopproblematiek in Oost-Groningen. Rotterdam: SEV, 2009.

Rekenkamercommissie Apeldoorn, De woningvoorraad van Apeldoorn in kaart. Verkennend onderzoek toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad. Apeldoorn: Gemeente Apeldoorn, 2012.

38

Schilder, F. & J. Conijn, Restschuld in Nederland: omvang en consequenties. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate, 2012.

Schilder, F. & J. Conijn, Financierbaarheid van de restschuld. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate, 2013.

Schilder, F., J. Conijn & M. de Jong-Tennekes, Financiële risico's op de woningmarkt. Een verkenning in krimp- en anticiperregio's. Rotterdam: SEV, (2012).

Schulenberg, R., K. Leidelmeijer & H. Rombouts, Buurtleefbaarheid beschreven. Ontwikkeling in de veertig aandachtswijken. Amsterdam: RIGO Research en Advies, 2010.

SEV, Eindnotitie Goedkope Koop. Samenvattingen en discussiepunten onderzoek goedkope koop Oldambt en Pekela. Rotterdam: SEV, 2009.

Sour, A., Een tweede leven voor oude corporatiepanden. Cascorenovatie + afbouwen naar eigen inzicht en budget. Rotterdam: SEV, 2012.

Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Den Haag. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012a). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Dordrecht. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012b). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Enschede. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012c). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Leeuwarden. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012d). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

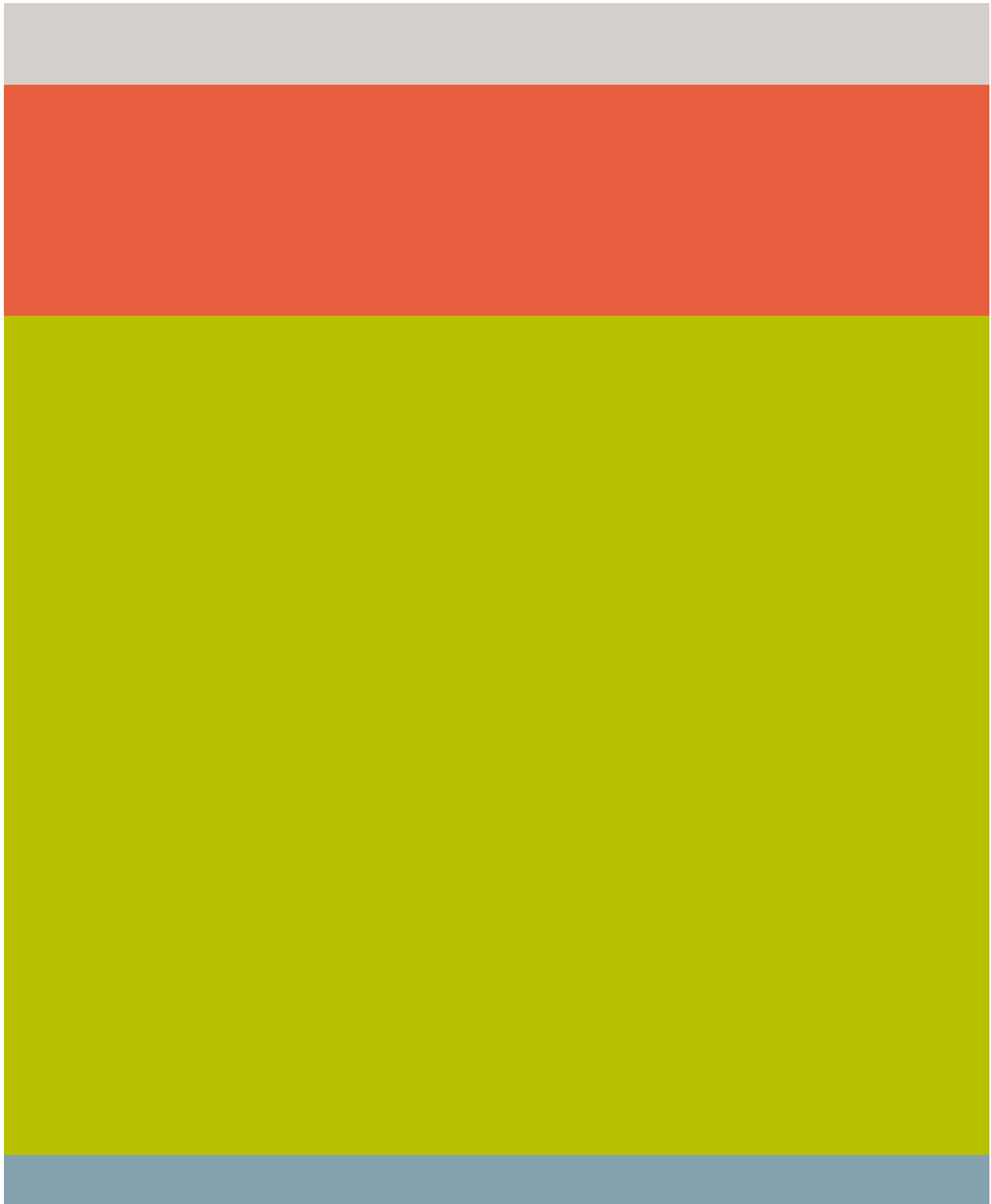
Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Lelystad. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012e). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Schiedam. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012f). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

Tambach, M., Particuliere woningvoorraad Zaanstad. Kwaliteit-beleid-effectiviteit (2012g). Delft: TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB, 2012.

Wassenberg, F. & T. Lupi, Sterke woonwerfwijken: voorkomen is beter dan herstructureren. Den Haag: Nicis Institute, 2011.

Westhof, F., M. Tom & P. Vroonhof. Monitor Betalingsachterstanden. Meting 2011. Zoetermeer: Pateia, 2011.



---

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

---

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

---

twitter: @platform31

**PLATFORM31**

**Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV**