



De verdeling van schaarse woningen in de corporatiesector

Wij onderzoeken hoe huurwoningen in Nederland verdeeld zijn over huishoudens in de corporatiesector en verkennen welke rol het toewijzingssysteem hierin speelt.

Oudere huishoudens, grotere huishoudens, en huishoudens afkomstig uit de regio waarin ze wonen, blijken daarvan te profiteren.

Zij bewonen grotere en waardevollere woningen dan op basis van betalingsbereidheid verwacht kan worden, wat ten koste gaat van andere huishoudensgroepen.

De ‘herverdeling’ ten gunste van grotere huishoudens lijkt te stroken met de doelstellingen van de sector.

Het grote voordeel voor oudere huishoudens blijkt daarentegen vooral een gevolg van het gebruik van wachtlijsten als primair toewijzingsmechanisme.

CPB - december 2023

Jennifer Buurma-Olsen, Jort Sinninghe Damsté

1 Inleiding

De corporatiesector is een omvangrijk segment van de Nederlandse woningmarkt. Ongeveer drie van de tien (29%) woningen in Nederland worden verhuurd door een woningcorporatie. Het overgrote deel van deze woningen is sociale huur, waarbij zowel de hoogte van de huur als de jaarlijkse huurstijging gereguleerd worden door wetgeving. Aantrekkelijke prijzen en ruime huurbescherming binnen de sociale huur dragen bij aan een hoge vraag ten opzichte van het aanbod, waarmee een verdelingsvraagstuk ontstaat.

De verdeling van schaarse woningen is een ingewikkeld vraagstuk: wie krijgt welke woning? Op ongereguleerde (vrije) markten bewegen prijzen mee met vraag en aanbod. Goederen of diensten komen zo terecht bij diegenen die daar het meeste voor kunnen en willen betalen. Op een gereguleerde markt met vraagoverschot is een andere methode nodig om tot een verdeling te komen. Verschillende toewijzingssystemen, zoals loterijen of wachtlijsten, zullen tot verschillende uitkomsten leiden en andere begunstigden opleveren.

In Nederland vormen wachtlijsten de kern van het toewijzingssysteem, maar wordt de verdeling van woningen bijgestuurd door aanvullend beleid. Deze bijsturing is er op gericht om de verdeling van woningen in lijn te brengen met de doel van de corporatiesector: het bieden van passende woonruimte aan behoevende huishoudens. Dit geschiedt onder andere middels urgentieverklaringen en extra toelatingscriteria voor specifieke woningen. In deze beleidspublicatie bekijken we ten eerste hoe de corporatiewoningen uiteindelijk verdeeld zijn over de huishoudens in deze sector. We doen dit aan de hand van verschillende huishoudenskenmerken. Ten tweede beschouwen we in hoeverre deze verdeling strookt met de doelstellingen die spreken uit dit aanvullende beleid. We baseren ons op resultaten uit de wetenschappelijke nevenpublicatie Buurma-Olsen et al. (2023).

2 Toewijzing van woningen: theorie en beleidspraktijk

In het Nederlandse toewijzingssysteem spelen regionale wachtlijsten een centrale rol. In de meeste regio's plaatsen woningcorporaties beschikbare woningen op een gezamenlijk online platform, waarop woningzoekenden wachttijd opbouwen en hun interesse in specifieke woningen kenbaar kunnen maken. De corporatie wijst een woning vervolgens toe aan de geïnteresseerde met de langste wachttijd, mits die voldoet aan de toelatingscriteria zoals de maximuminkomensgrens.¹ Pas wanneer een huishouden een woning definitief heeft geaccepteerd gaat diens wachttijd weer naar nul. Naast wachtlijsten maken enkele corporaties gebruik van loterijen, bijvoorbeeld bij het toewijzen van studentenwoningen, maar dit komt aanzienlijk minder vaak voor (RIGO, 2019).

Centrale wachtlijsten met keuzevrijheid kunnen in potentie een goede *match* tussen huishoudens en woningen opleveren. De centralisatie van wachtlijsten op regionaal niveau betekent een relatief breed woningaanbod.² Dit in tegenstelling tot andere landen waar woningzoekenden zich dikwijls voor wachtlijsten of lotingen per corporatie of gebouw moeten inschrijven. In combinatie met de mogelijkheid om op specifieke woningen te reageren (en woningen af te wijzen na bezichtiging) leidt dit systeem volgens de theoretische literatuur tot een relatief goede *match* tussen woningen en huishoudens vergeleken met systemen

¹ Inkomensvereisten worden nader gespecificeerd met 'passend toewijzen', waarmee wordt voorkomen dat huishoudens een corporatiewoning krijgen toegewezen waarvan zij de huur niet kunnen betalen.

² Er zijn in Nederland 36 corporatieregio's waarmee het systeem grofweg tussen provinciaal en gemeentelijk schaalniveau valt. Binnen de corporatieregio zijn in de regel meerdere corporaties actief, die deelnemen aan de centrale wachtlijst.

met minder keuzevrijheid (Arnosti & Shi, 2020; Waldinger, 2021).³ Huishoudens zijn immers bereid langer te wachten voor een woning waaraan zij meer waarde hechten (Van Ommeren & Van der Vlist, 2016).

Dit toewijzingssysteem kan echter onbedoeld specifieke groepen bevoor- of benadelen. De wachtlijst als uitgangspunt kan er toe leiden dat oudere huishoudens aantrekkelijkere woningen bemachtigen ten koste van andere groepen, simpelweg doordat zij meer tijd hebben gehad om te wachten. Ook huishoudens met een urgente woningvraag kunnen in een puur wachtlijststelsel (zonder aanpassingen) in de knel komen. De regionale in plaats van nationale schaal van het systeem kan bovendien huishoudens die naar een ander regio verhuizen op achterstand zetten, doordat zij hun opgebouwde wachttijd niet mee kunnen nemen. Dit kan tevens een barrière vormen voor (arbeids)mobiliteit tussen regio's.

Woningcorporaties en gemeenten proberen daarom met aanvullend beleid de verdeling van woningen gericht bij te sturen. Het primaire doel daarbij is om huishoudens met een urgent woonprobleem of specifieke woningwens te helpen die in een puur wachtlijststelsel mogelijk geen passende woning zouden vinden. Corporaties stellen daartoe onder andere aanvullende eisen bij het verhuren van specifieke woningen, zoals exclusieve verhuur van grotere woningen aan gezinnen met kinderen. Daarnaast hebben zij enige ruimte om de wachttijd van uiteenlopende aandachtsgroepen bij te stellen.⁴ Gemeenten verlenen middels huisvestingsverordeningen ook urgentieverklaringen aan huishoudens die dringend een woning nodig hebben (onder andere statushouders en mantelzorgers⁵), waarmee zij voorrang krijgen (Huisvestingswet 2014, artikel 12).

Gemeenten richten zich daarbij nadrukkelijk ook op lokale woningzoekenden. De Huisvestingswet 2014 (artikel 14) biedt gemeenten de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te eisen dat een deel van de sociale huurwoningen (maximaal 50%) met voorrang toegewezen wordt aan huishoudens die een economische of maatschappelijke binding met de regio of gemeente hebben.⁶ Het gaat hierbij om huishoudens die al werken of woonachtig zijn in het betreffende gebied. Het veelvuldig gebruik van deze maatregel toont dat gemeenten veel waarde hechten aan het huisvesten van hun ingezetenen, ook al kan dit de kansen van *outsiders* beperken. De impact van dergelijke regelingen verschilt echter sterk per regio: huisvestingsverordeningen worden met name in de Randstad en het midden van Nederland toegepast (RIGO, 2020).

In het vervolg van deze publicatie kijken we hoe de daadwerkelijke verdeling van corporatiewoningen zich verhoudt tot de doelstellingen van de sector. We vergelijken daartoe de verdeling van woningen in het huidige toewijzingssysteem met een hypothetische verdeling op basis van de betalingsbereidheid van huishoudens. Deze analyse wordt kort besproken in sectie 3 en in detail gepresenteerd in de nevenpublicatie Buurma-Olsen et al. (2023). De uitkomsten geven inzicht in de verdelingseffecten van het regionale wachtlijststelsel, maar tonen ook de invloed van het aanvullende beleid van corporaties en gemeenten.

³ De *take-it-or-leave-it* aanpak die soms in andere landen (onder andere de VS) wordt toegepast, waarbij woningzoekenden hun opgebouwde wachttijd verliezen wanneer zij de toegewezen woning niet accepteren, is hiervan een voorbeeld.

⁴ Zo krijgen onder andere starters en actief-zoekenden in de corporatieregio Amsterdam 'punten' toegekend ([link](#)), wat hun opgebouwde wachttijd verhoogt en zo hun kansen vergroot.

⁵ In de onderliggende analyse (Buurma-Olsen et al., 2023) worden deze groepen niet expliciet onderscheiden. We kunnen daardoor niet bepalen hoe hun woonconsumptie door het toewijzingssysteem beïnvloed wordt.

⁶ Deze eis kan enkel opgelegd worden indien de gemeente kampt met geringe uitbreidingsmogelijkheden van de woonruimtevoorraad.

3 Empirische analyse

Methodie

In de nevenpublicatie (Buurma-Olsen et al., 2023) zijn de verdelingseffecten van het in Nederland gehanteerde toewijzingssysteem voor corporatiewoningen in kaart gebracht. De centrale vraag hierbij is welke typen huishoudens baat hebben bij de huidige manier waarop woningen worden toegewezen en welke huishoudens hiervan nadeel ondervinden. De analyse heeft strikt betrekking op de verdeling van *de huidige voorraad corporatiewoningen* onder *de huidige huurders* in deze sector. Verdelingseffecten tussen diegenen die wel of niet een corporatiewoning (kunnen) huren blijven daarmee buiten beschouwing in dit onderzoek.⁷ We benadrukken dat huurders die nadeel ondervinden van het toewijzingssysteem desondanks voordeel kunnen hebben van het sociale huurstelsel *als geheel*. Dit omdat ze kunnen profiteren van lage huren, brede toegang tot woningen en hoge kwaliteitsstandaarden.

De analyse berust op een vergelijking van de daadwerkelijke woningverdeling met die van een alternatief, op marktmechanismen gebaseerd systeem. De gehanteerde methodologie bouwt voort op Glaeser en Luttmer (2003) en is grofweg als volgt.⁸ Allereerst wordt gemeten hoe de woonconsumptie van huishoudens samenhangt met leeftijd, huishoudenssamenstelling en geboorteplek in de vrije markt. Omdat een woning in de vrije markt toebedeeld wordt aan diegene met de grootste betalingsbereidheid, geeft dit inzicht in de relatieve woonvoorkeuren van verschillende huishoudensgroepen. Vervolgens wordt de geschatte relatie tussen woonconsumptie en huishoudenseigenschappen toegepast op de corporatiesector, om te voorspellen hoe de beschikbare corporatiewoningen verdeeld zouden zijn conform deze, middels betalingsbereidheid getoonde, woonvoorkeuren. Dit is de ‘alternatieve verdeling volgens marktmechanismen’ waarmee de daadwerkelijke verdeling van corporatiewoningen vergeleken wordt. We vergelijken daarbij nadrukkelijk huishoudens met een vergelijkbare financiële positie: verschillen in woonconsumptie die voortkomen uit verschillen in inkomen en/of vermogen houden we op deze manier buiten de analyse, omdat deze in de vrije markt en in de corporatiesector logischerwijs een verschillende rol spelen.⁹

We meten woonconsumptie in deze analyse op twee verschillende manieren, met behulp van microdata. We gebruiken geanonimiseerde microdata van het CBS uit 2020 om de woonconsumptie in kaart te brengen voor alle huishoudens in Nederland.¹⁰ In de eerste plaats meten we woonconsumptie middels de waarde van de woning (in deze studie gedefinieerd als de WOZ-waarde). Dit is een belangrijke uitkomst omdat het de woonconsumptie op een omvattende manier beschrijft, doordat zowel kwantiteit (woonoppervlakte) als kwaliteit (onder andere de fysieke staat en de locatie van de woning) hierin weerspiegeld zijn. We kijken daarnaast ook los naar woonoppervlakte, omdat dit vanuit volkshuisvesting-oogpunt de belangrijkste component van woningwaarde lijkt te zijn.

⁷ Doordat impliciete en expliciete subsidies verschillen tussen segmenten van de woningmarkt kunnen dergelijke verdelingseffecten aanzienlijk zijn.

⁸ Zie Buurma-Olsen et al. (2023) voor een uitgebreide bespreking van de methodologie.

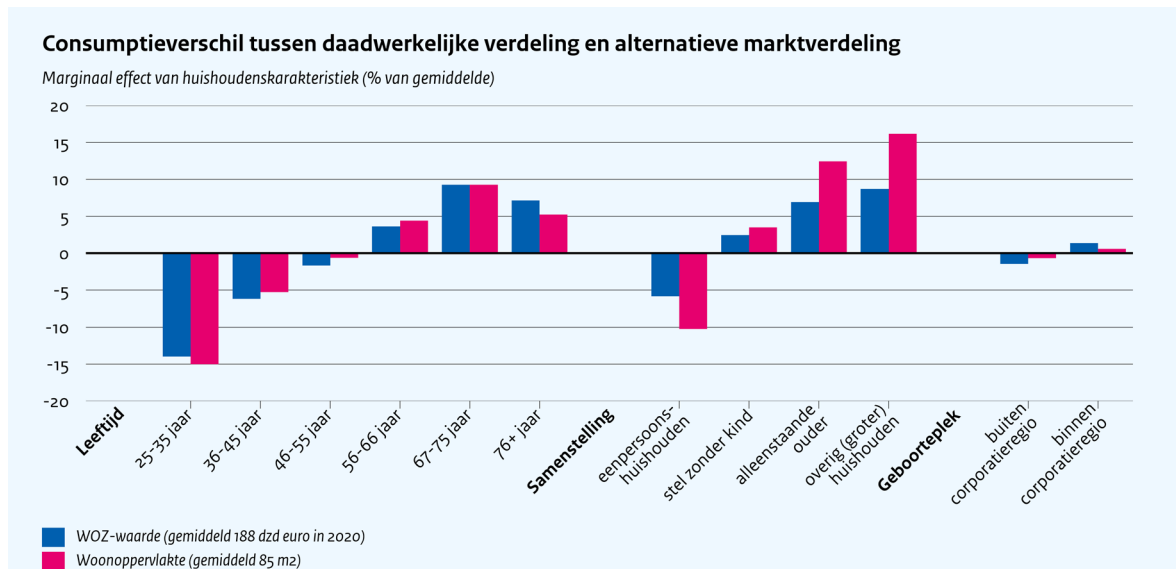
⁹ Inkomen en vermogen lijken zelfs op verschillende *ongereguleerde* markten een andere rol te spelen. Hierdoor kan geen betrouwbare voorspelling van woonconsumptie gemaakt worden op basis van deze variabelen, en dienen we ook wegens deze technische reden te controleren voor inkomen en vermogen. Een nadeel hiervan is dat de (beoogde) herverdeling van woonconsumptie binnen de corporatiesector naar huishoudens met een laag inkomen niet in beeld gebracht kan worden met deze methodiek.

¹⁰ De dataset wordt beperkt tot huishoudens met een hoofdkostwinnaar ouder dan 25 jaar in een zelfstandige woning, binnen een de 36 corporatieregio's waarin gewerkt wordt met een centraal toewijzingssysteem (zoals gedefinieerd door RIGO, 2019).

Resultaten

In het toewijzingssysteem voor corporatiewoningen blijkt sprake van een substantiële herverdeling van woonconsumptie. Figuur 3.1 toont het verschil in de verwachte woonconsumptie tussen de daadwerkelijke en de alternatieve, op marktmechanismen gebaseerde verdeling van corporatiewoningen.¹¹ De resultaten worden getoond als percentage van de gemiddelde WOZ-waarde en woonoppervlakte van corporatiewoningen.¹² We isoleren hierbij telkens het effect van één van de huishoudenskenmerken.¹³ Oudere huishoudens, grotere huishoudens, en huishoudens waarvan tenminste één van de volwassenen geboren is in de betreffende regio blijken in grotere en waardevollere woningen te wonen dan bij toewijzing volgens marktmechanismen het geval zou zijn. Dit gaat gepaard met een lagere woonconsumptie voor jongere huishoudens, éénpersoonshuishoudens en huishoudens afkomstig van buiten de regio. We lichten de gemeten effecten in onderstaand tekstkader nader toe met behulp van drie voorbeeldhuishoudens. In de volgende sectie worden deze resultaten in beleidscontext geplaatst.

Figuur 3.1 De verdeling van woonconsumptie naar huishoudenskenmerken



¹¹ De in deze publicatie aangehaalde consumptieverschillen berusten op een alternatieve marktverdeling geschat op basis van de vrije huurmarkt. In Buurma-Olsen et al. (2023) worden ook resultaten getoond waarbij de koopmarkt wordt gebruikt om de alternatieve marktverdeling te schatten. De verschillen in uitkomsten zijn verwaarloosbaar en onderschrijven de robuustheid van de analyse.

¹² Voorbeeld: aangezien de gemiddelde woonoppervlakte van een corporatiewoning in 2020 85 m² bedraagt, woont een huishouden met een 10% lagere woonconsumptie door de huidige toewijzingspraktijk 8,5 m² kleiner dan in de alternatieve marktverdeling het geval zou zijn.

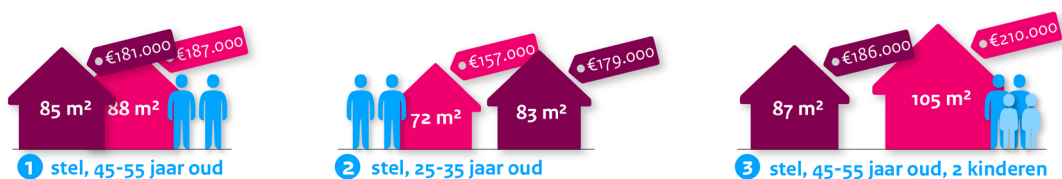
¹³ Formeel: de marginale effecten van de huishoudenskenmerken.

Het effect van het toewijzingssysteem op de verdeling van corporatiewoningen: drie voorbeeldhuishoudens

Huishouden 1 is een stel zonder kinderen in de leeftijdscategorie 45-55 jaar, waarvan tenminste één persoon geboren is in de regio waarin ze momenteel wonen. Bij de daadwerkelijke verdeling van woningen in de corporatiesector bewonen zij naar verwachting een woning van 88 m² met een WOZ-waarde van 187 dzd euro. Bij de alternatieve marktverdeling (op basis van betalingsbereidheid) van dezelfde corporatiewoningen zouden zij een woning van 85 m² met een WOZ-waarde van 181 dzd euro bewonen. In beide gevallen ligt de verwachte woonconsumptie van dit huishouden dichtbij het gemiddelde: corporatiewoningen hadden in 2020 een gemiddelde WOZ-waarde van 188 dzd euro en een gemiddelde woonoppervlakte van 85 m².

Huishouden 2 is een huishouden in de leeftijdscategorie 25-35 jaar, met verder dezelfde karakteristieken als huishouden 1. De lagere leeftijd betekent dat hun daadwerkelijke woonconsumptie in de corporatiesector aanzienlijk lager ligt dan voor het oudere stel. De woning meet naar verwachting 72 m² en heeft een waarde van 157 dzd euro. Bij de alternatieve marktverdeling is de woonconsumptie slechts marginaal lager dan die van huishouden 1, met een verwachte woonoppervlakte van 83 m² en een waarde van 179 dzd euro. We concluderen dat het jongere huishouden door het gehanteerde toewijzingssysteem een relatief lage woonconsumptie heeft. We benadrukken (nogmaals) dat het jongere huishouden nog steeds voordeel kan hebben van de corporatiesector *als geheel*, bijvoorbeeld doordat ze minder huur per vierkante meter betalen.

Huishouden 3 is een stel met twee kinderen, met verder dezelfde karakteristieken als huishouden 1. De grotere omvang van het huishouden betekent dat hun daadwerkelijke woonconsumptie in de corporatiesector aanzienlijk hoger ligt dan die van het kleinere huishouden. Ze wonen naar verwachting op 105 m², waarbij de woning 210 dzd euro waard is. Bij de alternatieve marktverdeling is de woonconsumptie slechts marginaal hoger dan die van huishouden 1, met een verwachte woonoppervlakte van 87 m² en een waarde van 186 dzd euro. Het gehanteerde toewijzingssysteem in de corporatiesector blijkt een sterkere ordening aan te brengen in woonruimte (en woningwaarde) naar huishoudensgrootte dan volgt uit de betalingsbereidheid van huishoudens in de vrije markt.



woonoppervlakte en WOZ-waarde volgens daadwerkelijke verdeling (🏠) en alternatieve verdeling (🏠) per voorbeeldhuishouden

4 Discussie

Corporaties slagen er in om grotere huishoudens relatief grote woningen toe te delen. Huishoudens met meerdere volwassenen hebben in een wachtlijststelsel een voordeel ten opzichte van alleenstaanden doordat zij gebruik kunnen maken van de langste van de opgebouwde wachttijden. Aanvullend beleid, zoals de gerichte verhuur van grotere woningen aan gezinnen, speelt echter de voornaamste rol. Dit blijkt onder andere uit de sortering van woonoppervlakte naar huishoudensgrootte. Die is beduidend sterker dan de sortering van woningwaarde, waaruit blijkt dat woningcorporaties grotere huishoudens bovenal voldoende woonruimte willen bieden, kwaliteit en locatie zijn daarbij van ondergeschikt belang. Hierdoor wonen grotere gezinnen (maar ook alleenstaande ouders) vaker in een grotere woning dan het geval zou zijn als *dezelfde* voorraad corporatiewoningen was verdeeld over *dezelfde* groep huishoudens met betalingsbereidheid als leidend principe. De sterke sortering van woonruimte ten opzichte van de alternatieve marktuitkomst lijkt wenselijk om *overcrowding* tegen te gaan, aangezien corporatiewoningen met 85 m² gemiddeld genomen kleiner zijn dan woningen in de andere marktsegmenten.

Gemeentelijk beleid en regionale wachtlijsten geven huishoudens afkomstig uit de corporatieregio een (beperkt) voordeel. De verschuiving van woonconsumptie naar huishoudens waarvan tenminste één volwassene binnen de corporatieregio is geboren is meetbaar, maar klein in vergelijking tot herverdeling over leeftijd en huishoudenssamenstelling. Het gerapporteerde effect is vermoedelijk een onderschatting van het daadwerkelijke nadeel van *outsiders*. In de eerste plaats omdat een deel van hen mogelijk al op jonge leeftijd naar de corporatieregio verhuist waar zij uiteindelijk woonachtig zijn, waardoor een deel van de *outsiders* in de analyse in feite *insiders* zijn.¹⁴ In de tweede plaats omdat ook sprake kan zijn van herverdeling tussen *insiders* en *outsiders* binnen een corporatieregio, doordat een deel van het voorrangbeleid zich richt op binding van huishoudens met een specifieke gemeente. Deze herverdeling blijft onopgemerkt in onze analyse. Tenslotte zou de herverdeling tussen *insiders* en *outsiders* op termijn verder toe kunnen nemen indien vaker voorrang verleend wordt op basis van lokale binding.

Het voordeel voor huishoudens uit de corporatieregio sluit aan bij doelstellingen van gemeenten, maar staat op gespannen voet met kansgelijkheid. Ondanks de beperkte omvang van het geïdentificeerde effect betekent dit een nadeel voor diegenen die hun geboorteregio verlaten. Dit kan onder andere negatieve consequenties hebben voor mobiliteit op de arbeidsmarkt. Het is bovendien mogelijk dat de barrières die door de regionale opzet van het wachtlijststelsel en het gemeentelijke beleid worden opgeworpen, ook hun weerslag hebben op de *toegang tot* de corporatiesector. Het is daarom van belang om de wens tot het huisvesten van lokale huishoudens af te wegen tegen het belang van een gelijk speelveld voor woningzoekenden. Zowel een nationaal wachtlijststelsel als het herzien van de gemeentelijke sturing kunnen bijdragen aan een gelijk speelveld.

Oudere huishoudens hebben baat bij het wachtlijststelsel, ondanks aanvullend beleid gericht op andere groepen. Ouderen hebben meer kans gehad om wachttijd op te bouwen en profiteren daarvan. De bijsturing vanuit corporaties en gemeenten heeft de verdeling van woonconsumptie naar leeftijd vermoedelijk afgevlakt, maar niet zodanig dat deze in lijn is met de alternatieve marktverdeling. Zo trekken jongere huishoudens nog steeds aan het kortste eind bij de verdeling van corporatiewoningen.¹⁵ Het beperken van de grote invloed van

¹⁴ Een vergelijking op basis van woonplaats op achttienjarige leeftijd, het moment waarop men zich kan inschrijven bij een woningcorporatie, zou een sterkere herverdeling bloot kunnen leggen. Deze analyse was vanwege databeperkingen echter niet mogelijk.

¹⁵ In principe zou het aanvankelijke nadeel van jongeren (als groep) op termijn een voordeel worden naarmate zij ouder worden. Door een afnemend aandeel corporatiewoningen (Angel, 2020) is het echter de vraag of zij dit 'ouderenvoordeel' in gelijke mate zullen ervaren.

wachttijd, bijvoorbeeld door de opbouwsnelheid van wachttijd te verlagen naarmate een huishouden langer in diens huidige sociale huurwoning zit, zou kunnen bijdragen aan een gelijkmatiger verdeling van woonconsumptie over leeftijdsgroepen. De relatief hoge woonconsumptie van oudere huishoudens komt echter ook deels voort uit lage mobiliteit: huishoudens lijken minder vaak door te stromen naar een kleinere/minder waardevolle woning dan in de vrije markt.

Verminderde mobiliteit kan de *match* tussen woningen en huishoudens nadelig beïnvloeden, en is deels het gevolg van de omgang met zittende huurders. Het gaat hierbij om huishoudens wier woonvoorkeuren na verloop van tijd veranderen, bijvoorbeeld doordat hun kinderen uit huis gaan of zij slecht ter been worden. Doordat de huur van de huidige woning na een langere periode van bewoning vaak een stuk lager is dan van een andere (corporatie)woning, is er een hoge drempel om te verhuizen.¹⁶ De praktijk dat inkomen niet opnieuw getoetst wordt aan de maximuminkomensgrens zolang een huishouden in dezelfde corporatiewoning blijft wonen, kan de doorstroming eveneens verminderen. Maatregelen gericht op het verbeteren van de doorstroming, bijvoorbeeld door het verminderen van prijsverschillen tussen nieuwe en bestaande contracten, zouden andere huishoudens (bijvoorbeeld jonge gezinnen) meer kans kunnen bieden op een geschikte woning.

Bijsturing van de woonruimteverdeling gaat gepaard met dilemma's over afruilen, die voldoende aandacht dienen te krijgen bij het formuleren van beleid. Deze afruilen vloeien voort uit de *zero-sum game* die het verdelen van een gegeven woningvoorraad nu eenmaal is: het bevorderen van de woonconsumptie van één groep gaat automatisch ten koste van andere groepen. Het is op voorhand bovendien lastig in te schatten wie er op achteruit zal gaan, waardoor het bijsturen van de woonruimteverdeling onbedoelde neveneffecten kan hebben. Zo kan meer woonruimte voor jongeren bijvoorbeeld ten koste gaan van alleenstaande ouders, die de ruimte eveneens nodig hebben. Een andere afruil is tussen het borgen van de woonconsumptie van aandachtsgroepen en het bieden van keuzevrijheid. Directe toewijzing en exclusieve verhuur kunnen helpen bij het bewerkstelligen van het eerste doel maar gaan ten koste van de keuzevrijheid van het individu, met negatieve consequenties voor het gemiddelde woongenot (Arnosti & Shi, 2020).¹⁷ Het is van belang deze afruilen zorgvuldig te overwegen bij het formuleren van beleid over de toewijzingssystematiek in de corporatiesector.

¹⁶ Dit verschil in huurprijs komt doordat de huurstijging bij bestaande contracten beperkt wordt door regulering, terwijl de huur bij nieuwe contracten een sprong kan maken naar het niveau dat past bij de kwaliteit van de woning. Binnen de corporatiesector bestaan zorgen dat inkomstgerichte huurprijswetgeving (op bestaande contracten) de ervaren prijs-kwaliteit verhouding verstoort, en een drempel vormt voor de doorstroming (Dirks et. al., 2022). Buurma-Olsen et al. (2023) laten zien dat een groot deel van de herverdeling tussen huishoudens via de initiële toewijzing tot stand komt, maar dat verhuisgedrag de verdeling in woonconsumptie vermoedelijk ook deels beïnvloed.

¹⁷ Zo kunnen bijvoorbeeld strengere regels over het toewijzen van grotere woningen aan gezinnen de beschikbare keuzes belemmeren voor een stel met een kinderwens dat alvast groter wil gaan wonen, of voor een gezin dat juist liever kleiner maar centraler zou wonen.

Literatuur

- Angel, G. (2020). *Social housing: a key part of past and future housing policy*, Technical report. OECD.
- Arnosti, N. & Shi, P. (2020). Design of Lotteries and Wait-Lists for Affordable Housing Allocation. *Management Science* **66**(6), 2291–2307.
- Buurma-Olsen, J., Koster, H., Van Ommeren, J. & Sinninghe Damsté, J. (2023). *Quantifying Misallocation of Public Housing*. Centraal Planbureau.
- Dirks, F., Leegwater, M. en Corèl, A. (2022). *Doet prijs-kwaliteit er nog toe?*. Platform31.
- Glaeser, E. L. & Luttmer, E. F. P. (2003). The Misallocation of Housing Under Rent Control. *American Economic Review* **93**(4), 1027–1046.
- Huisvestingswet 2014 (2014). Geraadpleegd op 10 november 2023, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2017-07-01/0>
- RIGO (2019). *Stand van de woonruimteverdeling*.
- RIGO (2020). *Evaluatie Huisvestingswet 2014*.
- Van Ommeren, J. & Van der Vlist, A. (2016). Households' willingness to pay for public housing. *Journal of Urban Economics* **92**(C), 91–105.
- Waldinger, D. (2021). Targeting In-Kind Transfers through Market Design: A Revealed Preference Analysis of Public Housing Allocation. *American Economic Review* **111**(8), 2660–2696.