

Samenvatting masterscriptie Ruben Schaap

Inzending voor AEDES-scriptieprijs 2024/25

Opleiding:	Spatial, Transport & Environmental Economics
Instelling:	Vrije Universiteit Amsterdam
Onderwerp:	Relatie tussen sociale huurwoningen en omliggende woningprijzen

De woningcrisis in Nederland gaat niet alleen over tekorten en betaalbaarheid, maar ook over de samenstelling van het woningaanbod. Sociale huurwoningen spelen hierin een belangrijke rol, met als doel om stedelijk wonen betaalbaar en toegankelijk te houden. In het publieke en politieke debat ligt de nadruk vaak op de vraag of dit doel wordt bereikt, terwijl er minder aandacht is voor mogelijke externe effecten van een groeiend aandeel sociale huur op de directe leefomgeving. Deze scriptie richt zich juist op dat aspect: heeft het aandeel sociale huurwoningen invloed op hoe aantrekkelijk een buurt wordt gevonden?

In mijn scriptie heb ik onderzocht of er een niet-lineair verband bestaat tussen het aandeel sociale huurwoningen en omliggende woningprijzen in buurten in Amsterdam. Huisprijzen worden daarbij gebruikt als indicator voor buurtwaardering: wat zijn mensen bereid te betalen om er te wonen? De kernvraag is hoe het verband tussen het aandeel sociale huur en woningprijzen eruitziet: verloopt het lineair, geleidelijk niet-lineair of is er sprake van een scherp omslagpunt? Ik ben hierbij dus niet uitgegaan van een causaal verband tussen sociale huurwoningen en woningprijzen, maar heb juist de vorm van de correlatie onderwerp van mijn analyse gemaakt.

De analyse is gebaseerd op ruim 100.000 woningtransacties in Amsterdam uit de periode 2011–2023, gecombineerd met handmatig verzamelde gegevens over het aandeel corporatiewoningen per buurt. Met behulp van flexibele regressiemethoden is de relatie in kaart gebracht. De uitkomsten laten een duidelijke neerwaartse lijn zien: naarmate het aandeel sociale huur stijgt, dalen de gemiddelde woningprijzen. Van een scherp kantelpunt is echter geen sprake: de daling verloopt weliswaar non-lineair, maar geleidelijk, met het sterkste effect tussen ongeveer 10% en 30% sociale huur.

Voor woningcorporaties is dit relevant. Het idee dat buurten plots ‘omslaan’ bij een bepaald percentage sociale huur krijgt weinig steun in de data. Tegelijk laat de analyse zien dat de spreiding van sociale huur wel degelijk invloed heeft op hoe buurten gewaardeerd worden. Niet elk extra procent telt even zwaar en lokale context blijkt bepalend, maar buurten met een hoger aandeel sociale huurwoningen worden gemiddeld minder aantrekkelijk gevonden door bewoners en woningzoekenden – ook als er gecorrigeerd wordt voor buurtspecifieke factoren. Deze uitkomsten vragen om beleid dat verder kijkt dan uniforme normen of streefpercentages als het gaat om de woningmix in een buurt of stad.

Ook binnen de academische literatuur levert de scriptie een bijdrage. Waar eerder onderzoek, vooral uit de VS, uitging van scherpe *tipping points* in buurtverandering, laten mijn resultaten een subtieler, contextafhankelijk patroon zien. Dat sluit beter aan bij de Nederlandse institutionele context, met een grotere sociale huursector en sterkere ruimtelijke sturing. Daarmee biedt het onderzoek niet alleen beleidsrelevante inzichten, maar plaatst het ook vraagtekens bij de veronderstelling dat bepaalde drempels in de buurtcompositie onvermijdelijk tot abrupte veranderingen leiden.

De scriptie draagt zo bij aan het denken over sociale menging, woningwaardering en het ruimtelijk beleid van corporaties. Het gebruikt daarbij data uit de praktijk, aandacht voor nuance en voor de lokale schaal waarop woonbeleid zijn werking doet.