Prijseffecten Startersleningen

Onderzoek naar de effecten van het beschikbaar stellen van Startersleningen op de woningmarkt

Versie 1.0



Colofon

Opdrachtgever(s)	**Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)**
Auteur(s)	**Marion Plegt, Lianne Hans, Paul de Vries (Research Kadaster)**
Datum	**12 januari 2023**
Status	**Definitief**

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 5

2 Inleiding 7

2.1 Aanleiding: prijseffect Starterslening 7

2.2 Over de Starterslening 8

2.3 Leeswijzer 9

3 Verschillen koopstarters met en zonder Starterslening 10

3.1 Laatste jaren 8% startersaankopen op de SVn-markt gefinancierd met Starterslening 10

3.2 Koopstarters met Starterslening kopen relatief vaker van woningcorporaties 12

3.3 Koopstarters met Starterslening gemiddeld jonger dan koopstarters zonder Starterslening 13

3.4 Koopstarters met Starterslening kopen gemiddeld goedkopere woningen dan koopstarters zonder Starterslening 14

3.5 Het aandeel Startersleningen binnen aankopen van koopstarters op de SVn-markt varieert tussen gemeenten 15

3.6 Koopstarters met Starterslening kopen dezelfde woningtypen als koopstarters zonder Starterslening, maar kopen gemiddeld wel goedkopere woningen binnen een woningtype 16

3.7 Koopstarters met Starterslening kopen relatief vaker kleinere woningen dan koopstarters zonder Starterslening, en kopen binnen de oppervlakteklassen gemiddeld goedkopere woningen 18

3.8 Koopstarters met Starterslening kopen iets vaker dan koopstarters zonder Starterslening woningen gebouwd in de periode 1960 tot en met 1979, en minder vaak woningen gebouwd voor 1945 20

4 Directe en indirecte prijseffecten 22

4.1 Geen direct prijseffect: koopstarters met Startersleningen betalen niet significant meer voor eenzelfde soort woning 22

4.2 Geen indirect prijseffect van een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in de buurt 23

5 Conclusies 26

5.1 (Eerder) kopen door Starterslening 26

5.2 Geen directe of indirecte prijseffecten 26

Bijlagen 27

B1. Data en methoden 27

B1.1 Data 27

B1.2 Definities 27

B1.3 Onderzoeksopzet 29

B1.3.1 Hedonisch prijsmodel 29

B.1.3.2 Direct prijseffect 29

B1.3.3 Indirect prijseffect 30

B1.3.4 Opmerkingen bij het hedonische prijsmodel 30

B2. Modeluitkomsten 31
B2.1 SVn-markt 31
B2.1.1 Basismodel - Afhankelijke variabele = koopsom (ln) 31
B2.1.2 Dummy wel/geen Startersleningen in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln) 34
B2.1.3 Minimaal één Starterslening in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln) 36
B2.2 Funda-markt 39
B2.2.1 Basismodel - Afhankelijke variabele = koopsom (ln) 39
B2.2.2 Dummy wel/geen Startersleningen in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln) 42
B2.2.3 Minimaal één Starterslening in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln) 45
B3. Prijsontwikkeling starterswoningen 48

1 Samenvatting

Verschillen koopstarters met en zonder Starterslening

- Vanaf 2016 wordt 8% van de startersaankopen op de SVn-markt gefinancierd met Starterslening. Op de Funda-markt is dit 3%.
- Het aandeel Startersleningen binnen aankopen van koopstarters op de SVn-markt varieert tussen gemeenten: van maximaal 25% in bepaalde gemeenten, tot minder dan 1% in andere.
- Koopstarters met Starterslening zijn gemiddeld jonger dan koopstarters zonder Starterslening (respectievelijk gemiddeld 27 jaar en 31 jaar).
- Koopstarters met Starterslening kopen gemiddeld goedkopere woningen dan koopstarters zonder Starterslening, op zowel de Funda-markt als de SVn-markt. Voor de periode 2019 tot en met 2021 is het verschil op de SVn-markt gemiddeld € 25.000.
- Deze gemiddeld lagere prijs voor koopstarters met Starterslening op de SVn-markt blijft ook staan als wordt uitgesplitst naar woningtype, oppervlakteklasse en bouwjaarklasse.
- Koopstarters met Starterslening kopen relatief vaker kleinere woningen, en woningen gebouwd tussen 1960 en 1979. Wat betreft woningtype lijken koopstarters met en zonder Starterslening sterk op elkaar; wel kopen koopstarters met Starterslening iets vaker appartementen en tussenwoningen.
- Koopstarters met Starterslening kopen relatief vaker van woningcorporaties dan koopstarters zonder Starterslening of doorstromers.
- Koopstarters met Starterslening bieden en kopen verhoudingsgewijs in een ander segment dan koopstarters zonder Starterslening. Ervan uitgaande dat starters met Starterslening hun maximale leencapaciteit benutten om te kunnen starten op de woningmarkt, zitten ze per definitie aan de onderkant van de markt waarin ze opereren. Dat leidt tot het logische resultaat dat starters met Startersleningen gemiddelde lagere prijzen betalen dan andere starters.

Is er een prijseffect?

- Er is geen sprake van een direct prijseffect. Koopstarters met een Starterslening zijn vanwege het financieringsvoorbehoud en de voorwaarden van de Starterslening beperkt in het biedingsproces, waardoor een direct prijseffect uitblijft. Dit blijkt ook uit de modeluitkomsten: koopstarters met een Starterslening betalen niet waarneembaar meer dan andere kopers voor een in de basis vergelijkbare woning. Er wordt in het model zo goed mogelijk gecorrigeerd voor waarneembare verschillen; een vergelijkbare woning is een woning van hetzelfde woningtype, woningoppervlakte, bouwjaarklasse, type verkoper en gecorrigeerd voor locatie.
- Er is ook geen indirect prijseffect: een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan een aankoop heeft geen significant effect op de koopsom. Dit komt doordat de groep koopstarters met een Starterslening een zeer beperkte omvang heeft. Bovendien is er vooral sprake van het naar voren halen van de vraag in de tijd. Immers, koopstarters met een Starterslening zijn gemiddeld jonger dan koopstarters zonder Starterslening. Het is aannemelijk dat zij met een Starterslening eerder starten dan ze zonder die lening zouden doen. Er is niet structureel meer vraag op de markt door het verstrekken van Startersleningen, de vraag is alleen naar voren gehaald.

Belangrijke definities

- In het rapport wordt voor de SVn-Starterslening de term *Starterslening* gebruikt. De informatie over bij welke transacties gebruik is gemaakt van een Starterslening hebben wij van de SVn ontvangen. De Starterslening is een tweede hypotheek, bovenop de 'basis-hypotheek' speciaal voor koopstarters. De koopsom mag maximaal de NHG-grens zijn, al zijn gemeenten vrij deze grens lager te leggen.
- In dit onderzoek worden kopers gedefinieerd als *starters* indien de (beide) koper(s) niet eerder een woning in eigendom hebben gehad.
- In dit onderzoek kijken we naar de bestaande koopwoningmarkt waarbij per transactie één woning verhandeld is, we noemen dat ook wel de *Funda-markt.* Nieuwbouw wordt in dit onderzoek niet meegenomen.
- Afgeleide van deze Funda-markt is de *SVn-markt*, in dit onderzoek gedefinieerd als transacties in gemeenten waar in dat jaar de Starterslening verstrekt wordt, met een koopsom tot de in dat jaar geldende NHG-grens. Door specifiek naar de SVn-markt te kijken is het beter mogelijk de transacties van kopers met en zonder Starterslening met elkaar te vergelijken
- Direct prijseffect: wanneer koopstarters met een Starterslening de extra betaalcapaciteit gebruiken voor het kopen van woningen die al binnen hun bereik liggen door meer dan anderen te betalen voor dezelfde woningkwaliteit.
- Indirect prijseffect: wanneer het woningaanbod gelijk blijft, maar de vraag toeneemt doordat meer potentiële kopers een woning kunnen kopen met behulp van een Starterslening.

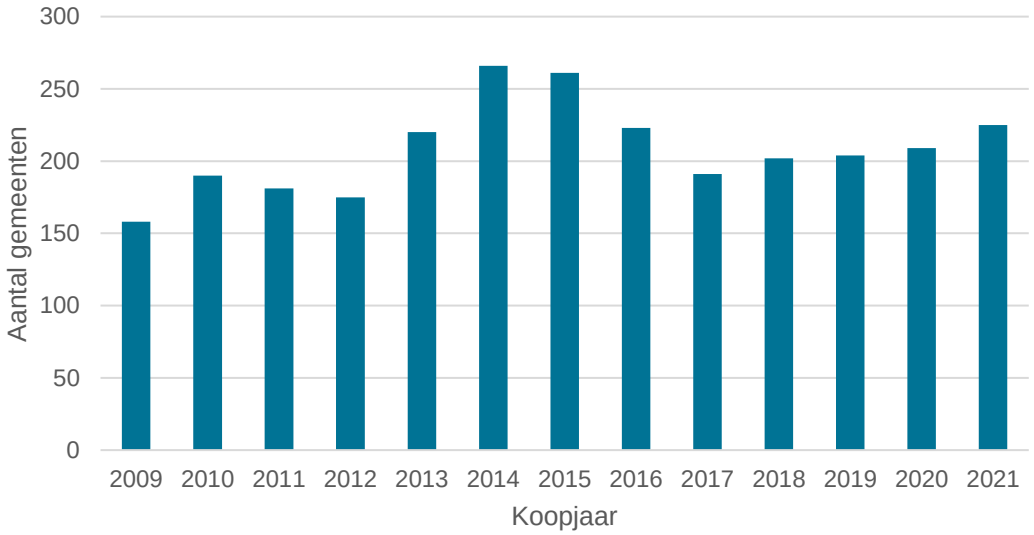
Zie voor een uitgebreide beschrijving van de data en methoden ook bijlage B1.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding: prijseffect Starterslening

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren, mede als gevolg van een toenemende vraag en een beperkt aanbod, te maken gehad met forse prijsstijgingen[1]. Daarnaast werden steeds meer woningen verkocht boven de vraagprijs. In 2021 was in meer dan 97% van de gemeenten de transactieprijs gemiddeld gelijk aan of hoger dan de vraagprijs[2]. Door de gestegen prijzen, overbieden en de ingevoerde strengere regelgeving ten aanzien van de woningfinanciering is het denkbaar dat huishoudens niet voldoende kunnen lenen om een woning te kopen die aan hun wensen voldoet. Dit geldt met name voor koopstarters met een lager of middeninkomen, zoals ook blijkt uit eerder onderzoek van het Kadaster[3]. Om koopstarters de mogelijkheid te bieden toe te treden tot de koopwoningmarkt biedt de SVn de Starterslening aan voor woningen met een vraagprijs tot de in dat jaar geldende NHG-grens. In 2022 werd deze lening in 256 gemeenten aangeboden. Figuur 1 laat vanaf 2009 per jaar het aantal gemeenten zien waarin in elk geval één Starterslening verstrekt is.

Figuur 1. Ontwikkeling aantal gemeenten met Starterslening



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Heeft de Starterslening een prijsopdrijvend effect?

Er is sprake van een direct prijsopdrijvend effect als koopstarters de hogere betaalcapaciteit inzetten om, voor dezelfde woningkwaliteit, meer te betalen dan anderen. Als koopstarters echter die hogere betaalcapaciteit inzetten om woningen te kopen die zonder de Starterslening buiten hun mogelijkheden liggen, dan is er geen sprake van een direct prijsopdrijvend effect. Ook kan er sprake zijn van een indirect prijsopdrijvend effect door de toegenomen vraag van meer potentiële kopers. Uit eerder onderzoek van het Kadaster bleek dat koopstarters niet meer betaalden voor een vergelijkbare woning wanneer zij gebruik maakten van een Starterslening[4]. In dit onderzoek is de vraag of dit in de krappe woningmarkt van 2020 en 2021 anders is. Immers, er werd in deze periode vanwege de gespannen woningmarkt vaker overboden op de vraagprijs. Daarnaast worden mogelijke indirecte prijseffecten in dit onderzoek ook meegenomen.

[1] https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/prijsindex
[2] https://www.kadaster.nl/-/woningen-bijna-overal-verkocht-boven-vraagprijs
[3] https://www.kadaster.nl/-/crisis-op-de-woningmarkt-wie-slaagt-wie-niet-meer- en https://www.rooilijn.nl/artikelen/waar-kunnen-koopstarters-nog-slagen/
[4] https://www.svn.nl/media/1743/dezelfde-starterswoning.pdf en https://www.eib.nl/pdf/gebruik_en_effecten_van_de_Starterslening.pdf

2.2 Over de Starterslening

De Starterslening is een tweede hypotheek, bovenop de ‘basis-hypotheek’. De Starterslening verhoogt op deze manier de betaalcapaciteit van koopstarters. De Starterslening overbrugt namelijk het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat bij de bank geleend kan worden. Voor de eerste drie jaar geldt een uitgestelde betaling, waarbij kopers nog geen maandlasten betalen voor de Starterslening. Na drie jaar gaat men rente en aflossing betalen, tenzij de koopstarter de gedeeltelijke of volledige financieringslast nog niet kan dragen. Dan kan een hertoets aangevraagd worden. Ook mag de Starterslening, of een gedeelte daarvan, op ieder moment boetevrij worden afgelost.

Starterlening niet in elke gemeente gelijk

Niet in alle gemeenten worden Startersleningen verstrekt. Ook de voorwaarden verschillen per gemeente. Voorwaarden die gemeenten kunnen stellen aan het verstrekken van Startersleningen zijn bijvoorbeeld:

- Alleen voor nieuwbouw, bestaande bouw of in bepaalde projecten of buurten;
- Maximale leeftijd van de koopstarter (voor één aanvrager of voor beide);
- Een minimaal en maximaal bedrag te verstrekken bedrag;
- Een maximaal aandeel (gemaximeerd op 20%) van de koopsom of marktwaarde dat verstrekt wordt als Starterslening;
- Hogere loan-to-value (maximaal 106%) bij energiebesparende maatregelen;
- Alleen voor een bepaald woningtype;
- Maximum inkomen voor de koper;
- Alleen bij doorstroming vanuit sociale huursector of nog thuiswonend;
- Alleen voor koopstarters met een sociale of economische binding.

Door deze voorwaarden is er voor gemeenten veel sturing mogelijk, waarbij zij in kunnen zetten op hulp aan een specifieke groep starters voor een specifieke groep woningen. Wat landelijk geldt, is dat zonder energiebesparende maatregelen de loan-to-value maximaal 100% is. Meer bieden dan de marktwaarde is dan ook niet mogelijk; dan wordt de Starterslening niet verstrekt. Verder is de koopsom gemaximeerd op de NHG-grens, al zijn gemeenten vrij deze grens lager te leggen. Daarnaast wordt de Starterslening pas goedgekeurd nadat er een bod uitgebracht en geaccepteerd is. Hierdoor is het voor koopstarters die gebruik willen maken van een Starterslening noodzakelijk een bod uit te brengen onder voorbehoud van financiering – ze weten immers nog niet of de Starterslening toegekend gaat worden. Vooral de laatste jaren wordt op de woningmarkt in het algemeen steeds vaker geboden zonder voorbehoud van financiering en kunnen koopstarters die gebruik willen maken van een Starterslening hierdoor minder aantrekkelijk zijn als koper, aangezien de verkoper eerst af moet wachten of de financiering daadwerkelijk rondkomt.

De Starterslening is niet het enige instrument waarmee overheden de laatste jaren sturing uitgeoefend hebben op de woningmarkt. Zo is sinds 2021 voor de eerste woningaankoop van kopers jonger dan 35 de overdrachtsbelasting afgeschaft, kunnen ouders eenmalig een belastingvrije schenking geven aan hun kinderen ten behoeve van de aankoop van een huis (‘jubelton’) en wordt met de hypotheekrenteaftrek het eigen-woning-bezit gestimuleerd. Daarnaast zijn er ook factoren waar de overheid geen directe invloed op uitoefent, zoals het dalen en stijgen van de hypotheekrente.

2.3 Leeswijzer

Dit onderzoek beschouwt de effecten op de woningmarkt van het beschikbaar stellen van Startersleningen. Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen. In het beschrijvende deel (hoofdstuk 3) van het rapport gaan we in op de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen worden gekocht door koopstarters, koopstarters met een Starterslening en doorstromers per jaar (kwartaal)?
2. Wat is de gemiddelde leeftijd van koopstarters met een Starterslening en hoe verschilt deze van koopstarters zonder Starterslening?
3. Waar staan de woningen die gekocht worden met een Starterslening?
4. Wat is de gemiddelde koopsom per jaar die koopstarters, koopstarters met een Starterslening en doorstromers voor een woning betalen?
5. Wat voor type woningen kopen koopstarters met een Starterslening en hoe verschilt dit van andere starters (woningtype, oppervlakte, bouwjaar)?

In hoofdstuk 4 gaan we door middel van econometrische modellen in op de mogelijke prijseffecten. Hierbij maken we onderscheid tussen directe en indirecte prijseffecten. Er kan een direct prijseffect zijn wanneer koopstarters met een Starterslening systematisch meer betalen voor dezelfde woningen dan andere kopers. Hoofdstuk 4 behandelt dezelfde onderzoeksvraag die in ons onderzoek van 2019[4] centraal stond:

6. In hoeverre betalen koopstarters met een Starterslening meer of minder voor eenzelfde type woning dan andere kopers zonder deze lening (koopstarters/doorstromers)?

Daarnaast kan er een indirect prijseffect zijn door de toename van de vraag doordat meer potentiële kopers een woning kunnen kopen met behulp van een Starterslening. Dit is in dit hoofdstuk ook onderzocht:

7. Betalen kopers meer voor een woning wanneer in de buurt[5] in de twaalf maanden voorafgaand aan de transactie veel woningen zijn gekocht door koopstarters met een Starterslening?

In hoofdstuk 5 trekken we conclusies op basis van de uitkomsten in de voorgaande onderdelen. Daarna volgt in de bijlage nog een gedetailleerde omschrijving van de gebruikte data en methoden, de modeluitkomsten en een extra analyse naar de prijsontwikkeling van starterswoningen.

[5] Op basis van de CBS Wijk- en Buurtindeling van 2022. Zie ook: https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/diversen/2022/toelichting-wijk-en-buurtkaart-2020-2021-en-2022

3 Verschillen koopstarters met en zonder Starterslening

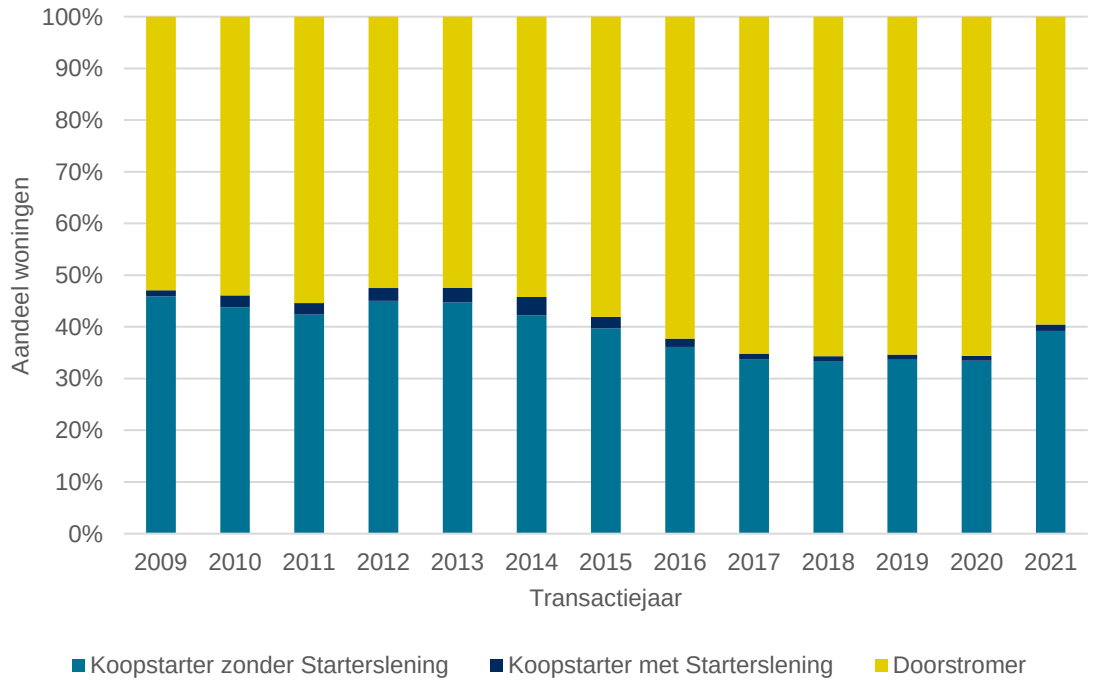
In dit hoofdstuk bespreken we het aantal woningen gekocht door starters met en zonder Starterslening, hun gemiddelde leeftijd en de gemiddelde koopsom die zij voor een woning hebben betaald. Dit wordt telkens eerst besproken voor de Funda-markt, en daarna voor de SVn-markt. Daarna wordt gekeken in welke gemeenten en in welke mate gebruik wordt gemaakt van de Starterslening. Voor de SVn-markt kijken we naar woningkenmerken (woningtype, oppervlakte, bouwjaar) en hoe deze verschillen tussen starters met en zonder Starterslening.

3.1 Laatste jaren 8% startersaankopen op de SVn-markt gefinancierd met Starterslening

In de periode 2009 tot en met 2021 kochten koopstarters 877.900 bestaande koopwoningen op de Funda-markt. Ongeveer 4% daarvan werd gekocht met een Starterslening; dit is slechts 1% van alle Funda-markt transacties. Doorstromers kochten met 1.237.200 woningen veruit de meeste woningen van alle kopers.

Het aantal Startersleningen piekte in 2014, door een Rijksbijdrage Starterslening ter stimulering van de woningmarkt. In totaal kochten starters dat jaar 68.000 woningen, waarvan 8% met een Starterslening. Na 2014 nam door het stoppen van de Rijksbijdrage het beschikbare budget voor de Starterslening af, met als gevolg dat er minder leningen verstrekt konden worden. Ook veranderde de woningmarktsituatie: gedurende de financiële crisis werden koopstarters gezien als partij om de doorstroming op gang te helpen en de Starterslening als instrument om hen daarbij te helpen. In de periode 2019 tot en met 2021 hebben we daarentegen te maken met een krappe woningmarkt en wordt de Starterslening, net als andere beleidsmaatregelen zoals het afschaffen van overdrachtsbelasting voor koopstarters, vooral ingezet om de positie van koopstarters te versterken. In 2021 kochten koopstarters met 90.500 woningen de meeste woningen. Hiervan werd 3% gefinancierd met een Starterslening. Dit aandeel ligt sinds 2017 stabiel op 3%.

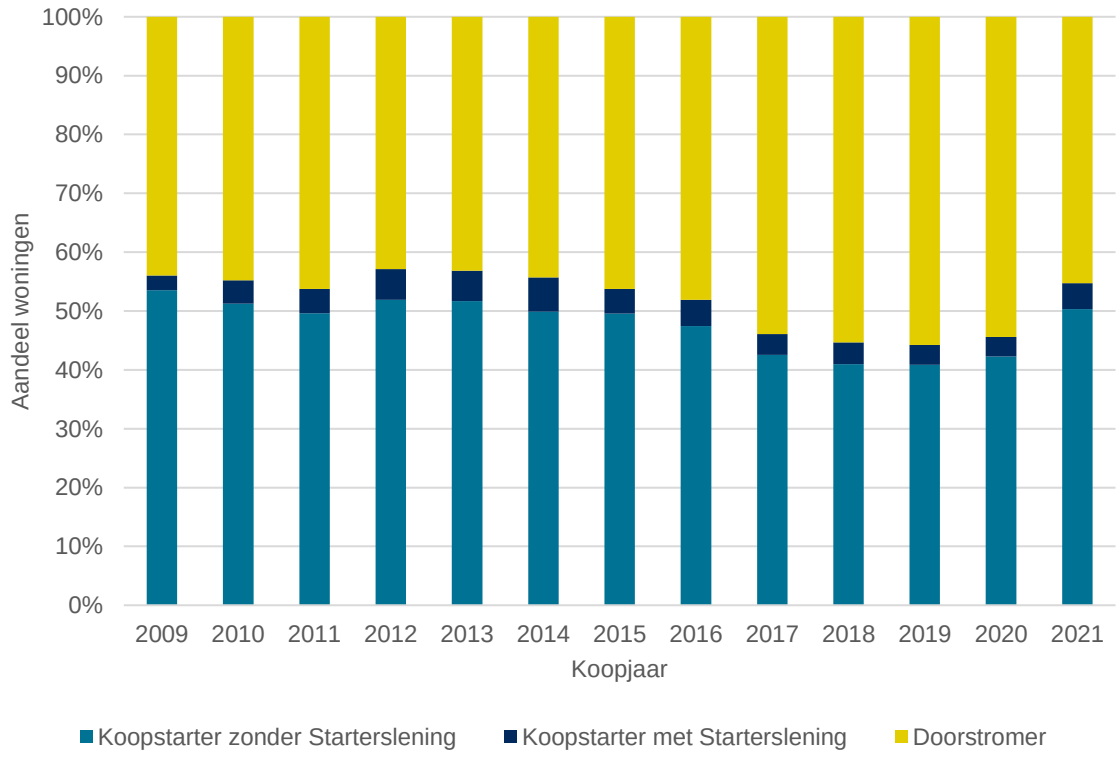
Figuur 2. Aandeel woningen gekocht door koopstarters met en zonder Starterslening en doorstromers op de Funda-markt, per jaar.



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Kijkend specifiek naar de SVn-markt, te zien in Figuur 3, wordt duidelijk dat de Starterslening hier een iets grotere rol speelt. Werd bijvoorbeeld in 2014 op de Funda-markt 8% van de 68.000 aankopen van koopstarters gefinancierd met een Starterslening, was dat op de SVn-markt 11% van de 49.400 aankopen van koopstarters. Dit is meteen het hoogste aantal woningen gekocht door koopstarters in één jaar; in de volgende jaren neemt het absolute aantal telkens af. 2020 en 2021 laten weer een lichte stijging zien met respectievelijk 27.700 en 34.200 woningen gekocht door koopstarters op de SVn-markt. In 2020 werd 7% van de aankopen door koopstarters op de SVn-markt gefinancierd met een Starterslening, in 2021 was dat 8%. In de periode 2016 tot en met 2021 schommelt het aandeel woningen gefinancierd met een Starterslening rond de 8%. Dit is gelijk aan het gemiddelde over de periode 2009 tot en met 2021.

Figuur 3. Aandeel woningen gekocht door koopstarters met en zonder Starterslening en doorstromers op de SVn-markt, per jaar.



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

3.2 Koopstarters met Starterslening kopen relatief vaker van woningcorporaties

Tabel 1 laat voor aankopen door koopstarters met en zonder Starterslening en voor doorstromers voor de periode 2009 tot en met 2021 het type verkoper zien. Hieruit blijkt dat alle drie de type kopers het grootste deel van hun woningen kopen van eigenaar-bewoners. Opvallend is wel dat maar liefst 15% van de woningen gefinancierd met een Starterslening gekocht werd van een woningcorporatie. Voor starters zonder Starterslening ligt dit op 9%, en voor doorstromers op 5%. Koopstarters zonder Starterslening en doorstromers kopen dan weer vaker van eigenaar-bewoners (respectievelijk 75% en 80%). Tabel 2 laat dezelfde informatie zien voor de SVn-markt. De aandelen zijn weinig verschillend; wel kopen koopstarters zonder Starterslening en doorstromers op de SVn-markt relatief iets vaker hun woning van een woningcorporatie. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de grotere aanwezigheid van corporaties op de SVn-markt.

Tabel 1. Aandeel type verkoper per type koper op de Funda-markt, 2009-2021.

Periode 2009 t/m 2021		**Koper**		
		Koopstarter zonder Starterslening	Koopstarter met Starterslening	Doorstromer
Verkoper	Eigenaar-bewoner	75%	70%	80%
	Tweede woning	7%	5%	6%
	Bedrijfsmatig investeerder	6%	6%	5%
	Particuliere investeerder	3%	2%	2%
	Woningcorporatie	9%	15%	5%
	Overig/ Onbekend	1%	2%	2%

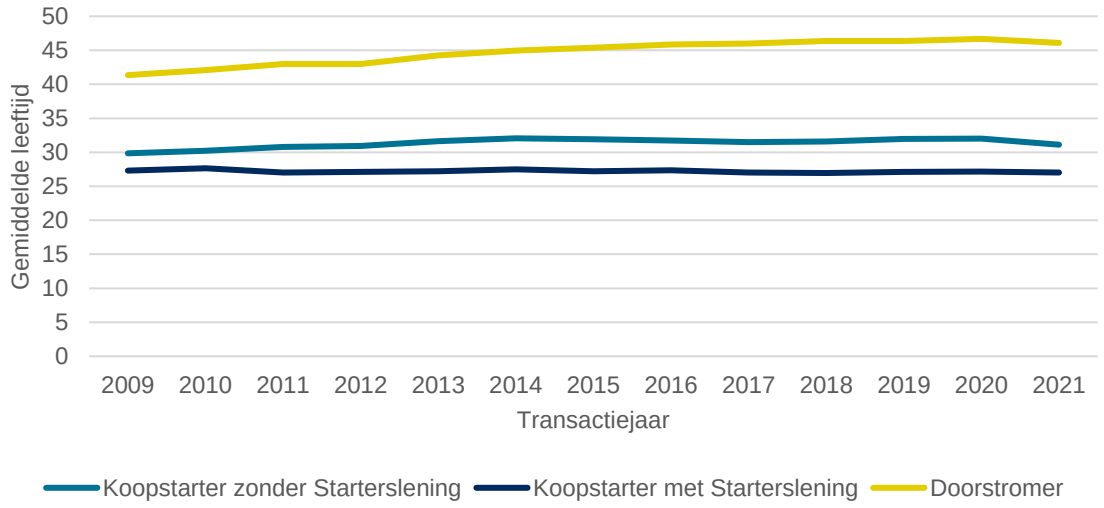
Tabel 2. Aandeel type verkoper per type koper op de SVn-markt, 2009-2021.

Periode 2009 t/m 2021		**Koper**		
		Koopstarter zonder Starterslening	Koopstarter met Starterslening	Doorstromer
Verkoper	Eigenaar-bewoner	73%	70%	78%
	Tweede woning	6%	5%	6%
	Bedrijfsmatig investeerder	6%	6%	6%
	Particuliere investeerder	3%	2%	2%
	Woningcorporatie	11%	15%	6%
	Overig/ Onbekend	2%	2%	2%

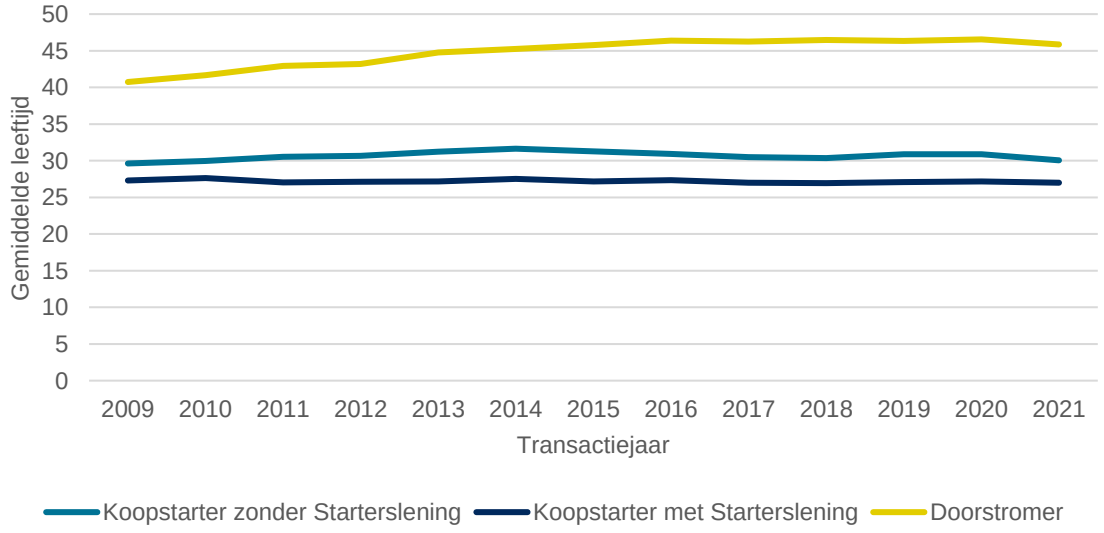
3.3 Koopstarters met Starterslening gemiddeld jonger dan koopstarters zonder Starterslening

De leeftijd van koopstarters met Starterslening ligt lager dan de leeftijd van koopstarters zonder Starterslening, respectievelijk 27 en 31 jaar (Figuur 4). Waar doorstromers de afgelopen jaren gemiddeld steeds iets ouder zijn geworden, blijft de leeftijd voor koopstarters met Starterslening bijna gelijk. Mogelijk hangt dit samen met de maximale leeftijd voor Startersleningen waar gemeenten voor kunnen kiezen. Ook bij koopstarters zonder Starterslening is een lichte fluctuatie te zien: van 30 jaar in 2009, naar 32 in 2014, wat de jaren daarna vrij stabiel is gebleven. In 2021 is een daling te zien, naar 31 jaar. Figuur 5 laat de leeftijden zien voor de SVn-markt. Voor doorstromers liggen deze min of meer gelijk, voor koopstarters zonder Starterslening is de laatste jaren een miniem verschil te zien, waarbij de koopstarters zonder Starterslening op de SVn-markt iets jonger zijn dan koopstarters zonder Starterslening op de Funda-markt. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de gehanteerde NHG-grens bij het definiëren van de SVn-markt; over het algemeen zullen oudere koopstarters meer werkervaring en dus een hoger loon en hogere potentiële hypotheek hebben, waardoor zij woningen boven de NHG-grens kunnen kopen.

Figuur 4. Leeftijd koopstarters met en zonder Starterslening en doorstromers op de Funda-markt, per jaar.



Figuur 5. Leeftijd koopstarters met en zonder Starterslening en doorstromers op de SVn-markt, per jaar.

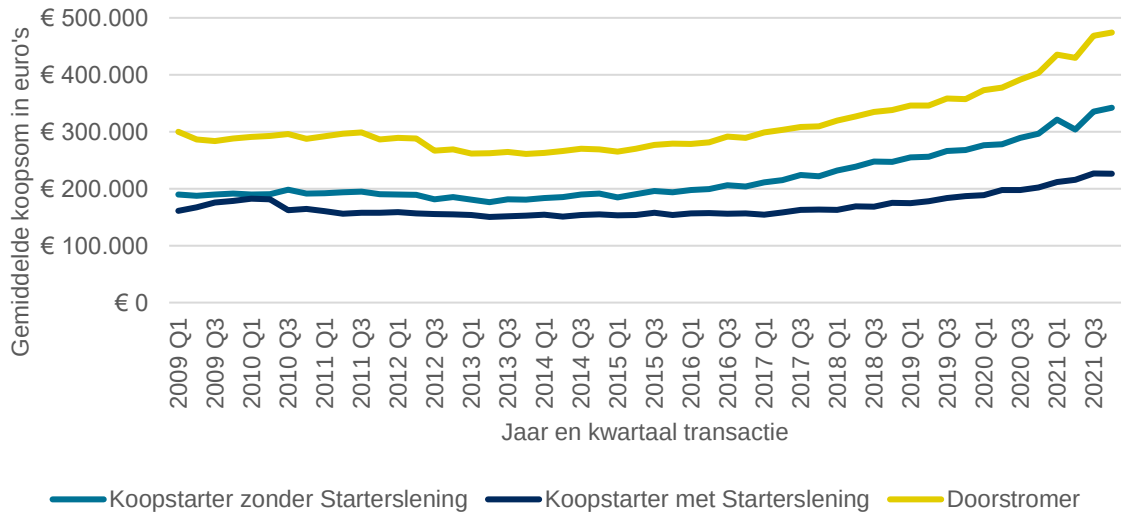


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

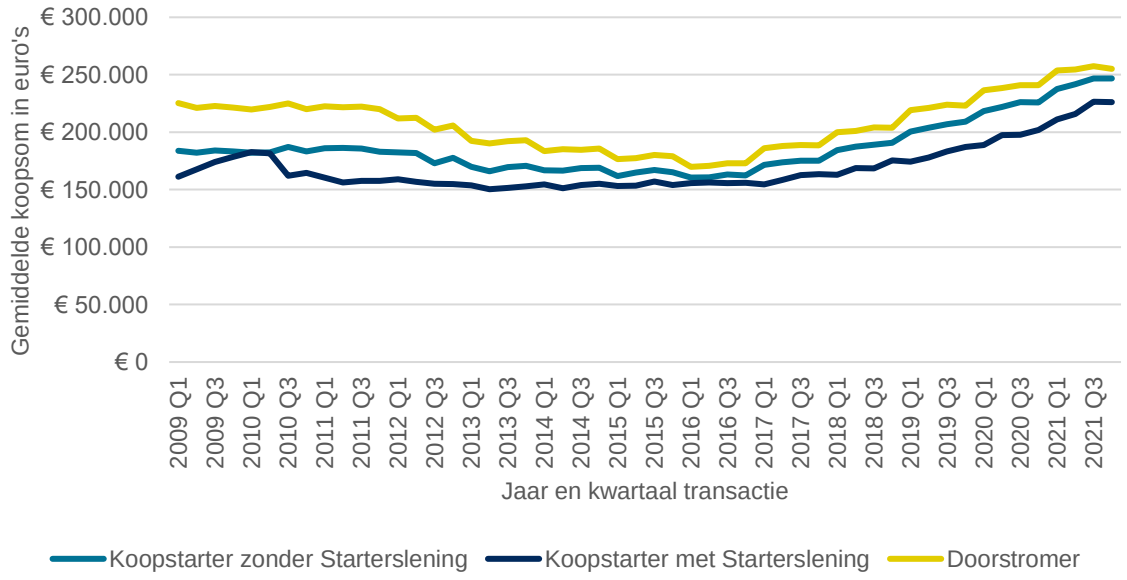
3.4 Koopstarters met Starterslening kopen gemiddeld goedkopere woningen dan koopstarters zonder Starterslening

Op zowel de Funda-markt (Figuur 6) als de SVn-markt (Figuur 7) kopen doorstromers en koopstarters zonder Starterslening duurdere woningen dan koopstarters met Starterslening. Logischerwijs zijn de verschillen wel kleiner op de SVn-markt; daar ligt de maximale koopsom immers op de NHG-grens. Op de SVn-markt betalen koopstarters met Starterslening gedurende de onderzoeksperiode gemiddeld € 18.000 minder dan koopstarters zonder Starterslening. Voor de periode 2019 tot en met 2021 ligt dit met gemiddeld € 25.000 nog iets hoger. Mogelijk hangen deze gemiddeld lagere bedragen voor woningen gekocht met een Starterslening samen met lokaal woonbeleid om de Starterslening uitsluitend beschikbaar te stellen voor woningen met een maximale koopprijs lager dan de de NHG-grens.

Figuur 6. Gemiddelde koopsom koopstarters met en zonder Starterslening en doorstromers op de Funda-markt, per kwartaal.



Figuur 7. Gemiddelde koopsom koopstarters met en zonder Starterslening en doorstromers op de SVn-markt, per kwartaal.

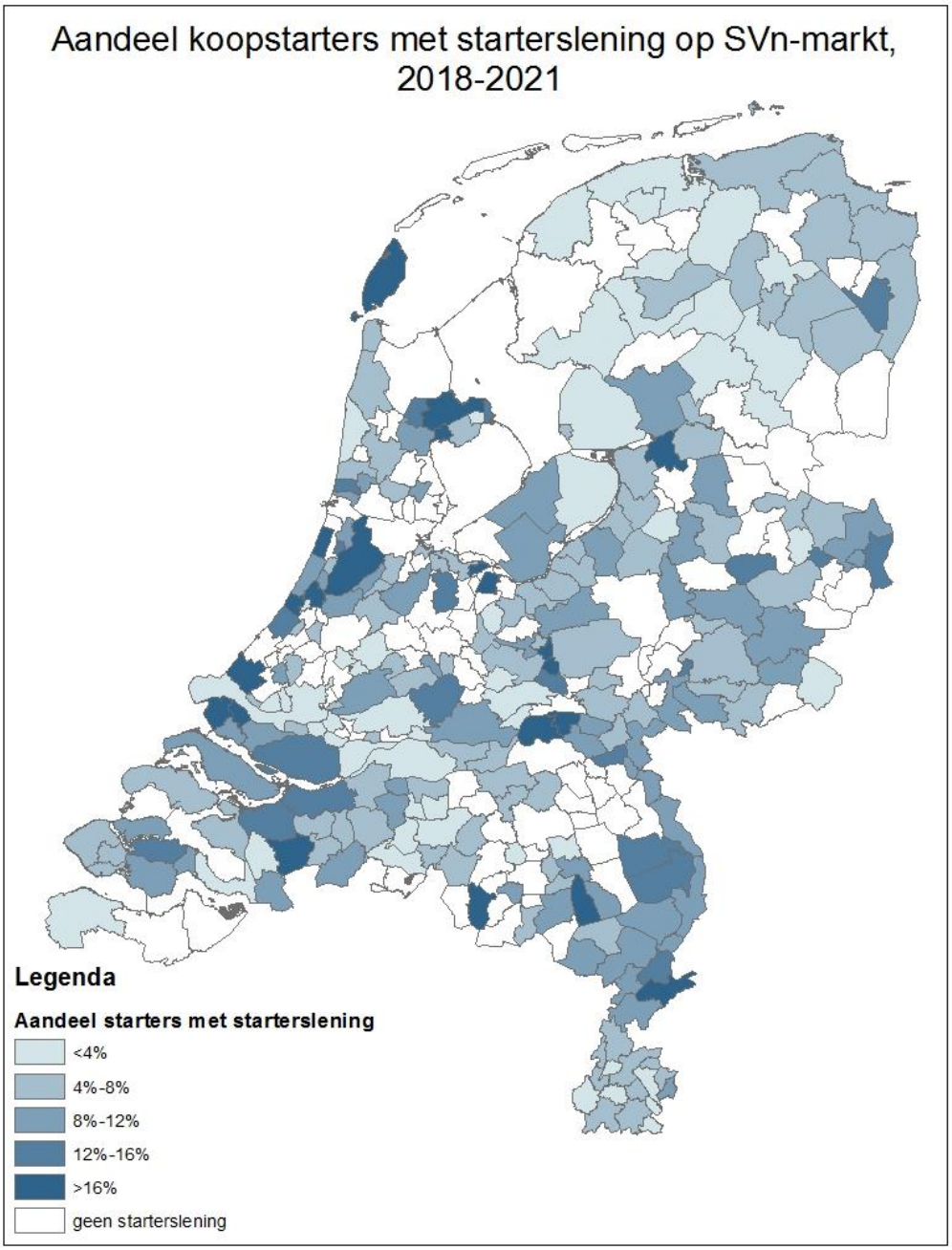


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

3.5 Het aandeel Startersleningen binnen aankopen van koopstarters op de SVn-markt varieert tussen gemeenten

In de periode 2018 tot en met 2021 is er door koopstarters in 248 gemeenten een woning op de SVn-markt gekocht met Starterslening. De Starterslening is verspreid door heel Nederland te vinden; wel verschillen de voorwaarden en het beschikbare budget per gemeente. Het aandeel Startersleningen varieert dan ook: van zo'n 25% in bepaalde gemeenten, tot minder dan 1% in andere. In totaal zijn er 60 gemeenten waar gedurende 2018 tot en met 2021 minder dan 10 starterswoningen gefinancierd werden met een Starterslening, en 14 gemeenten waar dit er meer dan 100 waren.

Figuur 8. Aandeel koopstarters met Starterslening op SVn-markt, 2018-2021.

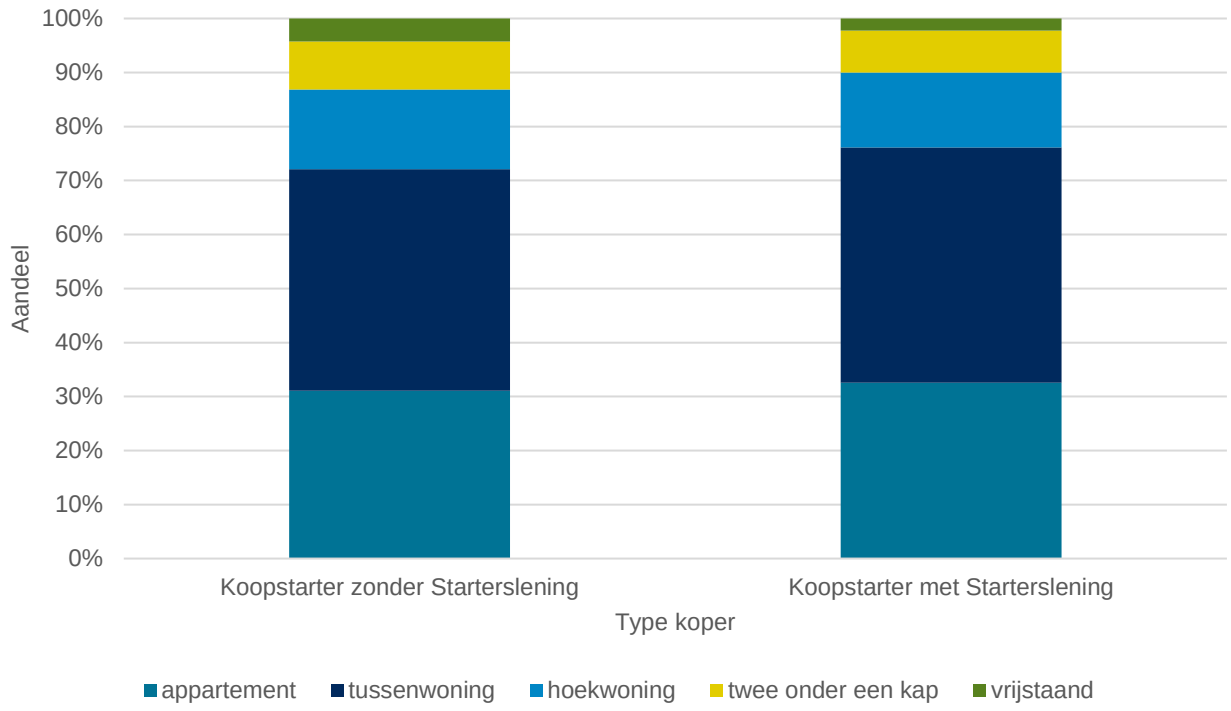


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

3.6 Koopstarters met Starterslening kopen dezelfde woningtypen als koopstarters zonder Starterslening, maar kopen gemiddeld wel goedkopere woningen binnen een woningtype

In deze paragraaf wordt specifiek naar de SVn-markt gekeken. De woningtypen die koopstarters met en zonder Starterslening kopen lijken sterk op elkaar. Koopstarters zonder Starterslening kopen wel iets minder vaak appartementen en tussenwoningen, en juist iets vaker de duurdere hoekwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen, te zien in Figuur 9.

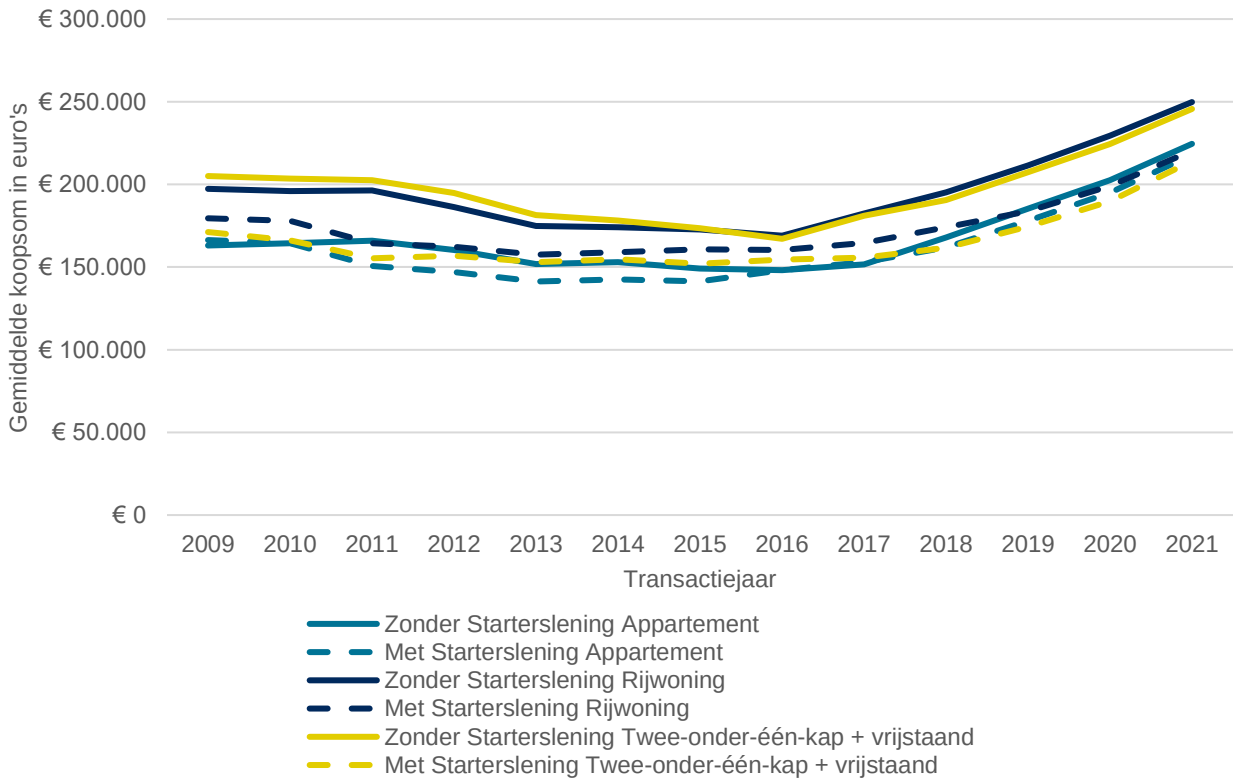
Figuur 9. Woningtype woningen gekocht in de periode 2009-2021 op de SVn-markt door koopstarters met en zonder Starterslening.



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Kijkend naar de ontwikkeling van de gemiddelde prijs die zij per woningtype betalen, te zien in Figuur 10, wordt duidelijk dat koopstarters zonder Starterslening telkens een gemiddeld hogere prijs betalen dan koopstarters met Starterslening. De verschillen zijn het grootst voor twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen, waar koopstarters zonder Starterslening over de onderzoeksperiode gemiddeld € 30.000 meer betalen dan koopstarters met Starterslening. Voor rijwoningen (samenvoeging van tussenwoningen en hoekwoningen) ligt dit gemiddeld op € 21.000. Bij appartementen is het verschil kleiner en zijn er zelfs twee jaren waarin koopstarters met Starterslening gemiddeld meer betaalden dan koopstarters zonder Starterslening, al gaat het hierbij wel om minimale bedragen (€ 3.000 in 2009 en € 1.000 in 2017). Over de periode 2009 tot en met 2021 betaalden koopstarters met Starterslening gemiddeld € 6.000 minder voor een appartement dan koopstarters zonder Starterslening.

Figuur 10. Gemiddelde koopsom woningtypen op de SVn-markt door koopstarters met en zonder Starterslening, per jaar.

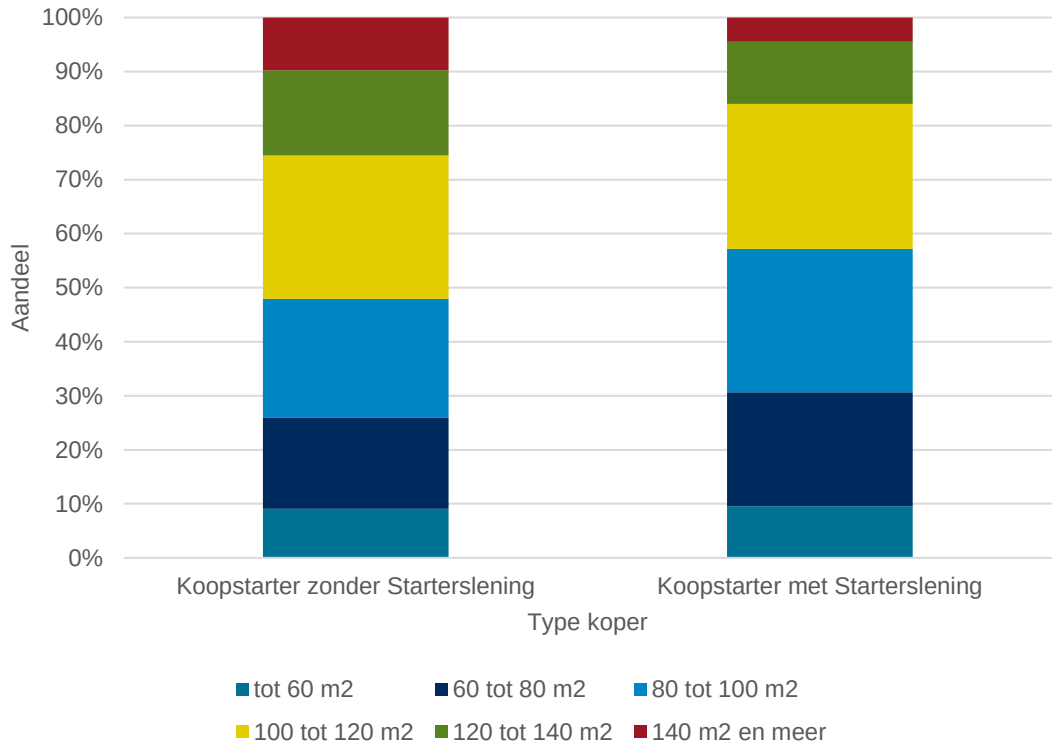


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

3.7 Koopstarters met Starterslening kopen relatief vaker kleinere woningen dan koopstarters zonder Starterslening, en kopen binnen de oppervlakteklassen gemiddeld goedkopere woningen

Wat betreft oppervlakteklassen op de SVn-markt (Figuur 11) zijn er meer verschillen te zien tussen koopstarters met en zonder Starterslening. Voor de klasse tot 60 m^2 komen beide groepen nog wel overeen: ze kopen iets meer dan 9% van hun woningen in deze klasse. Daarna is echter een verschuiving te zien. Koopstarters met Starterslening kopen meer woningen in de klassen 60 m^2 tot 80 m^2 en 80 m^2 tot 100 m^2, in totaal 48% tegenover 39%. Voor de klasse 100 m^2 tot 120 m^2 liggen de aandelen met 27% weer gelijk. Koopstarters zonder Starterslening kopen juist meer woningen in de grootste klassen (26% tegenover 16%).

Figuur 11. Oppervlakteklasse woningen gekocht in de periode 2009-2021 op de SVn-markt door koopstarters met en zonder Starterslening.

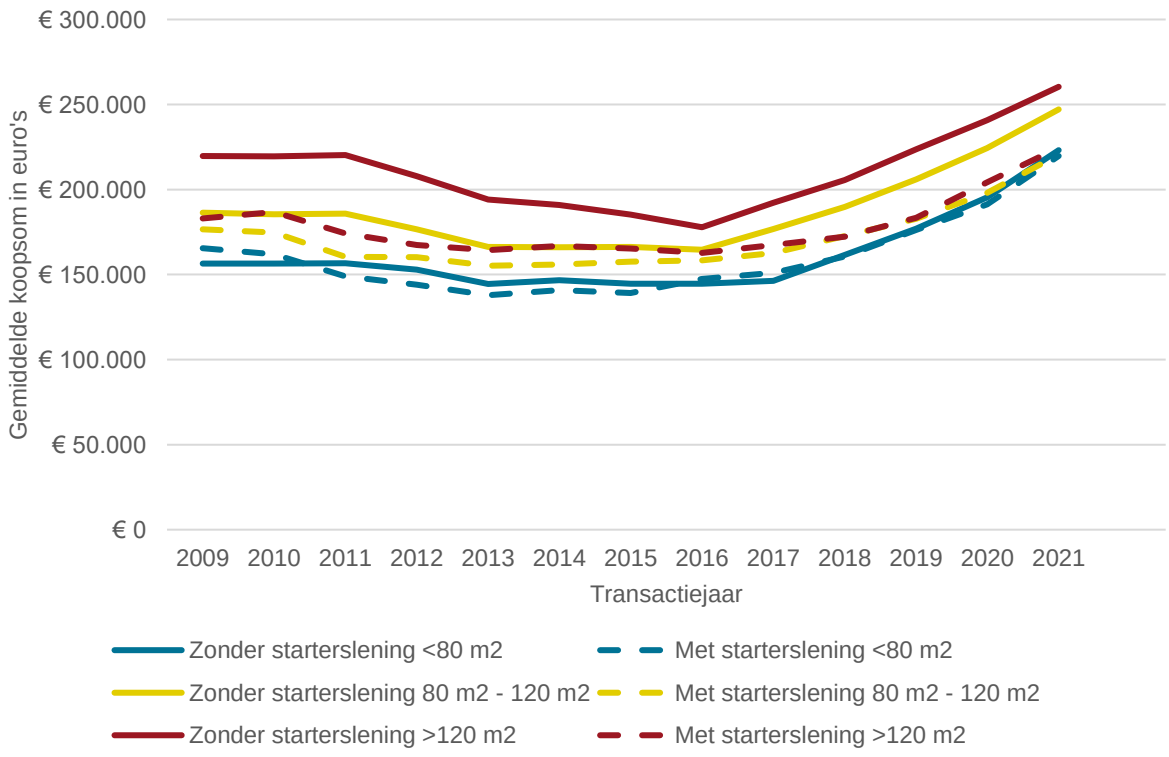


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Figuur 12 laat voor de SVn-markt per gegroepeerde oppervlakteklasse de gemiddelde koopsom zien voor koopstarters met en zonder Starterslening. Net als bij de woningtypen is ook hier te zien dat koopstarters met Starterslening gemiddeld goedkopere woningen kopen op de SVn-markt dan koopstarters zonder Starterslening. Voor de kleinste oppervlakteklasse, tot 80 m^2, zijn er wel een paar jaar te zien waarvoor de rollen omgedraaid zijn. In 2009, 2010, 2016 en 2017 betaalden koopstarters met Starterslening gemiddeld € 5.000 meer dan koopstarters zonder Starterslening. In deze oppervlakteklasse vinden we over de gehele onderzoeksperiode meteen ook het kleinste prijsverschil: gemiddeld betaalden koopstarters zonder Starterslening voor woningen tot 80 m2 € 2.000 meer dan koopstarters zonder Starterslening.

Voor de andere oppervlakteklassen is het duidelijk dat koopstarters zonder Starterslening gemiddeld duurdere woningen kopen dan koopstarters met Starterslening. Voor woningen met een oppervlakte van 80 m^2 tot 120 m^2 gaat het om gemiddeld € 16.000. Voor de grootste woningen, met een oppervlakte van meer dan 120 m^2, gaat het om gemiddeld € 32.000.

Figuur 12. Gemiddelde koopsom per oppervlakteklasse op de SVn-markt door koopstarters met en zonder Starterslening, per jaar.

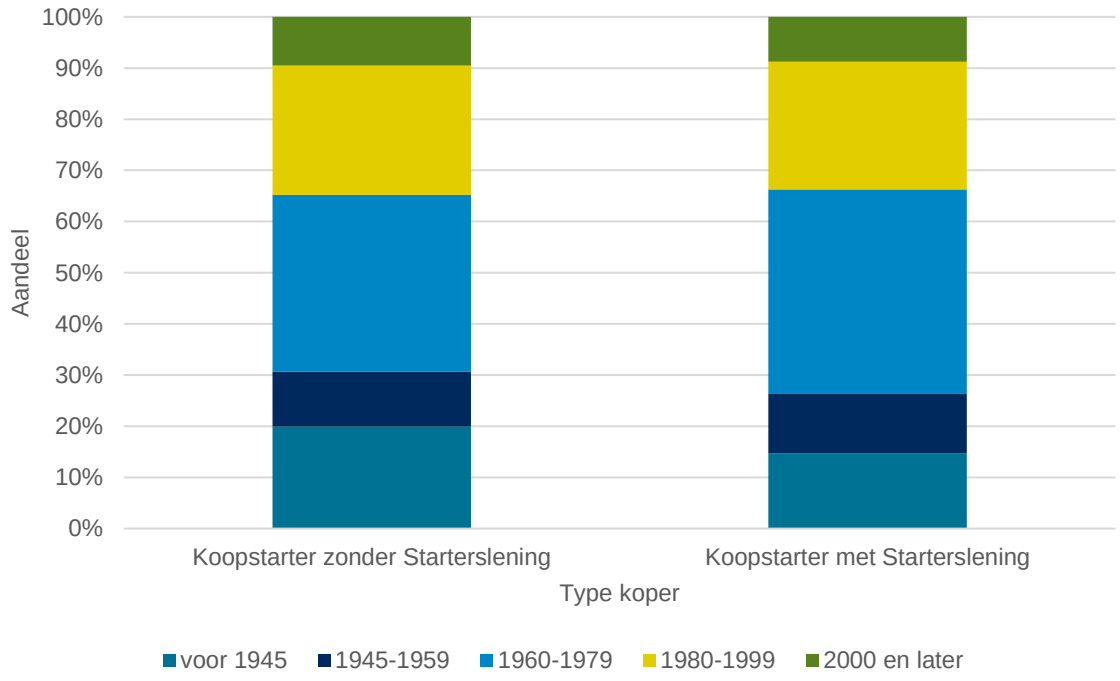


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

3.8 Koopstarters met Starterslening kopen iets vaker dan koopstarters zonder Starterslening woningen gebouwd in de periode 1960 tot en met 1979, en minder vaak woningen gebouwd voor 1945

Kijkend naar bouwjaarklasse op de SVn-markt, dan zijn de verschillen tussen koopstarters met en zonder Starterslening vooral te zien in de woningen gebouwd voor 1945, en gebouwd in de periode 1960 tot en met 1979. Woningen gebouwd voor 1945 worden vaker gekocht door koopstarters zonder Starterslening (20% tegenover 15%), terwijl woningen gebouwd tussen 1960 en 1979 juist vaker gekocht worden door koopstarters met Starterslening (40% tegenover 35%). Waarschijnlijk gaat het voor de oudere woningen vooral om de karakteristieke en populaire jaren ’30 woningen, die vaak relatief duur zijn. Woningen uit de jaren ’60 en ’70 zijn daarentegen gebouwd in een periode dat er vooral snel gebouwd moest worden, waardoor er minder aandacht was de kwaliteit van de woning. Deze woningen zijn dan ook relatief goedkoper, en worden daarom vaker gekocht door koopstarters zonder Starterslening.

Figuur 13. Bouwjaarklasse woningen gekocht in de periode 2009-2021 op de SVn-markt door koopstarters met en zonder Starterslening.

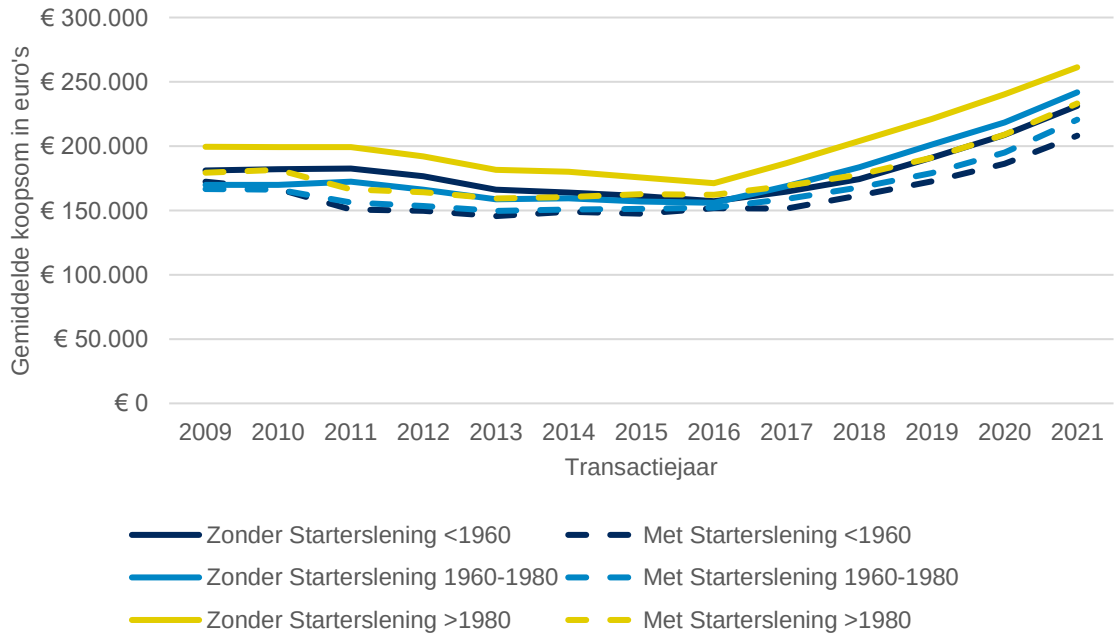


Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Uit de vergelijking van gemiddelde koopsom per bouwjaarklasse op de SVn-markt, te zien in Figuur 14, blijkt wederom dat koopstarters met Starterslening ook binnen een bouwjaarklasse relatief vaker goedkopere woningen kopen dan koopstarters zonder Starterslening. Wat betreft koopstarters zonder Starterslening is de categorie woningen gebouwd voor 1960 opvallend. In de periode 2009 tot en met 2016 werden deze woningen voor een gemiddeld hogere koopsom gekocht dan woningen uit de periode 1960 tot 1980. Voor koopstarters met Starterslening is dit verschil minder sterk te zien, en zijn woningen uit 1960 tot 1980 sinds 2010 duurder dan woningen van voor 1960. Mogelijk duidt dit op de populaire jaren '30 woningen, die met het aantrekken van de woningmarkt na de economische crisis snel meer in trek kwamen, en daardoor lastiger bereikbaar zijn voor alle groepen koopstarters.

Koopstarters zonder Starterslening betaalden voor alle drie de bouwperioden voor de gehele onderzoeksperiode gemiddeld meer dan koopstarters met Starterslening. Voor woningen gebouwd voor 1960 ging het om gemiddeld € 17.000, voor 1960 tot 1979 om gemiddeld € 12.000 en voor woningen van na 1980 om gemiddeld € 23.000.

Figuur 14. Gemiddelde koopsom per bouwjaarklasse op de SVn-markt door koopstarters met en zonder Starterslening, per jaar.



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

4 Directe en indirecte prijseffecten

In dit hoofdstuk worden de mogelijke prijseffecten onderzocht. In dit hoofdstuk twee vragen centraal:

1. In hoeverre betalen koopstarters met een Starterslening meer of minder voor eenzelfde type woning dan koopstarters zonder Starterslening, doorstromers en investeerders? (Direct prijseffect)
2. Betalen kopers meer voor een woning wanneer in de buurt[6] in de twaalf maanden voorafgaand aan de transactie veel woningen zijn gekocht door koopstarters met een Starterslening? (Indirect prijseffect)

Deze vragen worden onderzocht door middel van een hedonisch prijsmodel. In het basismodel worden de transactieprijzen gerelateerd aan woningkenmerken, locatie, datum van verkoop en het type koper en verkoper. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat koopstarters met een Starterslening een ander soort woningen kopen dan andere kopers, waardoor de gemiddelde prijzen niet goed vergelijkbaar zijn. Juist voor die kwaliteitsverschillen corrigeert het econometrische model. Het model schat de effecten op de SVn-markt: de deelmarkt waarop één woning wordt gekocht, in gemeenten waar Startersleningen verstrekt worden in de onderzoeksperiode (2009 tot en met 2021), voor woningen in de prijscategorie tot de NHG-grens geldend in het jaar van transactie. Het model is ook geschat voor de gehele Funda-markt. De uitkomsten zijn vergelijkbaar en staan in bijlage B2.

Uit de analyse volgt dat in de periode 2009 tot en met 2021 koopstarters met een Starterslening niet meer betaalden voor een in de basis dezelfde woning dan koopstarters zonder Starterslening. Daarnaast concluderen wij dat een groot aandeel transacties met een Starterslening in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan een transactie niet resulteert in een hogere transactieprijs.

4.1 Geen direct prijseffect: koopstarters met Startersleningen betalen niet significant meer voor eenzelfde soort woning

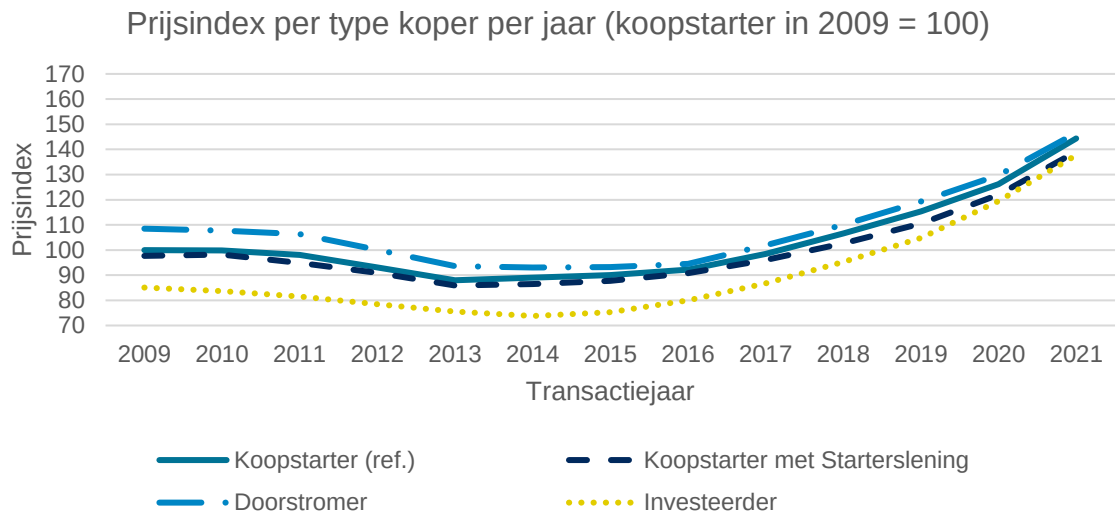
De modeluitkomsten (bijlage B2) helpen ons bepalen in welke mate koopstarters met een Starterslening meer of minder betalen dan andere kopers voor een vergelijkbare woning, en hoe de prijs per type koper zich door de jaren heen ontwikkelt. Er wordt hier zo goed als mogelijk gecorrigeerd voor waarneembare verschillen; een vergelijkbare woning is een woning van hetzelfde woningtype, woningoppervlakte, bouwjaarklasse, type verkoper en gecorrigeerd voor locatie.

In Figuur 15 wordt op basis van de modeluitkomsten de ontwikkeling van de prijsindex per type koper op de SVn-markt voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Transacties door koopstarters zonder Starterslening in 2009 zijn hier de referentiecategorie; de indexcijfers geven per jaar een afwijking in de gestandaardiseerde prijs per type koper vergeleken met de prijs betaald door een koopstarter in 2009. De gestandaardiseerde prijs is de woningprijs die geldt voor een standaard woning. Ter illustratie: stel, koopstarters zonder starterslening betalen op de SVn-markt in 2009 gemiddeld € 180.000[7] voor een standaard woning, dan betalen in datzelfde jaar koopstarters met een Starterslening ongeveer € 176.000 voor hetzelfde type woning, doorstromers gemiddeld € 195.000 en investeerders gemiddeld € 153.000. Datzelfde sommetje kunnen we maken voor 2021. In dat jaar zouden koopstarters zonder Starterslening volgens het model voor een gestandaardiseerde woning gemiddeld € 260.000 betalen, en starters met Starterslening, doorstromers of investeerders respectievelijk € 250.000, € 264.000 en € 248.000.

[6] Op basis van de CBS Wijk- en Buurtindeling van 2022. Zie ook: https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/diversen/2022/toelichting-wijk-en-buurtkaart-2020-2021-en-2022

[7] Bedragen zijn afgerond op duizendtallen.

Figuur 15. Ontwikkeling prijsindex per type koper per jaar (koopstarter zonder starterslening in 2009 = 100) op de SVn-markt



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Uit de modeluitkomsten blijkt dat er geen direct prijseffect van het verstrekken van Startersleningen is. Immers, koopstarters met een Starterslening betalen niet significant meer voor een in de basis dezelfde woning dan koopstarters zonder Starterslening. Dit is ook naar verwachting, gezien koopstarters met Startersleningen niet meer dan 100% van de loan-to-value mogen bieden (zie ook kader: Marktwerking en de Starterslening). Oftewel, koopstarters met Startersleningen mogen niet meer betalen dan de marktwaarde voor een woning. Daarnaast wordt de Starterslening pas goedgekeurd nadat er een bod uitgebracht en geaccepteerd is. Koopstarters met een Starterslening moeten daarom bieden met voorbehoud van financiering – ze weten immers nog niet of de Starterslening toegekend gaat worden.

Het prijsverschil tussen koopstarters met en zonder Starterslening kan ook deels worden verklaard door variabelen die niet in het model zijn meegenomen omdat hiervoor geen data beschikbaar was. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat koopstarters met een Starterslening vaker woningen kopen met een slechte onderhoudsstaat. Dit zou een drukkend effect op de koopsom hebben en een deel van de prijsverschillen verklaren. Echter, uit onderzoek blijkt dat woningoppervlakte de belangrijkste structurele factor is in het verklaren van de koopsom[8]. Daarnaast spelen bouwjaar en woningtype ook een belangrijke rol; onderhoudsstaat is in verhouding minder belangrijk. Bovendien corrigeert het model voor alle tijd-invariante effecten tussen wijken (‘wijk fixed effects’). Dit blijkt ook uit de verklaarde variantie van ons model, deze ligt op zo’n 67%. Het model neemt dus de meeste relevante variabelen mee.

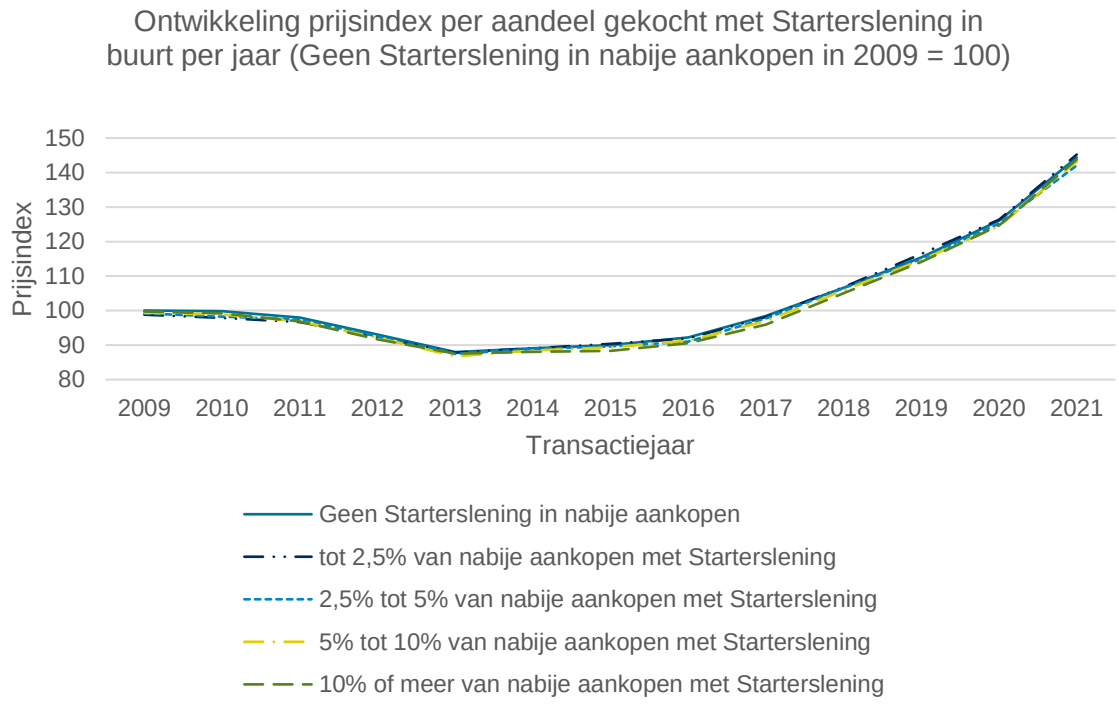
4.2 Geen indirect prijseffect van een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in de buurt

In deze paragraaf zoomen we in op de indirecte effecten van de aankopen van Startersleningen door te kijken of het prijsniveau van woningen hoger ligt wanneer in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan de transactie een groter aandeel woningen is gekocht met een Starterslening. De redenatie hierachter is de economische prijstheorie: een toename van de vraag leidt tot een prijsstijging bij gelijkblijvend aanbod. Ook wordt onderzocht of de invloed van het aandeel recente en nabije aankopen met Startersleningen in de tijd varieert.

[8] Chau, K. W., & Chin, T. L. (2003). A critical review of literature on the hedonic price model. *International Journal for Housing Science and its applications*, 27(2), 145-165.

Figuur 16 toont de mate waarin prijzen reageren op hogere of lagere aandelen nabije aankopen met Startersleningen. De figuur geeft de ontwikkeling van de prijsindex weer per categorie van het aandeel nabije Startersleningen. De categorie waarbij er geen recente nabije aankopen met Startersleningen zijn in 2009 is hier de referentiecategorie.

Figuur 16. Ontwikkeling prijsindex per aandeel nabije Startersleningen per jaar (geen aankopen met Startersleningen nabij = 100) op de SVn-markt



Bron: Kadaster en SVn, bewerking Kadaster.

Wanneer er woningen gekocht zijn met een Starterslening in een buurt in het jaar voorafgaand aan een transactie wordt er niet significant meer betaald voor een woning. Er is dus geen significant indirect prijseffect van een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in de buurt. Dit is in lijn met de verwachting (zie ook kader: Marktwerking en de Starterslening). De groep koopstarters met een Starterslening is te klein om een indirect prijseffect te genereren. Bovendien is er vooral sprake van het naar voren halen van de vraag in de tijd. Koopstarters met een Starterslening starten hoogstwaarschijnlijk eerder dan ze zonder die lening zouden doen, getuige ook hun jongere leeftijd (paragraaf 3.3). Dat zou een prijseffect kunnen hebben, maar dat is door de beperkte omvang van de extra vraag te verwaarlozen. De modeluitkomsten tonen dit ook aan. Bovendien ebt het effect weg: er is per saldo niet structureel meer vraag op de markt, de vraag is alleen naar voren gehaald.

Marktwerking en de Starterslening

Marktwerking op de koopwoningmarkt
Binnen de steeds wijzigende marktomstandigheden en het overheidsbeleid vindt prijsvorming plaats op de woningmarkt. De marktwerking op de koopwoningmarkt is niet-efficiënt en beleidswijzingen van de overheid geven telkens nieuwe marktkaders die invloed hebben op de woningprijsontwikkeling. Verder kent de koopwoningmarkt een neoklassiek (economisch) kader, wat inhoudt dat de woningprijs het resultaat is van vraag en aanbod. De vraag naar woondiensten is hierin een functie van demografische factoren, inkomen, rente en woningvoorraad, het aanbod is een functie van grondkosten, bouwkosten en kredietvoorwaarden.

Niet-efficiënte marktwerking
Een efficiënte markt leidt ertoe dat marktprocessen onmiddellijk doorwerken naar een evenwichtsprijs. De drie meest genoemde voorwaarden voor efficiënte marktwerking zijn de mogelijkheid voor actoren om bij hun afwegingen rekening te houden met alle relevante informatie, de gelijke marktmacht van de actoren en de homogeniteit van het product.

Veelvuldig is aangetoond dat de koopwoningmarkt, ook de Nederlandse markt, een niet-efficiënt werkende markt is[9]. De niet-efficiënte marktwerking komt naar voren doordat:

1. Men slechts enkele keren in het leven een woning koopt (geen optimale marktinformatie);
2. Er geen sprake is van gelijke marktmacht omdat er geen sprake is van veel actieve vragers en veel actieve aanbieders op de markt, er is altijd sprake van een disbalans tussen beide groepen;
3. Een woning bij uitstek een heterogeen product is, geen woning is hetzelfde qua woonkwaliteit;
4. Een woning kan niet worden verplaatst (onafhankelijke woningmarktgebieden).

Startersleningen
Veelal financiert de koper de woning met een hypotheek. De wettelijke kredietvoorwaarden en de voorwaarden waaronder de Starterslening verstrekt wordt, bepalen de maximale leencapaciteit en zijn daarmee de marktkaders die invloed uitoefenen op de woningprijsontwikkeling. Een verruiming van de voorwaarden zal, door de niet-efficiënte marktwerking, geleidelijk leiden tot een algemene woningprijsstijging. Dat geldt ook voor een algemene inkomensstijging of een daling van hypotheekrente die de vraag aanwakkeren.

De Starterslening is een tweede hypotheek en zorgt ervoor dat de vraag naar een koopwoning toeneemt onder een kleine groep koopstarters. Zij krijgen een hogere betaalcapaciteit dan zonder deze tweede hypotheek. Door de zeer beperkte omvang van deze groep, is er geen sprake van gelijke marktmacht; de groep koopstarters met een Starterslening is te klein om een algemeen indirect woningprijseffect te generen. Verder geldt dat lokale overheden extra eisen (marktkaders) stellen aan de Starterslening, zoals een maximale woningprijs en een koppeling tussen de hoogte van de Starterslening en de aankoopprijs. Hierdoor kunnen koopstarters met een Starterslening niet meer betalen dan de waarde van de woning, waardoor een direct prijseffect ook uitblijft.

[9] Priemus, H. (2000). Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting, *DGVH/NETHUR Partnership 9*, Nethur, Utrecht.

5 Conclusies

5.1 (Eerder) kopen door Starterslening

Uit de beschrijvende analyse (hoofdstuk 3) blijkt dat koopstarters met een Starterslening in een ander segment opereren dan andere starters: ze zijn gemiddeld jonger, kopen relatief vaker van woningcorporaties en kopen relatief vaker kleinere woningen gebouwd tussen 1960 en 1979 dan koopstarters zonder Starterslening. Dit resulteert ook in een gemiddeld lagere koopsom betaalt door koopstarters met een Starterslening: op de SVn-markt betalen koopstarters met Starterslening gedurende de onderzoeksperiode gemiddeld € 18.000 minder dan koopstarters zonder Starterslening. Deze gemiddeld lagere prijs voor koopstarters met Starterslening op de SVn-markt blijft staan als wordt uitgesplitst naar woningtype, oppervlakteklasse en bouwjaarklasse, wat een eerste aanwijzing is voor het ontbreken van een direct prijseffect van Startersleningen. Koopstarters met Starterslening kopen, ondanks dit extra bedrag, nog steeds kleinere en goedkopere woningen. Dit, in combinatie met hun gemiddeld jongere leeftijd, duidt erop dat deze groep zonder Starterslening mogelijk (nog) geen woning had kunnen kopen. Waarschijnlijk spelen ook de in 2.2 besproken optionele voorwaarden van gemeenten een rol, zoals een maximale leeftijd of maximale koopsom.

Overigens is de uitkomst dat koopstarters met Starterslening goedkopere woningen kopen dan koopstarters zonder Starterslening niet per se verrassend. We signaleren dat koopstarters met Starterslening verhoudingsgewijs in een ander segment opereren dan koopstarters zonder Starterslening. Ze zijn beduidend jonger en het is daardoor een veilige aanname dat ze gemiddeld genomen lagere inkomens en vermogens hebben. Ze kopen verhoudingsgewijs ook andere soorten en goedkopere woningen, en van andere verkopers. Ervan uitgaande dat starters met Starterslening tot het uiterste gaan in hun leencapaciteit om te kunnen starten op de woningmarkt, en dat een koopwoning nét binnen bereik komt, zitten ze per definitie aan de onderkant van de markt waarin ze opereren. Dat leidt tot het logische resultaat dat koopstarters met Startersleningen gemiddelde lagere prijzen betalen dan andere koopstarters. Ze moeten zich immers richten op de onderkant van de markt, waarbij andere koopstarters, voor wie de Starterslening niet noodzakelijk is, meer keuze hebben.

5.2 Geen directe of indirecte prijseffecten

Op basis van de modeluitkomsten in hoofdstuk 4 concluderen we dat er geen sprake is van een direct dan wel indirect prijseffect. Koopstarters met een Starterslening betalen niet meer voor een in de basis dezelfde woning. Koopstarters met een Starterslening mogen niet meer bieden dan de marktprijs voor de woning, waardoor een direct prijseffect uitblijft. Daarnaast heeft een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in dezelfde buurt geen significant effect op de koopsom. Dit komt mede doordat de groep koopstarters met een Starterslening een zeer beperkte omvang heeft. Er is geen sprake van gelijke marktkracht: de groep koopstarters met een Starterslening is te klein om een algemeen indirect prijseffect te genereren. Bovendien is er vooral sprake van het naar voren halen van de vraag in de tijd. Koopstarters met een Starterslening starten eerder dan ze zonder die lening zouden doen, getuige ook hun jongere leeftijd (paragraaf 3.3). Dat zou een prijseffect kunnen hebben, maar dat is te verwaarlozen door de beperkte omvang van de extra vraag die het betreft. De modeluitkomsten tonen dit ook aan. Bovendien ebt het effect weg: er is per saldo niet structureel meer vraag op de markt, de vraag is alleen naar voren gehaald. Het effect is dus op zijn hoogst een klein eenmalig effect, waarmee het verstrekken van Startersleningen niet erg marktverstorend is.

Bijlagen

B1. Data en methoden

Het Kadaster registreert alle overdrachten van onroerend goed waaronder koopwoningtransacties. Binnen deze koopwoningtransacties kunnen onder andere koopstarters onderscheiden worden. Door deze transacties te combineren met de gegevens van de SVn over de verstrekte Startersleningen kunnen verschillende (statistische) analyses gedaan worden, zoals het aantonen van een mogelijk prijseffect van deze leningen.

B1.1 Data

Bij de analyses maken we gebruik het woningtransactiebestand. De basis voor dit onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

Het Kadaster heeft een routine ontwikkeld om te bepalen of een koper een starter op de woningmarkt is. Uitgangspunt hierbij is dat de koper(s) nog niet eerder een woning in eigendom heeft (hebben) gehad. Door de gegevens over de verstrekte Startersleningen (op basis van adres en datum) te koppelen aan de koopwoningtransacties door starters kan worden bepaald welke transacties met en welke zonder Starterslening zijn gerealiseerd. Het SVn heeft hiervoor een overzicht aangeleverd met per verstrekte Starterslening de postcode, huisnummer, huisnummertoevoeging en datum.

B1.2 Definities

Op de woningmarkt zijn verschillende deelmarkten te onderscheiden. In dit onderzoek kijken we naar de volgende deelmarkten:

- Funda-markt: transacties waar één woning per keer wordt verhandeld. Hierbij maakt het niet uit wie de verkoper is van de woning. Op deze markt komen particuliere kopers elkaar tegen en is het mogelijk om een betrouwbare transactieprijs vast te stellen.
- SVn-markt: transacties in gemeenten waar de Starterslening verstrekt wordt, tot de in dat jaar geldende NHG-grens. Door specifiek naar de SVn-markt te kijken is het beter mogelijk de transacties van kopers met en zonder Starterslening met elkaar te vergelijken.

Koopwoningtransactie:
Alle transacties die betrekking hebben op de overdracht van rechten op woonruimte zijn geselecteerd. Onder woonruimte wordt verstaan percelen waarvan het gebruik Wonen, Wonen (appartement), Wonen (agrarisch) of Wonen met bedrijvigheid is. De verkrijger(s) moet(en) een natuurlijke persoon(en) zijn en een transactie heeft altijd betrekking op een huishouden.

Het woningtransactiebestand van het Kadaster bevat 3.149.000 unieke transacties voor de jaren 2009 tot en met 2021. Hiervan zijn 2.625.000 verkocht op de Funda-markt, oftewel transacties waar één woning per keer wordt verhandeld. Binnen de Funda-markt is de SVn-markt geselecteerd: transacties in gemeenten waar de Starterslening verstrekt wordt, tot de in dat jaar geldende NHG-grens. Hierbij gaat het om 1.019.000 transacties.

(Koop)Starter:
De koper(s) hebben (beide), ongeacht hun leeftijd, niet eerder een woning in eigendom gehad. Ten tijde van de transactie is bepaald of de verkrijger(s) eerder eigenaar is (zijn) geweest van een perceel met daarop een woning. Indien dit (voor eventueel beide eigenaren) niet het geval is, krijgt de natuurlijk persoon de indicatie 'koopstarter'.

Koopsom:
De koopsom is het in een ter inschrijving aangeboden stuk vermelde bedrag, dat als tegenprestatie geldt met betrekking tot een transactie of overdracht van een zakelijk recht van een object (zoals de verkoop een woning) en dat de verkrijger (koper) verschuldigd is aan de vervreemder (verkoper). Deze wordt alleen ingevuld wanneer de koopsom eenduidig aan het verkochte kan worden toegekend. Wanneer iets gezegd wordt over koopsommen, zijn transacties waarbij de koopsom onder de €25.000 of boven de €3.000.000 ligt uitgesloten.

Oppervlakte:
Wanneer er iets gezegd wordt over oppervlakte, worden transacties van woningen kleiner dan 20 m^2 of groter dan 350 m^2 uitgesloten.

Starterslening/SVn-Starterslening:
Het SVn heeft hiervoor een overzicht aangeleverd met per verstrekte Starterslening de postcode, huisnummer, huisnummertoevoeging en datum. Door deze gegevens te koppelen met ons woningtransactiebestand kan worden bepaald welke transacties met en welke zonder Starterslening zijn gerealiseerd.

Een Starterslening wordt verstrekt door de SVn en heeft als doel het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan-to-Value) en de eerste hypotheek bij de bank voor koopstarters te overbruggen. De SVn Starterslening is een hypothecaire lening; op een nieuwe woning vestigt het SVn, net als de bank, een hypotheekrecht. Deze lening kunnen koopstarters gebruiken om een eerste woning aan te kopen en wordt afgesloten naast een eerste hypotheek bij een bank.

Starterswoning:
Woningen die in de onderzoeksperiode ooit gekocht zijn door een groot aandeel koopstarters onder de 35 jaar.

B1.3 Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit twee delen: een beschrijvend deel (hoofdstuk 3) en een deel waar een econometrisch model wordt gespecificeerd om de indirecte en directe prijseffecten te schatten (hoofdstuk 4). In dit onderzoek dienen de beschrijvende statistieken als kader voor het econometrische model. De beschrijvende statistieken helpen om duiding te geven aan de uitkomsten van het model.

B1.3.1 Hedonisch prijsmodel

Het model schat de effecten op de deelmarkt waarop één woning wordt gekocht, in gemeenten waar Startersleningen verstrekt worden voor woningen in de prijscategorie tot de NHG-grens geldend in het jaar van transactie, oftewel de SVn-markt. Het model is ook geschat voor de Funda-markt. Aankopen door woningcorporaties worden niet meegenomen in het model, net zoals bulkaankopen door investeerders. Transacties met uitzonderlijke kenmerken nemen wij niet mee voor het schatten van het model. Zo worden transacties van woningen kleiner dan 20 m^2 of groter dan 350 m^2 uitgesloten, of transacties waarbij de koopsom onder de €25.000 of boven de €2.000.000 ligt. Ook worden transacties waarbij de verkoper 'overig', dan wel 'onbekend' is uitgesloten, omdat het vaak gaat om niet alledaagse woningen die geen reguliere marktprijs kennen, bijvoorbeeld een pastorale woning bij een kerk. Nieuwbouwwoningen worden ook niet meegenomen in dit onderzoek.

Door de hierboven besproken selecties, hebben we uiteindelijk 852.000 transacties meegenomen in het hedonische prijsmodel.

In het model worden de transactieprijzen gerelateerd aan woningkenmerken, locatie, tijdstip van verkoop en het type koper. We onderzoeken:

1. In hoeverre betalen starters met een Starterslening meer of minder voor eenzelfde type woning dan koopstarters zonder Starterslening, doorstromers en investeerders? (Direct prijseffect)
2. Betaalt men meer voor een woning wanneer in de buurt[10] in de twaalf maanden voorafgaand aan de transactie veel woningen zijn gekocht door kopers met behulp van een Starterslening? (Indirect prijseffect)

Door een hedonische prijsanalyse uit te voeren op de gerealiseerde koopwoningtransacties kan, als het analyseresultaat significant[11] is, worden bepaald of en in welke mate (regressiecoëfficiënt) de verstrekte Startersleningen een direct en/of indirect prijsopdrijvend effect hebben

B.1.3.2 Direct prijseffect

De modeluitkomsten (bijlage B2) stellen ons in staat om te bepalen hoeveel starters met een Starterslening meer of minder betalen dan starters zonder Starterslening voor een vergelijkbare[12] woning en hoe de prijs per type koper zich ontwikkelt door de jaren heen.

Door middel van interactievariabelen wordt de prijsontwikkeling per tijdsperiode (jaar) per type koper bepaald. Vervolgens kunnen de gemiddelde prijsontwikkelingen van woningen met en zonder Starterslening met elkaar vergeleken worden. Als de gemiddelde prijsontwikkeling van woningen gekocht met een Starterslening structureel boven de andere gemiddelde prijsontwikkeling ligt is er sprake van een direct prijsopdrijvend effect. Hiermee kunnen we ook perioden onderscheiden waar wel of geen prijseffect optreedt.

---

[10] Op basis van de CBS Wijk- en Buurtindeling van 2022. Zie ook: https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/diversen/2022/toelichting-wijk-en-buurtkaart-2020-2021-en-2022

[11] Door het grote aantal waarnemingen (cases) in combinatie met de gekozen controle variabelen zal de uitkomst zeer waarschijnlijk significant zijn. De uitkomsten moeten daarom met de nodige zorgvuldigheid worden geïnterpreteerd.

[12] Er wordt zo goed als mogelijk gecorrigeerd voor waarneembare verschillen.

B1.3.3 Indirect prijseffect

Het is denkbaar dat de beschikbaarheid van de Starterslening een indirect prijsopdrijvend effect heeft op alle verkochte woningen in de omgeving en daardoor niet gesignaleerd worden bij de analyse naar directe prijseffecten. Om na te gaan of de beschikbaarheid van de Starterslening een indirect prijseffect tot gevolg heeft kan ook een regressieanalyse gedaan waarbij het aandeel woningen gekocht met een Starterslening in de omgeving voorafgaand aan de transactie wordt meegenomen. De vraag die hierbij beantwoord wordt is in welke mate het aandeel verstrekte Startersleningen binnen een buurt invloed heeft op de gemiddelde prijs.

B1.3.4 Opmerkingen bij het hedonische prijsmodel

Het is goed om het volgende te realiseren:

- Met betrekking tot het directe prijseffect: er is zo goed als mogelijk met de beschikbare data gecorrigeerd voor woningkenmerken die verschillen in de betaalde koopsom tussen kopers kunnen verklaren. Echter, het is mogelijk dat er nog ongemeten woningkenmerken met invloed op de koopsom zijn die het prijsverschil tussen koopstarters met en zonder Starterslening (deels) verklaren. Bijvoorbeeld, het zou kunnen zijn dat koopstarters met Startersleningen systematisch vaker woningen met een slechte onderhoudsstaat kopen. Dit zou de betaalde koopsom naar beneden drijven en een deel van de prijsverschillen verklaren. Uit onderzoek blijkt dat bouwjaar, oppervlakte en woningtype een belangrijk deel van de koopsom verklaren[13]. De verklaarde variantie van ons model ligt op zo'n 67%.
- Met betrekking tot het indirecte prijseffect: het model toont geen causaal verband aan, maar een statistische associatie tussen het aandeel aankopen met Startersleningen (in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan de transactie) en de woningprijs. Bijvoorbeeld, voor transacties waaraan vooraf tot 0,1% tot 2,5% van de woningen gekocht zijn met Startersleningen in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan de transactie, ligt sinds 2018 de gestandaardiseerde prijs hoger; maar of deze hogere prijs wordt veroorzaakt door de activiteit van starters met Startersleningen kunnen we niet vaststellen. Bovendien is het effect minimaal en niet langer significant (95% significantieniveau) voor hogere aandelen aankopen met Startersleningen.
- Het model corrigeert voor alle tijd-invariante effecten tussen wijken ('wijk fixed effects'). Er zijn op verschillende manieren tests uitgevoerd om te beoordelen of het model stabiel is. Bijvoorbeeld door het model ook te schatten met buurt fixed effects in plaats van wijk fixed effects. Daaruit blijkt dat de effecten van het aandeel (en ook van het type koper) nauwelijks wijzigen. De geschatte effecten zijn dus robuust voor een gedetailleerdere locatie-indeling. De wijk-indeling wordt gebruikt om niet-geobserveerde verschillen tussen locaties te modelleren. Voor het afleiden van het effect van het aandeel aankopen met Startersleningen en het type koper volstaat het in dit geval om wijk fixed effects op te nemen.
- Om te beoordelen of het model stabiel is, is het model ook geschat met een dummy voor recente aankopen met Startersleningen in de buurt en met verschillende categoriale indelingen van het aandeel aankopen met Startersleningen in de buurt. Daarnaast is het model ook geschat voor alleen de aankopen waar minstens één aankoop met een Starterslening in het voorafgaande jaar in de buurt was. In alle gevallen blijkt dat de effecten van het type koper en het aandeel nabije aankopen met Startersleningen nauwelijks wijzigen. De meest relevante modelopties zijn te vinden in bijlage B2.

[13] Chau, K. W., & Chin, T. L. (2003). A critical review of literature on the hedonic price model. *International Journal for Housing Science and its applications*, 27(2), 145-165.

B2. Modeluitkomsten

B2.1 SVn-markt

B2.1.1 Basismodel - Afhankelijke variabele = koopsom (ln)

		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
Type verkrijger	Starter (ref.)					
	Starter met Starterslening	-0,024	0,006	-0,015	-4,310	0,000
	Doorstromer	0,081	0,002	0,124	48,948	0,000
	Investeerder	-0,162	0,004	-0,137	-44,100	0,000
Aandeel nabije aankopen	Aandeel Startersleningen 0% (ref.)					
met Startersleningen	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5%	-0,012	0,006	-0,010	-2,148	0,032
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5%	-0,008	0,004	-0,009	-2,151	0,032
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10%	-0,006	0,003	-0,006	-1,867	0,062
	Aandeel Startersleningen 10% of meer	-0,003	0,004	-0,002	-0,638	0,524
Koopjaar	2009 (ref.)					
	2010	-0,002	0,002	-0,002	-1,156	0,248
	2011	-0,020	0,002	-0,016	-11,261	0,000
	2012	-0,072	0,002	-0,053	-39,510	0,000
	2013	-0,128	0,002	-0,098	-71,964	0,000
	2014	-0,116	0,002	-0,108	-69,123	0,000
	2015	-0,105	0,002	-0,099	-62,206	0,000
	2016	-0,081	0,002	-0,070	-45,881	0,000
	2017	-0,016	0,002	-0,013	-8,459	0,000
	2018	0,064	0,002	0,050	33,634	0,000
	2019	0,143	0,002	0,114	75,915	0,000
	2020	0,232	0,002	0,188	125,477	0,000
	2021	0,367	0,002	0,291	203,372	0,000
Type verkrijger * jaar	Starter met Starterslening * 2010	0,008	0,007	0,001	1,169	0,242
	Starter met Starterslening * 2011	-0,008	0,007	-0,001	-1,113	0,266
	Starter met Starterslening * 2012	0,001	0,007	0,000	0,128	0,898
	Starter met Starterslening * 2013	0,000	0,007	0,000	0,035	0,972
	Starter met Starterslening * 2014	-0,006	0,006	-0,001	-0,879	0,379
	Starter met Starterslening * 2015	-0,002	0,007	0,000	-0,368	0,713
	Starter met Starterslening * 2016	0,009	0,007	0,002	1,399	0,162
	Starter met Starterslening * 2017	-0,001	0,007	0,000	-0,087	0,930
	Starter met Starterslening * 2018	-0,014	0,007	-0,002	-1,893	0,058
	Starter met Starterslening * 2019	-0,019	0,007	-0,003	-2,616	0,009
	Starter met Starterslening * 2020	-0,009	0,007	-0,001	-1,172	0,241
	Starter met Starterslening * 2021	-0,013	0,007	-0,002	-1,859	0,063
	Doorstromer * 2010	-0,005	0,002	-0,003	-2,353	0,019
	Doorstromer * 2011	0,000	0,002	0,000	-0,062	0,951
	Doorstromer * 2012	-0,008	0,002	-0,004	-3,281	0,001
	Doorstromer * 2013	-0,019	0,002	-0,009	-8,097	0,000
	Doorstromer * 2014	-0,037	0,002	-0,023	-17,232	0,000
	Doorstromer * 2015	-0,046	0,002	-0,029	-21,824	0,000

	Doorstromer * 2016	-0,056	0,002	-0,033	-25,200	0,000
	Doorstromer * 2017	-0,046	0,002	-0,027	-20,215	0,000
	Doorstromer * 2018	-0,050	0,002	-0,028	-21,516	0,000
	Doorstromer * 2019	-0,048	0,002	-0,028	-20,577	0,000
	Doorstromer * 2020	-0,053	0,002	-0,030	-22,758	0,000
	Doorstromer * 2021	-0,066	0,002	-0,034	-28,618	0,000
	Investeerder * 2010	-0,014	0,005	-0,003	-2,819	0,005
	Investeerder * 2011	-0,023	0,005	-0,005	-4,846	0,000
	Investeerder * 2012	-0,009	0,005	-0,002	-1,843	0,065
	Investeerder * 2013	0,010	0,005	0,002	2,050	0,040
	Investeerder * 2014	-0,026	0,004	-0,007	-5,949	0,000
	Investeerder * 2015	-0,017	0,004	-0,005	-3,977	0,000
	Investeerder * 2016	0,020	0,004	0,006	4,602	0,000
	Investeerder * 2017	0,035	0,005	0,009	7,822	0,000
	Investeerder * 2018	0,049	0,005	0,012	10,606	0,000
	Investeerder * 2019	0,066	0,005	0,016	14,291	0,000
	Investeerder * 2020	0,108	0,004	0,033	24,676	0,000
	Investeerder * 2021	0,115	0,005	0,027	24,576	0,000
Aandeel Startersleningen * jaar	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2010	-0,007	0,006	-0,001	-1,038	0,299
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2011	-0,002	0,006	0,000	-0,285	0,776
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2012	0,004	0,007	0,001	0,509	0,611
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2013	0,010	0,007	0,002	1,438	0,150
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2014	0,012	0,006	0,003	1,928	0,054
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2015	0,016	0,006	0,005	2,757	0,006
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2016	0,009	0,006	0,003	1,560	0,119
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2017	0,009	0,006	0,003	1,486	0,137
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2018	0,014	0,006	0,004	2,366	0,018
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2019	0,021	0,006	0,006	3,407	0,001
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2020	0,014	0,006	0,004	2,407	0,016
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2021	0,018	0,006	0,005	2,953	0,003
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2010	-0,008	0,004	-0,002	-1,782	0,075
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2011	0,002	0,005	0,001	0,504	0,614
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2012	0,002	0,005	0,000	0,378	0,705
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2013	0,002	0,005	0,001	0,441	0,659
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2014	0,006	0,004	0,002	1,464	0,143
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2015	0,004	0,004	0,002	1,033	0,302
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2016	-0,005	0,004	-0,002	-1,125	0,261
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2017	0,001	0,004	0,000	0,291	0,771
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2018	0,007	0,004	0,002	1,564	0,118
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2019	0,004	0,004	0,001	0,814	0,416
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2020	0,001	0,004	0,000	0,262	0,793
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2021	-0,008	0,004	-0,003	-1,825	0,068
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2010	-0,003	0,004	-0,001	-0,686	0,493
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2011	-0,006	0,004	-0,002	-1,512	0,130
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2012	-0,004	0,004	-0,001	-0,905	0,366

	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2013	-0,008	0,004	-0,002	-1,890	0,059
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2014	-0,001	0,004	0,000	-0,222	0,824
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2015	-0,002	0,004	-0,001	-0,579	0,563
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2016	-0,004	0,004	-0,001	-0,947	0,344
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2017	-0,009	0,004	-0,003	-2,231	0,026
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2018	-0,001	0,004	0,000	-0,358	0,721
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2019	0,000	0,004	0,000	-0,025	0,980
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2020	-0,007	0,004	-0,002	-1,791	0,073
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2021	-0,002	0,004	-0,001	-0,487	0,626
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2010	-0,003	0,005	-0,001	-0,646	0,518
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2011	-0,009	0,005	-0,002	-1,918	0,055
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2012	-0,012	0,005	-0,003	-2,493	0,013
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2013	-0,002	0,005	0,000	-0,369	0,712
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2014	-0,008	0,004	-0,003	-1,693	0,090
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2015	-0,016	0,005	-0,005	-3,516	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2016	-0,015	0,005	-0,004	-3,144	0,002
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2017	-0,022	0,005	-0,004	-4,167	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2018	-0,012	0,006	-0,002	-2,049	0,040
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2019	-0,008	0,006	-0,001	-1,413	0,158
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2020	-0,008	0,006	-0,001	-1,274	0,203
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2021	-0,001	0,006	0,000	-0,256	0,798
Type vervreemder	Eigenaar-bewoner (ref.)					
	Woningcorporatie	-0,161	0,001	-0,142	-210,401	0,000
	Investeerder	-0,097	0,001	-0,089	-135,528	0,000
Woningoppervlakte BAG (ln)		0,424	0,001	0,441	490,765	0,000
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-0,093	0,001	-0,130	-134,800	0,000
	Hoekwoning	0,038	0,001	0,042	61,755	0,000
	Twee-onder-één-kap	0,092	0,001	0,085	114,734	0,000
	Vrijstaande woning	0,147	0,001	0,111	140,374	0,000
Bouwjaarklasse	2000-2010 (ref.)					
	<1945	-0,211	0,001	-0,254	-208,362	0,000
	1945-1959	-0,210	0,001	-0,193	-193,815	0,000
	1960-1969	-0,216	0,001	-0,243	-218,620	0,000
	1970-1979	-0,182	0,001	-0,217	-189,511	0,000
	1980-1989	-0,136	0,001	-0,153	-137,378	0,000
	1990-1999	-0,046	0,001	-0,044	-45,138	0,000
	2010 >	-0,058	0,001	-0,029	-39,273	0,000
Wijk fixed effects[a]		2931				
Constante		10,541	0,008		1253,777	0,000
Observaties		851.691				
R^2 (adjusted)		0,671				

a. Niet weergegeven om tabel leesbaar te houden

B2.1.2 Dummy wel/geen Startersleningen in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln)

		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
Type verkrijger	Starter (ref.)					
	Starter met Starterslening	-0,022	0,006	-0,013	-4,068	0,000
	Doorstromer	0,081	0,002	0,124	48,964	0,000
	Investeerder	-0,163	0,004	-0,138	-44,128	0,000
Dummy nabije aankopen	Geen nabije Startersleningen (ref.)					
met Startersleningen	Minimaal 1 nabije Starterslening	-0,007	0,002	-0,010	-3,048	0,002
Koopjaar	2009 (ref.)					
	2010	-0,002	0,002	-0,002	-1,159	0,247
	2011	-0,020	0,002	-0,016	-11,335	0,000
	2012	-0,072	0,002	-0,053	-39,558	0,000
	2013	-0,128	0,002	-0,099	-72,010	0,000
	2014	-0,116	0,002	-0,108	-69,278	0,000
	2015	-0,105	0,002	-0,100	-62,374	0,000
	2016	-0,081	0,002	-0,070	-45,958	0,000
	2017	-0,016	0,002	-0,013	-8,518	0,000
	2018	0,064	0,002	0,050	33,571	0,000
	2019	0,143	0,002	0,114	75,840	0,000
	2020	0,232	0,002	0,188	125,414	0,000
	2021	0,367	0,002	0,291	203,338	0,000
Type verkrijger * jaar	Starter met Starterslening * 2010	0,009	0,007	0,002	1,375	0,169
	Starter met Starterslening * 2011	-0,010	0,007	-0,002	-1,454	0,146
	Starter met Starterslening * 2012	-0,003	0,007	0,000	-0,378	0,706
	Starter met Starterslening * 2013	-0,001	0,007	0,000	-0,123	0,902
	Starter met Starterslening * 2014	-0,009	0,006	-0,002	-1,474	0,141
	Starter met Starterslening * 2015	-0,009	0,006	-0,002	-1,384	0,166
	Starter met Starterslening * 2016	0,005	0,007	0,001	0,820	0,412
	Starter met Starterslening * 2017	-0,006	0,007	-0,001	-0,928	0,353
	Starter met Starterslening * 2018	-0,018	0,007	-0,003	-2,586	0,010
	Starter met Starterslening * 2019	-0,024	0,007	-0,003	-3,382	0,001
	Starter met Starterslening * 2020	-0,013	0,007	-0,002	-1,803	0,071
	Starter met Starterslening * 2021	-0,016	0,007	-0,003	-2,295	0,022
	Doorstromer * 2010	-0,005	0,002	-0,003	-2,378	0,017
	Doorstromer * 2011	0,000	0,002	0,000	-0,074	0,941
	Doorstromer * 2012	-0,008	0,002	-0,004	-3,284	0,001
	Doorstromer * 2013	-0,019	0,002	-0,009	-8,144	0,000
	Doorstromer * 2014	-0,037	0,002	-0,023	-17,248	0,000
	Doorstromer * 2015	-0,046	0,002	-0,029	-21,804	0,000
	Doorstromer * 2016	-0,056	0,002	-0,033	-25,205	0,000
	Doorstromer * 2017	-0,046	0,002	-0,027	-20,209	0,000
	Doorstromer * 2018	-0,050	0,002	-0,028	-21,515	0,000
	Doorstromer * 2019	-0,048	0,002	-0,027	-20,572	0,000
	Doorstromer * 2020	-0,053	0,002	-0,030	-22,736	0,000
	Doorstromer * 2021	-0,066	0,002	-0,035	-28,668	0,000

	Investeerder * 2010	-0,014	0,005	-0,003	-2,882	0,004
	Investeerder * 2011	-0,023	0,005	-0,005	-4,851	0,000
	Investeerder * 2012	-0,009	0,005	-0,002	-1,855	0,064
	Investeerder * 2013	0,010	0,005	0,002	2,054	0,040
	Investeerder * 2014	-0,026	0,004	-0,007	-5,915	0,000
	Investeerder * 2015	-0,017	0,004	-0,005	-3,830	0,000
	Investeerder * 2016	0,021	0,004	0,006	4,648	0,000
	Investeerder * 2017	0,036	0,005	0,009	7,863	0,000
	Investeerder * 2018	0,049	0,005	0,012	10,637	0,000
	Investeerder * 2019	0,067	0,005	0,016	14,370	0,000
	Investeerder * 2020	0,109	0,004	0,033	24,723	0,000
	Investeerder * 2021	0,116	0,005	0,027	24,704	0,000
Dummy Startersleningen * jaar	Min. 1 nabije Starterslening * 2010	-0,006	0,003	-0,003	-2,159	0,031
	Min. 1 nabije Starterslening * 2011	-0,004	0,003	-0,002	-1,432	0,152
	Min. 1 nabije Starterslening * 2012	-0,003	0,003	-0,002	-1,225	0,220
	Min. 1 nabije Starterslening * 2013	-0,001	0,003	-0,001	-0,386	0,699
	Min. 1 nabije Starterslening * 2014	0,001	0,003	0,001	0,406	0,685
	Min. 1 nabije Starterslening * 2015	0,000	0,003	0,000	0,147	0,883
	Min. 1 nabije Starterslening * 2016	-0,003	0,003	-0,002	-1,290	0,197
	Min. 1 nabije Starterslening * 2017	-0,003	0,003	-0,002	-1,086	0,277
	Min. 1 nabije Starterslening * 2018	0,004	0,003	0,002	1,498	0,134
	Min. 1 nabije Starterslening * 2019	0,005	0,003	0,003	2,012	0,044
	Min. 1 nabije Starterslening * 2020	0,001	0,003	0,000	0,338	0,736
	Min. 1 nabije Starterslening * 2021	0,000	0,003	0,000	0,093	0,926
Type vervreemder	Eigenaar-bewoner (ref.)					
	Woningcorporatie	-0,161	0,001	-0,142	-210,523	0,000
	Investeerder	-0,097	0,001	-0,089	-135,502	0,000
Woningoppervlakte BAG (ln)		0,424	0,001	0,441	490,708	0,000
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-0,093	0,001	-0,130	-134,669	0,000
	Hoekwoning	0,038	0,001	0,042	61,680	0,000
	Twee-onder-één-kap	0,092	0,001	0,085	114,742	0,000
	Vrijstaande woning	0,147	0,001	0,111	140,410	0,000
Bouwjaarklasse	2000-2010 (ref.)					
	<1945	-0,212	0,001	-0,254	-208,593	0,000
	1945-1959	-0,210	0,001	-0,193	-194,060	0,000
	1960-1969	-0,217	0,001	-0,244	-219,042	0,000
	1970-1979	-0,182	0,001	-0,217	-189,822	0,000
	1980-1989	-0,137	0,001	-0,153	-137,701	0,000
	1990-1999	-0,047	0,001	-0,044	-45,179	0,000
	2010 >	-0,058	0,001	-0,029	-39,355	0,000
Wijk fixed effects[a]		2931				
Constante		10,542	0,008		1253,885	0,000
Observaties		851.691				
R^2 (adjusted)		0,671				

B2.1.3 Minimaal één Starterslening in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln)

		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
Type verkrijger	Starter (ref.)					
	Starter met Starterslening	-0,033	0,005	-0,031	-6,073	0,000
	Doorstromer	0,066	0,004	0,106	17,491	0,000
	Investeerder	-0,144	0,009	-0,125	-16,279	0,000
Aandeel nabije aankopen	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% (ref.)					
met Startersleningen	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5%	0,010	0,006	0,015	1,635	0,102
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10%	0,012	0,006	0,018	2,007	0,045
	Aandeel Startersleningen 10% of meer	0,017	0,006	0,022	2,717	0,007
Koopjaar	2009 (ref.)					
	2010	-0,005	0,006	-0,004	-0,788	0,431
	2011	-0,019	0,006	-0,015	-3,027	0,002
	2012	-0,061	0,007	-0,046	-9,016	0,000
	2013	-0,115	0,007	-0,091	-17,364	0,000
	2014	-0,103	0,006	-0,108	-16,946	0,000
	2015	-0,088	0,006	-0,097	-15,178	0,000
	2016	-0,073	0,006	-0,071	-12,402	0,000
	2017	-0,004	0,006	-0,004	-0,730	0,466
	2018	0,078	0,006	0,067	13,222	0,000
	2019	0,164	0,006	0,141	27,599	0,000
	2020	0,247	0,006	0,213	41,683	0,000
	2021	0,382	0,006	0,324	64,842	0,000
Type verkrijger * jaar	Starter met Starterslening * 2010	0,012	0,007	0,003	1,770	0,077
	Starter met Starterslening * 2011	-0,006	0,007	-0,001	-0,859	0,390
	Starter met Starterslening * 2012	0,003	0,007	0,001	0,403	0,687
	Starter met Starterslening * 2013	0,007	0,007	0,002	1,028	0,304
	Starter met Starterslening * 2014	0,000	0,006	0,000	-0,055	0,956
	Starter met Starterslening * 2015	0,005	0,006	0,002	0,828	0,408
	Starter met Starterslening * 2016	0,018	0,006	0,005	2,798	0,005
	Starter met Starterslening * 2017	0,004	0,007	0,001	0,615	0,538
	Starter met Starterslening * 2018	-0,007	0,007	-0,002	-1,017	0,309
	Starter met Starterslening * 2019	-0,013	0,007	-0,003	-1,841	0,066
	Starter met Starterslening * 2020	-0,003	0,007	-0,001	-0,458	0,647
	Starter met Starterslening * 2021	-0,010	0,007	-0,003	-1,518	0,129
	Doorstromer * 2010	0,001	0,004	0,000	0,171	0,864
	Doorstromer * 2011	0,005	0,004	0,003	1,211	0,226
	Doorstromer * 2012	-0,002	0,005	-0,001	-0,449	0,654
	Doorstromer * 2013	-0,004	0,005	-0,002	-0,915	0,360
	Doorstromer * 2014	-0,024	0,004	-0,016	-5,753	0,000
	Doorstromer * 2015	-0,031	0,004	-0,022	-7,399	0,000
	Doorstromer * 2016	-0,036	0,004	-0,023	-8,542	0,000
	Doorstromer * 2017	-0,033	0,004	-0,021	-7,585	0,000
	Doorstromer * 2018	-0,033	0,004	-0,019	-7,386	0,000
	Doorstromer * 2019	-0,031	0,004	-0,019	-7,079	0,000

	Doorstromer * 2020	-0,034	0,004	-0,020	-7,729	0,000
	Doorstromer * 2021	-0,051	0,004	-0,027	-11,548	0,000
	Investeerder * 2010	-0,020	0,010	-0,004	-1,930	0,054
	Investeerder * 2011	-0,034	0,010	-0,007	-3,378	0,001
	Investeerder * 2012	-0,025	0,010	-0,005	-2,432	0,015
	Investeerder * 2013	0,003	0,010	0,001	0,286	0,775
	Investeerder * 2014	-0,034	0,009	-0,010	-3,584	0,000
	Investeerder * 2015	-0,021	0,009	-0,007	-2,239	0,025
	Investeerder * 2016	0,012	0,009	0,004	1,261	0,207
	Investeerder * 2017	0,011	0,010	0,003	1,167	0,243
	Investeerder * 2018	0,036	0,010	0,010	3,740	0,000
	Investeerder * 2019	0,048	0,010	0,012	4,938	0,000
	Investeerder * 2020	0,082	0,009	0,026	8,699	0,000
	Investeerder * 2021	0,075	0,010	0,018	7,650	0,000
Aandeel Startersleningen * jaar	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2010	-0,008	0,007	-0,004	-1,081	0,280
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2011	0,001	0,007	0,000	0,077	0,939
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2012	-0,010	0,008	-0,004	-1,341	0,180
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2013	-0,017	0,008	-0,007	-2,245	0,025
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2014	-0,011	0,007	-0,006	-1,563	0,118
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2015	-0,019	0,007	-0,012	-2,889	0,004
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2016	-0,020	0,007	-0,011	-2,966	0,003
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2017	-0,012	0,007	-0,007	-1,783	0,075
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2018	-0,012	0,007	-0,006	-1,847	0,065
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2019	-0,021	0,007	-0,011	-3,179	0,001
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2020	-0,018	0,007	-0,010	-2,658	0,008
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2021	-0,025	0,007	-0,013	-3,764	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2010	-0,002	0,007	-0,001	-0,279	0,780
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2011	-0,006	0,007	-0,003	-0,921	0,357
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2012	-0,016	0,007	-0,007	-2,206	0,027
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2013	-0,025	0,007	-0,012	-3,525	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2014	-0,018	0,007	-0,012	-2,756	0,006
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2015	-0,025	0,006	-0,017	-3,932	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2016	-0,019	0,006	-0,011	-2,960	0,003
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2017	-0,022	0,007	-0,011	-3,357	0,001
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2018	-0,020	0,007	-0,009	-2,963	0,003
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2019	-0,023	0,007	-0,011	-3,455	0,001
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2020	-0,027	0,007	-0,012	-4,074	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2021	-0,020	0,007	-0,009	-3,024	0,002
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2010	-0,004	0,007	-0,001	-0,536	0,592
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2011	-0,013	0,007	-0,006	-1,772	0,076
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2012	-0,027	0,008	-0,012	-3,489	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2013	-0,022	0,008	-0,010	-2,894	0,004
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2014	-0,027	0,007	-0,017	-3,904	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2015	-0,042	0,007	-0,022	-6,112	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2016	-0,035	0,007	-0,014	-4,931	0,000

	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2017	-0,037	0,007	-0,011	-5,056	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2018	-0,032	0,008	-0,008	-4,187	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2019	-0,035	0,008	-0,009	-4,632	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2020	-0,030	0,008	-0,007	-3,902	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2021	-0,021	0,008	-0,005	-2,713	0,007
Type vervreemder	Eigenaar-bewoner (ref.)					
	Woningcorporatie	-0,150	0,001	-0,147	-145,857	0,000
	Investeerder	-0,093	0,001	-0,088	-91,375	0,000
Woningoppervlakte BAG (ln)		0,408	0,001	0,440	325,480	0,000
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-0,100	0,001	-0,151	-104,545	0,000
	Hoekwoning	0,039	0,001	0,046	45,556	0,000
	Twee-onder-één-kap	0,092	0,001	0,086	79,723	0,000
	Vrijstaande woning	0,147	0,002	0,095	87,494	0,000
Bouwjaarklasse	2000-2010 (ref.)					
	<1945	-0,201	0,001	-0,243	-134,655	0,000
	1945-1959	-0,205	0,002	-0,200	-131,960	0,000
	1960-1969	-0,209	0,001	-0,263	-149,383	0,000
	1970-1979	-0,174	0,001	-0,228	-127,375	0,000
	1980-1989	-0,130	0,001	-0,160	-91,584	0,000
	1990-1999	-0,043	0,002	-0,040	-28,495	0,000
	2010 >	-0,037	0,002	-0,019	-17,581	0,000
Wijk fixed effects[a]		2931				
Constante		10,559	0,019		568,947	0,000
Observaties		370.478				
R^2 (adjusted)		0,686				

a. Niet weergegeven om tabel leesbaar te houden

B2.2 Funda-markt

B2.2.1 Basismodel - Afhankelijke variabele = koopsom (ln)

		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
Type verkrijger	Starter (ref.)					
	Starter met Starterslening	-0,010	0,007	-0,003	-1,499	0,134
	Doorstromer	0,097	0,001	0,095	68,087	0,000
	Investeerder	-0,093	0,003	-0,049	-30,296	0,000
Aandeel nabije aankopen	Aandeel Startersleningen 0% (ref.)					
met Startersleningen	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5%	-0,041	0,007	-0,019	-6,299	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5%	-0,025	0,004	-0,013	-5,585	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10%	-0,009	0,004	-0,004	-2,290	0,022
	Aandeel Startersleningen 10% of meer	0,008	0,005	0,003	1,780	0,075
Koopjaar	2009 (ref.)					
	2010	-0,001	0,002	0,000	-0,671	0,502
	2011	-0,031	0,002	-0,013	-19,593	0,000
	2012	-0,086	0,002	-0,037	-55,865	0,000
	2013	-0,133	0,002	-0,055	-83,363	0,000
	2014	-0,115	0,002	-0,056	-75,487	0,000
	2015	-0,081	0,001	-0,043	-54,536	0,000
	2016	-0,028	0,001	-0,016	-19,852	0,000
	2017	0,056	0,001	0,034	39,911	0,000
	2018	0,154	0,001	0,089	107,883	0,000
	2019	0,232	0,001	0,135	163,628	0,000
	2020	0,315	0,001	0,188	223,308	0,000
	2021	0,453	0,001	0,266	330,914	0,000
Type verkrijger * jaar	Starter met Starterslening * 2010	0,024	0,009	0,002	2,772	0,006
	Starter met Starterslening * 2011	0,019	0,009	0,001	2,168	0,030
	Starter met Starterslening * 2012	0,019	0,009	0,001	2,203	0,028
	Starter met Starterslening * 2013	0,014	0,008	0,001	1,674	0,094
	Starter met Starterslening * 2014	-0,003	0,008	0,000	-0,356	0,722
	Starter met Starterslening * 2015	0,002	0,008	0,000	0,281	0,779
	Starter met Starterslening * 2016	-0,001	0,008	0,000	-0,086	0,931
	Starter met Starterslening * 2017	-0,007	0,009	0,000	-0,780	0,435
	Starter met Starterslening * 2018	-0,020	0,009	-0,001	-2,265	0,024
	Starter met Starterslening * 2019	-0,021	0,009	-0,001	-2,297	0,022
	Starter met Starterslening * 2020	-0,008	0,009	0,000	-0,853	0,394
	Starter met Starterslening * 2021	-0,019	0,009	-0,001	-2,203	0,028
	Doorstromer * 2010	-0,007	0,002	-0,002	-3,506	0,000
	Doorstromer * 2011	0,000	0,002	0,000	-0,206	0,837
	Doorstromer * 2012	-0,001	0,002	0,000	-0,543	0,587
	Doorstromer * 2013	-0,012	0,002	-0,003	-5,574	0,000
	Doorstromer * 2014	-0,016	0,002	-0,006	-8,444	0,000
	Doorstromer * 2015	-0,017	0,002	-0,007	-9,107	0,000
	Doorstromer * 2016	-0,021	0,002	-0,009	-11,534	0,000

	Doorstromer * 2017	-0,031	0,002	-0,015	-17,274	0,000
	Doorstromer * 2018	-0,044	0,002	-0,020	-24,470	0,000
	Doorstromer * 2019	-0,052	0,002	-0,024	-28,548	0,000
	Doorstromer * 2020	-0,055	0,002	-0,026	-30,578	0,000
	Doorstromer * 2021	-0,056	0,002	-0,025	-31,367	0,000
	Investeerder * 2010	-0,028	0,004	-0,003	-6,433	0,000
	Investeerder * 2011	-0,034	0,004	-0,004	-8,109	0,000
	Investeerder * 2012	-0,034	0,004	-0,004	-8,150	0,000
	Investeerder * 2013	-0,037	0,004	-0,004	-8,810	0,000
	Investeerder * 2014	-0,045	0,004	-0,006	-11,291	0,000
	Investeerder * 2015	-0,039	0,004	-0,006	-10,129	0,000
	Investeerder * 2016	-0,015	0,004	-0,002	-3,983	0,000
	Investeerder * 2017	0,012	0,004	0,002	3,206	0,001
	Investeerder * 2018	0,036	0,004	0,007	9,896	0,000
	Investeerder * 2019	0,048	0,004	0,009	13,342	0,000
	Investeerder * 2020	0,079	0,004	0,017	22,433	0,000
	Investeerder * 2021	0,081	0,004	0,012	21,163	0,000
Aandeel Startersleningen * jaar	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2010	-0,007	0,007	-0,001	-0,913	0,361
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2011	0,009	0,008	0,001	1,264	0,206
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2012	0,023	0,008	0,002	2,829	0,005
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2013	0,017	0,008	0,001	2,114	0,035
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2014	0,006	0,007	0,001	0,863	0,388
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2015	0,020	0,007	0,003	2,832	0,005
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2016	0,026	0,007	0,004	3,816	0,000
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2017	0,013	0,007	0,002	1,877	0,061
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2018	-0,003	0,007	0,000	-0,464	0,642
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2019	0,002	0,007	0,000	0,338	0,735
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2020	-0,001	0,007	0,000	-0,087	0,930
	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% * 2021	0,008	0,007	0,001	1,124	0,261
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2010	-0,013	0,005	-0,002	-2,458	0,014
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2011	0,009	0,005	0,001	1,764	0,078
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2012	0,020	0,005	0,002	3,669	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2013	0,010	0,005	0,001	1,783	0,075
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2014	0,011	0,005	0,002	2,165	0,030
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2015	0,002	0,005	0,000	0,415	0,678
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2016	-0,007	0,005	-0,001	-1,519	0,129
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2017	-0,014	0,005	-0,002	-2,803	0,005
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2018	-0,024	0,005	-0,004	-4,831	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2019	-0,028	0,005	-0,004	-5,586	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2020	-0,024	0,005	-0,004	-4,850	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2021	-0,022	0,005	-0,004	-4,504	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2010	-0,022	0,005	-0,003	-4,741	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2011	0,001	0,005	0,000	0,127	0,899
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2012	0,005	0,005	0,001	1,124	0,261
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2013	-0,006	0,005	-0,001	-1,278	0,201

	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2014	0,000	0,004	0,000	0,052	0,958
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2015	-0,012	0,004	-0,002	-2,972	0,003
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2016	-0,024	0,004	-0,004	-5,535	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2017	-0,043	0,004	-0,007	-9,967	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2018	-0,050	0,005	-0,007	-11,015	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2019	-0,047	0,004	-0,006	-10,541	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2020	-0,047	0,005	-0,006	-10,388	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2021	-0,034	0,004	-0,005	-7,700	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2010	-0,017	0,006	-0,002	-2,914	0,004
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2011	-0,006	0,006	-0,001	-0,977	0,329
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2012	-0,006	0,006	-0,001	-0,999	0,318
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2013	-0,003	0,006	0,000	-0,496	0,620
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2014	-0,019	0,005	-0,003	-3,628	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2015	-0,038	0,005	-0,005	-7,181	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2016	-0,045	0,006	-0,005	-8,048	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2017	-0,070	0,006	-0,006	-11,617	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2018	-0,074	0,007	-0,005	-11,294	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2019	-0,067	0,007	-0,005	-10,145	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2020	-0,060	0,007	-0,004	-8,966	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2021	-0,050	0,006	-0,004	-7,864	0,000
Type vervreemder	Eigenaar-bewoner (ref.)					
	Woningcorporatie	-0,177	0,001	-0,082	-245,762	0,000
	Investeerder	-0,071	0,001	-0,040	-123,036	0,000
Woningoppervlakte BAG (ln)		0,673	0,001	0,510	1122,789	0,000
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-0,044	0,001	-0,038	-80,921	0,000
	Hoekwoning	0,047	0,001	0,032	92,748	0,000
	Twee-onder-één-kap	0,130	0,001	0,079	214,541	0,000
	Vrijstaande woning	0,283	0,001	0,187	443,871	0,000
Bouwjaarklasse	2000-2010 (ref.)					
	<1945	-0,162	0,001	-0,131	-228,420	0,000
	1945-1959	-0,195	0,001	-0,107	-238,683	0,000
	1960-1969	-0,224	0,001	-0,148	-301,500	0,000
	1970-1979	-0,194	0,001	-0,139	-273,163	0,000
	1980-1989	-0,137	0,001	-0,090	-183,114	0,000
	1990-1999	-0,052	0,001	-0,033	-71,889	0,000
	2010 >	0,001	0,001	0,000	0,745	0,456
Wijk fixed effects[a]		3275				
Constante		9,451	0,007		1433,747	0,000
Observaties		2.120.208				
R^2 (adjusted)		0,795				

a. Niet weergegeven om tabel leesbaar te houden

B2.2.2 Dummy wel/geen Startersleningen in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln)

		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
Type verkrijger	Starter (ref.)					
	Starter met Starterslening	-0,001	0,007	0,000	-0,178	0,859
	Doorstromer	0,096	0,001	0,094	67,324	0,000
	Investeerder	-0,093	0,003	-0,049	-30,460	0,000
Dummy nabije aankopen	Geen nabije Startersleningen (ref.)					
met Startersleningen	Minimaal 1 nabije Starterslening	-0,005	0,002	-0,004	-1,890	0,059
Dummy Starterslening	Geen Starterslening in gemeente (ref.)					
In gemeente	Minimaal 1 Starterslening in gemeente in koopjaar	-0,022	0,000	-0,021	-46,181	0,000
Koopjaar	2009 (ref.)					
	2010	0,000	0,002	0,000	0,072	0,943
	2011	-0,030	0,002	-0,013	-19,213	0,000
	2012	-0,088	0,002	-0,037	-56,626	0,000
	2013	-0,131	0,002	-0,054	-82,306	0,000
	2014	-0,110	0,002	-0,053	-72,080	0,000
	2015	-0,077	0,001	-0,040	-51,671	0,000
	2016	-0,027	0,001	-0,016	-19,068	0,000
	2017	0,053	0,001	0,032	37,645	0,000
	2018	0,150	0,001	0,087	105,518	0,000
	2019	0,229	0,001	0,133	161,162	0,000
	2020	0,312	0,001	0,187	221,265	0,000
	2021	0,451	0,001	0,265	330,053	0,000
Type verkrijger * jaar	Starter met Starterslening * 2010	0,022	0,008	0,001	2,660	0,008
	Starter met Starterslening * 2011	0,018	0,008	0,001	2,084	0,037
	Starter met Starterslening * 2012	0,013	0,008	0,001	1,573	0,116
	Starter met Starterslening * 2013	0,011	0,008	0,001	1,375	0,169
	Starter met Starterslening * 2014	-0,009	0,008	-0,001	-1,240	0,215
	Starter met Starterslening * 2015	-0,010	0,008	-0,001	-1,204	0,229
	Starter met Starterslening * 2016	-0,014	0,008	-0,001	-1,756	0,079
	Starter met Starterslening * 2017	-0,022	0,009	-0,001	-2,586	0,010
	Starter met Starterslening * 2018	-0,032	0,009	-0,002	-3,749	0,000
	Starter met Starterslening * 2019	-0,033	0,009	-0,002	-3,773	0,000
	Starter met Starterslening * 2020	-0,019	0,009	-0,001	-2,134	0,033
	Starter met Starterslening * 2021	-0,029	0,008	-0,002	-3,432	0,001
	Doorstromer * 2010	-0,007	0,002	-0,002	-3,408	0,001
	Doorstromer * 2011	0,000	0,002	0,000	-0,059	0,953
	Doorstromer * 2012	0,000	0,002	0,000	-0,223	0,824
	Doorstromer * 2013	-0,011	0,002	-0,003	-5,124	0,000
	Doorstromer * 2014	-0,016	0,002	-0,005	-8,022	0,000
	Doorstromer * 2015	-0,016	0,002	-0,006	-8,607	0,000
	Doorstromer * 2016	-0,020	0,002	-0,009	-10,938	0,000
	Doorstromer * 2017	-0,029	0,002	-0,014	-16,166	0,000
	Doorstromer * 2018	-0,043	0,002	-0,019	-23,396	0,000

	Doorstromer * 2019	-0,050	0,002	-0,023	-27,455	0,000
	Doorstromer * 2020	-0,053	0,002	-0,025	-29,561	0,000
	Doorstromer * 2021	-0,054	0,002	-0,024	-30,368	0,000
	Investeerder * 2010	-0,027	0,004	-0,003	-6,345	0,000
	Investeerder * 2011	-0,033	0,004	-0,004	-7,893	0,000
	Investeerder * 2012	-0,034	0,004	-0,004	-8,073	0,000
	Investeerder * 2013	-0,037	0,004	-0,004	-8,860	0,000
	Investeerder * 2014	-0,044	0,004	-0,006	-11,166	0,000
	Investeerder * 2015	-0,038	0,004	-0,006	-9,847	0,000
	Investeerder * 2016	-0,014	0,004	-0,002	-3,756	0,000
	Investeerder * 2017	0,012	0,004	0,002	3,385	0,001
	Investeerder * 2018	0,036	0,004	0,007	9,900	0,000
	Investeerder * 2019	0,048	0,004	0,009	13,332	0,000
	Investeerder * 2020	0,079	0,004	0,017	22,441	0,000
	Investeerder * 2021	0,082	0,004	0,012	21,598	0,000
Dummy Startersleningen * jaar	Min. 1 nabije Starterslening * 2010	-0,021	0,003	-0,005	-6,889	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2011	-0,001	0,003	0,000	-0,351	0,725
	Min. 1 nabije Starterslening * 2012	0,009	0,003	0,002	2,792	0,005
	Min. 1 nabije Starterslening * 2013	0,000	0,003	0,000	-0,124	0,901
	Min. 1 nabije Starterslening * 2014	-0,006	0,003	-0,002	-2,278	0,023
	Min. 1 nabije Starterslening * 2015	-0,015	0,003	-0,005	-5,448	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2016	-0,018	0,003	-0,006	-6,692	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2017	-0,029	0,003	-0,009	-10,620	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2018	-0,039	0,003	-0,010	-13,770	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2019	-0,037	0,003	-0,010	-13,069	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2020	-0,036	0,003	-0,010	-12,788	0,000
	Min. 1 nabije Starterslening * 2021	-0,030	0,003	-0,008	-10,699	0,000
Type vervreemder	Eigenaar-bewoner (ref.)					
	Woningcorporatie	-0,177	0,001	-0,081	-245,118	0,000
	Investeerder	-0,071	0,001	-0,040	-122,775	0,000
Woningoppervlakte BAG (ln)		0,673	0,001	0,510	1123,625	0,000
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-0,044	0,001	-0,038	-81,096	0,000
	Hoekwoning	0,047	0,001	0,032	92,768	0,000
	Twee-onder-één-kap	0,130	0,001	0,079	214,841	0,000
	Vrijstaande woning	0,284	0,001	0,187	444,587	0,000
Bouwjaarklasse	2000-2010 (ref.)					
	<1945	-0,162	0,001	-0,131	-228,933	0,000
	1945-1959	-0,196	0,001	-0,108	-239,316	0,000
	1960-1969	-0,225	0,001	-0,148	-302,401	0,000
	1970-1979	-0,195	0,001	-0,139	-274,032	0,000
	1980-1989	-0,137	0,001	-0,090	-183,807	0,000
	1990-1999	-0,052	0,001	-0,033	-72,098	0,000
	2010 >	0,001	0,001	0,000	0,531	0,595
Wijk fixed effects[a]		2931				

Constante	9,622	0,015	625,700	0,000
Observaties	2.120.208			
R^2 (adjusted)	0,795			

a. Niet weergegeven om tabel leesbaar te houden

B2.2.3 Minimaal één Starterslening in nabije recente aankopen - Afhankelijke variabele = koopsom (ln)

		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
Type verkrijger	Starter (ref.)					
	Starter met Starterslening	-0,030	0,006	-0,017	-4,693	0,000
	Doorstromer	0,067	0,004	0,078	15,797	0,000
	Investeerder	-0,073	0,010	-0,043	-7,412	0,000
Aandeel nabije aankopen	Aandeel Startersleningen 0,1% tot 2,5% (ref.)					
met Startersleningen	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5%	0,011	0,007	0,012	1,522	0,128
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10%	0,019	0,007	0,020	2,781	0,005
	Aandeel Startersleningen 10% of meer	0,028	0,007	0,023	3,851	0,000
Koopjaar	2009 (ref.)					
	2010	-0,012	0,007	-0,007	-1,800	0,072
	2011	-0,022	0,007	-0,011	-3,064	0,002
	2012	-0,066	0,008	-0,032	-8,711	0,000
	2013	-0,117	0,007	-0,060	-15,777	0,000
	2014	-0,099	0,007	-0,070	-14,473	0,000
	2015	-0,056	0,007	-0,043	-8,643	0,000
	2016	-0,013	0,006	-0,010	-2,034	0,042
	2017	0,047	0,007	0,033	7,164	0,000
	2018	0,117	0,007	0,074	17,735	0,000
	2019	0,201	0,007	0,126	30,349	0,000
	2020	0,280	0,007	0,176	42,212	0,000
	2021	0,427	0,007	0,281	65,289	0,000
Type verkrijger * jaar	Starter met Starterslening * 2010	0,021	0,008	0,003	2,713	0,007
	Starter met Starterslening * 2011	0,010	0,008	0,002	1,200	0,230
	Starter met Starterslening * 2012	0,015	0,008	0,003	1,912	0,056
	Starter met Starterslening * 2013	0,015	0,008	0,002	1,880	0,060
	Starter met Starterslening * 2014	-0,001	0,007	0,000	-0,199	0,842
	Starter met Starterslening * 2015	-0,002	0,007	0,000	-0,244	0,807
	Starter met Starterslening * 2016	-0,001	0,008	0,000	-0,160	0,873
	Starter met Starterslening * 2017	-0,005	0,008	-0,001	-0,583	0,560
	Starter met Starterslening * 2018	-0,013	0,008	-0,002	-1,637	0,102
	Starter met Starterslening * 2019	-0,015	0,008	-0,002	-1,804	0,071
	Starter met Starterslening * 2020	-0,003	0,008	0,000	-0,353	0,724
	Starter met Starterslening * 2021	-0,021	0,008	-0,003	-2,670	0,008
	Doorstromer * 2010	0,014	0,005	0,005	2,714	0,007
	Doorstromer * 2011	0,010	0,005	0,003	1,987	0,047
	Doorstromer * 2012	0,009	0,005	0,003	1,705	0,088
	Doorstromer * 2013	0,007	0,005	0,002	1,400	0,161
	Doorstromer * 2014	0,001	0,005	0,001	0,252	0,801
	Doorstromer * 2015	0,001	0,005	0,001	0,209	0,834
	Doorstromer * 2016	0,003	0,005	0,002	0,612	0,540
	Doorstromer * 2017	-0,001	0,005	0,000	-0,133	0,894
	Doorstromer * 2018	-0,003	0,005	-0,001	-0,584	0,559
	Doorstromer * 2019	-0,011	0,005	-0,005	-2,334	0,020

	Doorstromer * 2020	-0,011	0,005	-0,005	-2,233	0,026
	Doorstromer * 2021	-0,019	0,005	-0,009	-4,101	0,000
	Investeerder * 2010	-0,041	0,012	-0,005	-3,534	0,000
	Investeerder * 2011	-0,064	0,011	-0,009	-5,703	0,000
	Investeerder * 2012	-0,049	0,011	-0,006	-4,254	0,000
	Investeerder * 2013	-0,035	0,011	-0,005	-3,124	0,002
	Investeerder * 2014	-0,063	0,011	-0,012	-5,925	0,000
	Investeerder * 2015	-0,051	0,010	-0,011	-4,894	0,000
	Investeerder * 2016	-0,036	0,010	-0,008	-3,486	0,000
	Investeerder * 2017	-0,023	0,011	-0,005	-2,230	0,026
	Investeerder * 2018	0,001	0,011	0,000	0,112	0,911
	Investeerder * 2019	0,011	0,011	0,002	1,042	0,297
	Investeerder * 2020	0,042	0,011	0,009	3,976	0,000
	Investeerder * 2021	0,039	0,011	0,006	3,602	0,000
Aandeel Startersleningen * jaar	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2010	-0,004	0,008	-0,001	-0,484	0,628
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2011	0,001	0,008	0,000	0,095	0,924
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2012	-0,007	0,009	-0,002	-0,834	0,404
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2013	-0,021	0,008	-0,005	-2,439	0,015
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2014	-0,009	0,008	-0,003	-1,133	0,257
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2015	-0,032	0,007	-0,014	-4,331	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2016	-0,039	0,007	-0,017	-5,230	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2017	-0,026	0,007	-0,011	-3,557	0,000
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2018	-0,016	0,007	-0,006	-2,092	0,036
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2019	-0,024	0,007	-0,009	-3,272	0,001
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2020	-0,019	0,007	-0,007	-2,509	0,012
	Aandeel Startersleningen 2,5% tot 5% * 2021	-0,023	0,007	-0,009	-3,043	0,002
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2010	-0,006	0,008	-0,002	-0,832	0,405
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2011	-0,009	0,008	-0,003	-1,218	0,223
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2012	-0,019	0,008	-0,006	-2,348	0,019
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2013	-0,031	0,008	-0,009	-3,839	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2014	-0,020	0,007	-0,009	-2,731	0,006
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2015	-0,045	0,007	-0,020	-6,291	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2016	-0,051	0,007	-0,021	-7,160	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2017	-0,050	0,007	-0,019	-7,027	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2018	-0,035	0,007	-0,012	-4,835	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2019	-0,036	0,007	-0,012	-4,929	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2020	-0,034	0,007	-0,011	-4,716	0,000
	Aandeel Startersleningen 5% tot 10% * 2021	-0,029	0,007	-0,010	-4,020	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2010	-0,004	0,008	-0,001	-0,540	0,589
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2011	-0,017	0,008	-0,005	-2,074	0,038
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2012	-0,030	0,009	-0,009	-3,537	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2013	-0,026	0,009	-0,007	-3,035	0,002
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2014	-0,037	0,008	-0,014	-4,637	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2015	-0,067	0,008	-0,023	-8,709	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2016	-0,069	0,008	-0,019	-8,892	0,000

	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2017	-0,070	0,008	-0,015	-8,742	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2018	-0,050	0,008	-0,009	-5,985	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2019	-0,051	0,008	-0,009	-5,992	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2020	-0,043	0,009	-0,007	-4,999	0,000
	Aandeel Startersleningen 10% of meer * 2021	-0,037	0,008	-0,007	-4,481	0,000
Type vervreemder	Eigenaar-bewoner (ref.)					
	Woningcorporatie	-0,155	0,001	-0,096	-133,011	0,000
	Investeerder	-0,078	0,001	-0,050	-72,556	0,000
Woningoppervlakte BAG (ln)		0,603	0,001	0,519	526,220	0,000
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-0,054	0,001	-0,055	-55,888	0,000
	Hoekwoning	0,046	0,001	0,039	52,736	0,000
	Twee-onder-één-kap	0,125	0,001	0,088	113,964	0,000
	Vrijstaande woning	0,271	0,001	0,184	220,151	0,000
Bouwjaarklasse	2000-2010 (ref.)					
	<1945	-0,173	0,001	-0,152	-127,574	0,000
	1945-1959	-0,203	0,001	-0,134	-136,415	0,000
	1960-1969	-0,226	0,001	-0,192	-171,250	0,000
	1970-1979	-0,195	0,001	-0,176	-154,007	0,000
	1980-1989	-0,140	0,001	-0,118	-105,519	0,000
	1990-1999	-0,052	0,001	-0,037	-38,434	0,000
	2010 >	-0,005	0,002	-0,002	-2,677	0,007
Wijk fixed effects[a]		2931				
Constante		9,726	0,019		505,180	0,000
Observaties		502.468				
R^2 (adjusted)		0,779				

a. Niet weergegeven om tabel leesbaar te houden

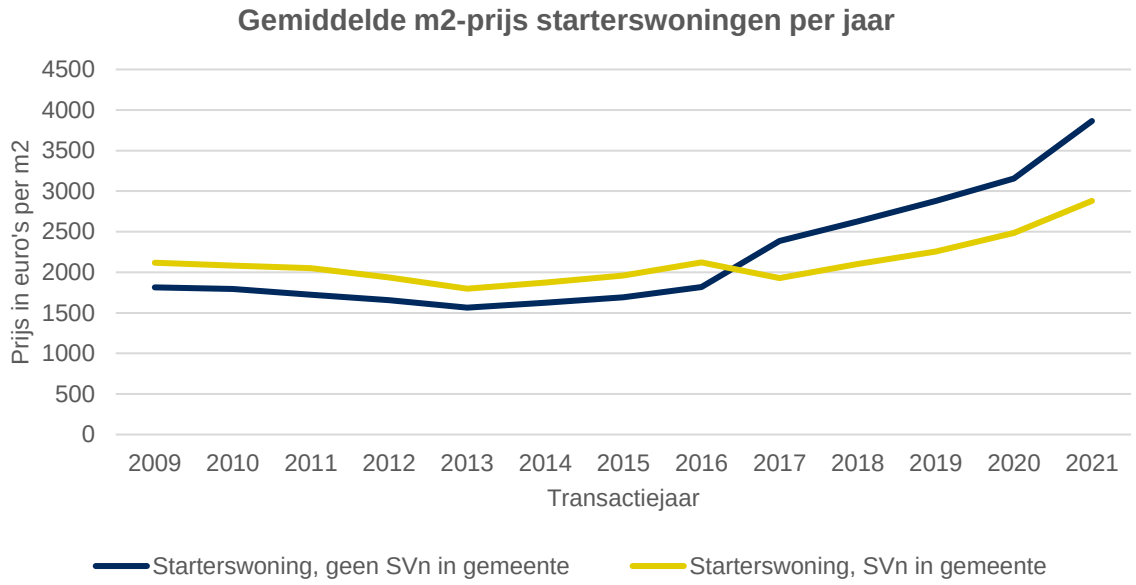
B3. Prijsontwikkeling starterswoningen

Voor de analyse van de indirecte prijseffecten hebben we ook naar de prijsontwikkeling van starterswoningen[14], en of deze verschilt in gemeenten waar de Starterslening beschikbaar is in het jaar van transactie verschilt met die waar deze niet beschikbaar is.

Wanneer de prijsontwikkeling van starterswoningen in gemeenten waar de Starterslening beschikbaar is hoger ligt, kan dit mogelijk worden veroorzaakt doordat er meer vraag naar deze starterswoningen is. Immers, bij gelijkblijvend aanbod zorgt een toegenomen vraag voor een hogere prijs. Echter, uit figuur 17 blijkt dat sinds 2017 de gemiddelde prijsontwikkeling van starterswoningen in gemeenten waar Startersleningen beschikbaar zijn (SVn-gemeenten) achterblijft op gemeenten waar deze niet beschikbaar zijn. Het verschil tot die tijd wordt bovendien voornamelijk veroorzaakt door het feit dat de gemeente Amsterdam, waar de vierkante meterprijzen hoger liggen, tot 2017 ook Startersleningen verstrekt. Wordt Amsterdam niet meegenomen in de analyse, dan is er niet langer een duidelijk prijsverschil in de vierkante meterprijs van starterswoningen in SVn-gemeenten ten opzichte van de overige gemeenten tot 2017 en vanaf dat jaar blijft de prijsontwikkeling van starterswoningen in SVn-gemeenten zelfs achter (figuur 18). Oftewel, de gemiddelde vierkante meterprijs van starterswoningen ligt sinds 2017 lager in SVn-gemeenten ten opzichte van de overige gemeenten. Dit kan mogelijk liggen aan kwalitatieve verschillen in de woningen verkocht in SVn-gemeenten ten opzichte van niet-SVn-gemeenten of aan structurele verschillen tussen de SVn-gemeenten. In het hedonische prijsmodel (hoofdstuk 4) wordt gecorrigeerd voor zulke verschillen.

[14] Starterswoningen: woning die in de onderzoeksperiode gekocht zijn door koopstarters onder de 35 jaar. Het gaat hier veelal om kleine appartementen of tussenwoningen.

Figuur 17. Gemiddelde vierkante meterprijs van starterswoningen per jaar in gemeenten waar in de onderzoeksperiode Startersleningen worden verstrekt en in gemeenten waar geen Starterslening beschikbaar is.



Figuur 18. Gemiddelde vierkante meterprijs van starterswoningen per jaar in gemeenten waar in de onderzoeksperiode Startersleningen worden verstrekt en in gemeenten waar geen Starterslening beschikbaar is, gemeente Amsterdam uitgesloten van analyse.

