

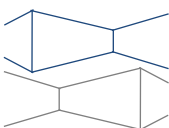
Verlichting voor het middensegment?

Onderzoek naar het effect van huurprijsregulering naar aanleiding van de beoogde noodknop op het woningaanbod van het middenhuursegment in de twee grote steden

*Tom Meulenbeld
489931
Augustus 2019*

Verlichting voor het middensegment?

Onderzoek naar het effect van huurprijsregulering naar aanleiding van de beoogde noodknop op het woningaanbod van het middenhuursegment in de twee grote steden



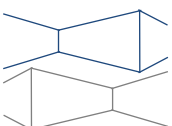
Personalia

| | |
|-------------|---|
| Naam | Tom Meulenbeld |
| Student# | 489931 |
| Telefoon | +31(0)6-11481437 |
| E-mailadres | tom.meulenbeld@am.nl |
| Linkedin | http://nl.linkedin.com/in/tommeulenbeld |

Master City Developer

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Scriptiebegeleider | Jeroen van Haaren |
| Tweede lezer | Erik Braun |
| Derde lezer (academische comité) | Frank van Oort |

| | |
|-------|------------------|
| Datum | 30 augustus 2019 |
|-------|------------------|



Voorwoord

Na een bijzondere reis van twee jaar vormt dit onderzoek de afsluiting van de Master City Developer. Een periode waarop ik met veel plezier terugkijk en waarin we met een bijzondere groep professionals met een passie voor gebiedsontwikkeling vele verdiepende onderwerpen hebben behandeld, besproken en bediscussieerd.

De oorsprong van dit onderzoek ligt in mijn persoonlijke fascinatie over de woningmarkt en het sturen in de ontwikkeling van steden. De druk op de Nederlandse woningmarkt is momenteel enorm, wat resulteert in lange wachtlijsten en een alsmaar toenemende prijsdruk. Door de lage rente, de stijgende koopkracht en het vertrouwen in de woningmarkt is in de afgelopen jaren de vraag naar woningen sterk toegenomen. De roep om regulering ligt dan ook op de loer. Echter is het de vraag of we ons voldoende bewust zijn van de effecten van deze regulering op de gehele woningmarkt. Het middeldure huursegment kan in potentie de functie van draaischijf vervullen naar een evenwichtige woningmarkt. Huishoudens gebruiken deze woningen om op te stappen, door te stromen en terug te stromen. Vanwege de grote vraag naar woningen in het middeldure huursegment verkent de minister het toepassen van een mogelijke 'noodknop middenhuur'.

In dit onderzoek worden de effecten van een dergelijke noodknop verkend op het woningaanbod van het middenhuursegment in de twee grote steden, om zodoende kennis te vergroten en een beperkte inhoudelijke bijdrage te leveren voor het maken van een onderbouwde afweging, alvorens opnieuw specifieke prijs-regulerende maatregelen in te voeren op de Nederlandse woningmarkt. De door middel van dit onderzoek opgedane kennis heeft mij persoonlijk verder verrijkt en het is mijn ambitie om deze kennis in te zetten voor een evenwichtigere woningmarkt die gelijke kansen biedt voor alle doelgroepen in alle inkomenssegmenten.

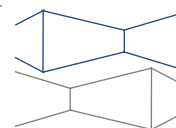
Dit onderzoek zou niet tot stand zijn gekomen zonder een belangrijke bijdrage van verschillende personen. Veel dank is verschuldigd aan mijn begeleiders Jeroen van Haaren voor het analytisch sparren, sturen en schaven aan dit actuele en in potentie omvangrijke onderwerp en aan Erik Braun voor onder meer de input betreffende de internationale literatuur die dit onderzoek verder heeft verdiept. Tevens wil ik graag van de gelegenheid gebruik maken om alle geïnterviewde personen te bedanken voor het leveren van de essentiële bouwstenen die de fundering en validatie vormen voor dit onderzoek.

Evenzeer wil ik AM bedanken voor de tijd en ruimte die ik naast mijn werk als ontwikkelingsmanager heb gekregen om mijzelf te blijven ontwikkelen en oproepen dit voor medewerkers te blijven doen voor een vak waarin de samenwerking tussen publiek en privaat een vereiste is voor succes. Ik zie ernaar uit om de lat te verhogen en de opgedane kennis in te zetten voor de vijf kernthema's van AM; gedurfde duurzaamheid, inclusieve stad, healthy urban living & working, stad- & gebiedmaker en gelukkig leven, om hiermee in onze aanstaande projecten een bijdrage te leveren aan inspirerende en duurzame leefomgevingen.

Een laatste woord van dank gaat uit naar mijn familie en vrienden voor hun belangstelling en betrokkenheid bij het afstuderen en het feit dat ze mij de laatste tijd toch echt even iets minder hebben gezien. In het bijzonder wil ik mijn vriendin Martha bedanken voor haar steun, interesse en geduld en niet te vergeten onze zoon Max die het heeft behaagd zijn komst net lang genoeg uit te stellen totdat de scriptie was voltooid.

Tom Meulenbeld

Utrecht, augustus 2019



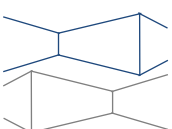
Managementsamenvatting

In dit onderzoek wordt het voorgestelde beleid van de beoogde noodknop voor het middensegment geëvalueerd als een vorm van huurprijsregulering. De conclusie van dit onderzoek is, dat in het meest gunstige geval, de beoogde noodknop een uitkomst versnelt die in een vrije marktsituatie op de lange termijn tevens op zal treden. Echter vereist dit een aantal specifieke condities, waarvan het zeer de vraag is of deze op zullen treden. Daarnaast laat dit onderzoek zien dat, indien niet aan deze specifieke condities wordt voldaan, dit beleid geen effect sorteert of de situatie op de woningmarkt zal verergeren. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebaseerd op internationale en nationale literatuur, de uitkomsten uit case study onderzoek in de twee grote steden en diverse expert interviews. Voor de modelmatige benadering van de woningmarkt wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van het door DiPasquele & Wheaton (1992) ontwikkelde conceptuele vierkwadrantenmodel. Het model visualiseert dat de genoemde effecten op kunnen treden.

De uitkomsten van dit onderzoek kunnen van belang zijn voor de actuele Nederlandse discussie ter bevordering van het middensegment. Deze studie laat zien dat reguleren niet noodzakelijkerwijs tot de beoogde uitkomsten leidt, of sterker nog, dat het aannemelijk is dat dit het probleem kan verergeren. Wel kan het voor selecte specifieke kwetsbare doelgroepen (bijvoorbeeld 'Key workers') interessant zijn om hiervoor een uitzondering te maken. Echter dient dit wel gepaard te gaan met een strikt selectiebeleid en passende periodieke handhaving binnen een niet marktconform deel van de markt, zodat potentieel scheidwonen in dit segment te allen tijde wordt voorkomen.

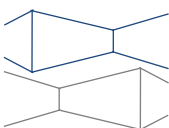
De enorme druk op de woningmarkt in de grote steden zorgt ervoor dat deze uit balans raakt. Tevens is het geliberaliseerde huursegment in Nederland, vanwege aanzienlijke subsidies voor de koopmarkt en het gereguleerde segment, sterk gemarginaliseerd. Onder andere de toename van het aantal huishoudens, de trek naar de stad, de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de vergrijzing, de striktere invulling van de taak van corporaties en striktere leennormen voor koopwoningen zorgen ervoor dat de vraag naar middeldure huurwoningen in de grote steden onverminderd groot zal blijven. Dit manifesteert zich in belangrijkste mate in Amsterdam. Hier kan simpelweg niet voldoende worden bijgebouwd gegeven de vraag. Normaliter zou deze vraag resulteren in een hogere bouwproductie, maar om diverse redenen als de beschikbaarheid van bouwlocaties, de toegenomen complexiteit, lange doorlooptijden, de reeds in de stad aanwezige regulering en de cycliciteit en inelasticiteit op de woningmarkt is dit nu niet het geval.

Met de beoogde noodknop wordt beleid gevoerd op deze ontstane situatie op de woningmarkt en de intentie hiervan lijkt goed. Echter veronderstelt de toepassing van een dergelijk instrument een alwetendheid waarvan het, gezien de ruimte historie van beleidsmatige ingrepen op de woningmarkt in de afgelopen decennia, maar zeer de vraag is of dit in een complexe samenhangende markt als de woningmarkt aanwezig kan zijn. In het meest gunstige geval leidt een dergelijke huurprijsbeperking tot het versneld optreden van een evenwichtssituatie. De condities hiervoor zijn volledig geïnformeerde, rationeel handelende actoren in de gehele woningmarkt. In dit onderzoek wordt omschreven dat dit niet vanzelfsprekend het geval kan zijn. Al met al een hoop mitsen en maren die een goede reden kunnen vormen om een dergelijke beperking niet in te voeren, omdat deze economisch gezien enkel en alleen in de beste situatie leidt tot een uitkomst die overeenkomt met een uitkomst zoals die ook zou ontstaan in de vrije markt, maar dan alleen sneller. In alle andere gevallen sorteert de maatregel geen effect of treedt een verslechtering op.



Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Personalia | 3 |
| Voorwoord..... | 4 |
| Managementsamenvatting | 5 |
| Inhoudsopgave..... | 6 |
| 1. Onderzoeksoptzet | 8 |
| 1.1 Aanleiding | 8 |
| 1.2 Probleem-, vraag- en doelstelling | 9 |
| 1.3 Onderzoeksmethoden | 9 |
| 1.4 Afbakening en begrippen | 10 |
| 1.5 Relevantie en motivatie | 11 |
| 1.6 Hoofdstukindeling en leeswijzer | 13 |
| 2. De woningmarkt en het middensegment | 15 |
| 2.1 De woningmarkt vanuit economisch perspectief | 15 |
| 2.2 De woningmarkt in cijfers | 19 |
| 2.3 Woningmarktbeleid | 22 |
| 2.4 Het middenhuursegment | 24 |
| 2.5 Waar wringt de schoen? | 27 |
| 2.6 Welke instrumenten zijn reeds beschikbaar? | 30 |
| 2.7 Recente ontwikkelingen | 32 |
| 2.8 Analyse recente ontwikkelingen | 35 |
| 3. Conceptueel kader, methode & case selectie..... | 40 |
| 3.1 Conceptueel kader | 40 |
| 3.2 Hypotheses | 41 |
| 3.3 Methode onderzoek & empirische aanpak | 42 |
| 3.4 Case study design & case selectie | 42 |
| 4. Case study woningmarkt & beleid G2 | 45 |
| 4.1 Case A – Amsterdam (noordvleugel) | 45 |
| 4.2 Case B – Rotterdam (zuidvleugel) | 53 |
| 4.3 Subconclusie case study | 60 |
| 5. Synthese | 64 |
| 5.1 Analyse | 64 |
| 5.2 Synthese | 66 |
| 6. Conclusies & aanbevelingen | 71 |
| 6.1 Conclusie | 71 |
| 6.2 Aanbevelingen | 74 |
| Reflectie | 75 |
| Beperkingen | 75 |
| Literatuur | 76 |
| Afkortingen | 82 |
| Begrippen & definities | 82 |
| Bijlagen | 84 |



1.

Onderzoeksopzet



1. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksopzet beschreven. Er wordt gestart met het beschrijven van de aanleiding voor dit onderzoek. Vervolgens worden de probleemstelling, onderzoeksvragen en doelstelling geformuleerd. Op basis hiervan worden de onderzoeksmethoden en het onderzoeksdesign toegelicht. Na een beschrijving van de afbakening en begrippen wordt de relevantie en motivatie nader geduid en wordt afgesloten met een leeswijzer.

1.1 Aanleiding

De druk op de Nederlandse woningmarkt is momenteel enorm, dit leidt tot lange wachtlijsten en een alsmaar toenemende prijsdruk¹. Door de lage rente, de stijgende koopkracht en het vertrouwen in de woningmarkt is in de afgelopen jaren de vraag naar woningen sterk toegenomen². Zowel in het huidige regeerakkoord³ als lokaal in de woonagenda's van de grote steden wordt, onder aanvoering van Amsterdam⁴, prioriteit gegeven aan woningbouw met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middeldure huursegment. Ollongren, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, heeft hierover reeds aangegeven dat het middeldure huursegment een belangrijk onderdeel is van de woningmarkt en voor veel mensen de gewenste flexibiliteit biedt⁵. Knot, directeur van de Nederlandse bank, pleitte onlangs voor een omvangrijke vrije huursector en geeft zelfs aan dat dit segment kan fungeren als een drukventiel voor de gehele woningmarkt⁶.

Doorstroming en toegankelijkheid zijn actuele thema's binnen de woningmarkt. Middeldure huurwoningen kunnen doorstroming op gang brengen van sociale huur naar vrije sectorhuur en tussen huur en koop. Daarnaast bieden middeldure huurwoningen een plek aan mensen die hun huis willen verkopen om vermogen vrij te maken. Via deze weg komen woningen vrij in de sociale sector en koopsector. Hiermee kan het middeldure huursegment in potentie de functie van draaischijf vervullen op de woningmarkt: huishoudens kunnen de woningen gebruiken om op te stappen, door te stromen en terug te stromen⁷.

Vanwege de grote vraag naar woningen in het middeldure huursegment is het van belang dat deze woningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook beschikbaar blijven in dit segment. Omdat het huurwoningen betreft spelen beleggers daarin een belangrijke rol. Het is van belang om excessieve gedragingen of verdringing van andere groepen op de woningmarkt daarbij zoveel mogelijk te voorkomen⁸. De minister verkent hiervoor, mede op advies van de Samenwerkingstafel middenhuur⁹, in het kader van lokaal maatwerk, onder andere het toepassen van de zogeheten 'noodknop middenhuur' (hierna: noodknop).

De noodknop lijkt als voornaamste doel te hebben het tegengaan van lokaal excessief hoge huren. De noodknop moet het voor gemeenten lokaal mogelijk maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Voorwaarden die worden gegeven bij toepassing van dit instrument zijn dat de noodknop van tijdelijke aard is, alleen van toepassing is voor gemeenten met schaarste in het middeldure huursegment en dat dat partijen die met een langetermijnperspectief investeren ondanks deze

1 Capital Value, 2019, Pag. 5.

2 Ministerie van Financiën, 2018, Par. 3.3. Pag. 55.

3 Regeerakkoord, 2017, Pag. 31.

4 Gemeente Amsterdam, 2017b. Pag. 9.

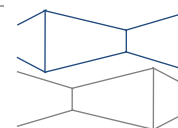
5 Ollongren, K.H., 2018b, Pag. 1.

6 Knot, K., 2019, Pag. 1.

7 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 6.

8 Ollongren, K.H., 2019a, Pag. 1.

9 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 24.



beperking alsnog voldoende verdienmogelijkheden blijven behouden. Ook met het stellen van wettelijke kaders blijft de mogelijkheid van een noodknop voor middeldure huur een ingrijpende maatregel in de vrije markt.¹⁰

Er is nog veel onbekendheid over de mogelijke gevolgen van het toepassen van een noodknop voor middeldure huurwoningen. Tevens wordt op lokaal gemeentelijk niveau steeds vaker al sterk gestuurd op een specifiek woonprogramma. Daarnaast lijkt, in de toch al zeer cyclische¹¹ Nederlandse woningmarkt, een breed gedragen visie voor de lange termijn te ontbreken¹². Op deze wijze is het middeldure huursegment in de afgelopen jaren, aldus emeritus hoogleraar woningmarkt Conijn, verworpen tot “*het strijdtoneel tussen marktwerking en regulering*”¹³. Aanvullend onderzoek om een onderbouwde afweging te kunnen maken lijkt dan ook gewenst, alvorens opnieuw specifieke prijsregulerende maatregelen in te voeren op de Nederlandse woningmarkt.

1.2 Probleem-, vraag- en doelstelling

Aan de hand van de beschreven aanleiding is voor dit onderzoek de volgende probleemstelling geformuleerd:

Momenteel is er nog veel onbekendheid over de mogelijke gevolgen van het toepassen van een noodknop en andere huurprijsregulerende instrumenten met betrekking tot het aanbod en de effecten voor de woningmarkt in de grote steden.

Hoofdvraag:

Wat is het effect van huurprijsregulering naar aanleiding van de beoogde noodknop op het woningaanbod van het middenhuursegment in de twee grote steden?

Deelvragen:

- *Hoe functioneert de woningmarkt en het middensegment in de twee grote steden?*
- *Welke beleidsmaatregelen zijn er nationaal en lokaal genomen ter bevordering van het middensegment?*
- *Welke kwalitatieve en kwantitatieve verschillen zijn zichtbaar in het middensegment tussen de steden?*
- *In hoeverre is er lokaal maatwerk benodigd om het middensegment te bevorderen en wat is het mogelijke effect van de noodknop hierbij?*

Doelstelling:

Met inachtneming van de probleemstelling en hoofdvraag wordt in dit onderzoek het doel nagestreefd om te komen tot een onderbouwde afweging van de kansen en bedreigingen van huurprijsregulering door middel van een mogelijke noodknop voor middeldure huurwoningen in de twee grote steden. Op deze wijze kan worden vastgesteld of, en zo ja onder welke voorwaarden, het toepassen van een dergelijk instrument kan leiden tot het vergroten van het aantal middeldure huurwoningen in deze steden, wat een bijdrage kan leveren aan een meer evenwichtige woningmarkt.

1.3 Onderzoeksmethoden

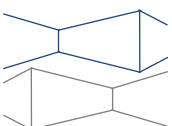
Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag(en) wordt gestart met een uitgebreide literatuurstudie op basis van internationale en nationale literatuur en expert interviews naar het functioneren van de woningmarkt en het middensegment. De literatuurstudie en de bevindingen uit de expert interviews hebben geleid tot de benodigde input voor het conceptueel kader en de hypotheses.

¹⁰ Ollongren, K.H., 2018b, Pag. 2.

¹¹ Knot, K., 2019, Pag. 1.

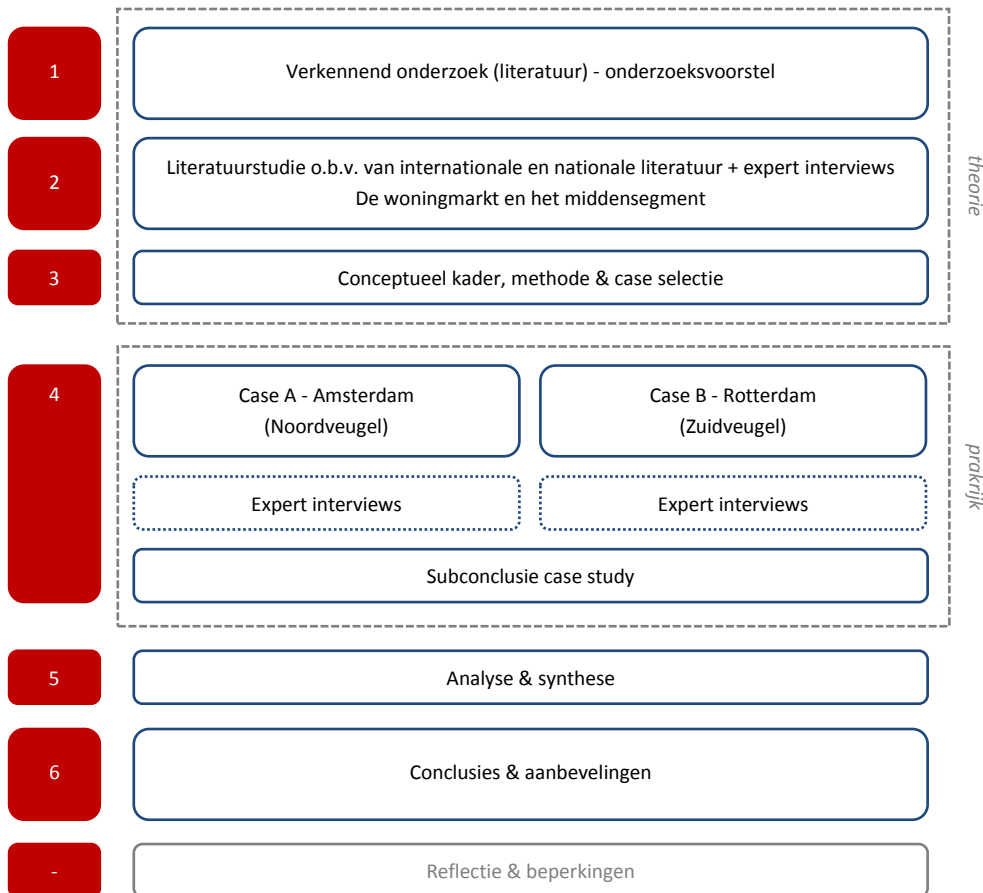
¹² Conijn, J., 2019b, Pag. 56.

¹³ Conijn, J., 2018b, Pag. 4.



Het conceptueel kader en de hypotheses worden getoetst door middel van twee case studies over de woningmarkt en het beleid in de betreffende steden. Bij de case studies worden expert interviews ingezet onder academici, institutionele partijen, corporaties, beleidsmedewerkers, makelaars en adviseurs.

Voor het selecteren en uitvoeren van de case studies wordt gebruik gemaakt van de methode van Robert Yin¹⁴. De beschreven aanpak is schematisch weergegeven in onderstaand onderzoeksmodel. Het conceptueel kader en de onderzoeksmethoden worden nader toegelicht in hoofdstuk 3.



Figuur 1; Schematisch onderzoeksmodel.

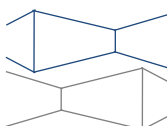
1.4 Afbakening en begrippen

Vanwege de grote onderlinge lokale verschillen in de Nederlandse woningmarkt wordt in dit onderzoek specifiek ingegaan op de mogelijke effecten voor de twee grote steden. Onder andere vanwege de inmiddels structurele trek naar de stad van hoogopgeleide jongeren en gezinnen die op zoek naar ruimte de stad juist verlaten, is er momenteel sprake van een driedeling op de woningmarkt; oververhitting in de grote steden, een aantrekkelijke woningmarkt in de omliggende gemeenten en een achterblijvende woningmarkt in de periferie¹⁵. Voor een eenduidige afbakening richt dit onderzoek zich dan ook op de twee grote steden. Indien rekening wordt gehouden met lokale waarderingen en cijfers is het wellicht in een latere fase wel mogelijke de uitkomsten transfereerbaar te maken door middel van vervolgonderzoek.

Voor de verdere afbakening van dit onderzoek wordt gewerkt met de volgende definities van de verschillende begrippen:

¹⁴ Yin, R., K., 2003.

¹⁵ Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 8.



Woningmarkt

Het geheel aan vraag en aanbod op de drie deelmarkten van de woningmarkt: de markt voor woonruimte, de markt voor financiering en belegging, en de bouw- en ontwikkelmarkt¹⁶. In de eerste markt zijn mensen bereid om te betalen voor het gebruik van een woning op een bepaalde plek, bijvoorbeeld in de vorm van huur. Vastgoed is kapitaalintensief en niet iedereen kan of wil de kosten van eigendom dragen. Hierdoor komt de beleggings- en financieringsmarkt in beeld, waarbij eigenaren en investeerders rendement dienen te behalen op hun investering. Beleggers en andere eigenaren zijn hiervoor bereid om vastgoed in eigendom tegen een bepaalde prijs aan te kopen. In de derde deelmarkt wegen ontwikkelaars af of ze die woningen tegen die prijs kunnen ontwikkelen en realiseren.¹⁷

De markt voor woonruimte kan in Nederland worden opgedeeld in drie pijlers: sociale huur (ook wel gereguleerde huur), vrije sector huur (ook wel geliberaliseerde huur) en koop.

Middenhuursegment

Huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720,42 in 2019) tot circa € 1.000,- (prijspeil 2019) per maand. Onder een middeninkomen vallen huishoudens vanaf het inkomen voor het maximale inkomen voor een sociale huurwoning (€ 38.035,- in 2019) tot huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal (€ 54.000,- in 2019)(zie tevens paragraaf 2.3).

Woningaanbod

Aanbod beschikbare woningen in een specifiek segment, voor dit onderzoek specifiek het middenhuursegment.

Huurprijsregulering

Een of meerdere beleidsmatige ingrepen waaronder het beperken van de huurprijs, huurprijsindexatie of overige niet marktconforme restricties met de intentie om daarmee de betaalbaarheid (voor een al dan niet specifiek gedefinieerde doelgroep) te vergroten.

Twee grote steden

De twee grote steden: Amsterdam & Rotterdam, ook wel G2.

Noodknop

Beoogd instrument dat momenteel door de minister wordt verkend om excessieve huurstijgingen tegen te gaan, onder andere door middel van het in een specifiek gebied bepalen van een tijdelijke maximale huur op basis van een percentage van de WOZ-waarde.

1.5 Relevantie en motivatie

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de maatschappelijk relevantie, wetenschappelijke relevantie en (persoonlijke) motivatie achter dit onderzoek.

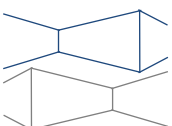
Maatschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie voor dit onderzoek kan onder andere worden gevonden in het feit dat zelfs in de grondwet wordt gesproken over wonen. Zij het op multi-interpretabele wijze: *“Bevordering van voldoende woonegelegenheid is voorwerp van zorg der overheid”*¹⁸. Wonen en de beschikbaarheid hiervan is dan ook al sinds jaar en dag onderwerp van discussie. Een groter middensegment met meer middeldure huurwoningen kan de

¹⁶ DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992.

¹⁷ Dam, van, F., Eskinasi, M., Groot, de, C., 2014, Pag. 9.

¹⁸ Overheid.nl, 2019. Artikel 22, lid 2. [online]



sleutel vormen om de woningmarkt te verlossen van onevenwichtigheden en beter toerusten op een arbeidsmarkt die mede door globalisering steeds flexibeler wordt¹⁹. Daarnaast hebben regulerende maatregelen op de woningmarkt vrijwel direct en indirect invloed op de portemonnee van burgers wier inkomenssegment de maatregel betreft. Het maken van een onderbouwde afweging alvorens regulerende maatregelen worden ingevoerd lijkt dan ook maatschappelijk gewenst. Tot slot kan een eenduidige visie op de woningmarkt voor langere termijn bijdragen aan een stabielere economie. Deze zijn namelijk sterk aan elkaar gelieerd. Door de onderlinge afhankelijkheid van de woningmarkt en de algemene economische conjunctuur kunnen de golfbewegingen van koopprijzen, bouwproductie en economische conjunctuur elkaar versterken²⁰.

Wetenschappelijke relevantie

Over de woningmarkt wordt door diverse hoogleraren van verschillende (internationale) universiteiten veel schreven en gepubliceerd. Tevens zijn er talloze internationale en nationale wetenschappelijke onderzoeken beschikbaar over de werking van de markt als geheel en over mogelijke implicaties van beleid uit het verleden. Zeker op beleidsniveau worden onder andere door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) regelmatig studies gepubliceerd naar de effecten van diverse maatregelen. Vanuit wetenschappelijk perspectief poogt dit onderzoek dan ook aan te sluiten bij bestaand onderzoek, maar zal tevens nader worden ingegaan op een specifiek instrument dat tot op heden onbekend terrein is, waardoor bestaande kennis mogelijk kan worden verrijkt.

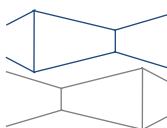
Motivatie

In tijden van schaarste is het mijn persoonlijke overtuiging dat de woningmarkt enkel in beweging kan komen als echt wordt samengewerkt tussen publieke en private actoren. Hiervoor is een goede eenduidige afweging benodigd alvorens nieuwe instrumenten worden ingezet, welke in potentie kunnen leiden tot een nog verdere versterking van de toch al cyclische woningmarkt. Weg van politieke kleur, naar realisme en op basis van feiten. Om er zodoende voor te zorgen dat wordt toegewerkt naar een evenwichtige woningmarkt, die uiteindelijk minder cyclisch wordt en gelijke kansen biedt voor alle doelgroepen in alle inkomenssegmenten.

Persoonlijk vind ik het erg interessant om me echt te verdiepen in de werking van de woningmarkt. Indirect kom ik hier in mijn rol als ontwikkelingsmanager dagelijks op lokaal niveau mee in aanraking. Dagelijks zijn we tot in detail bezig met het afstemmen van onze producten op de behoefte van toekomstige gebruikers, zodat we woningen ontwikkelen die naadloos aansluiten bij de specifieke wensen en eisen. Hierin zijn we mede afhankelijk van de ontwikkelingen op de totale woningmarkt én lokaal beleid. Het fascineert mij dan ook dat we op de woningmarkt steeds heen en weer lijken te schieten van marktwerking naar regulering en visa versa. Het middensegment speelt hierin mijns inziens een cruciale rol. Om mij heen zie ik voortdurend politici die omwille van hun achterban specifieke maatregelen voorstellen, zonder kennis te nemen van de werking van het hele systeem en zonder bewustwording van de effecten van deze specifieke (al dan niet lokale) maatregelen voor de gehele woningmarkt. Op lange termijn kunnen deze maatregelen onbedoeld leiden tot een nog verdere versterking van de markt waardoor mogelijk het initiële (waarschijnlijk goedbedoelde) doel niet wordt bereikt. Ik wil hier graag voor zover mogelijk een beperkte inhoudelijke bijdrage aan leveren door middel van het uitvoeren van dit onderzoek.

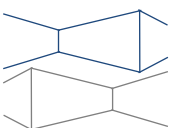
¹⁹ Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 10.

²⁰ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2018, Pag. 3.



1.6 Hoofdstukindeling en leeswijzer

In dit hoofdstuk is de aanleiding voor het onderzoek beschreven. Op basis hiervan zijn de probleemstelling en onderzoeksvragen geformuleerd. In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt het theoretische kader behandeld en wordt ingegaan op de woningmarkt en het middensegment aan de hand van internationale en nationale literatuur. Op basis van de input van het theoretisch kader worden in hoofdstuk 3 het conceptueel kader en de hypothesen opgesteld, waarna de methode van het onderzoek nader wordt toegelicht en wordt stil gestaan bij het case study design en de daaruit volgende case selectie. In hoofdstuk 4 komen de cases aan bod. Achtereenvolgens vindt in hoofdstuk 5 de analyse plaats naar aanleiding van de cases en volgt de synthese om vast te stellen of de hypothesen zijn aangetoond. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 afgesloten met de conclusies en de aanbevelingen van het onderzoek waarna een reflectie en beschrijving van de beperkingen volgt.



2.

De woningmarkt en het middensegment



2. De woningmarkt en het middensegment

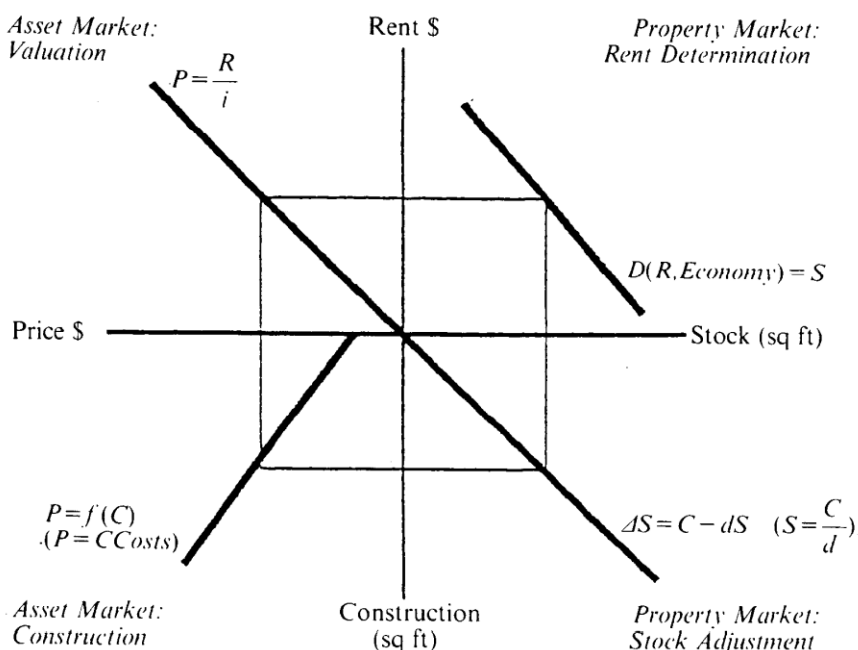
In dit hoofdstuk worden de woningmarkt en het middensegment beschreven. In paragraaf 2.1 wordt gestart met een toelichting op de woningmarkt vanuit een internationaal en economisch perspectief. In paragraaf 2.2 wordt een beeld geschetst van de kwantitatieve kant van de Nederlandse woningmarkt, waarna in paragraaf 2.2 wordt ingegaan op het gevoerde woningmarktbeleid van het afgelopen decennium in Nederland. Op basis hiervan wordt in paragraaf 2.3 verder ingezoomd op het middensegment van de woningmarkt, waarna in paragraaf 2.4 wordt omschreven waarom het middensegment tot op heden maar minimaal tot stand lijkt te komen. In paragraaf 2.5 wordt een overzicht gegeven van de nu beschikbare instrumenten en in paragraaf 2.6 worden de recente ontwikkelingen met betrekking tot het middensegment omschreven. Tot slot volgt in paragraaf 2.7 een analyse van deze recente ontwikkelingen.

2.1 De woningmarkt vanuit economisch perspectief

De woningmarkt bestaat uit verschillende deelmarkten. De woningmarkt kan dan ook worden omschreven als het geheel aan vraag en aanbod op de drie deelmarkten van de woningmarkt: de markt voor (woon)ruimte, de markt voor belegging en financiering, en de bouw- en ontwikkelmarkt²¹. In de eerste markt zijn mensen bereid om te betalen voor het gebruik van een woning op een bepaalde plek, bijvoorbeeld in de vorm van huur. Vastgoed is kapitaalintensief en niet iedereen kan of wil de kosten van eigendom dragen. Hierdoor komt de beleggings- en financieringsmarkt in beeld, waarbij eigenaren en investeerders rendement dienen te behalen op hun investering. Beleggers en andere eigenaren zijn hiervoor bereid om vastgoed tegen een bepaalde prijs aan te kopen. In de derde deelmarkt wegen ontwikkelaars af of ze die woningen tegen die prijs kunnen ontwikkelen en realiseren.²²

Het vierkwadrantenmodel

Voor de modelmatige benadering van de woningmarkt wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van het door DiPasquale & Wheaton (1992) ontwikkelde conceptuele model (hierna: het model) dat de werking en interactie van de drie verschillende deelmarkten illustreert in een vierkwadrantenmodel (zie Figuur 2).



Figuur 2; Het (originele) vierkwadranten model van DiPasquale & Wheaton (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188).

21 DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992.

22 Dam, van, F., Eskinasi, M., Groot, de, C., 2014, Pag. 9.

Voor dit onderzoek beschrijven we het model voor een markt met huurders en beleggers. In het eerste kwadrant (rechtsboven), de ruimtemarkt (de markt voor woonruimte of ook wel de gebruikersmarkt), oefenen gebruikers hun vraag naar ruimte uit. De vraag vanuit de markt D (*demand*), wordt hierbij bepaald door de huurprijs R (*rent*), de voorraad S (*stock*), de prijselasticiteit en andere demografische en economische factoren (*Economy*). Vraag en aanbod houden elkaar hier door middel van (vrije) marktwerking in evenwicht. Indien er sprake is van meer aanbod ten opzichte van de vraag, zal dit leiden tot een lagere prijs. Andersom zal dit logischerwijs, indien er sprake is van meer vraag dan aanbod, leiden tot een hogere prijs.

De huurprijs van het eerste kwadrant, werkt door in het tweede kwadrant (linksboven), het kwadrant van de beleggings- en financieringsmarkt. Zo wordt de relatie tussen de gebruikersmarkt en beleggingsmarkt zichtbaar. Beleggers zijn in deze markt bereid een marktwaarde/ prijs P (*price*) te betalen voor vastgoed dat een bepaalde huur R (*rent*) oplevert. De verhouding tussen deze elementen is i de kapitalisatiefactor (rentevoet). Vrij vertaald kan deze kapitalisatiefactor worden beschouwd als het bruto aanvangsrendement (BAR) van de belegger waarin verschillende risico'slagen en rendementen zijn meegenomen.

Voor de koopmarkt is het model na mutatie eveneens bruikbaar. In de koopmarkt heeft de bewoner zowel de gebruikers- (rechtsboven) als de beleggingsrol (linksboven). Feitelijk gedraagt de koper zich als een belegger op het moment dat voor deze woning een financiering is benodigd in de vorm van een hypotheek op de (internationale) kapitaalmarkt. De huurprijs kan dan in feite worden beschouwd als de woonlasten die een eigenaar bewoner heeft op basis van de waarde van de woning door de rente en aflossing. Het inkomen van huishoudens is dan ook sterk gerelateerd aan de huizenprijzen²³. De omstandigheden op de kapitaalmarkt (waaronder de hoogte van de rente en bijbehorende kapitaalvereisten), de economische omstandigheden (als inflatie), maar ook nationale verschillen op de hypotheekmarkt naar aanleiding van belastingvoordelen (zoals de hypotheekrenteaftrek), bepalen zo in belangrijke mate hoe het huishoudinkomen wordt vertaald naar woningprijzen²⁴.

Het derde kwadrant (linksonder) is de bouw- en ontwikkelmarkt. Op deze wijze werkt de marktwaarde uit het tweede kwadrant door in wat in het derde kwadrant gezien kan worden als de vervangingswaarde. Hierbij is de vastgoedwaarde P (*property value*) gelijk aan de vervangingswaarde $f(C)$ (*replacment costs*) en aan de bouwkosten $CCosts$ (*construction costs*). Zodra de vastgoedwaarde hoger is dan de vervangingswaarde (ook wel het totaal aan ontwikkelkosten) komt de bouwproductie op gang. Het vierde kwadrant (rechtsonder) visualiseert de mutatie van de voorraad. Dit kwadrant toont feitelijk geen deelmarkt, maar toont de gevolgen van de veranderingen in de overige drie deelmarkten. De voorraad S (*stock*) wordt beïnvloed door enerzijds de toevoegingen door nieuwbouw C (*construction*) en anderzijds door sloop d (*depreciation removal rate*).²⁵

Binnen het model zijn de grenzen van het systeem afgebakend. Belangrijke processen in de vastgoedmarkt, zoals gevoeligheid voor rente, diverse economische omstandigheden en cycliciteit worden verklaard door de interactie van deze drie deelmarkten²⁶. Uit het model blijkt dat de marktfactoren en actoren elkaar constant beïnvloeden en dat een verandering van één van de factoren leidt tot een nieuwe evenwichtssituatie op de markt. Er moet echter rekening mee worden gehouden dat, vanwege de relatief lange doorlooptijden van bouwprojecten er tijdelijk een situatie ontstaat die theoretisch gezien niet in evenwicht is. Daarnaast gaat het model er vanuit dat informatie volledig en voor alle actoren beschikbaar is, en dat actoren volledig rationeel en vrij handelen naar aanleiding van deze informatie²⁷. Dit model weerspiegelt dan ook de neoklassieke denkwijze. Een denkwijze

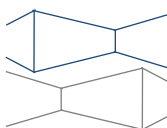
23 Linneman, P., D., Megbolugbe, I.F., 1992, Pag. 374.

24 Tsatsaronis, K., Zhu, Haibin, 2004, Pag. 65.

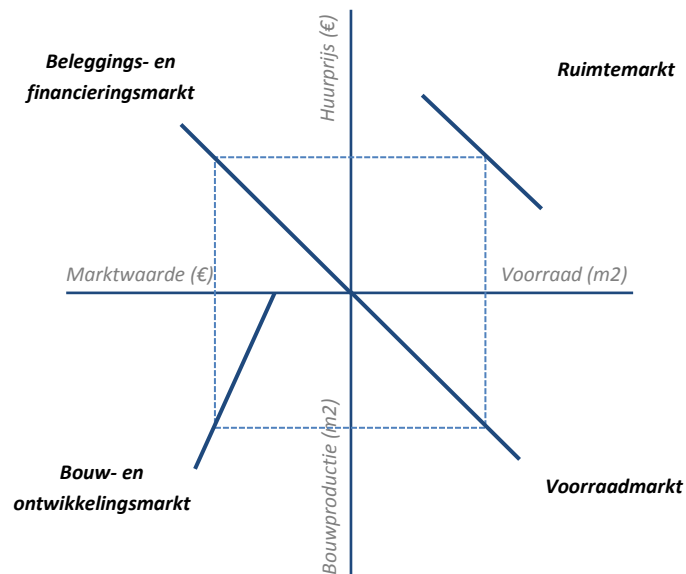
25 DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188-189.

26 Eskinasi, M., 2011, Pag. 11-12.

27 Hoogenwerf, J., M., 2009, Pag. 18.



waarbinnen vraag en aanbod in evenwicht zijn, marktprijzen de onderliggende waarde van consumptie en productiegoederen reflecteren (uitgaand van markten die ruimen, zodat er geen tekort over overschot ontstaat) en zeepbellen niet kunnen ontstaan²⁸.



Figuur 3; Het vertaalde en vereenvoudigde vierkwadranten model (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

Regulering

Dit volledig vrij en rationeel handelen is internationaal gezien niet vanzelfsprekend. Zo blijkt dat de ontwikkeling van huizenprijzen op korte termijn slechts gedeeltelijk te verklaren is vanuit de klassieke economische theorie, die is gebaseerd op aannames over rationaliteit en efficiënte markten²⁹. Op Europees niveau wordt in vrijwel alle landen gestuurd op de woningmarkt door middel van diverse vormen van subsidiëring, zoals objectgebonden subsidies of persoonsgebonden subsidies³⁰ en regulering, zoals diverse vormen van huurprijsregulering door het bepalen van maximale huren en huurstijgingen³¹. Daarnaast zijn er eveneens ruimtelijke beperkingen, waardoor prijsstijgingen niet enkel worden veroorzaakt door een toename van de vraag, maar tevens vanwege lokale restricties, waardoor restricties indirect kunnen leiden tot vertraging³² en uiteindelijk tot een lagere bouwproductie³³. Tevens blijkt uit onderzoek dat sturen door middel van bestemmingsplannen of andere manieren van lokale regulering, ondanks goede bedoelingen, een prijsopdrijvend effect heeft op de woningprijzen³⁴. Op deze wijze heeft beleid op allerlei manieren invloed op de markt die niet vrij functioneert.

De woningmarkt in steden

Tevens kan er een nuance worden geplaatst bij het model betreffende de schaal. Feitelijk gaat het model uit van een generieke markt op één ruimtelijke schaal (voor de Nederlandse woningmarkt is Amsterdam hierbij gelijk aan Venlo of Emmen), terwijl er in de praktijk verschillende locatienmerken zijn. Er is in Nederland geen sprake van één woningmarkt, maar van een groot aantal regionale of zelfs lokale woningmarkten³⁵. Steden zijn onderling sterk verschillend en hebben een andere aantrekkingskracht. Glaeser, Kolko & Saiz (2000) komen in hun onderzoek tot vier verschillende kritische soorten stedelijke voorzieningen (*urban amenities*) die steden

28 Vlist, van, der, A., 2009, Pag. 12.

29 Case, K., E., Schiller, R., J., Thompson, A., K., 2012, Pag. 293.

30 Arestis, P., Mooslechner, P., Wagner, K., 2009, Pag. 24-26.

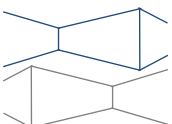
31 Lind, H., 2010, Pag. 45-48.

32 Mayer, C., J., Tsuriel Sommerville, C., 2000, Pag. 657.

33 Dawkins, C., J., Nelson, A., C., 2002, Pag. 10-11.

34 Glaeser, E., L., Gyourko, J., 2003, Pag. 35.

35 Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 9.



onderscheiden³⁶. Ten eerste de aanwezigheid van een rijke verscheidenheid aan goederen en diensten. Restaurants, theaters en een aantrekkelijke mix van een sociaal netwerk zijn lokale factoren en hierdoor lastig te verplaatsen (transporteren). Ten tweede de esthetiek (architectuur en vormgeving) van de fysieke omgeving. Ten derde goede publieke voorzieningen als scholen, maar ook veiligheid en lage criminaliteitscijfers. En ten vierde de snelheid, waarmee de verschillende diensten en banen binnen de desbetreffende metropoolregio bereikbaar zijn. Het vierde aspect wordt hierbij verklaard door het toegenomen belang van tijd.

De onderzoekers nemen in grote steden daarnaast twee belangrijke trends waar; ten eerste het toenemen van het inkomen en ten tweede het verbeteren van transportmogelijkheden voor mensen, goederen en ideeën door technologische vooruitgang³⁷. Er wordt een scherp onderscheid gemaakt tussen de effecten van steden op productiviteit, aangeduid als 'stedelijke productiviteit' (*urban productivity*) en de effecten van steden op kwaliteit en leefbaarheid, aangeduid als 'stedelijke voorzieningen' (*urban amenity*). De stedelijke productiviteit kan gemeten worden aan de hand van de lonen, welke in de steden aanmerkelijk hoger zijn, dan in landelijk gebied. Een situatie die vergelijkbaar is met Nederland³⁸. Glaeser, Kolko & Saiz (2000) komen na deze analyse tot de volgende vergelijking:

$$\text{Urban Productivity Premium} + \text{Urban Amenity Premium} = \text{Urban Rent Premium}$$

stedelijke productiviteit premie + stedelijke voorzieningen premie = stedelijke huur premie

Figuur 4; De vergelijking van het concept van een ruimtelijk evenwicht in steden (bron: Glaeser, E., L., Kolko, J., Saiz, A., 2000, Pag. 6).

De onderzoekers tonen door middel van deze premie/toeslag het verband aan tussen hogere woningprijzen, hogere productiviteit (inkomen) en betere voorzieningen in steden. Daarnaast is in ander onderzoek eveneens geconcludeerd dat als inkomens stijgen, huishoudens een deel van hun extra inkomen aan wonen besteden³⁹. Hierdoor gaat enerzijds economische groei op lange termijn gepaard met een stijging van de vraag naar woonruimte en woonkwaliteit anderzijds, maar kan dit ook mogelijk op de lange termijn het verschil tussen de stad en het landelijk gebied nog verder vergroten⁴⁰.

De effecten van monetair beleid

Tevens dient stil gestaan te worden bij de effecten van monetair beleid op de woningmarkt (wat feitelijk zijn effect heeft in het eerste kwadrant van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1992)). Pavlides et.al. (2016) hebben onderzoek gedaan naar de huizenprijsstijgingen in de periode van 1990 tot 2006. Een periode waarbinnen excessieve huizenprijsstijgingen zijn waargenomen die afwijken van de langetermijntrend. In bijna alle 22 onderzochte landen, waaronder Nederland, is in de periode 1990 tot 2006 sprake van explosieve groei van reële huizenprijzen, de ratio tussen huizenprijzen en inkomens en de ratio tussen huizenprijzen en huren⁴¹ ⁴². Uit het onderzoek blijkt dat de belangrijkste voorspellende variabelen voor perioden van excessieve huizenprijsstijgingen de rente en de toegang tot krediet zijn. Ten tweede spelen de groei van besteedbare inkomens en de werkloosheid een belangrijke rol. Ten derde is de groei van de nationale economie en van de wereldeconomie van belang. Dit sluit aan bij onderzoek naar de Nederlandse situatie waar in wordt aangetoond dat juist een verschil in toegang tot krediet excessieve prijsstijgingen tot gevolg kan hebben⁴³.

36 Glaeser, E., L., Kolko, J., Saiz, A., 2000. 2-3.

37 Glaeser, E., L., Kolko, J., Saiz, A., 2000. 5-6.

38 Buitelaar, E., Weterings, A., Raspe, O., Jonkeren, O., Boterman, W., 2016, Pag. 24.

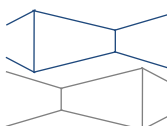
39 Davis, M., A., Ortalo-Magné, F., 2009, Pag. 261.

40 Groot, S., Vogt, B., Wiel, van, der, K., Dijk, van, M., 2018, Pag. 6.

41 Pavlides, E., et.al., 2013, Pag. 17-18.

42 Groot, S., Vogt, B., Wiel, van, der, K., Dijk, van, M., 2018, Pag. 9.

43 Boelhouwer, P., J., 2017. Pag. 600.



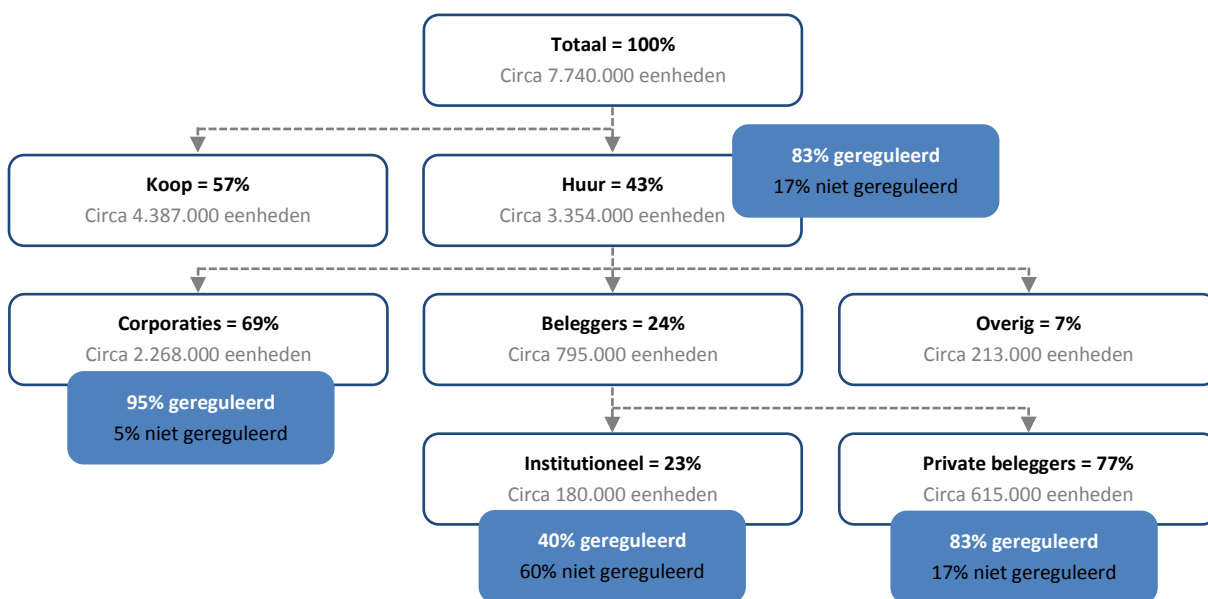
Nu in deze paragraaf de werking van de woningmarkt is geschetst vanuit een internationaal en economisch perspectief, wordt in de volgende paragraaf ingegaan op de Nederlandse woningmarkt in cijfers. In het conceptueel kader in hoofdstuk drie wordt een verdere vertaalslag gemaakt van het model voor dit onderzoek.

2.2 De woningmarkt in cijfers

Voor dit onderzoek is het van belang een beeld te schetsen van de huidige kwantitatieve stand van zaken op de Nederlandse woningmarkt alvorens specifiek wordt ingegaan op het middensegment. In deze paragraaf komen achtereenvolgens de opbouw van de woningmarkt, de woningbouwproductie en het aantal vergunningsaanvragen aan bod en wordt afgesloten met een groeiprognose voor de gehele woningmarkt.

Opbouw woningmarkt

De totale Nederlandse woningmarkt bestaat uit iets meer dan 7,7 miljoen eenheden⁴⁴. Hierin kan, zoals wordt gevisualiseerd in Figuur 5, een onderscheid gemaakt worden tussen circa 4,39 miljoen koopwoningen (57%) en 3,35 miljoen huurwoningen (43%). Van de huurwoningen is circa 69% in eigendom van de corporaties, ten opzichte van de 24% die in handen is van beleggers. In totaal is 83% van de huurwoningen gereguleerd. Internationaal vergelijkend onderzoek laat eveneens zien dat de Nederlandse woningmarkt sterk gereguleerd is^{45 46}. Nederland heeft in verhouding dan ook een van de grootste sociale huursectoren van heel Europa (in vergelijking tot 19% in Frankrijk, 15% in het Verenigd Koninkrijk en 5% in Duitsland)^{47 48}.



Figuur 5; De opbouw van de woningmarkt in beeld (bron: Capital Value, 2019, Pag.9, bewerkt).

In Nederland zijn in de geliberaliseerde huurmarkt circa 10 institutionele beleggers actief, zoals verzekeraars en pensioenfondsen. Daarnaast is er een zeer omvangrijke en diverse groep private beleggers actief. Dit kunnen zowel relatief kleine partijen zijn met portefeuilles tot 25 woningen die met name lokaal actief zijn, als meer gespecialiseerde woningbeleggers met portefeuilles tussen de 5.000 en 15.000 woningen. Daarnaast is de Nederlandse woningbeleggingsmarkt de laatste jaren en in toenemende mate in trek bij buitenlandse investeerders.⁴⁹

44 Capital Value, 2019, Pag. 9.

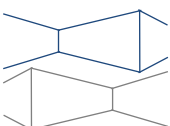
45 Meijdam, H., M., Klundert, van, de, A.F., 2007, Pag. 70.

46 Angel, S., 2000, Pag. 269-281.

47 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 8.

48 Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 14.

49 Capital Value, 2019, Pag. 10.

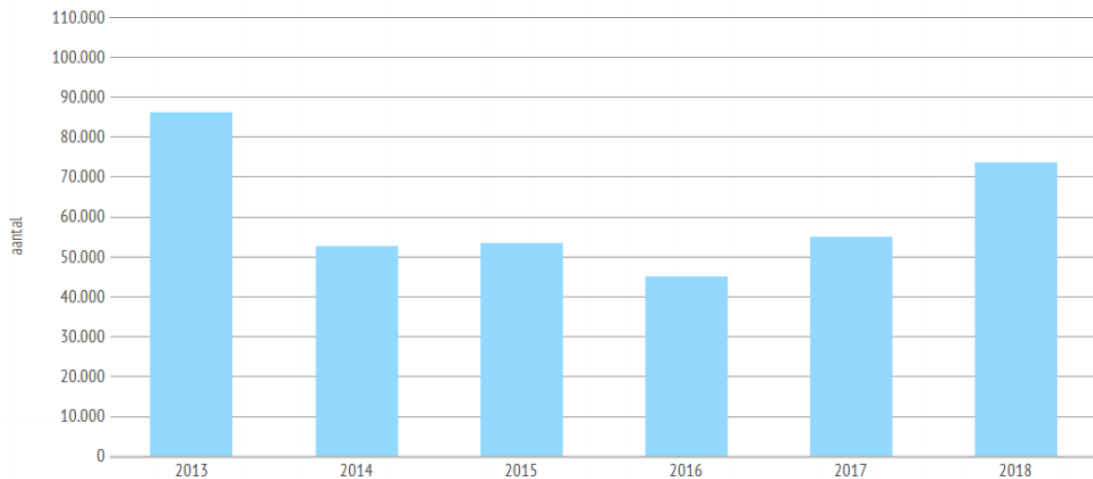


Woningbouwproductie

In 2018 is de woningvoorraad per saldo toegenomen met circa 74.000 wooneenheden (zie tevens Figuur 6). Tegenover een nieuwbouwproductie van circa 66.000 eenheden en een kleine 27.000 overige toevoegingen⁵⁰, stonden de sloop van bijna 9.000 eenheden en circa 11.000 overige onttrekkingen⁵¹.

De woningbouwproductie is tijdens de crisisjaren blijven steken onder de 50.000 woningen per jaar. Sinds 2016 is weer een stijgende lijn zichtbaar. De productie in 2018 is dan ook het hoogste in 8 jaar. Het economisch instituut voor de bouw (EIB) verwacht voor 2019 een productie van circa 73.000 eenheden en gaat voor de periode 2020-2023 uit van een productie van 75.000 eenheden per jaar.⁵²

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Woningvoorraad per 01.01 | 7.449.298 | 7.535.315 | 7.587.964 | 7.641.323 | 7.686.178 | 7.740.984 |
| Nieuwbouw | 49.311 | 45.170 | 48.381 | 54.849 | 62.982 | 65.953 |
| Overige toevoegingen | 63.837 | 34.242 | 30.015 | 30.819 | 27.632 | 26.304 |
| Onttrekkingen | 12.903 | 10.989 | 11.519 | 10.138 | 12.862 | 8.739 |
| Overige onttrekkingen | 18.427 | 16.151 | 14.005 | 31.169 | 23.154 | 11.005 |
| Administratieve correcties | 4.196 | 371 | 464 | 490 | 209 | 1.003 |
| Saldo voorraad mutaties | 86.014 | 52.643 | 53.336 | 44.851 | 54.807 | 73.516 |
| Woningvoorraad per 31.12 | 7.535.312 | 7.587.958 | 7.641.300 | 7.686.174 | 7.740.985 | 7.814.500 |



Figuur 6; Mutatie in de woningvoorraad en saldo mutaties (bron: CBS - BAG – ABF, 2019).

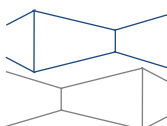
Vergunningsaanvragen

Het aantal omgevingsvergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen laat eveneens een dip zien tijdens de crisisjaren met een dieptepunt in 2013 (zie tevens Figuur 7). Momenteel stagneert het aantal aanvragen rond de 70.000 wooneenheden. Indien wordt gekeken per kwartaal is zelfs een kleine daling zichtbaar. Mogelijk liggen hier verschillende zaken aan ten grondslag zoals een gebrek aan plancapaciteit, bouwmaterialen, kwalificeerde arbeidskrachten en planologische restricties, waarover later meer.

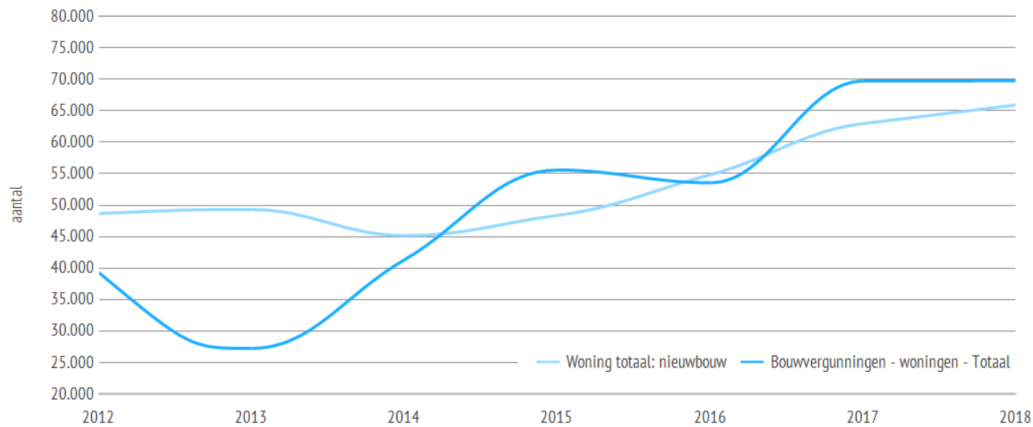
⁵⁰ Overige toevoegingen zijn eenheden die om een andere reden dan nieuwbouw aan de voorraad zijn toegevoegd, zoals splitsing, verbouwing of transformatie.

⁵¹ Overige onttrekkingen zijn eenheden die om een andere reden dan sloop onttrokken worden aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

⁵² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018, Pag. 17.



| | Nieuwbouwwoningen | Bouwvergunningen |
|------|-------------------|------------------|
| 2012 | 48.668 | 39.354 |
| 2013 | 49.311 | 27.233 |
| 2014 | 45.170 | 41.320 |
| 2015 | 48.381 | 55.599 |
| 2016 | 54.849 | 53.567 |
| 2017 | 62.982 | 69.741 |
| 2018 | 65.953 | 69.786 |



Figuur 7; Voltooide nieuwbouwwoningen en afgegeven bouwvergunningen (bron: CBS - BAG – ABF, 2019)

Groeioprognose

In de laatste tien jaar is de Nederlandse bevolking met bijna 776.000 personen toegenomen tot 17,2 miljoen, waarvan circa 46% als gevolg van natuurlijk aanwas en circa 54% als gevolg van buitenlandse migratie. Voor de komende tien jaar wordt de toename geraamd op 644.000, waarvan 36% als gevolg van natuurlijke aanwas en 64% door meer immigratie dan emigratie. In de loop van het jaar 2031 zal Nederland naar verwachting het aantal van 18 miljoen inwoners bereiken. Wel loopt de bevolkingsontwikkeling sterk uiteen. Waar in bepaalde delen van het noorden, oosten en zuiden van het land krimp is te zien, is in het westen en midden sprake van een stevige groei met uitschieters in onder andere Amsterdam (12,5%), Den Haag (10,8%) en Utrecht (<8%).⁵³

De groei van de bevolkingsomvang kan leiden tot meer vraag naar woonconsumptie⁵⁴. Voor het vaststellen van een groeioprognose zijn enerzijds mutaties in aantallen en anderzijds veranderingen in de samenstelling van huishoudens cruciaal⁵⁵. Op basis van de Primos-prognose 2018 neemt in de periode van 2018 tot 2030 het aantal huishoudens toe met 615.000. Als gevolg van de voortgaande individualisering groeit het aantal huishoudens met 7,8% nog sneller dan het aantal inwoners (4,4%). Een gemiddeld huishouden in Nederland bestaat op dit moment uit 2,16 personen, in 2030 zal dit 2,09 zijn.⁵⁶

Als gevolg van de zeer lage woningbouwproductie tijdens de crisisjaren en de sterke huishoudensgroei is in de afgelopen jaren het woningtekort dan ook sterk toegenomen. Het actuele kwantitatieve woningtekort wordt op nationaal niveau geraamd op 242.000 wooneenheden, dit is 3,2% van de totale woningvoorraad⁵⁷.

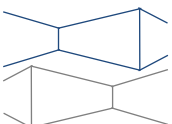
⁵³ Groenemeijer, L., Stuart-Fox, M., Leeuwen, van, G., en Omtzigt, D., 2018, Pag. 5.

⁵⁴ Groot, S., Vogt, B., Wiel, van, der, K., Dijk, van, M., 2018, Pag. 5.

⁵⁵ Capital Value, 2019, Pag. 14.

⁵⁶ Groenemeijer, L., Stuart-Fox, M., Leeuwen, van, G., en Omtzigt, D., 2018, Pag. 10.

⁵⁷ Groenemeijer, L., Stuart-Fox, M., Leeuwen, van, G., en Omtzigt, D., 2018, Pag. 19.



2.3 Woningmarktbeleid

Nederland kent een lange traditie van woonbeleid, waarvan de Woningwet van 1901 kan worden gezien als het startpunt van het nationale volkshuisvestingsbeleid⁵⁸. In het afgelopen decennium is na jaren van discussie een aantal stappen gezet om de woningmarkt te hervormen. Met een aantal van deze stappen, waaronder het beperken van de hypotheekrenteaftrek (politiek gezien een heet hangijzer) en marktconforme huren, werd definitief de impasse doorbroken die de hervorming van de woningmarkt lang blokkeerde⁵⁹. In deze paragraaf komen de reeds genomen beleidsmaatregelen aan bod. Waar dit onderzoek zich primair richt op de (middeldure) huurmarkt is het van belang eveneens de beleidsmatige ontwikkelingen op de koopmarkt te omschrijven, omdat deze markten in de gehele woningmarkt simpelweg niet los van elkaar functioneren.

Koopmarkt

Met betrekking tot de koopmarkt zijn in het afgelopen decennium onder andere de volgende beleidsmaatregelen doorgevoerd⁶⁰:

- Verlagen van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% per juli 2011 (welke gezien kan worden als een impliciete verhuisbelasting voor kopers en waarmee men een rem zet op woonmobiliteit, wat een negatief effect heeft op de arbeidsmarkt, productiviteit en verkeerscongestie⁶¹).
- Verscherpen van de gedragscode hypothecaire financiering waardoor de LTI-ratio (Loan to Income) strikter is geworden en verlagen van de LTV-ratio (Loan to Value) naar maximaal 106% per 2012.
- Beperken van de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheek tot solitair annuïteitenhypotheek en indien deze gedurende een looptijd van maximaal dertig jaar volledig wordt afgelost.
- Verlagen van de maximale hypothecaire lening waarover rente kan worden afgetrokken naar 100% LTV-ratio.
- Versneld verlagen van het maximale tarief waarover hypotheekrente mag worden afgetrokken met 3,0% per jaar vanaf 2020 tot het laagste belastingtarief van 37,05%⁶² (tussen 2013 en 2019 was dit 0,5% per jaar).
- Het tarief voor het eigenwoningforfait is tussen 2012 en 2015 in verschillende stappen verhoogd tot 0,75%, maar wordt daarentegen nu weer in verschillende stappen verlaagd ter (minimale) demping van de versnelde verlaging van de hypotheekrenteaftrek.

Huurmarkt

Met betrekking tot de huurmarkt zijn in het afgelopen decennium onder andere de volgende beleidsmaatregelen doorgevoerd^{63 64 65}:

- Het grotendeels terugbrengen van de taak van woningcorporaties tot activiteiten betreffende sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikt direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Hiervoor wordt een onderscheid gemaakt tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) die in aanmerking komen voor staatssteun en een administratief afgescheiden of juridisch afgesplitste portefeuille voor commerciële diensten (ook wel: niet-DAEB). De DAEB-woningportefeuille van corporaties kan hierdoor enkel bestaan uit woningen met een aanvangshuur beneden de liberalisatiegrens, de niet-DAEB portefeuille kan een mix bevatten van gereguleerde en niet-gereguleerde huurwoningen. De gereguleerde woningen in de niet-DAEB portefeuille moeten echter wel potentieel te liberaliseren zijn.

58 Schaar, van, der, J., 1987, Pag. 2.

59 Conijn, J., 2019b., Pag. 12.

60 Dijk, van, D., Groot, S., Lehour, A., & Mohlman, J., 2016 , Pag. 42 – maar geactualiseerd.

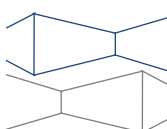
61 Besseling, P., J., Bovenberg, A., L., Romijn, G., & Vermeulen, W., J., V., 2008. Pag. 70.

62 EigenHuis.nl, 2019. Hypotheken, Verhuizen naar een volgende woning, Hypotheekrenteaftrek. [online]

63 Dijk, van, D., Groot, S., Lehour, A., & Mohlman, J., 2016 , Pag. 42-43.

64 Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 19-20.

65 Conijn, J., 2019b., Pag. 14-18.



- Beperken van de toegankelijkheid van de sociale huursector door strengere inkomens- en toewijzings-eisen (staatssteunregeling en het zogeheten ‘passend toewijzen’). Vanaf 2016 dienen corporaties 95% van de huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden een passende woning toe te wijzen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
- Invoeren van een inkomensafhankelijk huurverhogingsbeleid, om via deze weg de mogelijkheid en aantrekkelijkheid om in de sociale huursector te blijven wonen te beperken, als huishoudens meer gaan verdienen waardoor (goedkoop)scheefwonen tegen wordt gegaan.
- Het beter in overeenstemming brengen van de woningkwaliteit met de huurprijs in de sociale huursector door aanpassing en vereenvoudiging van het Woningwaarderingstelsel (WWS), inkomensafhankelijke huurverhogingen en huursombeleid.
- Extra huurinkomsten bij verhuurders als gevolg van de verhoging van het huurniveau dienen sinds 2013 (grotendeels) te worden afgeroomd, onder meer om daarmee de inkomstenbelasting te kunnen verlagen, door middel van de zogeheten ‘verhuurderheffing’. De verhuurdersheffing wordt geheven als een percentage van de WOZ-waarde van de woning.

Inkomensbegrippen en beleidsgrenzen (huursector)

Indien wordt gesproken over de huursector, en dan met name over de sociale huursector, ontstaat vrijwel direct een wirwar aan specifieke terminologieën bijbehorende verschillende huurgrenzen, inkomensgroepen en beleidsgrenzen. Figuur 8 adresseert de belangrijkste groepen en grenzen voor dit onderzoek.

Huurgrenzen en bijbehorende inkomensgroepen in de huursector^{66 67}:

| | |
|--|----------|
| - Per 1 januari is de maximale netto huurprijs voor een sociale huurwoning: (ook wel liberalisatiegrens, huurtoeslaggrens of maximale huurgrens genoemd). | € 720,42 |
| - Tweede (bovenste/hoge) aftoppingsgrens: | € 651,03 |
| - Eerste (onderste/lage) aftoppingsgrens: | € 607,46 |
| - Kwaliteitskortingsgrens: | € 424,44 |

De huurtoeslag is een door de belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de ondergrens van de huurtoeslag komen niet in aanmerking voor huurtoeslag. Iedere huurder wordt verwacht een bepaalde bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen, dit noemt men de normhuur waarover geen toeslag wordt uitgekeerd. Voor het deel tussen de normhuur en de zogenoemde kwaliteitskorting krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt.

Er bestaan afzonderlijke aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 50% door huurtoeslag gedekt worden.

Het maximale jaarinkomen (verzamelinkomen huishouden) voor een sociale huurwoning is voor dit jaar vastgesteld op € 38.035,-. Tot het maximale jaarinkomen van € 42.436,- kan men nu nog tijdelijk tot 2021 in aanmerking komen voor klein deel van de sociale huurwoningen.

Voor alle sociale huurwoningen geldt dat de huurprijs (deels) afhankelijk is van het inkomen en de grootte van het huishouden. Hierbij geldt een onderverdeling van drie groepen. Voor de lagere inkomens (tot €38.035, 2019) geldt een maximale huurverhoging van 2,5% (inflatie (1%) + 1,5%). Voor de middeninkomens (€38.035 tot -€42.436, 2019) geldt een percentage van 3% (inflatie + 2%). Voor de hoge inkomens (meer dan €42.436, 2019) geldt een maximale huurverhoging van 5% (inflatie + 4%).

Beleids grenzen in de huursector

In de huursector gelden diverse uiteenlopende grenzen die in de praktijk vaak samenvallen, waardoor de bijbehorende regimes regelmatig door elkaar kunnen worden gehaald. Momenteel vallen een aantal grenzen samen met de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning van € 720,42, namelijk de ^{68 69 70}:

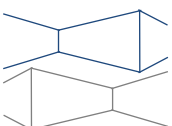
66 Middelkoop, van, M., Schilder, F., 2017, Pag. 10.

67 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019b, Pag. 123-131.

68 Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 15.

69 Aedes.nl, 2019. Dossiers, huurbeleid en betaalbaarheid. [online]

70 Rijksoverheid.nl, 2019. Onderwerpen, huurwoningen, verhuurderheffing. [online]



- *Liberalisatiegrens*, die bepaalt of een woning wel of niet is gereguleerd. Deze vormt de grens tussen het gereguleerde en het vrije (geliberaliseerde) deel van de huursector. Een woning waarvan de aanvangs-huur gereguleerd is, blijft gereguleerd, ook als de huurprijs door tussentijdse huurprijsstijgingen boven de liberalisatiegrens uitkomt.
- *Huurtoeslaggrens*, waaronder huurders met een laag inkomen recht hebben op huurtoeslag.
- *Staatssteungrens*, waaronder corporatieswoningen in aanmerking komen voor staatssteun (door waarborging van leningen in het kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en door lokale en nationale overheden) indien de woning tot DAEB zijn aangemerkt. Niet-DEAB-woningen moeten voldoende WWS-punten hebben om geliberaliseerd aangeboden te kunnen worden (de feitelijke huurprijs kan echter wel onder de liberalisatiegrens liggen, als bijvoorbeeld de feitelijke markthuur lager is of omdat er in een regio behoefte is aan betaalbare woningen).
- *Toewijzingsgrens*, waaronder corporaties in principe minimaal 90 procent van de woningen moeten toewijzen aan de doelgroep voor sociale huur om in aanmerking te komen voor de genoemde staatssteun, maar tot 1-1-2021 is versoepeld tot 80 procent aan de doelgroep, 10 procent aan huishoudens met lage middeninkomens (tot € 42.436--) en 10 procent overig [momenteel is er n.a.v. de kamerbrief van 4 juli een wetsvoorstel in de maak om de versoepeling tot 80% te handhaven na 1-1-2021⁷¹].
- *Verhuurderheffingsgrens*, waaronder verhuurders (zowel sociale als private) met meer dan vijftig woningen (tot 2018 was dit bij meer dan 10 woningen al het geval) een heffing betalen over de WOZ-waarde van deze woningen.

Figuur 8; De diverse te onderscheiden huurgrenzen, inkomensgroepen en beleidsgrenzen met bijbehorende begrippen in de huurmarkt

2.4 Het middenhuursegment

Na een algemene introductie van de gehele woningmarkt, het beleid en het duiden van inkomensbegrippen en beleidsgrenzen in de huursector wordt in deze paragraaf specifiek ingegaan op het middensegment. Zo wordt de definitie voor het middensegment voor dit onderzoek toegelicht en wordt stil gestaan bij de rol, doelgroepen, huidige voorraad en vraag naar dit segment.

Definitie middenhuursegment

Met het middenhuursegment worden betaalbare huurwoningen voor middeninkomens bedoeld⁷². Voor dit huursegment zijn verschillende afbakeningen in omloop die variëren per regio. Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van de volgende definitie: *Woningen voor middeninkomens met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720,42 in 2019) tot circa € 1.000,-- (prijspeil 2019) per maand*. We hanteren circa omdat in enkele gemeenten huurwoningen tot € 1.100,-- eveneens onder het middenhuursegment vallen (hierbij wordt dan wel vaak een onderscheid gemaakt tussen lage middeldure huur en hoge middeldure huur⁷³).

Voor wat betreft de definitie van middeninkomens wordt door diverse instituten eveneens een breed scala aan verschillende niet overeenkomstige definities gehanteerd. Voor dit onderzoek wordt dan ook de volgende eenduidige definitie gehanteerd: *Onder een middeninkomen vallen huishoudens vanaf het inkomen voor het maximale inkomen voor een sociale huurwoning (€ 38.035,-- in 2019⁷⁴) tot huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal (1,5 maal € 36.000,--⁷⁵ = € 54.000,-- in 2019).*

Rol middenhuursegment in woningmarkt

Zoals eveneens is beschreven in de aanleiding van dit onderzoek kunnen woningen in middeldure huursegment in potentie de functie van draaischijf vervullen naar een evenwichtige woningmarkt: huishoudens kunnen de woningen gebruiken om op te stappen, door te stromen en terug te stromen⁷⁶. Middeldure huurwoningen kunnen doorstroming op gang brengen van sociale huur naar vrije sectorhuur en tussen huur en koop. Daarnaast bieden middeldure huurwoningen een plek aan mensen die hun huis willen verkopen om vermogen vrij te maken. Via deze weg komen woningen vrij in zowel de sociale sector als de koopsector.

71 Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 8.

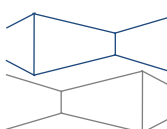
72 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 5.

73 Gemeente Amstelveen, 2018, Pag. 2.

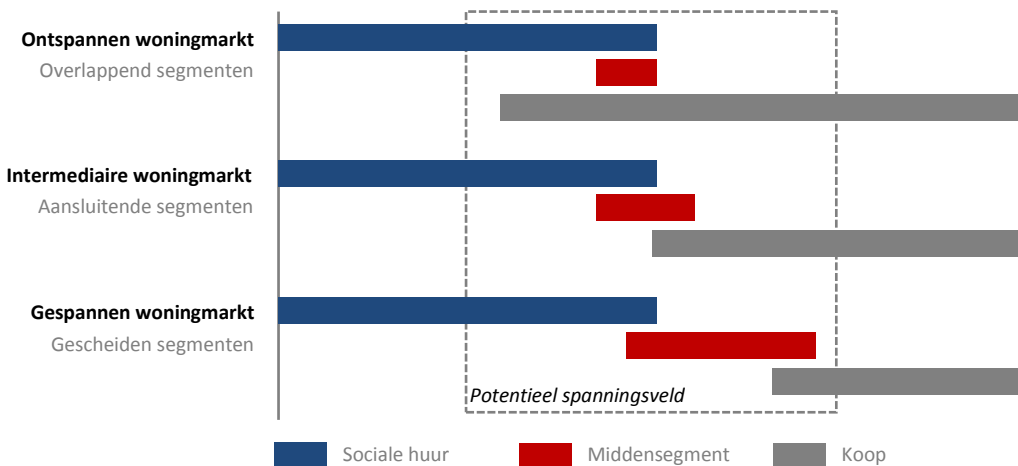
74 Aedes.nl, 2019. Dossiers, huurbeleid en betaalbaarheid. [online]

75 CPB.nl, 2019. Ramingen, MEV 2019, kerngegevensstabel. [online]

76 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 6.



Wel is het van belang om een onderscheid te maken in de rol van het middensegment in verschillende regio's. Omdat de betaalbaarheid van middenhuur de norm is (voor definitie is de bandbreedte van de huurprijs een vast gegeven), vormt de werkelijke marktwaarde van de woning een variabele. Zo ontstaan verschillende markten voor middenhuur (zie tevens Figuur 9). In woningmarkten met een grote (markt)vraag, zoals Amsterdam en Utrecht, sluiten koopsector en sociale huursector onvoldoende op elkaar aan als gevolg van hoge woningprijzen⁷⁷. In deze steden is de rol van het middensegment vanwege de potentiële vraag, dan ook veel groter dan in ontspannen markten waar het prijsverschil tussen koopwoningen en sociale huurwoningen veel kleiner is.



Figuur 9; Verschillende typen markten in het middensegment (bron: Schilder, F., Conijn, J., 2015, Pag. 6 en Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 24 – maar bewerkt).

Doelgroepen en huidige voorraad

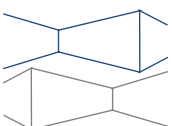
Rob van Gijzel, voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuur, omschrijft in zijn eindrapport de volgende uiteenlopende doelgroepen voor middenhuur⁷⁸:

- Mensen die bij voorkeur geen huis willen kopen en graag flexibel willen blijven, bijvoorbeeld vanwege hun beroep, contract of levensfase waarin zij verkeren.
- Mensen die bewust kiezen voor een huurwoning, omdat zij geen risico willen lopen qua vermogen of niet verantwoordelijk willen zijn voor het onderhoud van de woning.
- Huishoudens die om financiële redenen niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen kopen vanwege de koopprijs of gestelde hypotheekvereisten.
- Starters op de woningmarkt.
- Kenniswerkers die tijdelijk een woning zoeken in Nederland.
- Ouderen die hun koopwoning willen verkopen om zo vermogen vrij te maken.
- Huishoudens die nu nog in een corporatiewoning wonen, maar graag willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen.

De omschreven doelgroepen zijn vermoedelijk een combinatie van zowel de huidige als de toekomstige doelgroep. Op dit moment wonen er in Nederland 432.763 huishoudens in een middeldure huurwoning, waarvan meer dan een kwart in de vier grote steden (zie Figuur 10). Op basis hiervan kunnen we concluderen dat in 2018 slechts circa 5,5% van de totale woonvoorraad (zoals besproken in paragraaf 2.1) een middeldure huurwoning is en slechts een kleine 7% van de voorraad bestaat uit een geliberaliseerde huurwoning.

⁷⁷ Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 24.

⁷⁸ Gijzel, van, R., 2018, Pag. 5.



| | Middenhuur (liberalisatiegrens tot € 1.000,--) | Dure huur (€ 1.000,-- en meer) |
|----------------|--|--------------------------------|
| G4 | 116.306 | 54.476 |
| G40 | 146.066 | 26.478 |
| Rest Nederland | 170.391 | 24.307 |
| Totaal | 432.763 | 109.261 |

Figuur 10; Aantal huishoudens dat in het middenhuur- en dure huursegment huurt naar gemeentegrootte in 2018 (bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2019a, Pag. 31 bijlagen – maar bewerkt).

Vraag middenhuur

Zoals reeds is toegelicht in paragraaf 2.1 is er op korte termijn een algemene toename van de vraag naar woningen waar te nemen door een toename van de bevolkingsgroei en een toename van het aantal huishoudens. Specifiek voor de grote steden wordt dit effect versterkt door de trek naar de stad. Dit overigens wereldwijde fenomeen van urbanisatie, waarin sociale en economische activiteiten zich steeds meer concentreren in grote stedelijke agglomeraties, manifesteert zich ook sterk in de Nederlandse steden waarbij vooral in en rond de grote steden een hogere toename wordt verwacht⁷⁹. Vanaf 2010 groeide de bevolking in de vier grote steden zelfs bijna vier keer zo hard als het gemiddelde voor Nederland⁸⁰.

Specifiek voor starters werkt de stad als een magneet vanwege onder andere het diverse en hoogwaardige aanbod van werkgelegenheid, cultuur en recreatie⁸¹. Deze trek naar de stad resulteert hierdoor indirect in een toename naar de vraag van middenhuur. Dit geldt eveneens voor de arbeidsmarkt, die mede door globalisering steeds flexibeler wordt⁸². Door deze flexibelere arbeidsmarkt is het de verwachting dat ook de vraag naar (relatief gezien meer flexibelere) woonruimte toe zal toenemen. Dit sluit aan bij constatering van de NVM die aangeeft dat steeds meer mensen er bewust voor kiezen om te huren in plaats van te kopen, omdat dit meer flexibiliteit biedt⁸³. Naast starters is middenhuur ook in trek bij een groeiende groep ouderen. Een groep die vanwege de vergrijzing in omvang toe zal nemen. Deze groep 65-plus huishoudens groeide van 23% in 2012 naar 26% van de totale huishoudens in 2018 en zorgde per saldo voor ruim 90% van de huishoudensgroei⁸⁴.

Opvallend is dat in talloze voor dit onderzoek geraadpleegde publicaties over het middensegment wordt gesproken over het belang van dit segment en het aanzienlijke tekort, maar dat dit tekort zelden recent wordt gekwantificeerd. Het blijft dan ook lastig de huidige kwantitatieve vraag naar middenhuur voor dit onderzoek exact te duiden. Wel is een aantal publicaties voorhanden uit voorgaande jaren.

De staat van de woningmarkt 2017 concludeert dat van alle huishoudens 21% een middeninkomen heeft (destijds de groep tussen de € 34.000,-- en € 52.500,--), oftewel 1,5 miljoen huishoudens, en dat twee derde van deze groep in het bezit is van een eigen woning⁸⁵. Uit het WoON-onderzoek over 2015 (wat betrekking heeft op de periode 2009 - 2015) blijkt dat de vraag naar middeldure huurwoningen het aanbod ruimschoots overstijgt in (gebieden rond) de grote steden. In de regio Groot-Amsterdam is deze vraag 43% groter dan het aanbod, in Utrecht 21% en in Rotterdam 28%. Tevens concludeert dit onderzoek dat waar in 2009 5% van alle woningzoekenden op zoek was naar een geliberaliseerde huurwoning, dit in 2015 was gestegen tot 12%⁸⁶.

Schilder en Conijn (2017) zijn in hun onderzoek voorzichtiger en stellen dat het op basis van hun analyses het niet mogelijk is om stellige uitspraken te doen over de exacte vraag naar het middensegment. Wel stellen deze

79 Nabielek, k., Hamers, D., 2015, Pag. 6.

80 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 26.

81 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 8.

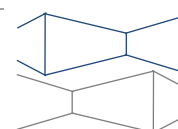
82 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 10.

83 NVM, 2016, Pag. 2.

84 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2019a, Pag. 4.

85 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2017, Pag. 3 en 39.

86 Blijie, B., et.al., 2016, Pag. 77.



onderzoekers onder andere dat het aanbod in het middensegment waarschijnlijk kleiner is dan de vraag en dat het aanbod in het middensegment onvoldoende groot is om een bijdrage te leveren aan het functioneren van de woningmarkt. Per saldo concluderen de onderzoekers dat de langetermijntrends eveneens in de richting gaan van meer vraag naar huurwoningen in het middensegment, wat eveneens past bij een andere trend waarbij het gebruik van (duurzame) goederen meer de voorkeur krijgt in plaats van bezit.⁸⁷

2.5 Waar wringt de schoen?

In de vorige paragraaf is geconstateerd dat nog geen zeven procent van de Nederlandse huishoudens in een huurwoning woont. Deze situatie is grotendeels veroorzaakt door decennialang ingrijpen van de overheid op de woningmarkt. Door dit beleid worden zowel de koopsector als sociale huursector al jaren ondersteund. De koopsector door middel van fiscale subsidiëring van het eigenwoningbezit, aan de hand van de hypotheekrente aftrek, en de sociale huursector door expliciete en impliciete subsidiëring voor sociale huurwoningen⁸⁸. Hierdoor wordt de woningmarkt verstoord⁸⁹. Het PBL concludeert dan ook in haar studie dat *“Het middensegment de enige sector van de woningmarkt is waar bewoners niet worden gesubsidieerd”*⁹⁰. In diverse publicaties wordt dan ook gesuggereerd dat deze groep *“tussen wal en schip”* valt^{91 92 93}. Naast het cruciale punt inzake subsidiëring kampt het middensegment met meerdere issues die in deze paragraaf nader uiteen worden gezet. Allereerst wordt stil gestaan bij scheefwonen en de betaalbaarheid. Tot slot wordt ingegaan op de kansen en bedreigingen van buy-to-let en Airbnb voor het middensegment.

Scheefwonen

Een begrip dat eveneens altijd kan rekenen op veel politieke aandacht is scheefwonen. Dit scheefwonen komt voor in twee varianten. Namelijk dure scheefheid, huishoudens die vallen onder de huurtoeslaggroep en wonen in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Deze huishoudens wonen daarmee feitelijk ‘te duur’. En goedkope scheefheid, wat voorkomt indien gereguleerde corporatiewoningen worden verhuurd aan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Deze huishoudens wonen hiermee ‘te goedkoop’.

Sinds jarenlange toenames is zowel de dure als goedkope scheefheid in de laatste drie jaren afgenomen (zie tevens Figuur 11). Zo nam het aantal te duur wonende huishoudens af met zo’n 56.000 tot 346.000. De goedkope scheefheid nam af met circa 75.000, tot 457.000 huishoudens. Wel nam de dure scheefheid in de periode 2012 tot 2015 nog toe. Het WoonOnderzoek Nederland 2018 stelt dat de invoering van het passend toewijzen door middel van het invoeren van de toewijzingsgrens (zie paragraaf 2.3) heeft bijgedragen aan de afname van dure scheefheid. In totaal bestaat het aandeel goedkoop scheefwonende huishoudens in 2018 uit 16% van alle huurders, het aandeel te duur wonende huishoudens uit 12%.⁹⁴

Specifiek voor de grote steden kan gesteld worden dat in gespannen woningmarktregio’s zoals Amsterdam het aandeel goedkope scheefwoners hoger ligt dan in gebieden met een meer ontspannen woningmarkt⁹⁵. Al met al geldt dat deze imperfectie bijdraagt aan een verdere verstoring van de woningmarkt en mogelijk een direct effect heeft op het middenhuursegment. Goedkope scheefwoners zouden wellicht door kunnen stromen naar een middeldure huurwoning die nu niet beschikbaar is en hiermee indirect ruimte kunnen maken voor scheefwoners die nu te duur huren. Echter blijkt de praktijk weerbarstiger.

87 Schilder, F., Conijn, J., 2017, Pag. 21-23.

88 Michielsens, T., Groot, S., Veenstra, J., 2019, Pag. 10.

89 Conijn, J., Rouwendal, J., Schilder, F., 2016, Pag. 4.

90 Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 18.

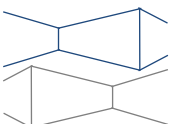
91 Middelkoop, van, M., Schilder, F., 2017, Pag. 6.

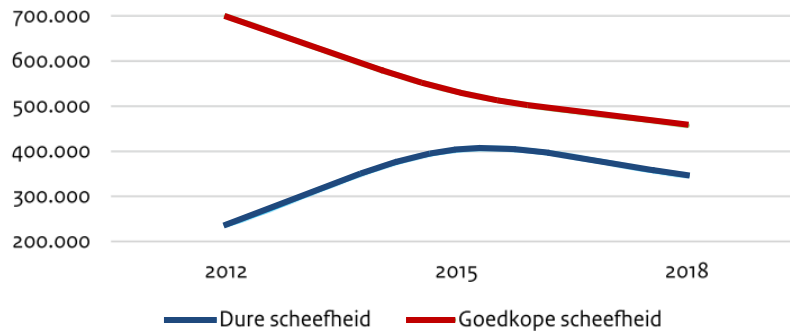
92 Conijn, J., 2019b, Pag. 38.

93 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 10.

94 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019a, Pag. 4 en 36.

95 Groot, de, C., Daalhuizen, F., Schilder, F., Tennekes, J., 2016, Pag. 56.





Figuur 11; Ontwikkeling dure en goedkope scheefheid in de periode 2012 - 2018 (bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2019a, Pag. 36 - bewerkt).

Betaalbaarheid

Zelfs in het geval dat er voldoende aanbod zou zijn, blijft de betaalbaarheid voor een deel van de middeninkomens een probleem. Dit blijkt uit een ander onderzoek van hetzelfde PBL dat constateert dat vooral de laagste middeninkomens het op basis van hun financiële mogelijkheden moeilijk hebben op de woningmarkt. Een deel hiervan kan op dit moment nog, door een tijdelijke verhoging van de toewijzingsgrens tot 2021 (zie ook Figuur 8), terecht in de sociale sector. Anderzijds hebben veel middeninkomens binnen de huidige hypotheeknormen, met daarbij de mogelijkheid om de volledige waarde van de woning te financieren, steeds minder mogelijkheden op de koopmarkt, vooral in de grote steden.⁹⁶

Indien wordt gekeken naar het belastbaar huishoudinkomen en de normen van het Nibud geldt, dat circa 56% van de scheefwonende middeninkomens een huurwoning op of boven de liberalisatiegrens zou kunnen betalen. Tegelijkertijd kan 51% van alle scheefwonende middeninkomens de markthuur van de huidige woning niet opbrengen. Tot slot geldt voor de G4 dat scheefwoners minder vaak de markthuur van hun huidige woning kunnen betalen dan huishoudens met een vergelijkbaar inkomen in andere gemeenten.⁹⁷

Schilder en Conijn (2015 & 2017) pleitten dan ook al eerder voor verdere verlaging van het middensegment, zodat de toegankelijkheid ervan wordt vergroot. Ze stellen dat de liberalisatiegrens vaak wordt gehanteerd, omdat verhuurders vanaf die huurprijs minder gebonden zijn aan huurprijsregulering. Indien echter wordt gekeken naar betaalbaarheid wordt een ondergrens van € 550,- aangenomen.⁹⁸

Buy-to-let

Naast issues inzake scheefwonen en betaalbaarheid is er voor kopers in het middensegment concurrentie van investeerders die woningen kopen om te verhuren, het zogeheten buy-to-let. Nadat na de jaren vijftig het aanbod vrijesectorhuurwoningen sterk was teruggevallen vanwege de eerder besproken gunstige voorwaarden voor zowel het sociale huursegment als het koopsegment, is er de laatste jaren echter een kentering gaande⁹⁹.

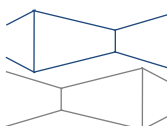
Voordat verder in kan worden gegaan op het huidige buy-to-let fenomeen dient te worden toegelicht waarom woningen in de afgelopen decennia, bij verhuizing van de huurder, door particuliere verhuurders juist werden uitgepand in plaats van opnieuw verhuurd. De reden hiervoor was dat er sprake was van een 'value gap' waarbij de waarde van de koopwoning hoger lag, dan de waarde van de woning in verhuurde staat. Dit werd enerzijds veroorzaakt doordat koopwoningen duurder werden vanwege de fiscale subsidiering gecombineerd met restricties in het aanbod (vanwege de restricties werd het voordeel van de subsidiering gekapitaliseerd in de

⁹⁶ Middelkoop, van, M., Schilder, F., 2017, Pag. 7.

⁹⁷ Middelkoop, van, M., Schilder, F., 2017, Pag. 9, 32 en 34.

⁹⁸ Schilder, F., Conijn, J., 2015, Pag. 7 en Schilder, F., Conijn, J., 2017, Pag. 4 en 19.

⁹⁹ Bokeloh, P, 2019, Pag. 1.



waarde). Anderzijds had de huurprijsregulering een drukkend effect op de huurprijzen. Door de woning uit te ponden kon de investeerder profiteren van deze gap.^{100 101}

Dat buy-to-let nu wel interessant is voor investeerders heeft een aantal redenen. In de eerste plaats het dalen van de prijzen van koopwoningen in de afgelopen crisis, terwijl de huren juist zijn gestegen. Daarnaast is het woningtekort in de afgelopen jaren, zoals eerder toegelicht, toegenomen en hebben koopstarters te maken met strengere hypotheeknormen. Tot slot heeft het relatieve lage rendement van andere investeringsmogelijkheden, onder andere vanwege de lage rente, in belangrijke mate bijgedragen aan de populariteit van buy-to-let. De belegger kan met de verhuur in deze situatie een aantrekkelijk rendement realiseren.¹⁰²

In de periode van 2012 tot en met 2018 nam het aantal huurwoningen van investeerders (eigendom overige verhuurd, niet zijnde woningcorporaties) toe met een kleine 160.000 woningen, dit is een groei van meer dan 18%¹⁰³. Ondanks het relatief kleine aandeel in de totale woningvoorraad (zie tevens paragraaf 2.1) is dit aandeel hiermee sinds 2017 voor het eerste over de miljoen heengegaan. De meeste buy-to-let aankopen zien we terug in de grote steden. Uit gecombineerd onderzoek van het kadaster en de NVM blijkt dat in Amsterdam 19% van de woningen wordt gekocht door particuliere verhuurders, in Rotterdam 14%, in Den Haag 15% en in Utrecht 9%¹⁰⁴.

Indien een belegger bereid is meer te betalen voor een woning dan een potentiële eigenaar-bewoner, kan er sprake zijn van een prijsopdrijvend effect. Verder heerst het beeld dat investeerders de markt snel verlaten als het tij keert en zodoende bijdragen aan hevigere prijschommelingen¹⁰⁵. Wel biedt een toename van buy-to-let in potentie meer mogelijkheden voor middeldure huurwoningen, maar is hier een mogelijk risico op snelle huurverhogingen. Een variant op buy-to-let is het zogeheten keep-to-let, wat voorkomt indien een bewoner eigenaar besluit de woning in bezit te houden en door te verhuren op het moment dat diegene zelf een nieuwe woning heeft gevonden.

Over de werkelijke bijdrage van buy-to-let aan het middensegment bestaat nog veel onduidelijkheid. Conijn (2019) voert aan dat een dergelijke groei van het middeldure huursegment geen oplossing biedt voor de woningmarkt, omdat zonder toevoegingen het tekort aan huurwoningen wordt vervangen door een tekort aan koopwoningen en mede als gevolg van dit tekort vooral bijdraagt aan een verdere prijsstijging¹⁰⁶. De Zeeuw en Drost (2018) zijn daarentegen positief over deze nieuwe ontwikkeling, prijzen de afgewogen huurwetgeving in ons land en benoemen het afschilderen van private verhuurders als speculanten en huisjesmelkers als een marxistische reflex¹⁰⁷. Het feit blijft dat pas wanneer het huurwoningaanbod meer in evenwicht komt met de vraag, investeerders minder geneigd zullen zijn koopwoningen op te kopen om te verhuren¹⁰⁸.

Airbnb

Een andere vorm van buy-to-let die een bedreiging vormt voor het middensegment van de markt is Airbnb. Hierbij worden particuliere woningen kortstondig verhuurd via online platforms zoals onder andere Airbnb. Deze woningen worden hiermee aan de voorraad onttrokken, waardoor het aanbod woningen dat beschikbaar blijft voor reguliere verhuur afneemt. Deze veelal kleinere eenheden in voornamelijk de grote steden zijn hiermee een

¹⁰⁰ Conijn, J., 2019b, Pag. 29.

¹⁰¹ Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 16-17.

¹⁰² Conijn, J., 2019b, Pag. 33.

¹⁰³ Opendata.cbs.nl/statline, 2019. Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. [online]

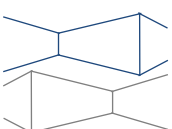
¹⁰⁴ Vries, de, V., Brugmans, L., Harleman, F., 2017, Pag. 1.

¹⁰⁵ Bokeloh, P., 2019, Pag. 12-13.

¹⁰⁶ Conijn, J., 2019b, Pag. 34.

¹⁰⁷ Zeeuw, de, F., Drost, R., 2018, Pag. 4.

¹⁰⁸ Buitelaar, E., Schilder, F., 2018, Pag. 5.



directe concurrent voor middeldure huurwoningen. Wel zijn er tussen de steden onderling grote verschillen zichtbaar. DNB schrijft in haar onderzoek dat de populariteit van Airbnb vooral in Amsterdam de leefbaarheid onder druk zet. Zo groeide het aantal woningen wat op Airbnb wordt aangeboden mee met het snel aantal groeiende toeristen en werden in april 2015 nog circa 8.000 woningen aangeboden en was dit aantal in juni 2016 al gestegen naar 14.000¹⁰⁹. Airbnb is destijds ontstaan uit een solidair idee om een woning te delen of te verhuren op het moment dat een eigenaar-bewoner zelf niet thuis was, maar is inmiddels verworpen tot een lucratieve business waar veel investeerders op af komen. Hierdoor worden deze huurwoningen enerzijds aan de markt onttrokken en kan anderzijds sprake zijn van een prijsopdrijvend effect.

Recent onderzoek van de Vrije Universiteit van Amsterdam wijst uit dat Airbnb in de metropoolregio Los Angeles een prijsopdrijvend effect heeft gehad van circa 3%. De onderzoekers waren in staat dit effect waar te nemen omdat slechts een aantal van de steden in de regio beperkingen heeft opgelegd voor Airbnb, waardoor verschillen zichtbaar werden. Het effect is het sterkst in de toeristische stadsdelen, waar de waarderingen soms met meer dan 40% stegen. De uitkomsten zijn niet rechtstreeks te vertalen naar andere toeristische steden als Amsterdam, waar in 2017 in totaal 2,1 miljoen Airbnb overnachtingen plaatsvonden. Tevens kunnen de gevolgen voor de omgeving zowel positief als negatief zijn. Zo kan het winkel- en horeca-aanbod veranderen en kan de bevolkingssamenstelling van de buurt wijzigen, als gevolg van hogere huren.^{110 111}

2.6 Welke instrumenten zijn reeds beschikbaar?

Nu is omschreven met welke issues het middensegment kampt, wordt in deze paragraaf omschreven welke instrumenten, dan wel vormen van regulering, op lokaal niveau reeds beschikbaar zijn om te sturen in het tot stand brengen van een groter middensegment. Door de VGN is in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hiervoor het ‘Gemeentelijk instrumentarium middenhuur’ ontwikkeld¹¹². In deze handreiking komen verschillende aspecten aan de orde zoals; uitgifte grond door gemeente (d.m.v. een uitgifte- of erfpacht overeenkomst), het bestemmingsplan, de huisvestingsverordening, het maken van maatwerkafspraken tot het inschakelen van een corporatie voor verhuur en bouw van middenhuur woningen.

De handreiking maakt hierbij wel de kanttekening dat het voor zowel gemeenten, als bewoners en marktpartijen van belang is dat de te maken afspraken toekomstbestendig zijn en daarmee mee kunnen bewegen met (onbekende) ontwikkelingen, in zowel economisch als demografisch perspectief. Er kunnen afspraken worden gemaakt over het aandeel middenhuur, de bouwlocaties, (residuele)grondprijs, minimale gebruiksoppervlakte van de woningen, aanvangshuur, huurprijsontwikkeling (indexatie), instandhoudingstermijn (exploitatieuur), het huurprijsbeleid na mutatie en de toewijzing van de woningen. Eveneens maakt de handreiking melding van het feit dat de wensen van gemeenten rondom deze aspecten een negatief effect kunnen hebben op de businesscase van de marktpartij. Het advies is dan ook om via een open gesprek tussen de betrokken partijen te zoeken naar een balans tussen de wensen op lokaal niveau en de mogelijkheden voor partijen om, op korte en lange termijn, aan deze wensen te kunnen voldoen. Ook wordt het integrale aspect benoemd dat bij al deze afwegingen ook nagedacht dient te worden over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.¹¹³

Figuur 12 geeft weer welke instrumenten kunnen worden toegepast in welke situatie. In Figuur 13 worden deze instrumenten en situaties nader toegelicht.

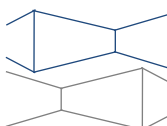
109 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 40.

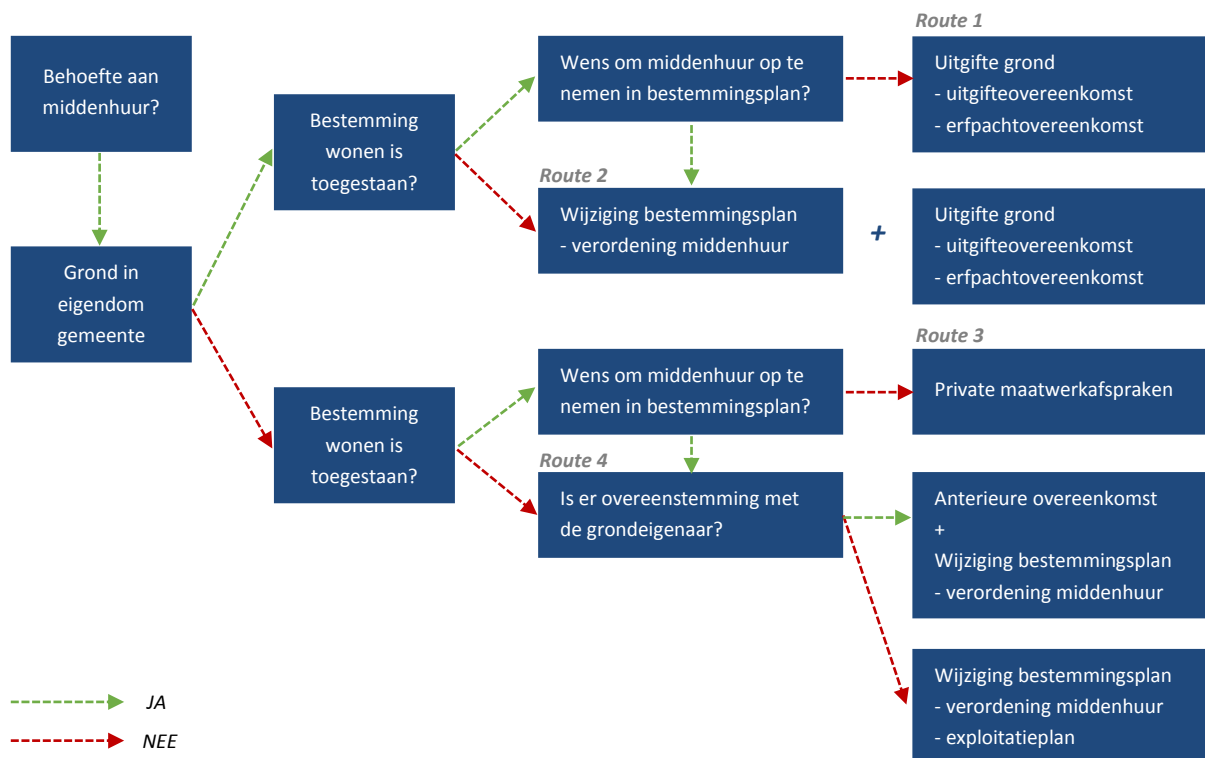
110 Koster, H., Ommeren, van, J., Volkhausen, N., 2018, Pag. 47-50.

111 VNG, 2018, Pag. 4.

112 VNG, 2017.

113 VNG, 2017, Pag. 2.





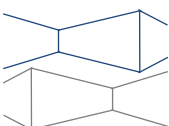
Figuur 12; Instrumenten per situatie (bron: VNG, 2017, Pag. 4 – maar bewerkt).

Voorbeelden van situaties en bijpassende instrumenten zijn:

- Als de gemeente grond in eigendom heeft, kan zij bij gronduitgifte (privaatrechtelijke) afspraken maken over de woningen die op die grond worden gerealiseerd, zoals de minimale gebruiksoppervlakte, aanvangshuur en huurprijsontwikkeling. Dat kan zowel bij verkoop van de grond (d.m.v. een uitgifteovereenkomst) als bij het uitgeven van de grond in erfpacht (d.m.v. een erfpachtovereenkomst). (route 1 & 2)
- Als de gemeente de grond niet in eigendom heeft en het bestemmingsplan staat geen wonen toe of het bestemmingsplan is verouderd, dan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De wijziging van het bestemmingsplan kan worden benut om de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur op te nemen, wel dient in dit geval eveneens een verordening middenhuur te worden opgesteld. Tevens moet rekening worden gehouden met planschade.
Per 1 juli 2017 zijn de mogelijkheden in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor gemeenten om eisen te stellen in bestemmingsplannen verruimd. Sindsdien hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om naast het opnemen van de categorie sociale huur eveneens; sociale koop, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie aan te wijzen¹¹⁴.
- Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan kunnen de eigenaar van de grond en de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. In een anterieure overeenkomst worden privaatrechtelijke afspraken vastgelegd over het bouwprogramma en over het verhaal van gemeentelijke kosten voor grondexploitatie. (route 4)
- Indien gemeenten de toewijzing van middenhuur woningen aan specifieke doelgroepen willen sturen heeft zij hiertoe, zoals vastgelegd in de Huisvestingswet, de mogelijkheid door het opstellen van een huisvestingsverordening. Gemeenten kunnen in deze huisvestingsvergoeding categorieën aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Hiervoor moet wel eerst worden aangetoond dat er schaarste is in een dergelijke categorie.
- Privaatrechtelijke maatwerkafspraken kunnen worden gemaakt tussen een gemeente en een marktpartij, als beide partijen het aanbod aan middenhuur woningen willen vergroten. Dergelijke afspraken, vaak aangeduid in de vorm van een actieplan, zijn ook mogelijk als geen van beide partijen eigenaar is van de grond. (route 3)
- Tot slot kan via de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken in samenwerking met corporaties worden gestuurd op het verruimen van het aanbod aan middenhuur woningen. Dit kan zowel via herbestemming van de huidige voorraad van de corporatie, als via herstructurering en nieuwbouw. Het realiseren van midden huurwoningen is een niet-DAEB activiteit.

Figuur 13; Voorbeelden van situaties en de bijpassende instrumenten (bron: VNG, 2017, Pag. 4-23).

¹¹⁴ Staatsblad 2017, Pag. 3.



2.7 Recente ontwikkelingen

Waar in de vorige paragraaf is toegelicht in welk spanningsveld het middensegment opereert, wordt nu ingegaan op recente en aanstaande ontwikkelingen in beleid om het aanbod in het middensegment te bevorderen. Op nationaal niveau zijn recent aanpassingen gedaan aan de rendementseis en markttoets voor corporaties en heerst er momenteel veel onduidelijkheid inzake de noodknop. Deze begrippen komen in deze paragraaf nader aan bod. In de case studies in hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de recente ontwikkeling op lokaal niveau.

Rendementseis en markttoets corporaties

Op nationaal niveau wordt momenteel het (opnieuw) laten realiseren van nieuwbouwwoningen in het middensegment door corporaties (formeel: een toegelaten instelling volkshuisvesting) als een mogelijke oplossing gezien. Corporaties dienen deze woningen te realiseren in de niet DAEB-tak. Dit zou echter een trendbreuk betekenen ten opzichte van de afgelopen jaren, waarin de nieuwbouw van niet-DAEB-huurwoningen juist sterk is gedaald¹¹⁵.

Per 1 oktober 2018 is de rendementseis voor huurwoningen in de niet-DEAB tak dan ook verlaagd van een minimaal bruto aanvangsrendement van 5,5% naar 0%. Hiermee is de rendementseis feitelijk komen te vervallen. Tevens is er een verschuiving van de beoordeling van het rendement op portefeuilleniveau (dit wordt nu gedaan op complexniveau), het verduidelijken van de regelstructuur en het versnellen van de procedure aanstaande.¹¹⁶ Daarnaast wordt momenteel gekeken naar het versoepelen van de markttoets. Met de markttoets wordt door een gemeente verkend of marktpartijen interesse hebben in het uitvoeren van de activiteit, indien dit niet het geval blijkt kan met een corporatie in gesprek worden gegaan¹¹⁷. Deze mogelijkheid is gezocht naar aanleiding van de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur, waarin wordt gesteld dat het uitvoeren van de markttoets in specifieke situaties onnodige belemmeringen opwerpt¹¹⁸.

Conijn (2019) stelt dat het zeer de vraag is of de gekozen oplossing (voor het probleem dat er meer betaalbare huurwoningen in het middensegment moeten komen) goed aansluit bij de doelen die aan de Woningwet ten grondslag liggen. Op het moment dat voor nieuwbouwwoningen voor corporaties feitelijk geen rendementseis geldt, is de marktconformiteit voor de niet-DAEB-tak in principe verlaten. Concurrentie met marktpartijen vindt vooral plaats bij de acquisitie van nieuwe projecten, als corporaties projecten kunnen acquireren op basis van een niet marktconform bruto aanvangsrendement, worden andere (private)partijen uit de markt geprijsd¹¹⁹.

De Noodknop

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft onlangs een tweetal brieven aan de kamer gestuurd betreffende middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt^{120 121}. In de eerste brief wordt geconstateerd dat Gemeenten zich in sommige gevallen genoodzaakt voelen om stevige eisen te stellen aan nieuwbouw, om op die wijze middenhuurwoningen toe te voegen en de prijsstelling van deze woningen voor een langere termijn in controle te houden¹²². Tegelijkertijd stelt zij dat het nadeel van deze eisen is, dat de mogelijkheden van investeerders worden beperkt en het risico bestaat dat er op deze wijze juist minder aanbod tot stand komt. Hieruit ontstaat dan ook haar wens om bij investeerders het onderscheid te maken tussen: *“partijen die een duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen”*¹²³.

115 Conijn, J., 2019b, Pag. 44.

116 Staatscourant, 2018, Pag. 2-3.

117 VNG, 2017, Pag. 23-24.

118 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 25.

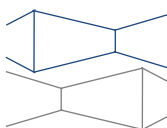
119 Conijn, J., 2019b, Pag. 45.

120 Ollongren, K.H., 2019a.

121 Ollongren, K.H., 2018b.

122 Ollongren, K.H., 2018b, Pag. 3.

123 Ollongren, K.H., 2018b, Pag. 3.



In de tweede brief komt dit onderscheid minder pregnant aan de orde, maar wordt wel gesteld dat het van belang is dat, specifiek bellegers die in hun rol als verhuurder excessief huurgedrag vertonen, worden aangepakt¹²⁴. Ollongren (2019) licht toe dat zij, ter voorkoming van deze lokaal excessief hoge huren, op dit moment bezig is met het verkennen van een ‘noodknop’ middenhuur, zoals in haar optiek voorgesteld door de eerdergenoemde Samenwerkingstafel middenhuur van Van Gijzel. Opvallend is dat Van Gijzel zelf, in zijn 36 pagina’s tellende eindrapport met aanbevelingen voor middenhuur, slechts één maal tussen haakjes en aanhalingstekens het woord ‘noodknop’ noemt¹²⁵. Desalniettemin wordt nu in opdracht van het ministerie een onderzoek uitgevoerd naar de economische effecten en mogelijke vormgeving van een dergelijke ‘noodknop’.

Omdat de minister in haar brief refereert aan het afnemen van transacties van koopstarters en doorstromers en het toenemen van activiteiten van beleggers in de vier grote steden¹²⁶, lijkt de ‘noodknop’ vooralsnog met name bedoeld voor de gespannen woningmarkten in deze steden. Verder tekenen zich op basis van de kamerbrieven vrij vertaald de volgende contouren af van deze mogelijke ‘noodknop’:

- Een wettelijk toetsingskader voor gemeenten waarmee de aanvangshuurprijs in het middensegment kan worden gemaximaliseerd,
- Mogelijk aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde,
- Een lokale maatregel, alleen van toepassing op steden waar dit noodzakelijk is en schaarste is aan middenhuur woningen,
- De maatregel is tijdelijk van aard,
- De uitwerking van de maatregel moet voldoende ruimte geven voor een redelijk rendement voor investeerders, zodat deze ook in de toekomst kunnen blijven investeren in de woningmarkt.

De kamerbrieven vormen feitelijk een reactie op de ingediende motie van Eijs/Ronnes. Hielkema (2019), vastgoedadvocaat en gespecialiseerd in huurrecht, constateert dat Ollongren de motie kennelijk ruim interpreteert, omdat de motie enkel verzoekt om instrumenten tegen exorbitante huurstijgingen, en de minister merkwaardig genoeg een instrument aan het optuigen is voor de toetsing van de aanvangshuur¹²⁷.

De tot op heden onbeantwoorde vragen over het instrument die een grote impact kunnen hebben op de gehele woningmarkt zijn onder andere¹²⁸:

- Op welke wijze wordt door een gemeente vastgesteld of en in welke mate er sprake is van schaarste in het middenhuursegment?
- Waar ligt de bovengrens van dit middenhuursegment?
- Hoe kan dit instrument in de praktijk door een gemeente gehandhaafd worden?
- Welk percentage van de WOZ-waarde zal worden toegepast?
- Wat verstaat de minister onder een ‘redelijke rendement’ voor investeerders en op welke wijze kan geborgd worden dat er geen verliesgevende exploitaties ontstaan? Het instrument zal rekening moeten houden met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) dat, via het beschermen van het eigendomsrecht, voorkomt dat eigenaren vanwege nieuwe regelgeving met verliesgevende exploitaties komen te zitten.
- Wordt rekening gehouden met de inkomstenstijgingen van de huurder, zoals inmiddels te doen gebruikelijk is voor gereguleerde huurwoningen, waarmee goedkoop scheefwonen wordt voorkomen?

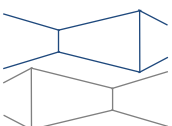
124 Ollongren, K.H., 2019a, Pag. 2.

125 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 24.

126 Ollongren, K.H., 2019a, Pag. 2.

127 Hielkema, H., 2019, Pag. 3.

128 Hielkema, H., 2019, Pag. 4 + aanvullingen.



Tegen het einde van dit onderzoek heeft de minister met een nieuwe kamerbrief op een deel van deze vragen antwoord gegeven, welke nog mee zijn genomen in de expert interviews. In deze brief aan de kamer van 4 juli jongleden komt de minister met mogelijkheden voor een lokale aanpak door te *bouwen*, te *bestemmen* en om de beschikbaarheid te vergroten door woningen *betaalbaar te houden* voor mensen met een middeninkomen (zie tevens Figuur 14)¹²⁹.

| Probleem | Aanpak |
|--|--|
| Er zijn te weinig huizen voor de vraag van mensen met een middeninkomen. Tot aan 2030 zijn 74.000 extra middenhuur woningen nodig. | <i>Bouwen</i> ; bijvoorbeeld door regionale Woondeals te sluiten, het vereenvoudigen van de markttoets voor corporaties en lokale actieplannen en akkoorden rond middenhuur. |
| Mensen met een middeninkomen kunnen niet terecht in betaalbare woningen. Zij concurreren met hogere inkomens. | <i>Bestemmen</i> ; bijvoorbeeld door toewijzingsregels via de lokale huisvestings-verordening (op basis van de Huisvestingswet 2014), Deze mogelijkheden zijn verduidelijkt in de Wet maatregelen middenhuur, of specifiek toewijzen door corporaties. |
| Vanwege de stijgende huizenprijzen zijn de huren in de vrije sector hoog voor mensen met een middeninkomen. | <i>Betaalbaar houden</i> |
| A. De helft van de mensen met een laag middeninkomen kan de vrije sectorhuur niet betalen | Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoons-huishoudens en het handhaven van de extra 10% vrije toewijzingsruimte voor corporaties (zie ook Figuur 8), waarvoor eind 2019 een wetsvoorstel wordt verwacht. |
| B. Er is een gebrek aan passende woningen voor mensen met een laag middeninkomen. | De mogelijkheid overwegen voor een beperking van de WOZ-waarde in het WWS. |
| C. Excessieve huren in de vrije sector. Woningen verschuiven van middenhuur naar dure huur. | Noodknop middenhuur |

Figuur 14; Problemen en beoogde aanpak van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt (bron: Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 5-7 – maar bewerkt).

Waar werd verwacht dat het ontwerp van de noodknop nu bekend zou zijn, meldt de minister dat zij haar uitwerking reeds aan gemeenten en marktpartijen heeft voorgelegd (zie Figuur 15), maar deze om uiteenlopende redenen hebben aangegeven het voorstel niet te steunen¹³⁰. Gemeenten geven aan dat met de gekozen uitwerking alleen excessieve huurhoogten kunnen worden aangepakt, terwijl zij ook de betaalbaarheid voor de mensen willen beschermen. Marktpartijen zien de koppeling van huur aan waardeontwikkeling als een verslechtering van het risicoprofiel van beleggershuurwoningen, met als risico dat investeerders afhaken en verhuurders hun woning(en) uitponden. Gezien deze situatie verwacht de minister tegen het najaar de balans op te maken en te komen met het definitieve pakket aan maatregelen waaronder de precieze vormgeving van de noodknop¹³¹. Tegelijkertijd geeft zij echter aan dat afspraken over het vergroten van het middenhuursegment, inclusief de uitwerking van de noodknop, onderdeel zijn van de regionaal af te sluiten Woondeals¹³². Hoe dit mogelijk is zonder de definitieve vormgeving van de noodknop wordt niet duidelijk.

Wel blijkt uit de toelichting dat de minister vooralsnog daadwerkelijk poogt in de uitwerking van de noodknop te zoeken naar de balans tussen enerzijds het belang van betaalbare woningen op de korte termijn en het belang van een aantrekkelijk investeringsklimaat voor woningbouw voor de lange termijn. Een duivels dilemma. Vermeldingswaardig is de toevoeging dat “om te voorkomen dat gemeente uit angst om het middensegment op korte termijn te verliezen de noodknop te strak richten, het percentage vanuit het Rijk zal worden bepaald”¹³³.

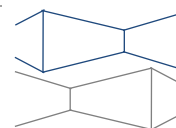
129 Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 4.

130 Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 10.

131 Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 11.

132 Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 11.

133 Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 19.



Onderdelen technische uitwerking ontwerp noodknop:

- De noodknop dient de spelregels vast te leggen voor zowel gemeenten als investeerders, om te komen tot een duurzaam middenhuursegment. Dat betekent dat de huurprijzen worden gemaximeerd, maar dat ook gemeenten worden beperkt in de eisen die zij kunnen stellen. Op die manier wordt beoogd het aanbod van huurwoningen in de vrije sector voor middeninkomens op zowel de korte als de lange termijn te beschermen.
- De noodknop krijgt vorm als een gemeentelijke verordening via de huisvestingswet 2014. Dit biedt gemeenten tevens de mogelijkheid de noodknop in bepaalde delen van de stad wel of niet in te zetten.
- De verordening voor het instellen van de noodknop geldt voor een periode van vier jaar.
- Voor het inzetten van de verordening dient de gemeente aan te tonen dat er schaarste is aan middenhuur die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Randvoorwaarde is het inzetten op nieuwbouw om schaarste tegen te gaan.
- Uitgangspunt is dat de noodknop geldt voor bestaande bouw en nieuwbouw. De noodknop wordt van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten (*niet duidelijk wordt door deze toevoeging of de noodknop voor bestaande bouw enkel van toepassing is op nieuwe huurcontracten als sprake is van mutatie of ook op bestaande huurcontracten*).
- Omdat het niet de bedoeling is om de hele vrije sector te reguleren en om ervoor te zorgen dat enkel de middenhuur gereguleerd wordt, zal een WOZ-waarde van € 300.000,- worden vastgelegd als bovengrens.
- Woningen kunnen door de noodknop niet terugvallen naar het gereguleerde segment.
- Om zoveel mogelijk uniformiteit te creëren in regulering stelt het Rijk een vast percentage voor van de WOZ-waarde. Geïnspireerd op het Duitse Mietbremse systeem wordt hierbij gedacht aan de gemiddelde WOZ-waarde + 10%. Op basis van onderzoek van ABF zou dit nu uitkomen op 6,0%.

Figuur 15; Onderdelen van de technische uitwerking van de door de minister beoogde noodknop die inmiddels bekend zijn (bron: Ollongren, K.H., 2019b, Pag. 15-19).

Nu de recente ontwikkelingen zijn beschreven op nationaal niveau volgt in de volgende paragraaf een analyse van de huidige stand van de woningmarkt en de recente ontwikkelingen ter afsluiting van dit hoofdstuk.

2.8 Analyse recente ontwikkelingen

Op basis van voorgaande paragrafen kan worden gesteld dat het geliberaliseerde huursegment in Nederland, vanwege aanzienlijke subsidies voor de koopmarkt en het gereguleerde segment, gemarginaliseerd is geraakt. Tevens kan worden gesteld dat het de verwachting is dat de vraag naar middeldure huurwoningen in de grote steden onverminderd groot zal blijven. Hiervoor zijn diverse redenen aangedragen zoals de toename van het aantal huishoudens, de trek naar de stad, de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de vergrijzing, de striktere invulling van de taak van corporaties en striktere leennormen voor koopwoningen. Indien hierbij de recent beschreven issues inzake scheefwonen, de betaalbaarheid, buy-to-let en Airbnb worden meegenomen is de middeldure huurcocktail in de grote steden compleet.

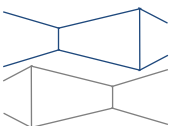
Hier staat tegenover dat tevens kan worden gesteld dat in het afgelopen decennium reeds aanzienlijke stappen zijn genomen en dat de recente hervormingen van het woonbeleid mogelijkheden creëren voor het middensegment om tot ontwikkeling te komen. Het beperken van de hypotheekrenteaf trek in de koopsector en meer marktconforme huren in de huursector zijn hierin belangrijke stappen. Het middeldure huursegment wordt tenslotte aantrekkelijker als de verschillen in subsidies tussen de segmenten verkleinen. Hiermee wordt de koop/huur beslissing minder verstoord¹³⁴. Hierbij geldt echter wel dat *“wat decennialang is verwaarloosd niet in enkele jaren ongedaan gemaakt kan worden”*¹³⁵. Hierdoor ontstaat het beeld dat de ontwikkeling in het middeldure huursegment niet overal, snel en in voldoende mate tot stand komt¹³⁶. Het PBL stelde dan ook (na diverse gesprekken met beleggers, corporatiedirecteuren en wethouders) dat bij ongewijzigd beleid, het middensegment niet in voldoende mate en niet voldoende tijdig tot ontwikkeling komt om aan de toenemende vraag ernaar te kunnen voldoen¹³⁷. Conijn (2019) stelde eerder dit jaar al dat, ondanks alle politieke aandacht, het opmerkelijk is dat het debat niet leidt tot concrete verwachtingen dan wel taakstellingen voor de

¹³⁴ Groot, S., Mohlmann, J., Lejour, A., 2016, Pag. 24.

¹³⁵ Conijn, J., 2019b, Pag. 39.

¹³⁶ Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 24.

¹³⁷ Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017., Pag. 9.



verschillende potentiële aanbieders van extra aanbod¹³⁸. Wellicht is een van de oorzaken hiervan, dat een echte eenduidige oplossing nog niet voorhanden is. In de beschreven lokale ontwikkelingen is te zien dat lokale regulering op de loer ligt, met mogelijke verdere marktverstoringen op de lange termijn tot gevolg. Een aantal onderzoekers stelt dan ook simpelweg dat het vergroten van het totale aanbod van woningen verreweg de beste remedie blijft om het aanbod en daarmee de betaalbaarheid te vergroten^{139 140}.

Verruiming aanbod

Indien wordt gekeken naar het vergroten van het aanbod door middel van nieuwbouw, kampt het middensegment in principe met hetzelfde probleem als de gehele woningmarkt. Aanbod komt hierbij langzaam op gang. Zoals besproken in paragraaf 2.1 komt de nieuwbouwproductie ondanks een stijgende lijn nog niet op het niveau van voor de crisis. Tevens vormt deze nieuwbouw nog geen 1% van de totale voorraad, dus is het effect pas op lange termijn zichtbaar.

Er zijn diverse redenen aan te wijzen waarom het nieuwbouwaanbod langzaam op gang komt. Een eerste belangrijke reden is de beschikbaarheid van bouwlocaties. Het Centraal Planbureau toonde onlangs aan dat, ondanks de hoge bevolkingsdichtheid in Nederland, gemiddeld slechts 7% van de grond wordt gebruikt voor woonfuncties, in de grote steden bedraagt dit slechts 20%¹⁴¹. Hetzelfde onderzoek geeft aan dat Gemeenten en provincies aangeven wel oog te hebben voor het oplossen van het woningtekort, maar de eerste prioriteit lijken te leggen bij het behoud van groene gebieden en het beter benutten van de ruimte binnen de stad¹⁴². Dit lijkt in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij eerst moet worden aangetoond dat de benodigde woningen niet binnenstedelijk gebouwd kunnen worden¹⁴³. Hierbij hebben Gemeenten bij nieuwe planvorming in toenemende mate te maken met een zogeheten insider-outsider dilemma, waarbij nieuwe bewoners die mogelijk nog buiten de gemeente wonen (outsiders) profiteren van nieuwbouw, maar bestaande bewoners (insiders) hier juist hinder of mogelijk waardevermindering van ondervinden¹⁴⁴. Ook stellen huidige bewoners het verder verdichten van de nog beschikbare ruimte in de stad eerder ter discussie (Not In My Backyard) met langere ruimtelijke procedures tot gevolg. Op deze wijze is het mogelijk dat belanghebbenden bij meer woningbouw een ondergeschikte rol hebben bij gemeentelijke besluitvorming. Wat leidt tot een tweede belangrijke reden waarom nieuwbouw langzaam op gang komt, de toegenomen complexiteit.

Een derde reden heeft te maken met de relatief lange doorlooptijden van nieuwbouwprojecten. De Stec Groep berekende onlangs in opdracht van de NVM dat de gemiddelde doorlooptijd van woningbouwprojecten circa tien jaar bedraagt¹⁴⁵. Ook deze lange doorlooptijd vergroot de complexiteit en verdund en vertraagt het aanbod. Een vierde belangrijke reden heeft betrekking op de cycliciteit van de woningmarkt, welke een oorzaak is van de huidige capaciteitsproblemen bij bouwbedrijven en gemeenten. Volgens Peter Boelhouwer is namelijk de huidige krapte op de Nederlandse woningmarkt ook een gevolg van het feit dat de overheid tijdens de crisis op de rem is gaan staan^{146 147}. Het vertrouwen in de economie was op dat moment laag, hierdoor nam de vraag naar woningen tijdelijk af en daalden de prijzen. Door het terugbrengen van de taak van woningcorporaties en de introductie van onder andere de verhuurdersheffing (paragraaf 2.2), lieten ook deze partijen minder woningen bouwen. Als gevolg hiervan nam bijvoorbeeld alleen het aantal banen bij bouwbedrijven tussen 2008 en 2016 al

138 Conijn, J., 2019b, Pag. 38.

139 Zeeuw, de, F., Drost, R., 2018, Pag. 5.

140 Buitelaar, E., Schilder, F., 2018, Pag. 5.

141 Michielsen, T., Groot, S., Veenstra, J., 2019, Pag. 40.

142 Michielsen, T., Groot, S., Veenstra, J., 2019, Pag. 39.

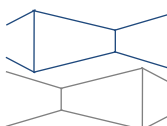
143 Evers, D., Blom, W., 2016, Pag. 5.

144 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 44-45.

145 Leve, de, E., et.al., 2018, Pag. 3.

146 Boelhouwer, P., J., 2017. Pag. 601.

147 BPD, 2019. Pag. 17.



af met 73.000 op een totaal van 483.000¹⁴⁸. Gezien de in paragraaf 2.1 besproken huishoudens- en bevolkingsgroei was het wellicht beter geweest te blijven investeren, om zodoende de cycliciteit te verminderen en deze arbeidsplaatsen te behouden.

Effecten subsidiëring

Nu is toegelicht dat de verruiming van het nieuwbouwaanbod langzaam op gang komt door onder andere de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, toegenomen complexiteit, lange doorlooptijden en cycliciteit lijkt de roep om meer aanbod en regulering om de groei van het middensegment te stimuleren gerechtvaardigd. Hiervoor is echter wel een eenduidige beschrijving van de effecten van subsidies benodigd.

Het PBL concludeerde eerder in een studie dat het beleid dat zich richt op de aanbodzijde van de woningmarkt, de gevolgen van verstoringen aan de vraagkant slechts indirect en imperfect op kan lossen¹⁴⁹. Deze uitspraak vraagt enige toelichting. Het PBL redeneert hierbij vanuit een economische context waarin de kleine omvang van het middeldure huursegment een gevolg is van de institutionele context, de context waarin eigenwoningbezit wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek en in het sociale segment sprake is van expliciete en impliciete subsidiëring. Bij expliciete subsidiëring wordt het wonen rechtsreeks gesubsidieerd, zoals bijvoorbeeld nu wordt gedaan via de huurtoeslag. Bij impliciete subsidiëring is sprake van een indirecte tegemoetkoming, omdat de tot stand gekomen prijs afwijkt van het marktconforme niveau. Dit geldt bijvoorbeeld voor de huurprijsregulering en verlaagde grondprijzen voor sociale huurwoningen en de hypotheekrenteaftrek voor koopwoningen. Het effect van het huidige woningmarktbeleid is dan ook dat de kosten voor kopen en sociaal huren worden verlaagd, waardoor als neveneffect (vrij) huren zowel relatief als absoluut duur is.¹⁵⁰

Tevens heeft de subsidiëring indirect een prijsopdrijvend effect op de grondprijzen van huurwoningen. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat de Nederlandse woningmarkt zich typeert als een voorraadmarkt; door de relatief beperkte toevoeging aan nieuwbouw, van nog geen 1% per jaar, staat de voorraad woningen op korte termijn min of meer vast¹⁵¹. Dit betekent dat een stijging van de vraag in eerste instantie leidt tot hogere prijzen omdat het aanbod inelastisch is^{152 153}. Wat wordt versterkt door onder andere restricties op gebruik van open ruimte, het grondbeleid van gemeenten en de institutionele context op de woningmarkt, dat nagenoeg heeft voorkomen dat prijsstijgingen extra aanbod uitlokten¹⁵⁴. Met de hypotheekrenteaftrek is (vanwege de feitelijke verlaging van de rentekosten en hiermee de maandlasten) de vraag naar koopwoningen gestimuleerd, waardoor kopen fiscaal aantrekkelijker wordt dan huren. Dit heeft een prijsopdrijvend effect op de prijzen van koopwoningen, zeker bij een inelastisch aanbod. Dit leidt niet alleen tot een verstoring aan de vraagkant, maar ook aan de aanbodkant; de verkoopopbrengst van een nieuwe koopwoning is hierdoor doorgaans hoger dan de beleggingswaarde van een huurwoning¹⁵⁵. Tevens betalen investeerders vanwege deze concurrentie met koopwoningen een hogere prijs voor huurwoningen, waardoor onder andere de huurprijs van woningen (in het middensegment) hoger uit kan vallen¹⁵⁶. Omdat grondprijzen bij nieuwbouw doorgaans residueel worden bepaald (de grondprijs vormt het residu van de opbrengstem minus de kosten), werkt dit mechanisme tevens door in hogere grondprijzen bij nieuwbouw van huurwoningen.

Op basis van deze studies kan vanuit een economisch perspectief worden geconcludeerd dat het toevoegen van meer aanbod zonder het (verder) afbouwen van bestaande subsidies een beperkt effect zal hebben, wat wordt

148 Michielsen, T., Groot, S., Veenstra, J., 2019, Pag. 58.

149 Michielsen, T., Groot, S., Veenstra, J., 2019, Pag. 10.

150 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 12.

151 Ministerie van Financiën, 2018, Par. 3.3. Pag. 55.

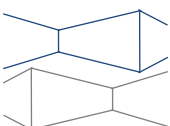
152 Boelhouwer, P., J., 2004, Pag. 367.

153 Malpezzi, S., 1998, Pag. 27+59.

154 Besseling, P., J., Bovenberg, A., L., Romijn, G., & Vermeulen, W., J., V., 2008. Pag. 71.

155 Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017, Pag. 44.

156 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 13.



veroorzaakt door de institutionele context waarvan het gemarginaliseerde middensegment een gevolg is. Dit sluit aan bij een omvangrijke studie over de effectiviteit van overheidsbeleid in meer dan 53 landen die concludeert dat woningmarkten met relatief weinig overheidsingrijpen over het algemeen beter functioneren dan woningmarkten met relatief veel overheidsingrijpen¹⁵⁷. Het afbouwen van subsidies in andere segmenten zal dan ook op lange termijn bijdragen aan een evenwichtigere woningmarkt. Dit lijkt een andere richting dan waar het meest recente beleid zich heen lijkt te bewegen, wat zich juist richt op meer regulering en subsidiering voor het middensegment.

Versoepeling markttoets

Een voorbeeld van deze andere richting is de in paragraaf 2.5 omschreven versoepeling van de markttoets voor corporaties. Juist deze versoepeling van de markttoets leidt in potentie weer tot meer concurrentie voor private partijen die investeren in het middensegment. Onlangs de momenteel minimale omvang van het middeldure niet-DAEB segment van corporaties zal de toetreding van corporaties in particuliere verhuur weer leiden tot marktverstoring door concurrentievervalsing¹⁵⁸. Anderzijds wijst recent onderzoek in opdracht van Plarform31 uit dat, hoewel de meeste corporaties verwachten dat de behoefte aan middeldure niet-DAEB woningen in hun werkgebied gelijk blijft of groeit, deze corporaties op de korte termijn een afname van het niet-DAEB deel van hun woningbezit verwachten¹⁵⁹. Ook op de middellange termijn verwachten corporaties een geleidelijke afname van het niet-DAEB bezit, al is in de grote steden een gematigder beeld zichtbaar, waar deze corporaties zich bewust zijn van de nood van de groep huishoudens met een laag middeninkomen¹⁶⁰. De nuance die op basis van deze data gemaakt kan worden is dan ook dat deze marktverstoring met name kan ontstaan in de grote steden. Een verdere versoepeling van de markttoets draagt hierdoor ongelukkigerwijs juist bij aan een ongelijk speelveld, daar waar de vraag naar middensegment huurwoningen het grootst is.

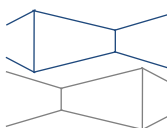
Na de beschrijving van de woningmarkt en het middensegment in dit hoofdstuk, dat is afgesloten met een analyse van de recente ontwikkelingen, zal in het volgende hoofdstuk een conceptueel kader worden opgesteld ten behoeve van het case study onderzoek.

157 Angel, S., 2000, Pag. 341-346.

158 Conijn, J., 2019b, Pag. 44.

159 Lustenhouwer, F., 2018, Pag. 5.

160 Lustenhouwer, F., 2018, Pag. 19.



3.

Conceptueel kader, methode & case selectie

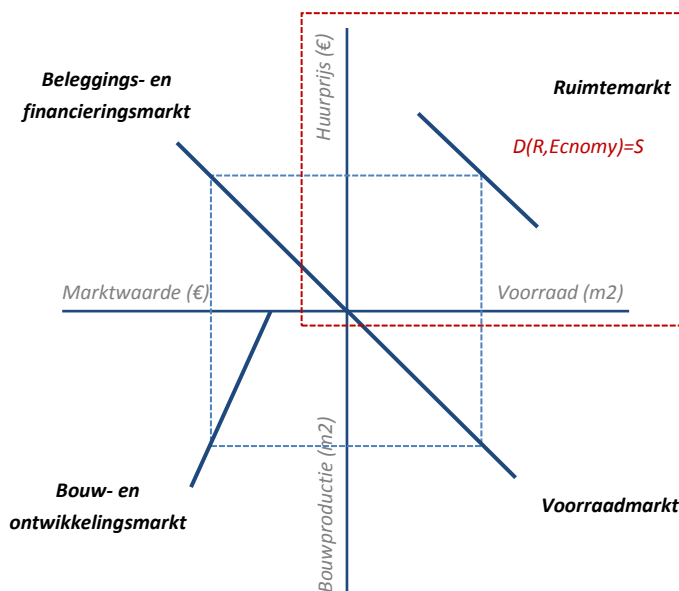


3. Conceptueel kader, methode & case selectie

Op basis van de in het vorige hoofdstuk aan de hand van internationale en nationale literatuur omschreven situatie op de woningmarkt en het middensegment, zal in dit hoofdstuk een conceptueel kader worden opgesteld ten behoeve van het uit te voeren case study onderzoek. Achtereenvolgens worden de hypothesen opgesteld en wordt ingegaan op de methode & empirische aanpak en het case study design & de case selectie.

3.1 Conceptueel kader

Om de invloeden van beleid op de woningmarkt te onderzoeken wordt voor het conceptueel kader ten eerste gebruik gemaakt van het reeds omschreven model van DiPasquale & Wheaton (1992). Om de invloeden van regulering te analyseren wordt gestart in het kwadrant rechtsboven, de ruimtemarkt (zie Figuur 16). Het kwadrant waar gebruikers hun vraag naar ruimte uitoefenen. In dit kwadrant wordt zoals eerder toegelicht de vraag vanuit de markt D (demand), bepaald door de huurprijs R (rent), de voorraad S (stock), de prijselasticiteit en andere demografische en economische factoren (*Economy*).



Figuur 16; Het vertaalde en vereenvoudigde vierkwadranten model (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

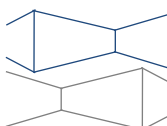
Omdat dit onderzoek betrekking heeft op de middenhuur problematiek in de twee grote steden wordt ten tweede gebruik gemaakt van het onderzoek van Glaeser, Kolko & Saiz (2000). Door deze onderzoekers wordt zoals reeds toegelicht een onderscheid gemaakt tussen de effecten van steden op productiviteit, de 'stedelijke productiviteit' (*urban productivity*) en de effecten van steden op kwaliteit en leefbaarheid, de 'stedelijke voorzieningen' (*urban amenity*) en komen zij na deze analyse tot de volgende vergelijking:

$$\text{Urban Productivity Premium} + \text{Urban Amenity Premium} = \text{Urban Rent Premium}$$

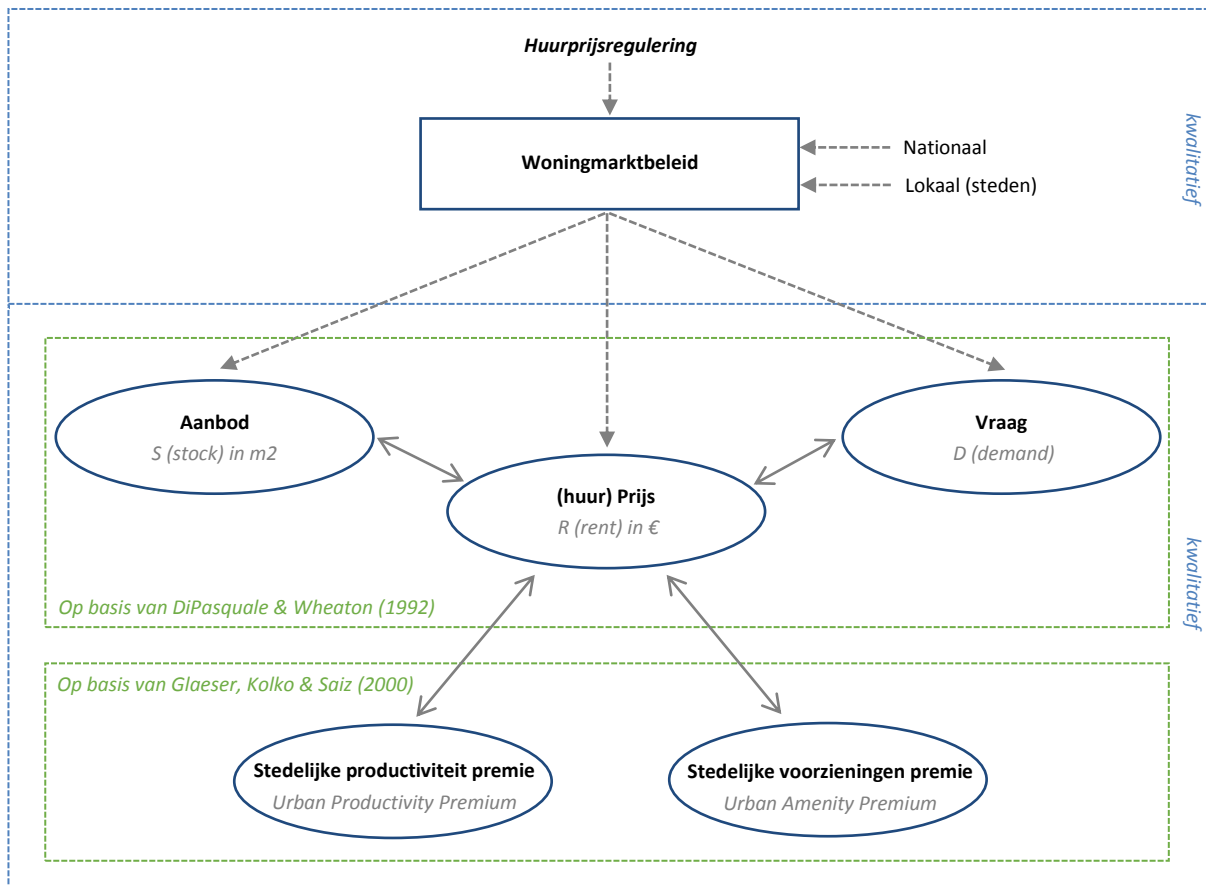
stedelijke productiviteit premie + stedelijke voorzieningen premie = stedelijke huur premie

Figuur 17; De vergelijking van het concept van een ruimtelijk evenwicht in steden (bron: Glaeser, E., L., Kolko, J., Saiz, A., 2000, Pag. 6).

De onderzoekers tonen door middel van deze premie/toeslag het verband aan tussen hogere woningprijzen, hogere productiviteit (inkomen) en betere voorzieningen in steden. Op deze wijze is het ook mogelijk de



invloeden vanuit de productiekant, en zodoende werkgelegenheid en inkomen, mee te nemen in het conceptuele kader. Door de combinatie van deze modellen wordt gekomen tot het conceptueel kader voor dit onderzoek (zie Figuur 18). Het conceptueel kader is hiermee verankerd in internationaal peer reviewed onderzoek.



Figuur 18; Het conceptueel kader voor dit onderzoek.

Het conceptueel kader weerspiegelt hiermee de situatie dat een combinatie van nationaal en lokaal beleid invloed heeft op zowel het aanbod, de vraag als de prijs. De 'stedelijke productiviteit premie' (*Urban Productivity Premium*) en de 'Stedelijke voorzieningen premie' (*Urban Amenity Premium*) staan weer in relatie tot dezelfde prijs. De prijs is hiermee conceptueel een combinatie van de huurprijs R (rent) uit het model van DiPasquale & Wheaton (1992) en de 'stedelijke huur premie' (*Urban Rent Premium*) uit de vergelijking van Glaeser, Kolko & Saiz (2000).

3.2 Hypotheses

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het conceptueel kader zijn de volgende hypothesen opgesteld voor de uitvoering van het case study onderzoek:

1. Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot het activeren van latente vraag.
2. Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot een selectie effect onder beleggers waardoor deze of (1) niet meer handelen, of (2) investeren met een lager rendement, of dat (3) een ander type beleggers de markt betreedt.
3. Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot een lager ontwikkelvolume.

4. Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop verstoort het zelfregulerend vermogen van de markt en kan hierdoor leiden tot een olopend tekort.

3.3 Methode onderzoek & empirische aanpak

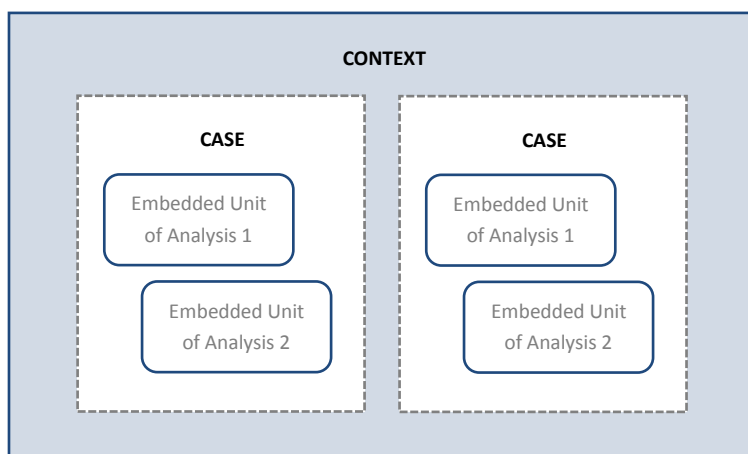
Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag(en) van dit onderzoek is gestart met een uitgebreide literatuurstudie op basis van internationale en nationale literatuur en expert interviews naar het functioneren van de woningmarkt en het middensegment. De literatuurstudie en de bevindingen uit de expert interviews hebben geleid tot de benodigde input voor het conceptueel kader en de hypotheses.

Het conceptueel kader en de hypotheses worden getoetst door middel van twee case studies over de woningmarkt en het beleid in de betreffende steden. Bij de case studies worden expert interviews ingezet onder academici, institutionele partijen, corporaties, beleidsmedewerkers, makelaars en adviseurs. De input uit literatuur en conceptueel kader hebben geleid tot de vraagstelling voor de interviews. Tevens zijn diverse congressen betreffende het onderwerp bezocht. De opnames en transcripties van de expert interviews zijn in vertrouwen beschikbaar gesteld aan de begeleiders van dit onderzoek.

De belangrijkste data van dit onderzoek is tot stand gekomen op basis van de onderzoeken van DiPasquele & Wheaton (1992), Glaeser, Kolko & Saiz (2000), de case studies en de expert interviews.

3.4 Case study design & case selectie

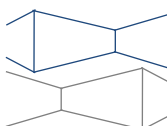
Om het case study onderzoek in te zetten als een rigoureuze onderzoeksmethode wordt gebruik gemaakt van de case study onderzoeksmethode van Yin (2003). Hierbij is een keuze gemaakt voor een 'two-case' design oftewel een onderzoek op basis van twee case studies (zie Figuur 19). Het onderzoek poogt hiermee minder kwetsbaar te zijn dan een 'single-case' en kan op deze wijze hopelijk interessante verschillen tussen de cases duiden. Zo zal voor beide cases de op basis van de internationale en nationale literatuur onderzochte context gelijk zijn, maar kan deze mogelijk lokaal per case een andere uitwerking hebben. Per case zullen op basis van het conceptueel kader meerdere aspecten worden onderzocht (*embedded unit of analysis*). Voor de validiteit van de case study wordt per case gebruik gemaakt van diverse bronnen en expert interviews.



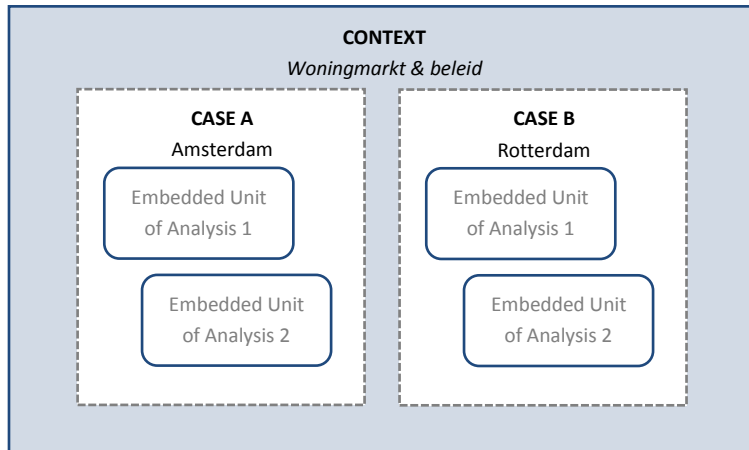
Figuur 19; Multiple 'two-case' case design (bron: Yin, R., K., 2003, Pag. 40 – maar bewerkt).

Case selectie & opzet

Zoals wordt geduid in het tweede hoofdstuk van dit onderzoek zijn er lokaal grote verschillen zichtbaar op de woningmarkt. Omdat de problemen in het middensegment voor Nederland het meest pregnant zijn in de grote steden, en dan met name in de Randstad, is een keuze gemaakt om een vergelijking te maken tussen de noord- en zuidvleugel en dan meer specifiek voor Amsterdam (Case A) en Rotterdam (Case B). Omdat in Utrecht



percentueel vergelijkbare prijseffecten zichtbaar zijn als in Amsterdam en Rotterdam & Den Haag onderdeel zijn van dezelfde metropoolregio, is voor het duiden van zoveel mogelijk verschillen tussen de cases specifiek gekozen voor Amsterdam en Rotterdam. Om ook de effecten van lokaal beleid te kunnen onderzoeken wordt per case de gemeentegrens gehanteerd als scope. Deze steden zijn tevens interessant omdat de grote steden, feitelijk de G4, beschikken over het meest ver doorgevoerde middenhuur beleid. Op basis van de methode van Yin (2003) leidt dit voor dit onderzoek tot het volgende case study design zoals weergegeven in Figuur 20.



Figuur 20; Het case study design (bron: Yin, R., K., 2003, Pag. 40 – maar bewerkt).

Op basis van het conceptueel kader zullen per case de volgende parameters worden onderzocht om tot een vergelijk te komen.

- *Voorraad*, de opbouw van de woningmarkt, zodat inzicht wordt verkregen in het aantal middensegment huurwoningen en het percentage t.o.v. de totale voorraad.
- *Woningprijzen*, zodat inzicht wordt verkregen in de gemiddelde woningprijs in zowel het koop- als huursegment en de percentages scheefwoners.
- *demografie*, zodat inzicht wordt verkregen in de ontwikkeling van de vraag.
- *Inkomensverdeling*, zodat inzicht wordt verkregen in de omvang van de groep middeninkomens en het percentage t.o.v. het totale aantal inwoners.
- *Werkgelegenheid*, zodat inzicht wordt verkregen in het aantal banen per 1.000 inwoners.
- *Beleidsprofiel*, zodat inzicht wordt verkregen in het reeds ingezette en beoogde lokale beleid met betrekking tot de woningmarkt en meer specifiek het middensegment.

4.

Case study woningmarkt & beleid G2



4. Case study woningmarkt & beleid G2

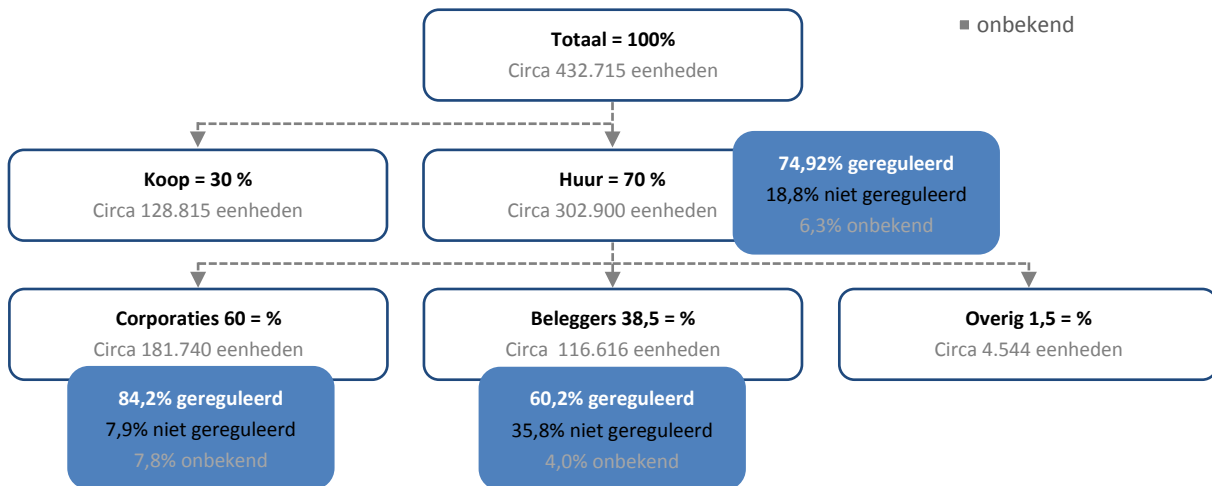
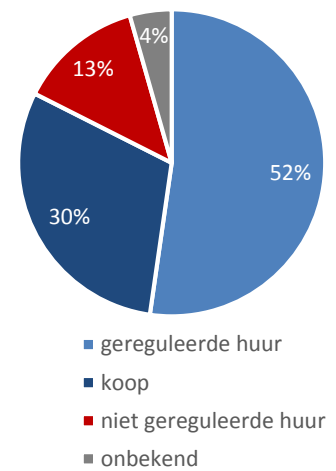
In dit hoofdstuk wordt het case study onderzoek beschreven naar de overeenkomsten en verschillen in de middenhuur problematiek in de twee grote steden. Per case wordt achtereenvolgens stil gestaan bij een aantal kwantitatieve aspecten waaronder de opbouw van de woningmarkt, de gemiddelde woningprijs in zowel het koop- als huursegment en scheefwonen, demografie, inkomensverdeling en werkgelegenheid, wat leidt tot een mogelijke theoretische kwantitatieve mismatch en wordt per case afgesloten met het huidige beleid. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een vergelijk tussen beide cases en een subconclusie op basis van de data.

4.1 Case A – Amsterdam (noordvleugel)

In deze paragraaf worden de onderzochte aspecten in Amsterdam toegelicht.

Opbouw woningmarkt

De Amsterdamse woningmarkt bestaat uit iets meer dan 430.000 eenheden¹⁶¹. Hierin kan, zoals wordt gevisualiseerd in Figuur 21, een onderscheid gemaakt worden tussen circa 128.000 koopwoningen (30%) en maar liefst 302.000 huurwoningen (70%). Van deze huurwoningen is circa 60% in eigendom van de corporaties, ten opzichte van de circa 38% die in handen is van beleggers. In totaal is zeker 74,92% van de huurwoningen gereguleerd, dit is 52% van de totale Amsterdamse woningvoorraad. Dit betekent dat de geliberaliseerde huurmarkt in Amsterdam bestaat uit circa 56.100 eenheden, wat neerkomt op circa 13% van de totale Amsterdamse woningvoorraad.

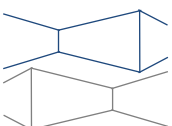


Figuur 21; De opbouw van de woningmarkt van Amsterdam in beeld (bron: NVM brainbay o.b.v. CBS, 2018 gecombineerd met Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen [online] – maar bewerkt).

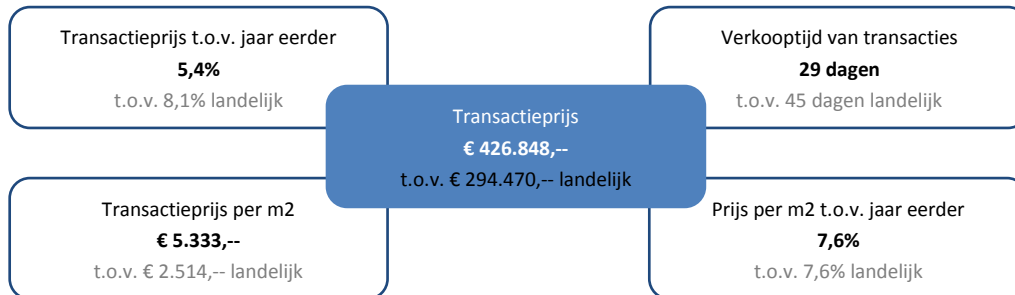
Gemiddelde woningprijs

Nu de totale Amsterdamse woningvoorraad is behandeld, wordt nu ingegaan op de woningprijs. Voor dit onderzoek is inzicht verkregen in de database van de NVM. De gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2019 van een koopwoning bedroeg € 426.848,-- dit is circa 145% boven het landelijke gemiddelde van € 294.470,--. Nog extremer is de transactieprijs per vierkante meter die in Amsterdam in het eerste kwartaal twee maal zo hoog lag als het landelijke gemiddelde. Wel is voor het eerst een afname in de totale transactieprijs te

161 NVM brainbay o.b.v. CBS, 2018.

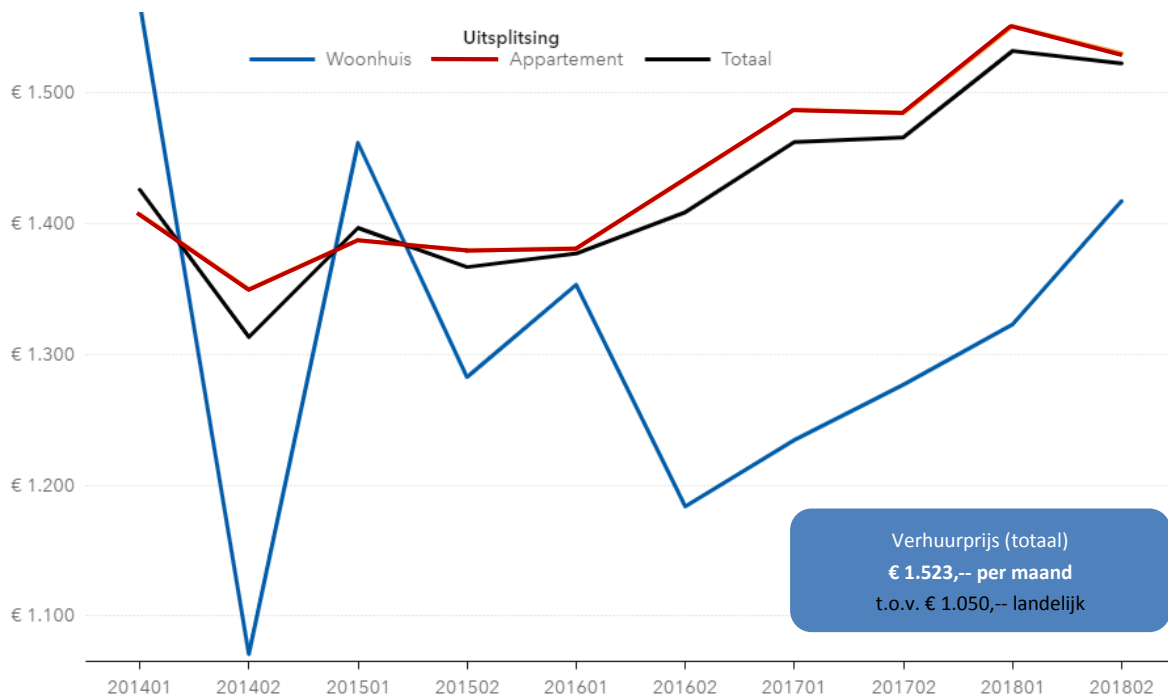


zien t.o.v. een jaar eerder die nu in Amsterdam lager ligt dan landelijk. Zie tevens Figuur 22 voor meer informatie (in bijlage 1 is de ontwikkeling van de transactieprijs door de jaren heen opgenomen). Indien specifiek wordt gekeken naar appartementen, doorgaans de eerste voorkeur voor middeninkomens in de grote steden, bedraagt de gemiddelde transactieprijs € 404.901,-- t.o.v. € 246.665,-- landelijk.



Figuur 22; Kwartalcijfers koopmarkt Q1 2019 Amsterdam versus landelijk (bron: NVM brainbay, 2019 – maar bewerkt).

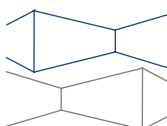
Voor de huurmarkt is in Amsterdam een vergelijkbaar beeld zichtbaar met betrekking tot het absolute prijsverschil t.o.v. van het landelijke gemiddelde. De NVM data betreffende huurprijzen wordt gepubliceerd per halfjaar. De ontwikkeling van de huurprijs over deze halfjaren is weergegeven in Figuur 23. De huurprijsstijging door de jaren heen laat een gematigder beeld zien dan de kooprijsoontwikkeling. Indien we kijken naar de recentste beschikbare data dan wordt zichtbaar dat in het laatste halfjaar van 2018 de gemiddelde verhuurprijs € 1.523,-- bedroeg t.o.v. van een landelijke gemiddelde van € 1.050,-- (circa 145% hoger).

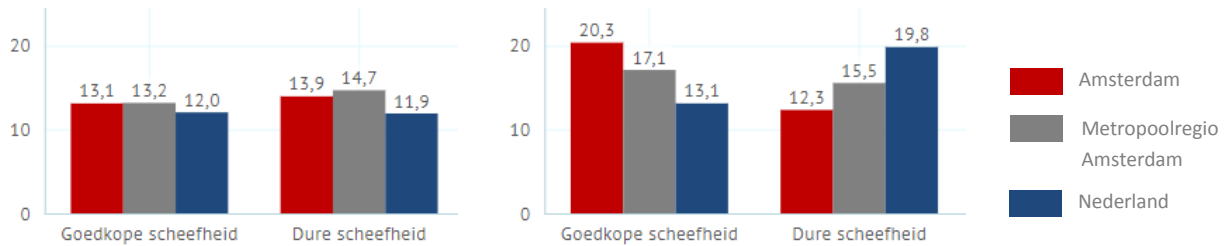


Figuur 23; Halfjaarcijfers huurmarkt 2014 – 2018 Amsterdam (bron: NVM brainbay i.s.m. VBO, Vastgoedpro en VGM NL, 2019 – maar bewerkt).

Scheefwonen

Naast een analyse van de prijs is het van belang te analyseren in hoeverre de woningvoorraad passend is. In Figuur 24 is het aantal goedkope en dure scheefwoners weergegeven, hierbij is een onderscheid gemaakt tussen woningen die worden verhuurd door corporaties (links) en woningen die worden verhuurd door particuliere verhuurders (rechts).





Figuur 24; Goedkope en dure scheefheid in Amsterdam in corporatiewoningen (links) en in particuliere huurwoningen (rechts) (bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen [online]).

Op basis van de cijfers kan geconcludeerd worden dat zowel het percentage goedkope als dure scheefheid hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. In de woningen die worden verhuurd door particuliere verhuurders is het verschil met het landelijke gemiddelde het grootst. Opvallend is daarnaast dat de huurquotes in Amsterdam lager liggen dan het Nederlands gemiddelde. Hier staat echter hiertegenover dat eveneens het aantal huishoudens met een betaalrisico tevens hoger ligt.¹⁶²

Demografie

Op 1 januari 2018 telde Amsterdam 854.047 inwoners, wat resulteerde in 5.160 inwoners per vierkante kilometer. Amsterdam telt op dat moment 467.606 huishoudens wat leidt tot een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,8.¹⁶³

De Primos prognose van ABF research gaat voor Amsterdam tot 2050 uit van een groei van 33% van het aantal huishoudens t.o.v. 2017. De gemiddelde huishoudenstoename in heel Nederland bedraagt in die periode circa 14,2%.¹⁶⁴

Inkomensverdeling

Indien we kijken naar de percentiel verdeling van het CBS wordt de verdeling zichtbaar van het gestandaardiseerd inkomen van de bevolking in Amsterdam ten opzichte van het landelijk gemiddelde (zie Figuur 25). Het gestandaardiseerd inkomen is het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. De huishoudens zijn naar hoogte van hun gestandaardiseerd inkomen in tien groepen (decilen) met een gelijk aantal huishoudens verdeeld.

| Gestandaardiseerd inkomen Nederland – Amsterdam | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Regio | Particuliere huishoudens | Gestandaardiseerd inkomen per groep | | | | | | | | | |
| | | 1 ^e | 2 ^e | 3 ^e | 4 ^e | 5 ^e | 6 ^e | 7 ^e | 8 ^e | 9 ^e | 10 ^e |
| Nederland | 7.691.000 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Amsterdam | 448.600 | 18% | 14% | 9% | 8% | 8% | 8% | 7% | 7% | 8% | 13% |

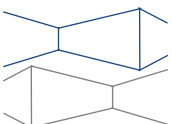
Figuur 25; Gestandaardiseerd inkomen Nederland versus Amsterdam in percentielen (bron: CBS StatLine 2017 [online] – maar bewerkt).

In de verdeling wordt zichtbaar dat, zoals vaker het geval is in de grote steden, de laagste inkomensgroepen groter zijn dan het landelijk gemiddelde. Vanaf de 3^e tot de 9^e inkomensgroep ligt het aantal onder het landelijke gemiddelde. Gezien de druk op het middensegment een opmerkelijk gegeven. De 10^e inkomensgroep ligt dan weer boven het landelijke gemiddelde.

¹⁶² Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen [online].

¹⁶³ NVM brainbay o.b.v. CBS, 2018.

¹⁶⁴ Waarstaatjegemeente.nl, 2019b. Dashboard, Bouwen-en-wonen, o.b.v. ABF Research Primos prognose 2050 [online].



Om specifiek vast te stellen hoe groot de groep middeninkomens is voor deze casus wordt gebruikt gemaakt van lokale data van de gemeente Amsterdam. In Figuur 26 is deze specifieke inkomensverdeling van huishoudens in Amsterdam weergegeven. Indien we uitgaan van de gestelde definitie van middeninkomens voor dit onderzoek (vanaf € 38.035 tot € 54.000,--, zie paragraaf 2.3) kunnen we stellen dat maximaal 14% van de Amsterdamse huishoudens een middeninkomen heeft. Uitgaande van het eerder vermelde totale aantal huishoudens 467.606 resulteert deze 14% in een totaal aantal van 65.464 theoretische Amsterdamse huishoudens met een middeninkomen.

| Huishoudens naar inkomensklassen in Amsterdam | | |
|---|---------|--------|
| Minder dan € 19.800,-- | 124.900 | 30,5 % |
| € 19.800,-- < € 28.300,-- | 87.000 | 21,2 % |
| € 28.300,-- < € 39.400,-- | 72.400 | 17,7 % |
| € 39.400,-- < € 54.600,-- | 56.100 | 13,7 % |
| € 54.600,-- en meer | 68.700 | 16,8 % |
| Totaal | 409.600 | 100 % |

Figuur 26; huishoudens naar inkomensklassen in Amsterdam in 2015 (bron: Gemeente Amsterdam 2018a, Pag. 19 o.b.v. CBS-- maar bewerkt).

Werkgelegenheid

In Amsterdam zijn maar liefst 950,7 banen te vinden per 1.000 inwoners in de leeftijd tussen 15 en 75 jaar, t.o.v. het landelijke gemiddelde van 663 banen. Zo'n 50,4% van deze banen is te vinden in de zakelijke dienstverlening, 28,5% in de collectieve dienstverlening, 12,9% in de handel, 5,8% in de industrie, 2,3% in de overige dienstverlening en 0% in de landbouw.¹⁶⁵

Theoretische kwantitatieve mismatch

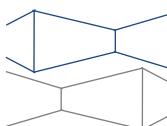
Nu een aantal aspecten zoals de opbouw van de woningmarkt, gemiddelde woningprijs, demografie, inkomensverdeling en werkgelegenheid zijn omschreven, wordt nu gekeken of er gekomen kan worden tot een mogelijke theoretische kwantitatieve mismatch voor middeninkomens in Amsterdam.

In het onderzoek 'wonen in de Metropoolregio Amsterdam'¹⁶⁶ is een vergelijk weergegeven in de verdeling tussen de inkomensgroepen en woonsegmenten uit 2017. Dit betreft een theoretische vergelijking op basis van het inkomen van alles huishoudens versus de totale woningvoorraad. Uiteraard zegt dit niet iets over de vraag, maar wel over de huidige theoretische dus werkelijke verdeling van de voorraad over de diverse inkomensgrenzen. In Figuur 27 is de specifieke situatie voor Amsterdam hiervan weergegeven. Vanwege het afwijkende jaartal en een net verschillende definiëring van de inkomensgrenzen zijn de percentages niet een op een uitwisselbaar met de eerder genoemde getallen, maar daarom niet minder interessant voor het totale vergelijk als we deze figuur geïsoleerd beschouwen.

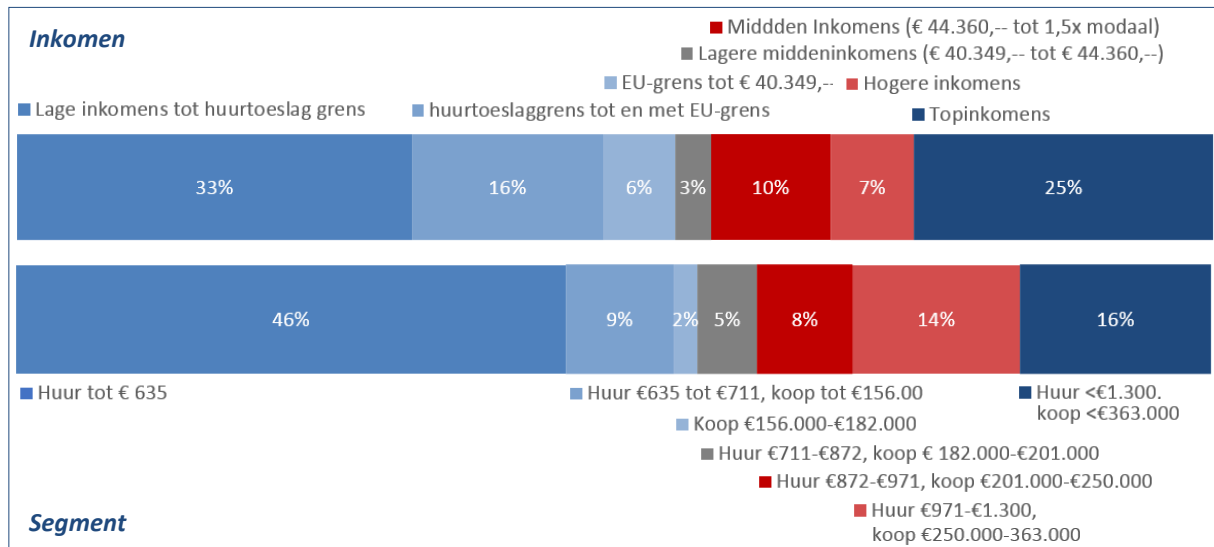
Uit Figuur 27 blijkt dat voor huishoudens met een inkomen tot € 40.349,-- een huurprijs van maximaal € 711,-- en een koopprijs tot € 182.000,-- bereikbaar is. Deze inkomensgroep vormt in dit vergelijk 55% van de huishoudens in Amsterdam en 57% van de woningvoorraad valt in het segment dat voor hen bereikbaar is. Middeninkomens vanaf € 40.349,-- tot 2x modaal vormen 20% van het totaal en 27% van de woningvoorraad valt in het voor hen bereikbare segment. Hogere inkomens vanaf 2x modaal vormen 25% van het totaal. Van de woningvoorraad valt 16% in het hogere segment. Op basis hiervan zou gesteld kunnen worden dat er in Amsterdam in theorie op basis van de totale inkomens en bijbehorende woonsegmenten geen mismatch zou hoeven zijn. Dit theoretische beeld is echter in werkelijkheid vertroebeld door de enorme vraag van buiten de

¹⁶⁵ Waarstaatjegemeente.nl, 2019a. Dashboard, Werk-en-inkomen, o.b.v. CBS Bevolkingsstatistiek/ LISA door ABF Research [online]

¹⁶⁶ Booi, H., Graaf, de, L., Diest, van, D., 2018, Pag. 24.



stad. Daarnaast is en blijft het een politieke keuze om te beslissen in welk segment het meeste wordt ontwikkeld en in welke mate scheefwonen wordt tegengegaan.



Figuur 27; Inkomens en woonsegmenten in Amsterdam uit 2017 (bron: Booi, H., Graaf, de, L., Diest, van, D., 2018, Pag. 240 – maar bewerkt).

Mogelijke krapte huurmarkt

Zoals eerder geconstateerd heeft maximaal 14% van de totale Amsterdamse huishoudens een middeninkomen, dit komt neer op in totaal 65.464 huishoudens. Eerder is eveneens geconstateerd dat de geliberaliseerde huurmarkt in Amsterdam bestaat uit circa 56.100 eenheden, dit betreffen echter alle geliberaliseerde huurwoningen, dus ook de woningen boven het middeldure segment. Uit een aanvullende bron blijkt dat er in Amsterdam in 2017 27.200 middeldure huurwoningen zijn¹⁶⁷. Dit is circa 6,3% van de totale Amsterdamse woningvoorraad.

Zonder rekening te houden met de demografische ontwikkelingen en de toenemende vraag zijn er dus theoretisch voor deze 65.464 middeninkomens in Amsterdam 27.200 middeldure huurwoningen. De overige groep is aangewezen op een koopwoning.

Mogelijke krapte koopmarkt

Om de krapte voor middeninkomens op de koopmarkt te illustreren in de Amsterdamse context gaan we uit van een eenvoudig rekenvoorbeeld. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de hypotheekcalculator van ABN Amro¹⁶⁸. Voor de eenduidigheid van de berekening is uitgegaan van de situatie dat het inkomen wordt verdiend door twee personen, met een gelijk inkomen uit vaste contracten, in de leeftijd van 30 jaar, zonder verdere schulden en een hypotheek met een vaste periode van 10 jaar.

Bij een huishoudinkomen van € 38.035,- (de ondergrens van de definitie van middeninkomens voor dit onderzoek) komt dit neer op een maximaal leenbedrag van € 173.010,-. Bij een huishoudinkomen van € 54.000,- (de bovengrens van de definitie van middeninkomens voor dit onderzoek) resulteert dit in een maximaal leenbedrag van € 251.930,-. Dit komt in de buurt van een soortgelijke conclusie van het NIBUD dat bij een gemiddelde huishoudinkomen van € 50.000,- komt tot een maximale koopsom van € 236.303,-¹⁶⁹. Op basis van

¹⁶⁷ Berkers, V., Dignum, K., 2017, Pag. 5.

¹⁶⁸ ABNAmro.nl, 2019. Privé, Hypotheken, Berekenen. [online]

¹⁶⁹ Bos, J., Verberk, M., Warnaar, M., 2018, Pag. 24.

dit vergelijk wordt zichtbaar dat een gemiddelde Amsterdamse koopwoning (€ 426.848,-- in Q1 2019) simpelweg niet betaalbaar is voor een huishouden met een middeninkomen tot 1,5 keer modaal.

Beleidsprofiel

Jarenlang was de PvdA de grootste partij in Amsterdam. Voor het eerst leverde deze partij in 2014 geen wethouders voor het college. Het college van B&W bestond in de periode 2014-2018 uit een coalitie van D66, VVD en SP. Voor de periode 2018-2022 is een coalitie gevormd tussen GroenLinks, D66, PvdA en SP. Om het woonbeleid in Amsterdam in de afgelopen jaren te beschrijven wordt achtereenvolgens stil gestaan bij een viertal recent verschenen beleidsdocumenten.

Actieplan meer middeldure huur 2017-2025

De eerste grootschalige ambitie voor middeldure huurwoningen in Amsterdam is verwoord in het in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde 'actieplan meer middeldure huur 2017-2025'. In dit plan wordt de ambitie vastgelegd om tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren door nieuwbouw en transformatie¹⁷⁰. De gemeente stelt in het actieplan voorwaarden om ervoor te zorgen dat de nieuwe middeldure huurwoningen langdurig in het middeldure segment kunnen blijven, niet na de eerste mutatie naar het duurdere segment verdwijnen en worden toegewezen aan een omschreven doelgroep. De gemeente beoogt deze voorwaarden vast te leggen in het tenderdocument (in het geval van een gemeentelijke tender), het erfpachtcontract en de huisvestingsverordening.

De nieuwe voorwaarden uit het actieplan meer middeldure huur 2017-2025:

- *Toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector* (50% aan huishoudens die een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten en met een inkomen tot maximaal 1,5 x modaal);
- *Toewijzing aan middeninkomens* (een huishouden met een middeninkomen tot maximaal 1,5 x modaal en bij 3 kamers of meer bij voorrang toewijzen aan gezinnen);
- *Maximale huur en geen gekoppelde parkeerplaats* (per project een gemiddelde kale aanvangshuur van € 850,-- en maximale kale aanvangshuur van € 971,-- per maand en zonder de verplichting om een parkeerplaats af te nemen);
- *Huurverhoging inflatievolgend* (de jaarlijkse huurverhogingen zijn niet hoger dan de inflatie en conform de CPI-index alle huishoudens);
- *25 jaar verhuren als middeldure huur en 25 jaar een verbod op uitponden* (gedurende 25 jaar verplicht verhuren in het middensegment en tijdens deze 25 jaar een verbod op uitponden);
- *Sturen op woninggrootte* (project-specifiek afspraken maken over woninggrootte zodat er tevens gezinnen kunnen wonen in het middensegment).

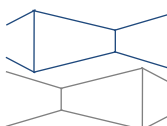
Figuur 28; De nieuwe voorwaarden uit het actieplan meer middeldure huur 2017-2025 (bron: Gemeente Amsterdam, 2017a. Pag. 2-5.).

In dit actieplan, wat stamt uit 2017, wordt reeds geconstateerd dat *“De nieuwe voorwaarden voor middeldure huur een inperking zijn ten opzichte van markconforme ontwikkelingen en daarmee de beleggingswaarde drukken, hetgeen resulteert in een lagere (residuele)grondprijis”*¹⁷¹. Deze inschattingen uit 2017 houden nog beperkt rekening met de inmiddels verder gestegen bouwkosten en de aanvullende bepalingen betreffende duurzaamheid.

Daarnaast is het opmerkelijk dat de gemeente in het stuk melding maakt van het feit dat het kan voorkomen, dat na toewijzing conform de voorwaarden, het inkomen of de huishoudenssamenstelling verandert (de woningen worden toegewezen aan huishoudens die initieel tot de doelgroep behoren, maar korte tijd later mogelijk niet meer), maar toch wordt voorgesteld niet uit te gaan van een jaarlijkse toets op inkomen en huishoudenssamenstelling. In het actieplan wordt vermeld dat *“dit is erg ingrijpend is, veel ambtelijke capaciteit*

¹⁷⁰ Gemeente Amsterdam, 2017a. Pag. 1.

¹⁷¹ Gemeente Amsterdam, 2017a. Pag. 2.



*vraagt en moeilijk is te handhaven*¹⁷². Even verderop wordt gesteld dat *“we als gemeente niet alles dicht kunnen regelen en er altijd ruimte zal zitten tussen de mazen van het net”*¹⁷³. Een gevolg hiervan is dat het risico op scheefwonen in het middeldure segment kan ontstaan.

Woonagenda 2025

In 2017 is in opdracht van het gemeentebestuur de ‘Woonagenda 2025’ opgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad van Amsterdam. Deze woonagenda heeft als uitgangspunt voor de langere termijn *“te zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen”*¹⁷⁴. In de woonagenda wordt, in het kader van de wens voor een gemengde stad, een expliciete keuze gemaakt voor differentiatie in nieuwbouw en wordt het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop (40/40/20)¹⁷⁵. Voorheen was het uitgangspunt 30% gereguleerde huur en 70% vrij (30/70). In de agenda wordt gemeld dat deze programmering financiële effecten heeft waaronder lagere grondopbrengsten in het vereveningsfonds (in het vereveningsfonds worden de financiële voor- en nadelen met elkaar verrekend die volgen uit de diverse grondexploitaties) en daardoor minder vereveningsruimte ontstaat, wat de financiële ruimte voor investeringen in nieuwe gebiedsontwikkelingen beperkt¹⁷⁶.

Voor wat betreft middenhuur wordt in de woonagenda grotendeels aangesloten bij het ‘Actieplan meer middeldure huur 2017-2025’. In de agenda wordt de actie geformuleerd om een onderzoek te starten naar de uitvoerbaarheid van een huisvestingsvergunning voor middenhuur. Dit in het kader van de huisvestingswet, waarbinnen gemeenten de mogelijkheid hebben om op basis van schaarste, toelatings- en voorrangscriteria criteria op te leggen. In de woonagenda wordt expliciet de kanttekening gemaakt dat het niet de bedoeling is dat een dergelijke vergunning eigenaren dwingt om hun vrije sector huurwoning in het middensegment te brengen. Het is hierbij enkel de intentie van de gemeente om eigenaren die hun woning reeds in het middensegment verhuren, passend te laten verhuren aan een huishouden met een middeninkomen.¹⁷⁷

Woningbouwplan 2018-2025

Onder aanvoering van de nieuwe coalitie is tegen het einde van 2018 het woonbeleid verder aangescherpt en beschreven in het Woningbouwplan 2018-2025. Het college geeft in dit plan aan er bewust voor te kiezen de druk op de woningmarkt te verminderen door zoveel mogelijk woningen te bouwen, wat neerkomt op een naar eigen zeggen historisch hoge ambitie van gemiddeld 7.500 woningen per jaar, een totaal van 52.500 woningen in de periode tot 2025¹⁷⁸. Het uitgangspunt met een woningdifferentiatie van 40/40/20 voor nieuwbouw blijft in het nieuwe woningbouwplan gehandhaafd.

Opvallend is het streven van het college om, in het kader van betaalbaarheid, middeldure huurwoningen voor eeuwig in het middensegment te behouden. Dit is een aanscherping van de eerder door de raad vastgestelde voorwaarden van het ‘Actieplan meer middeldure huur 2017-2025’, waarin is opgenomen dat de woningen na 25 jaar mogen worden uitgepond. Wel constateert het college dat het financiële effect van een generieke toepassing van deze maatregel groot is. Zo wordt voorgerekend dat het kan gaan om gemiddeld circa € 40.000,- aan gederfde grondopbrengsten per woning, waardoor het totaal alleen in deze bestuursperiode al kan oplopen tot circa € 400 mln. In verband met het uitgangspunt van een robuust vereveningsfonds zijn deze middelen niet beschikbaar. Het voornemen is dan ook om deze maatregelen project-specifiek en niet generiek in te zetten¹⁷⁹.

172 Gemeente Amsterdam, 2017a. Pag. 3.

173 Gemeente Amsterdam, 2017a. Pag. 9.

174 Gemeente Amsterdam, 2017b. Pag. 6 en 41.

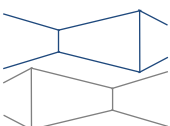
175 Gemeente Amsterdam, 2017b. Pag. 9.

176 Gemeente Amsterdam, 2017b. Pag. 42.

177 Gemeente Amsterdam, 2017b. Pag. 52.

178 Gemeente Amsterdam, 2018b. Pag. 4 en 9.

179 Gemeente Amsterdam, 2018b. Pag. 5,6 en 16-17.



In het woningbouwplan wordt melding gemaakt van het feit dat beleggers moeten wennen aan het idee dat een gemeente voor een periode van 25 jaar of langer eisen stelt aan huurontwikkeling en dat woningen gedurende die tijd niet mogen worden verkocht en dat simpelweg niet elke belegger daarin mee wil en kan gaan, gegeven de eigen interne beleggingsregels. Zo wordt eveneens gemeld dat Nederlandse institutionele beleggers zeer kritische geluiden hebben afgegeven over de aanvullende gemeentelijke eisen bij het bouwen van middeldure huurwoningen en hebben Vesteda en Amvest laten weten dat het zo erg moeilijk, zo niet onmogelijk wordt. Daarnaast stijgen de bouwkosten naar verwachting door en zijn de economische vooruitzichten onzeker. De gemeente beaamt dan ook dat zij *“voorzichtig moet zijn met het stellen van aanvullende eisen die het rendement van marktpartijen verder beperken en... zich niet uit de markt moet prijzen”*¹⁸⁰ en dat *“het onduidelijk is of, en zo ja welk type investeerder, geïnteresseerd is in een tender met eeuwigdurende middeldure huur”*¹⁸¹.

Het bewustzijn van het mogelijke effect van een dergelijke maatregel lijkt dan ook wel aanwezig. Verder dan een handreiking om *“vanuit het gedeelde gezamenlijke belang, in overleg met marktpartijen voorstellen te ontwikkelen die tot goede resultaten leiden”*¹⁸² gaat het woningbouwplan echter niet. In dezelfde alinea wordt terstond nog wel vermeld dat de gemeente daarnaast naar alternatieven blijft zoeken en dat corporaties in beeld komen als ze weer over voldoende investeringsmogelijkheden beschikken.

Raadsbrief noodknop middenhuur

In de voorgaande drie beleidsdocumenten wordt nog geen melding gemaakt over de uitwerking van de noodknop. Ter voorbereiding van een debat hierover in de raadscommissie en achtereenvolgens in de gemeenteraad, heeft de wethouder bouwen en wonen in februari het standpunt van het college kenbaar gemaakt door middel van een raadsbrief. Primair heeft het huidige college de voorkeur de liberalisatiegrens op te trekken naar € 1.000,--. Vervolgens geeft het college in de brief aan van mening te zijn dat *“gemeenten prima zelf in staat zijn om de afweging te maken welk percentage van de WOZ in het kader van de noodknop redelijk is”*¹⁸³. Tevens is noemenswaardig dat de wethouder in zijn brief meermaals spreekt over de *“door de heer van Gijzel bepleitte noodknop”*¹⁸⁴. Zoals eerder toegelicht is een dergelijk knop in het rapport van de heer van Gijzel slechts benoemd als een suggestie en altijd in overleg met de lokale samenwerkingstafel en op basis van breed lokaal draagvlak¹⁸⁵.

In de brief wordt een aantal scenario's doorgerekend over de mogelijk effecten van verschillende percentages. Als gerekend gaat worden met een percentage van 1 of 2% van de WOZ-waarde voor de maximale jaarhuur, dan komt volgens de brief de volledige geliberaliseerde voorraad in het middensegment terecht. Bij 3% komt driekwart van de geliberaliseerde voorraad terecht in het middensegment. Bij een percentage van 4% komt een derde terecht in het middensegment, bij 5% één op de vijf en bij 6% één op de tien.¹⁸⁶

De conclusie van het huidige college naar aanleiding van deze cijfers is dat *“een percentage van 3% optimaal bijdraagt aan een substantieel middenhuur segment in Amsterdam”*¹⁸⁷. Dit is maar liefst de helft van de 6% waar de minister op koerst, zoals blijkt uit haar brief van 4 juli jongleden. Het is dan ook een understatement dat de wethouder van Amsterdam en de minister hier niet op een lijn zitten. In de brief van de wethouder wordt met geen woord gerept over de juridische (on)mogelijkheden van een dergelijke maatregel en de consequenties voor investeerders, waar de minister dit wel consequent benoemd in haar reacties.

180 Gemeente Amsterdam, 2018b, Pag. 19.

181 Gemeente Amsterdam, 2018b, Pag. 20.

182 Gemeente Amsterdam, 2018b, Pag. 19.

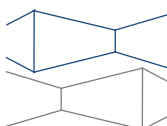
183 Ivens, L., 2019, Pag. 2.

184 Ivens, L., 2019, Pag. 2 & 4.

185 Gijzel, van, R., 2018, Pag. 24.

186 Ivens, L., 2019, Pag. 3.

187 Ivens, L., 2019, Pag. 4.



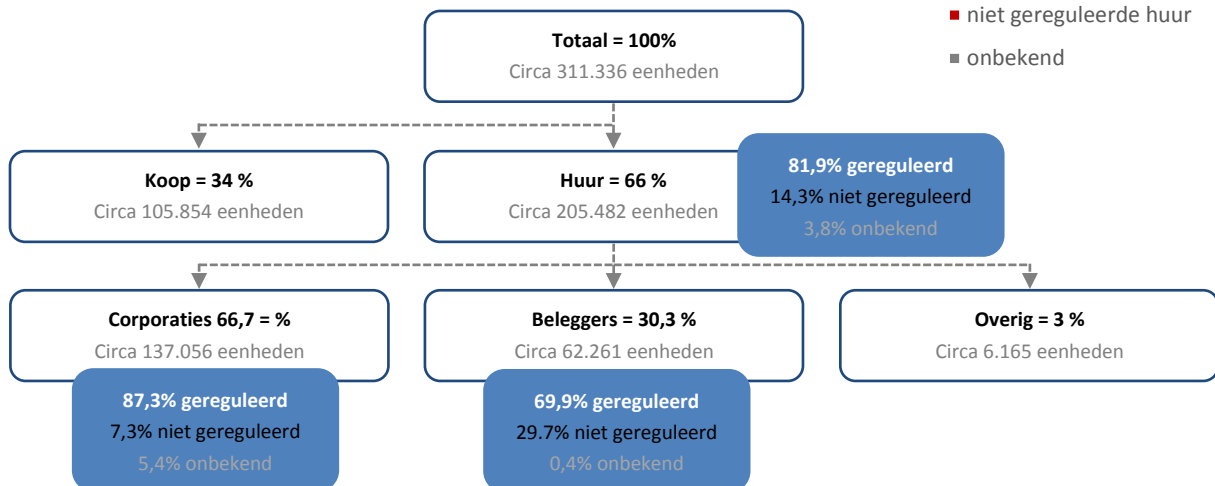
Nu de data van Amsterdam is omschreven zal in de volgende paragraaf de situatie voor Rotterdam worden toegelicht.

4.2 Case B – Rotterdam (zuidvleugel)

In deze paragraaf worden de onderzochte aspecten in Rotterdam toegelicht. Achtereenvolgens wordt stil gestaan bij de opbouw van de woningmarkt, de gemiddelde woningprijs in zowel het koop- als huursegment en scheefwonen, demografie, inkomensverdeling en werkgelegenheid, wat leidt tot de theoretische kwantitatieve mismatch en wordt afgesloten met het huidige beleid.

Opbouw woningmarkt

De Rotterdamse woningmarkt bestaat uit iets meer dan 311.336 eenheden¹⁸⁸. Hierin kan, zoals wordt gevisualiseerd in Figuur 29, een onderscheid gemaakt worden tussen circa 105.854 koopwoningen (34%) en 205.854 huurwoningen (66%). Van deze huurwoningen is circa 67% in eigendom van de corporaties, ten opzichte van de circa 30% die in handen is van beleggers. In totaal is 81,9% van de huurwoningen gereguleerd. Dit betekent dat de geliberaliseerde huurmarkt in Rotterdam bestaat uit 28.497 eenheden, wat neerkomt op circa 9,2% van de totale Rotterdamse woningvoorraad.



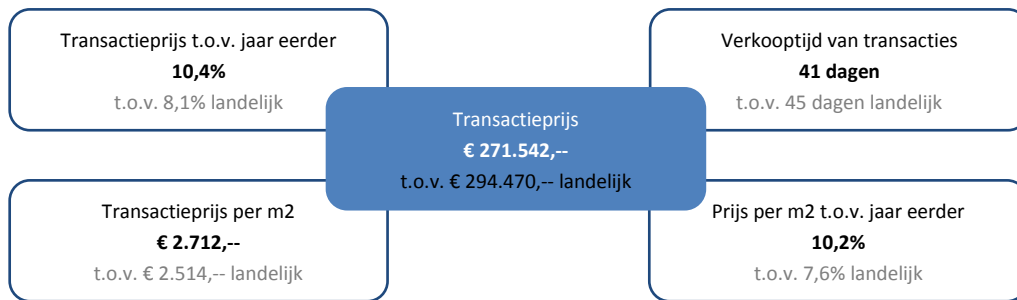
Figuur 29; De opbouw van de woningmarkt van Rotterdam in beeld (bron: NVM brainbay o.b.v. CBS, 2018 gecombineerd met Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen [online] – maar bewerkt).

Gemiddelde woningprijs

Nu de totale Rotterdamse woningvoorraad is omschreven wordt nu ingegaan op de woningprijs. Zoals toegelicht in de voorgaande case study is voor dit onderzoek inzicht verkregen in de database van de NVM. De gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2019 van een koopwoning in Rotterdam bedroeg € 271.542,-- dit is opmerkelijk genoeg bijna € 23.000,-- (meer dan 8%) onder het landelijke gemiddelde van € 294.470,--. De transactieprijs per vierkante meter ligt in Rotterdam in het eerste kwartaal wel hoger dan het landelijke gemiddelde (€ 2.712,-- t.o.v. € 2.514,--). Dit geldt eveneens voor de totale transactieprijs t.o.v. een jaar eerder die nu in Rotterdam harder stijgt dan landelijk. Zie tevens Figuur 30 voor meer informatie (in bijlage 1 is de ontwikkeling van de transactieprijs door de jaren heen opgenomen). Indien specifiek wordt gekeken naar appartementen, doorgaans de eerste voorkeur voor middeninkomens in de grote steden, bedraagt de

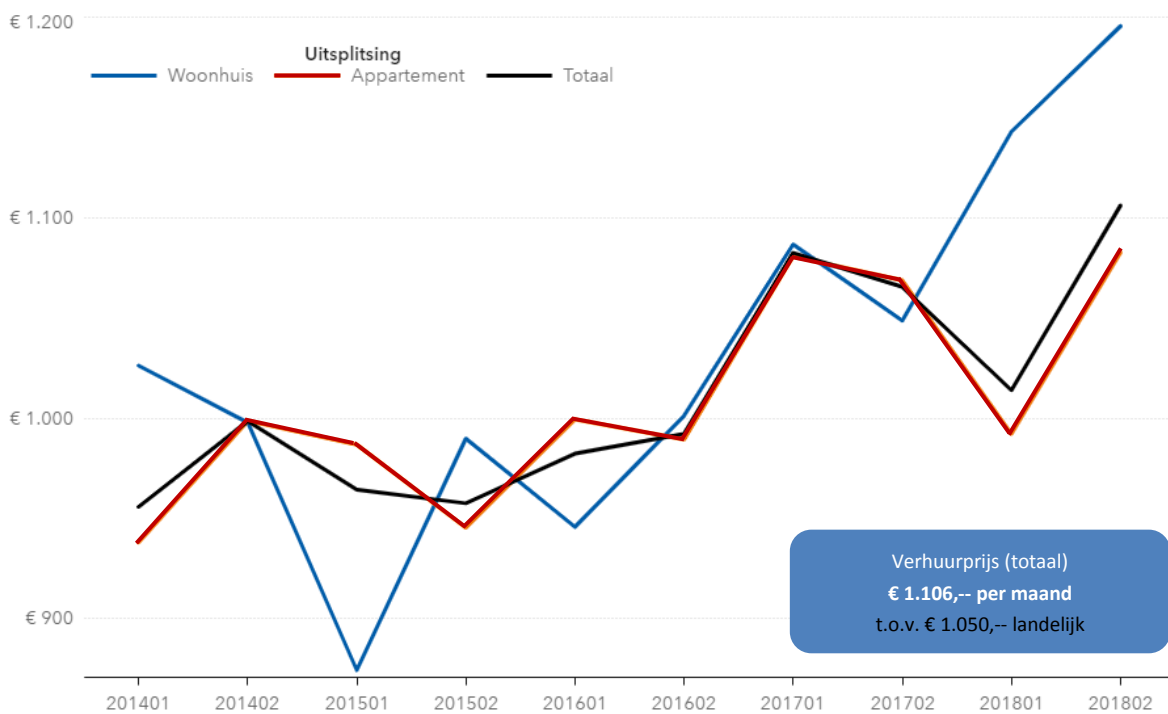
188 NVM brainbay o.b.v. CBS, 2018.

gemiddelde transactieprijs € 240.714,-- t.o.v. € 246.665,-- landelijk. Deze ligt dus ook net lager dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 30; Kwartaalcijfers koopmarkt Q1 2019 Rotterdam versus landelijk (bron: NVM brainbay, 2019 – maar bewerkt).

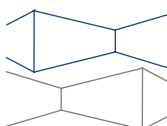
De Rotterdamse huurmarkt laat een beeld zien dat gemiddeld net boven het landelijke gemiddelde ligt. De huurprijsstijging door de jaren heen laat een volatieler beeld zien dan de kooprijzontwikkeling. De NVM data betreffende huurprijzen per halfjaar zijn weergegeven in Figuur 31. Indien we kijken naar de recentste beschikbare data dan wordt zichtbaar dat in het laatste halfjaar van 2018 de gemiddelde verhuurprijs in Rotterdam € 1.106,-- bedroeg t.o.v. van een landelijke gemiddelde van € 1.050,-- (ruim 5% hoger).

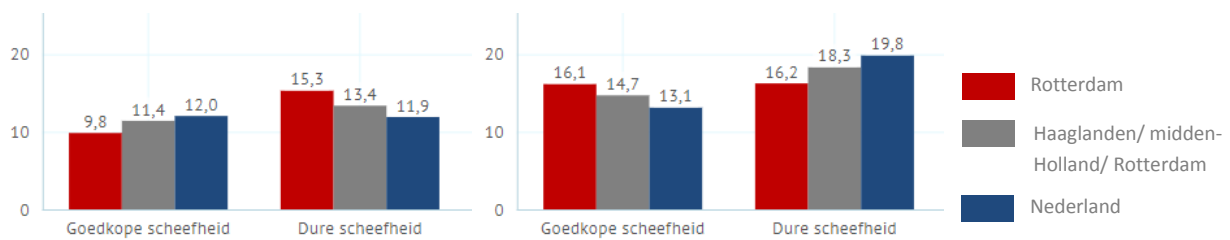


Figuur 31; Halfjaarcijfers huurmarkt 2014 – 2018 Rotterdam (bron: NVM brainbay i.s.m. VBO, Vastgoedpro en VGM NL, 2019 – maar bewerkt).

Scheefwonen

Naast een analyse van de prijs is het ook voor Rotterdam van belang te analyseren in hoeverre de woningvoorraad passend is. In Figuur 32 is het aantal goedkope en dure scheefwoners weergegeven, hierbij is een onderscheid gemaakt tussen woningen die worden verhuurd door corporaties (links) en woningen die worden verhuurd door particuliere verhuurders (rechts).





Figuur 32; Goedkope en dure scheefheid in Amsterdam in corporatiewoningen (links) en in particuliere huurwoningen (rechts) (bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen [online]).

De cijfers tonen een grote differentiatie t.o.v. het landelijk gemiddelde. In de woningen die worden verhuurd door corporaties ligt de goedkope scheefheid lager, maar de dure scheefheid hoger dan het landelijk gemiddelde. In de woningen die worden verhuurd in de particuliere sector is dit juist omgekeerd.

De huurquotes in Rotterdam komen gemiddelde genomen redelijk overeen met het Nederlands gemiddelde. Ook in Rotterdam ligt het aantal huishoudens in corporatiewoningen met een betaalarisico met 14,4% een stuk hoger dan het landelijke gemiddelde van 11,9%. Dit lijkt in lijn met het percentage dure scheefheid in deze groep.¹⁸⁹

Demografie

Op 1 januari 2018 telde Rotterdam 638.712 inwoners, wat resulteerde in 2.936 inwoners per vierkante kilometer. Rotterdam telde op dat moment 321.691 huishoudens wat leidt tot een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0.

De Primos prognose van ABF research gaat voor Rotterdam tot 2050 uit van een groei van 14,7% van het aantal huishoudens t.o.v. 2017. De gemiddelde huishoudenstoename in heel Nederland bedraagt in die periode circa 14,2%.¹⁹⁰

Inkomensverdeling

Indien we kijken naar de percentiel verdeling van het CBS wordt de verdeling zichtbaar van het gestandaardiseerd inkomen van de bevolking in Rotterdam ten opzichte van het landelijk gemiddelde (zie Figuur 33). Het gestandaardiseerd inkomen is net als in de vorige case het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. De huishoudens zijn naar hoogte van hun gestandaardiseerd inkomen in tien groepen (decielen) met een gelijk aantal huishoudens verdeeld.

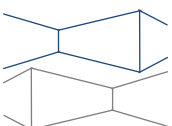
| Gestandaardiseerd inkomen Nederland – Amsterdam | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Regio | Particuliere huishoudens | Gestandaardiseerd inkomen per groep | | | | | | | | | |
| | | 1 ^e | 2 ^e | 3 ^e | 4 ^e | 5 ^e | 6 ^e | 7 ^e | 8 ^e | 9 ^e | 10 ^e |
| Nederland | 7.691.000 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Rotterdam | 312.900 | 16% | 16% | 11% | 10% | 9% | 8% | 8% | 7% | 7% | 8% |

Figuur 33; Gestandaardiseerd inkomen Nederland versus Amsterdam in percentielen (bron: CBS StatLine 2017 [online] – maar bewerkt).

In de verdeling wordt wederom zichtbaar dat de laagste inkomensgroepen groter zijn dan het landelijk gemiddelde. Waar Amsterdam vanaf de 3^e groep al onder het landelijke gemiddelde lag is dit in Rotterdam pas vanaf de 5^e inkomensgroep het geval. Tevens blijft in Rotterdam ook de 10^e groep onder het landelijk gemiddelde.

¹⁸⁹ Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen. [online]

¹⁹⁰ Waarstaatjegemeente.nl, 2019b. Dashboard, Bouwen-en-wonen, o.b.v. ABF Research Primos prognose 2050. [online]



Om specifiek vast te stellen hoe groot de groep middeninkomens is voor deze casus wordt gebruikt gemaakt van een lokale bron van de gemeente Rotterdam. Indien we uitgaan van de gestelde definitie van middeninkomens voor dit onderzoek (vanaf € 38.035 tot € 54.000,--, zie paragraaf 2.3) kunnen we stellen dat maximaal circa 13% van de Rotterdamse huishoudens een middeninkomen heeft¹⁹¹. Uitgaande van het eerder vermelde totale aantal huishoudens van 321.691 resulteert deze 13% in een totaal aantal van 41.819 theoretische Rotterdamse huishoudens met een middeninkomen.

Werkgelegenheid

In Rotterdam zijn 761,3 banen te vinden per 1.000 inwoners in de leeftijd tussen 15 en 75 jaar, t.o.v. het landelijke gemiddelde van 663 banen. Zo'n 37,9% van deze banen is te vinden in de zakelijke dienstverlening, gevolgd door 33,5% in de collectieve dienstverlening, 14,4% in de handel, 13,1% in de industrie, 1,5% in de overige dienstverlening en 0,1% in de landbouw.¹⁹²

Theoretische kwantitatieve mismatch

Nu een aantal aspecten zoals de opbouw van de woningmarkt, gemiddelde woningprijs, demografie, inkomensverdeling en werkgelegenheid zijn omschreven, wordt nu gekeken of er gekomen kan worden tot een mogelijke theoretische kwantitatieve mismatch voor middeninkomens in Rotterdam.

Mogelijke krapte huurmarkt

Zoals eerder gesteld heeft maximaal 13% van de totale Rotterdamse huishoudens een middeninkomen, dit komt neer op in totaal 41.819 huishoudens. Eerder is eveneens geconstateerd dat de geliberaliseerde huurmarkt in Rotterdam bestaat uit circa 28.497 eenheden, dit betreffen echter alle geliberaliseerde huurwoningen, dus ook de woningen boven het middeldure segment.

Uit een aanvullende bron van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat er in de regio Rotterdam in 2017 34.091 middeldure huurwoningen zijn t.o.v. de totale voorraad van 587.190¹⁹³. Indien dit getal wordt vertaald naar de stad Rotterdam (van in totaal 311.336 woningen) komt dit neer op een aanname van 18.076 middeldure huurwoningen. Dit is dan circa 5,8% van de totale Rotterdamse woningvoorraad.

Zonder rekening te houden met de demografische ontwikkelingen en de toenemende vraag kan worden aangenomen dat er dus theoretisch voor deze 41.819 middeninkomens in Rotterdam 18.076 middeldure huurwoningen zijn. De overige groep is aangewezen op een koopwoning.

Mogelijke krapte koopmarkt

Om de krapte voor middeninkomens op de koopmarkt eveneens te illustreren in de Rotterdamse context wordt wederom uitgegaan van een eenvoudig rekenvoorbeeld aan de hand van de hypotheekcalculator van ABN Amro¹⁹⁴. Voor de eenduidigheid van de berekening is uitgegaan van de situatie dat het inkomen wordt verdiend door twee personen, met een gelijk inkomen uit vaste contracten, in de leeftijd van 30 jaar, zonder verdere schulden en een hypotheek met een vaste periode van 10 jaar.

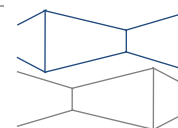
Bij een huishoudinkomen van € 38.035,-- (de ondergrens van de definitie van middeninkomens voor dit onderzoek) komt dit neer op een maximaal leenbedrag van € 173.010,--. Bij een huishoudinkomen van € 54.000,- (de bovengrens van de definitie van middeninkomens voor dit onderzoek) resulteert dit in een maximaal

191 Sijbers, S., Postma, K., Bruin, de, M., Wijbrands, F., 2019, Pag. 7.

192 Waarstaatjegemeente.nl, 2019a. Dashboard, Werk-en-inkomen, o.b.v. CBS Bevolkingsstatistiek/ LISA door ABF Research. [online]

193 Provincie Zuid-Holland, 2018, Pag. 8 & 39.

194 ABNAmro.nl, 2019. Privé, Hypotheken, Berekenen. [online]



leenbedrag van € 251.930,--. Dit komt in de buurt van een soortgelijke conclusie van het NIBUD dat bij een gemiddelde huishoudinkomen van € 50.000,-- komt tot een maximale koopsom van € 236.303,--¹⁹⁵. Op basis van dit vergelijk wordt zichtbaar dat een gemiddelde Rotterdamse koopwoning (€ 271.542,-- in Q1 2019) net niet betaalbaar is voor een huishouden met een middeninkomen tot 1,5 keer modaal.

Beleidsprofiel

Jarenlang is de gemeentepolitiek in Rotterdam gedomineerd door PvdA, die jarenlang de grootste partij was. Na de eeuwwisseling is hier de invloed van Leefbaar Rotterdam aan toegevoegd. In de periode 2014-2018 nam Leefbaar Rotterdam voor het eerst plaats in het college samen met D66 en CDA. Voor de periode 2018-2022 is een coalitie gevormd tussen GroenLinks, VVD, D66, PvdA, CDA en CU-SGP. Om het woonbeleid in Rotterdam de afgelopen jaren te beschrijven wordt achtereenvolgens stil gestaan bij een drietal recent verschenen beleidsdocumenten.

Woonvisie Rotterdam

In 2016 is door de gemeenteraad van Rotterdam de ‘Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020’ vastgesteld¹⁹⁶. De woonvisie is een vergezicht op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in het jaar 2030. De visie is de vertaalslag op wonen voor de algehele ambitie om de stad sterker en aantrekkelijker te maken. De belangrijkste onderwerpen uit de visie worden om de ambitie waar te maken omschreven aan de hand van drie geformuleerde doelen zoals weergegeven in Figuur 34.

De in de woonvisie geformuleerde ambitie voor het werkveld wonen tot 2030:

- *Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren*
Rotterdam kent een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Grote concentraties van zwakke woongebieden behoren tot het verleden. De Rotterdamse voorraad groeit en transformeert, waardoor een beter evenwicht tussen het goedkope, midden en hoge segment ontstaat. Zo verandert ook de sociaaleconomische balans, ten gunste van midden- en hogere inkomensgroepen.
- *Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde*
Rotterdamers wonen in goede woningen. Woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Als de levensfase, huishoudensamenstelling of zorgbehoefte van Rotterdamers verandert, kan de woningvoorraad daar goed op inspelen.
- *De basis op orde houden*
In Rotterdam is het goed wonen. Iedereen ervaart ongestoord woongenot en de woonomgeving is schoon, heel en veilig. Voor Rotterdamers met een smalle beurs is er een voldoende aanbod van goedkope huurwoningen. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid in wonen staan centraal, maar kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Kortom de basis is op orde.

Figuur 34; De drie doelen voor het werkveld wonen tot 2030 (bron: Gemeente Rotterdam, 2016. Pag. 11-30).

De woonvisie spreekt zich in het kader van een ‘andere balans’ expliciet uit over enerzijds een “groter segment middelduur en duur” en anderzijds over een “kleiner goedkoop segment”¹⁹⁷. Het is dan ook de ambitie van Rotterdam om een grote voorraad middeldure en dure woningen te realiseren om nieuwe groepen huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en ‘young potentials’ in de stad te kunnen huisvesten¹⁹⁸. Gekoppeld aan deze toename van het middeldure en dure marktsegment, is een afname van het aantal goedkope woningen, waardoor zoals in de visie wordt verwoord “meer evenwicht ontstaat in de Rotterdamse woningvoorraad”¹⁹⁹. De stad beargumenteert dit nieuwe evenwicht omdat dit zodoende meer in lijn komt te liggen met andere grote steden (m.u.v. Amsterdam) waar gemiddeld 40% van de voorraad bestaat uit goedkope woningen. Rotterdam wil af van de overmaat aan goedkope woningen, welke een aanzuigende werking hebben

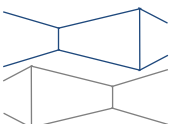
195 Bos, J., Verberk, M., Warnaar, M., 2018, Pag. 24.

196 Gemeente Rotterdam, 2016.

197 Gemeente Rotterdam, 2016, Pag. 14.

198 Gemeente Rotterdam, 2016, Pag. 13-14.

199 Gemeente Rotterdam, 2016, Pag. 14.



op huishoudens in deze doelgroep van elders (aanbod creëert vraag) en tevens de uitstroom van midden- en hogere inkomens waar de stad mee kampt, stoppen.

De woonvisie heeft in Rotterdam geleid tot een fel debat tot aan een raadgevend referendum toe. Over enerzijds kwalitatief betere huurwoningen waarvoor een deel (circa 15.000) verpauperde woningen moet worden gesloopt en anderzijds tegenstanders van de woonvisie die juist zoveel mogelijke sociale huurwoningen willen behouden. Uiteindelijk werd de benodigde opkomstdrempel voor het referendum niet gehaald.

Thuis in Rotterdam, addendum woonvisie

In 2018 is onder aanvoering van het nieuwe college en naar aanleiding van het coalitieakkoord 'Nieuwe energie voor Rotterdam' een aanscherping gemaakt op de woonvisie zoals verwoord in 'Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie Rotterdam 2030'²⁰⁰. In dit door de gemeenteraad vastgestelde addendum wordt een aantal zaken geconcretiseerd om duidelijke te maken hoe de versnelling in woningvoorraadontwikkeling er uit komt te zien waaronder:

- De start bouw van 18.000 woningen in de collegeperiode 2018-2022, wat resulteert in een productie van 4.500 per jaar, evenwichtig verspreid over de stad en voor alle Rotterdammers op basis van de nieuwbouwprogramma verdeling: 20% sociaal (huur en koop), 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment (oftewel 20/30/30/20²⁰¹).
- Er worden tot 2030 minder woningen gesloopt dan op basis van de woonvisie was voorzien (12.000 in plaats van 15.000).
- Tot 2030 worden 5.000 woningen met een grondige opknopbeurt verbeterd en toegevoegd aan het € 640,-- tot € 711,-- segment.
- In 2030 voldoet Rotterdam aan de doelen van het akkoord van Parijs met een reductie van CO²-uitstoot van 49%.

Uitgaande van een vervangingsopgave van 10.900 zelfstandige woningen tot en met 2030, is in het addendum de ambitie verwoord om ervoor te zorgen dat er tot 2030 in totaal 42.000 woningen zijn bijgekomen als gevolg van nieuwbouw. Daarnaast is de ambitie verwoord om nog 2.000 onzelfstandige eenheden voor studenten toe te voegen. Het saldo komt daarmee op 33.100 zelfstandige én onzelfstandige woningen. Om die 42.000 zelfstandige en 2.000 onzelfstandige woningen te halen, moet op korte termijn een inhaalslag in de bouwproductie worden gemaakt en is het de wens om daarna met 'een gezond tempo' door te bouwen. Zo is de ondergrens geformuleerd van 2.000 woningen per jaar (om zodoende ook in mindere jaren de bouwproductie op gang te houden). De noodzaak om te groeien wordt gezien als een kans om versneld toe te werken naar een betere balans in de Rotterdamse woningvoorraad.²⁰²

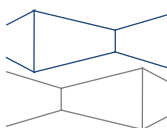
Om de doelen uit het addendum te verwezenlijken zijn de gemeente, corporaties en marktpartijen gekomen tot het woningbouwakkoord 'Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021'. Noemenswaardig is hierbij de aandacht voor planuitval. In het akkoord is afgesproken dat om in deze collegeperiode de start bouw van 18.000 woningen mogelijk te maken, er gezorgd moet worden voor overmaat, waarmee een gezonde marge voor planuitval en vertraging ontstaat²⁰³. Hierbij wordt op basis van ervaring een overmaat van 40% aangehouden en worden dus door de aangesloten partijen plannen gemaakt voor 25.000 woningen. Ook vermeldingswaardig is de bewustwording over het voorkomen van de stapeling van beleidseisen in het akkoord. Partijen ontwikkelden gezamenlijk de vuistregels van de gemeente tot een handzaam instrument waarmee in een project eenvoudig

200 Gemeente Rotterdam, 2019a.

201 Prijsklassen bijbehorende programmaverdeling; Sociaal tot € 720,42 huur en € 220.000,-- koop, Middensegment tot € 1.000,-- huur en € 265.000,-- koop, Hogere segment tot € 1.300,-- huur en € 400.000,-- koop, Topsegment alles boven Hogere segment.

202 Gemeente Rotterdam, 2019a, Pag. 2.

203 Gemeente Rotterdam, 2018, Pag. 2.



alle keuzes rond kwaliteit gemaakt kunnen worden²⁰⁴. Het is expliciet niet de bedoeling om alle benoemde vuistregels in elk project te realiseren. De gemeente en markt bepalen samen project-specifiek welke vuistregels in een project worden ingezet.

Actieplan middenhuur Rotterdam

Zoals reeds was aangekondigd in het coalitieakkoord uit 2018, komt de gemeente in 2019 met het 'Actieplan middenhuur Rotterdam, maatregelen voor behoud en uitbreiding van middenhuursegment Rotterdam'²⁰⁵. In het actieplan zet Rotterdam in op het vergroten van de voorraad middeldure huurwoningen en het verbeteren van de toegankelijkheid voor middeninkomens. Rotterdam constateert een aanhoudende behoefte aan middensegment huurwoningen in de overspannen woningmarkt en komt met een ambitie voor nieuwbouw van minimaal 8.000 middensegment huurwoningen tot 2030. In het actieplan wordt het streven uit het addendum van 30% middensegment verder geconcretiseerd naar een streven van 20% middenhuur (dus 2/3^e van deze 30%).

De concrete acties bij nieuwbouw uit het actieplan middenhuur Rotterdam:

- *Middenhuur uitvragen in projecten*, Om voldoende middenhuur in het bouwprogramma te krijgen wordt middenhuur opgenomen in nieuwe gebiedsontwikkelingen waar nog geen hard programma of prijsafspraken liggen. Dit wordt gedaan in eisen bij gemeentelijke tenders of via private maatwerkafspraken bij particulier grondbezit. Het exacte aantal en percentage middenhuur is afhankelijk van de locatie en wordt per project vastgelegd. Het streven is 20% middenhuur.
- *Contractueel waarborgen middenhuur*, door aanvullende privaatrechtelijke voorwaarden in gronduitgifte-overeenkomsten, anterieure- of erfpacht- overeenkomsten op te nemen wordt middenhuur ook in de toekomst gewaarborgd. Het gaat hierbij om de instandhoudingsperiode (minimaal 15 jaar verhuren in het middensegment), gematigde huurverhoging (gedurende 15 jaar maximaal CPI-index alle huishoudens +1.25%) en aanvangshuur (gedurende 15 jaar binnen het middensegment).
- *Verordening opstellen voor koppeling bestemmingsplan*, preventief opstellen verordening midden huur overeenkomstig de voorwaarden zoals benoemd in het voorgaande punt.
- *Woninggrootte en variatie in prijsniveau middenhuur*, bij nieuwbouwplannen wordt een koppeling gemaakt tussen gebruiksoppervlakte en aanvangshuur. Zo kunnen eisen worden gesteld aan de gemiddelde gebruiksoppervlakte en aanvangshuur, maar door gemiddelden te hanteren wordt de variatie bevorderd.
- *Innovatieve woonconcepten*, Om te voorzien in de behoefte voor gezinnen wordt gestart met pilots voor innovatieve woonvormen, bijvoorbeeld met wooncoöperaties.
- *Inzet op meer ruimte voor corporaties bij nieuwbouw vrije sector*, verzoek van gemeente aan Rijk voor uitbreiding van de mogelijkheden van corporaties om nieuwbouw in lage middenhuur te realiseren.

De concrete acties bij nieuwbouw uit het actieplan middenhuur Rotterdam (bron: Sijbers, S., Postma, K., Bruin, de, M., Wijbrands, F., 2019, Pag. 9).

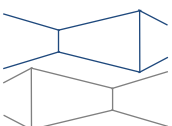
Naast concrete acties voor nieuwbouw formuleert het actieplan tevens doelen voor de bestaande voorraad. Zo wordt voor gebieden waar de mogelijkheden voor nieuwbouw van het middensegment beperkt zijn, ingezet op het omzetten van sociale huurwoningen naar middenhuur en worden (prestatie)afspraken met corporaties gemaakt over het vastzetten en/of labelen van vrije sector huurwoningen ten behoeve van het (lage) middenhuursegment²⁰⁶.

Opvallend is de opmerking over de particuliere voorraad, waarover in het actieplan wordt opgemerkt dat buy-to-let momenteel in Rotterdam in trek is en dit, bij berekening van redelijke huurprijzen, een positieve bijdrage kan leveren aan de uitbreiding van de vrije sector huurvoorraad in de stad. Gesteld wordt dat het de verwachting is dat politieke maatregelen, waaronder lastenverzwaringen voor beleggers, kunnen neerslaan bij huurders en dat vergaande regulering marktwerking in de weg kan staan, wat op de langere termijn een negatief effect heeft op het aanbod. Wel dringt Rotterdam in het actieplan aan op goed verhuurderschap en is het de wens om excessen in huurprijsontwikkeling tegen te gaan met de noodknop en gaat Rotterdam in gesprek met de Rijksoverheid inzake nieuwe mogelijkheden die kunnen zorgen voor verbetering van het speelveld voor onder

²⁰⁴ Gemeente Rotterdam, 2018, Pag. 11.

²⁰⁵ Sijbers, S., Postma, K., Bruin, de, M., Wijbrands, F., 2019.

²⁰⁶ Sijbers, S., Postma, K., Bruin, de, M., Wijbrands, F., 2019, Pag. 11.

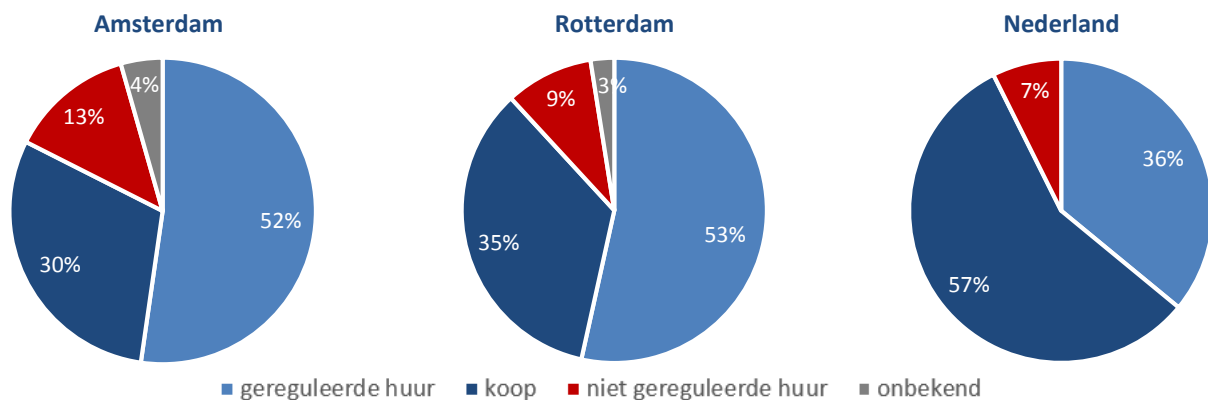


andere koopstarters (zoals bijvoorbeeld een verhoging van de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers of een zelfbewoningsplicht). De Rotterdamse inzet inzake gesprekken met het Rijk over de noodknop, is dat gemeenten zelf kunnen bepalen welk percentage van de WOZ-waarde leidt tot een maximaal redelijke huurhoogte.²⁰⁷

In een begeleidende brief aan de gemeenteraad inzake vaststelling van het actieplan wordt een financiële onderbouwing gegeven. Hierin wordt toegelicht dat conform het grondbeleid de grondprijs onder vrije sector huurwoningen residueel wordt bepaald, waardoor extra opgelegde gemeentelijke voorwaarden kunnen resulteren in een lagere grondwaarde en hiermee de haalbaarheid van nieuwe gebiedsontwikkelingen onder druk kunnen zetten. Binnen de gemeentelijke begroting is voor deze collegeperiode € 1,-- miljoen in 2019 en oplopend naar € 2,--miljoen in 2022 gereserveerd voor maatregelen uit het actieplan middenhuur. Er wordt met in achtname hiervan voorgesteld het budget gericht in te zetten *“ter stimulering van kwaliteitsaspecten, bijvoorbeeld het afdekken van extra investeringen door specifieke voorwaarden aan woninggrootte of huurhoogte”*.²⁰⁸

4.3 Subconclusie case study

Na een beschrijving van de situaties in Amsterdam en Rotterdam wordt dit hoofdstuk afgesloten met een vergelijk tussen beide cases en een subconclusie op basis van de onderzochte data. In onderstaande figuren is een samenvatting weergegeven van de belangrijkste kwantitatieve data van de woningmarkten in Amsterdam, Rotterdam en Nederland.

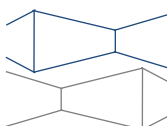


Figuur 35; De opbouw van de woningmarkt in beeld in Amsterdam, Rotterdam en Nederland.

| | Amsterdam | Rotterdam | Nederland |
|---|--------------|--------------|---------------|
| <i>Gemiddelde woningprijs</i> | | | |
| Gemiddelde transactieprijs Q1 2019 | € 426.848,-- | € 271.542,-- | € 294.470,-- |
| Gemiddelde verhuurprijs Q1 2019 | € 1.523,-- | € 1.106,-- | € 1.050,-- |
| <i>Scheefwonen</i> | | | |
| Goedkope scheefheid corporatiewoning | 13,1% | 9,8% | 12,0% |
| Dure scheefheid corporatiewoning | 13,9% | 15,3% | 11,9% |
| Goedkope scheefheid particuliere woning | 20,3% | 16,1% | 13,1% |
| Dure scheefheid particuliere woning | 12,3% | 16,2% | 19,8% |
| <i>Demografie</i> | | | |
| Inwoners | 854.047 | 638.712 | ca. 17,2 mln. |
| Huishoudens | 467.606 | 321.691 | ca. 7,8 mln. |
| Geschatte groei ABF tot 2050 | 33% | 14,7% | 14,2% |
| <i>Inkomensverdeling</i> | | | |

207 Sijbers, S., Postma, K., Bruin, de, M., Wijbrands, F., 2019, Pag. 12.

208 Gemeente Rotterdam, 2019b, Pag. 3.



| | | | |
|------------------------------|--------|--------|-----|
| Percentage met middeninkomen | 14% | 13% | |
| Totaal aantal middeninkomens | 65.464 | 41.819 | |
| <i>Werkgelegenheid</i> | | | |
| Banen per 1.000 inwoners | 950,7 | 761,3 | 663 |

Figuur 36; Samenvatting en vergelijk kwantitatieve data (bron: zie gegevens paragraaf 5.1 en 5.2).

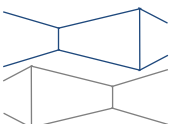
In onderstaande figuur is de belangrijkste data samengevat betreffende het middenhuur beleid in Amsterdam en Rotterdam volgende uit de case studies.

| | Amsterdam | Rotterdam |
|---------------------------------------|---|--|
| <i>Voorraad en beleid</i> | | |
| Totaal aantal woningen | 432.715 | 311.336 |
| Aantal middeldure huur woningen (ca.) | 27.200 (6,3%) | 18.076 (5,8%) |
| Aantal middeninkomens (ca.) | 65.464 (14%) | 41.819 (13%) |
| Huidige coalitie (sinds 2018) | GL/D66/PvdA/SP | GL/VVD/D66/PvdA/CDA/CU-SGP |
| Woonverdeling nieuwbouw | 40/40/20 | 20/30/30/20 |
| <i>Actieplan middenhuur</i> | | |
| Beoogde bouwproductie totaal | 7.500 woningen per jaar | 4.500 woningen per jaar |
| Beoogde bouwproductie middenhuur | 1.500 per jaar tot 2025 | 8.000 tot 2030 |
| Toewijzing | <ul style="list-style-type: none"> - 50% aan doorstromers uit een sociale huurwoning, - Bij 3-kamer appartementen voorrang voor gezinnen | <ul style="list-style-type: none"> - Viertal pilots met voor specifieke beroepsgroepen (Key workers) als hulpverleners en onderwijzers |
| Aanvangshuur | <ul style="list-style-type: none"> - Gemiddelde kale aanvangshuur van € 850,- - Maximale kale aanvangshuur van € 971,- | <ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijk van locatie (per specifiek gebied) en maximaal € 950,- |
| Huurverhoging | <ul style="list-style-type: none"> - CPI | <ul style="list-style-type: none"> - CPI + 1,25% |
| Instandhoudingstermijn | <ul style="list-style-type: none"> - 25 jaar - wens voor eeuwig durend welke project-specifiek kan worden ingezet | <ul style="list-style-type: none"> - 15 jaar |
| Woninggrootte | <ul style="list-style-type: none"> - Project-specifiek - Streven naar significant deel nieuwbouw groter dan 70m² | <ul style="list-style-type: none"> - Project-specifiek (vaste verhouding tussen oppervlakte en huurprijs per gebied: Centrum, Stads-wijken en Groenstedelijk) |
| Rol corporaties | <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw: Benaderen voor middenhuur zodra er voldoende investeringscapaciteit is | <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande bouw: omzetten sociale huur naar middenhuur waar mogelijkheden nieuwbouw beperkt zijn in prestatie-afspraken - Nieuwbouw: verzoek aan Rijk voor uitbreiding mogelijkheden corporaties |
| Financiële onderbouwing | <ul style="list-style-type: none"> - Residuele lagere grondopbrengsten gaan ten koste van het vereveningsfonds | <ul style="list-style-type: none"> - Reservering 1 mln. oplopend tot 2 mln. |
| <i>Standpunt noodknop</i> | | |
| | De wens is dat gemeenten zelf het percentage van de noodknop kunnen bepalen, waar het huidige college haar voorkeur heeft uitgesproken voor een percentage van 3% | Inzet voor gesprekken met het Rijk is dat gemeenten zelf kunnen bepalen welk percentage van de WOZ-waarde leidt tot een maximaal redelijke huurhoogte. |

Figuur 37; Samenvatting vergelijk woningmarktbeleid middenhuur in Amsterdam en Rotterdam (bron: zie gegevens paragraaf 5.1 en 5.2).

Woningvoorraad

Op basis van de case studies kan samenvattend worden geconcludeerd dat in Amsterdam 65.464 (14%) huishoudens een middeninkomen heeft en er 27.200 (6,3%) middensegment huurwoningen zijn. In Rotterdam zijn er 41.819 (13%) huishoudens met een middeninkomen en zijn er 18.076 (5,8%) middensegment huurwoningen. De rest van deze inkomens is in beide steden aangewezen op een koopwoning en heeft hierop gemiddeld gezien met name in Amsterdam vanwege de gemiddelde prijsstelling geen kans.



Dit sluit aan bij uitgevoerd onderzoek door Jonkman en Janssen (2013) die constateerden dat middeninkomens op bepaalde plekken gemiddeld genomen in de knel komen. Echter stellen de onderzoekers wel dat dit probleem wellicht kwalitatiever is dan kwantitatief van aard, omdat huishoudens niet in alle gevallen in staat of bereid zijn om te verhuizen naar een locatie met meer betaalbare of geschiktere woningen²⁰⁹. Zo worden nog steeds grote verschillen in huizenprijzen waargenomen tussen wijken in de stad en zeker op het niveau van de metropoolregio. Wel moet hierbij de kanttekening worden geplaatst dat de prijsontwikkeling in de laatste jaren dusdanig is dat ook dit voor deze groep nu nog lastiger is geworden.

Tussen de steden zijn in de woningvoorraad minimale kwantitatieve verschillen waar te nemen. Zo kent Rotterdam procentueel gezien een iets grotere voorraad koopwoningen dan Amsterdam (35% versus 30%), maar is daarentegen in Rotterdam de voorraad gereguleerde huurwoningen net groter dan in Amsterdam (53% versus 52%), waar als gevolg het geliberaliseerde huursegment in Rotterdam weer kleiner is dan in Amsterdam (13% versus 9%). Landelijk gezien kennen beide steden dan ook een zeer grote voorraad gereguleerde huurwoningen (53% en 52% versus 36% landelijk). Dit sluit grotendeels aan bij de inkomensverdeling in de steden. Amsterdam telt echter in de hoogste percentielen beduidend meer hogere inkomens dan Rotterdam.

Woonbeleid

Duidelijk verschillend is het woonbeleid voor nieuwbouw van beide steden. Zo zet het beleid van Rotterdam specifiek in op het aanbrengen van een grote mix tussen inkomens in de stad en wordt gekozen voor een evenwichtige programmaverdeling voor nieuwbouw aan de hand van 20% sociaal (huur en koop), 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment (oftewel 20/30/30/20). Amsterdam daarentegen zet vooral in op het betaalbaar houden van de stad en kiest voor een nieuwbouw programmaverdeling van 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop (40/40/20).

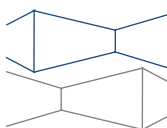
Middenhuurbeleid

Beide steden beschikken over een actief beleid met betrekking tot het middenhuur segment. Beide steden stellen hiervoor beperkingen op inzake de maximale huurniveaus en minimale oppervlaktes. In de aanvullende eisen gaat Amsterdam echter een stuk verder dan Rotterdam, met een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar en een wens voor eeuwigdurend, waar Rotterdam dit vastlegt voor 15 jaar. Hetzelfde geldt voor de indexering van de huren die Amsterdam maximeert op de CPI-index alle huishoudens, waar in Rotterdam CPI + 1,25% de norm is. Daarnaast worden in Rotterdam (prestatie)afspraken gemaakt met de corporaties voor het inzetten van bestaande sociale huurwoningen in de middenhuur, waar de gemeente Amsterdam enkel een samenwerking met de corporaties voorziet voor nieuwbouw in het middensegment.

Standpunt Noodknop

Een vergelijkbaar beeld is zichtbaar met betrekking tot de noodknop. Beide steden geven er de voorkeur aan dat lokaal bepaald kan worden welk percentage van de WOZ-waarde leidt tot een maximaal redelijke huurprijs. Over de inzet van het instrument loopt het standpunt van de steden uiteen. Uit de voor dit onderzoek afgenomen interviews is gebleken dat het huidige standpunt van Rotterdam een stuk dichterbij het 6% (zie Figuur 15) voorstel van de minister ligt dan dat van Amsterdam. De wethouder bouwen en wonen van Amsterdam heeft zich in een raadsbrief duidelijk uitgesproken over een voorkeurspercentage van 3%.

²⁰⁹ Jonkman, A., Janssen-Jansen, L., 2013, Pag. 509-528.



5.

Synthese



5. Synthese

In dit hoofdstuk wordt naar aanleiding van het literatuurhoofdstuk en de cases gestart met een analyse van de waargenomen situatie in het middensegment van de twee grote steden. Mede op basis van deze analyse wordt in de tweede paragraaf een antwoord geformuleerd op de hypotheses.

5.1 Analyse

Naar aanleiding van met name de case studies en expert interviews verdienen een aantal onderwerpen een nadere toelichting welke in deze paragraaf worden geanalyseerd. Deze onderwerpen hebben allen een impact op het middeldure huursegment in de twee grote steden. Aan bod komen de heterogeniteit en verschillen tussen de onderzochte steden, samenwerking, rendementen & transparantie en toewijzing & handhaving.

Heterogeniteit en verschillen tussen steden

Zoals omschreven in de subconclusie van de case studie zijn er onderling kwantitatieve verschillen waar te nemen tussen de segmenten in de steden, maar zijn deze onderling relatief gezien verwaarloosbaar wanneer deze worden vergeleken met de afwijkende landelijke gemiddelden. Toch heeft iedere stad een unieke woningmarkt, veroorzaakt door de ontwikkeling die de stad door de jaren heen heeft doorgemaakt, wat met name resulteert in verschillende waarderingen. De verschillen in beleidsrichting voor bijvoorbeeld de nieuwbouwverdeling tussen de steden kunnen echter slechts ten dele worden verklaard op basis van de beschikbare kwantitatieve data. Los van deze kwantitatieve analyse blijft het dan ook een politieke keuze welke type huishoudens en inkomens het lokale bestuur in welke mate wenst te huisvesten in een stad.

Opvallend daarbij is dat, als we specifiek kijken naar het middensegment, hierop beleidsmatig zeer zwaar wordt ingezet (40% van nieuwbouw in Amsterdam en 30% van nieuwbouw in Rotterdam), terwijl hier geen eenduidige harde data aan ten grondslag ligt. Geen van de woonvisies noch actieplannen is onderbouwd met harde voorraad-, inkomens-, demografische- en scheefwoondata. Op basis van de voor dit onderzoek vergaarde data is het aannemelijk te maken dat er een grote vraag is voor het middensegment, maar omdat hier beleidsmatig zwaar op wordt ingezet en hier veel publieke middelen mee gemoeid zijn, wordt op basis van dit onderzoek een meer kwantitatief onderbouwde vraag in relatie tot alle segmenten per stad wenselijk geacht.

Samenwerking, rendementen & transparantie

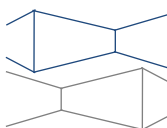
Traditiegetrouw predikt elke woonvisie of woonagenda de voor de uitwerking hiervan essentiële samenwerking tussen publieke en private partijen^{210 211}. De werkelijke uitwerking van deze zachte waarden is lastig meetbaar. Op basis van de case studies en de expert interviews wordt echter wel een beeld zichtbaar. Om de stad in ontwikkeling te brengen zijn publieke en private partijen in Rotterdam historisch gezien vrijwel tot elkaar veroordeeld, omdat dit niet altijd eenvoudig was. Vanwege deze jarenlange samenwerking ontstaat dan ook het beeld dat belangen worden gedeeld, wat de ontwikkeling van de stad ten goede kan komen. Dit is terug te zien in de voorwaarden die over en weer worden gesteld, maar ook in het door gemeente, corporaties en marktpartijen opgestelde woningbouwakkoord²¹².

Ondanks dat dit onder de oppervlakte zit, wordt in Amsterdam een ander beeld zichtbaar. Met name met betrekking tot het middensegment lijkt men hier elkaar niet altijd juist te verstaan. Zo heeft een aantal, met name institutionele, partijen reeds te kennen te geven vanwege het huidige beleid (dus nog zonder mogelijke noodknop) niet meer te investeren. De geroemde Nederlandse polder lijkt in de hoofdstad dan ook meer dood

210 Gemeente Amsterdam, 2017b, Pag. 6.

211 Gemeente Rotterdam, 2016, Pag. 3.

212 Gemeente Rotterdam, 2018, Pag. 2.



dan levend. Veelzeggend is de schriftelijke reactie van de NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) op een bericht inzake middeldure koop van de wethouder bouwen en wonen, waarbij wordt benoemd dat *“randvoorwaarde is dat de gemeente oogt houdt voor de haalbaarheid van de businesscase en niet met eenzijdige dictaten komt”*²¹³. Een vergelijkbare situatie zien we terug in de reactie op de zeer recent tussen het Rijk en de MRA gesloten woondeal²¹⁴, welke eveneens geen steun heeft gekregen van marktpartijen of dezelfde NEPROM²¹⁵. Hier lijkt te worden gebroken met een lange Nederlandse traditie waarin partijen tot op heden altijd in gesprek bleven. Dit brengt potentiële risico's met zich mee. Op het moment dat institutionele partijen, die pensioengelden beleggen van onder andere dezelfde middeldure huurders, niet meer mee kunnen in recente tenders van de gemeente is het maar zeer de vraag welke partijen dat dan wel kunnen en of de gemeente hier op lange termijn echt mee geholpen is. De gemeente geeft daarentegen aan dat er nog steeds partijen inschrijven op tenders en dat deze partijen aan de gemeentelijke eisen voldoen.

Meer transparantie over en weer tussen partijen kan een mogelijke oplossing zijn om deze vooralsnog met name Amsterdamse impasse te doorbreken. Zo lijkt er aan publieke zijde veel onbekendheid te zijn over de hoogte van directe en indirecte rendementen van beleggers. Het letterlijk openleggen van de spreadsheet zou hierin een oplossing kunnen zijn. Dit vraagt ook een andere houding van private partijen. Deze transparantie kan echter de vrees onder beleggers voor een mogelijke noodknop niet wegnemen. Uit diverse interviews blijkt dat met name het idee dat er een instrument kan komen al zorgt voor grote onzekerheid. Enkele partijen geven aan zich met name zorgen te maken over het feit dat hiermee een subjectief en politiek instrument ontstaat, waarmee men is overgeleverd aan de willekeur van een betreffende bestuurder. Zo kwam de vergelijking aan de orde tussen de noodknop voor de Nederlandse vastgoedmarkt en de onzekerheid over de BREXIT in het Verenigd Koninkrijk. Waardoor investeerders in afwachting van de definitieve vormgeving hun investeringen stopzetten. Emeritus hoogleraar woningmarkt Conijn gaf ter afsluiting van een congres over regulering inzake de noodknop aan er *“niet gerust op te zijn”* en maakte hierbij de vergelijking met de verhuurdersheffing²¹⁶. Een maatregel waarvan men wist dat hij een desastreuze uitwerking zou hebben op de investeringscapaciteit van corporaties ten tijde van de crisis, maar er onder politieke druk toch kwam.

Toewijzing & handhaving

Voor een sterk middensegment is het van belang dat deze woningen worden toegewezen aan de juiste doelgroepen. Toch ontstaat door de huidige manier van toewijzen een nieuwe kans op scheefwonen. Zeker als men zich realiseert dat een deel van de middeninkomens in de grote steden hoger opgeleide jongeren betreft, die wellicht nog carrièreperspectieven hebben. Waar scheefwonen in de sociale huursector veel aandacht heeft gekregen, lijkt dit voor het middensegment nog weinig aandacht te krijgen, omdat deze in dit stadium vooral uit lijkt te gaan naar de groei van het segment. Veelal wordt aangegeven dat handhaving hierin een probleem vormt. Amsterdam benoemt bijvoorbeeld enerzijds eenduidige specifieke regels voor toewijzing, maar gaat anderzijds niet uit van een jaarlijkse toets op inkomen en huishoudensamenstelling²¹⁷. Aangezien er veel publiek geld is gemoeid met de totstandbrenging van het middensegment lijkt het van belang ervoor te zorgen dat deze gelden ook terecht komen bij de juiste huishoudens. Het lijkt dan ook gewenst om zowel de specifieke toewijzing als handhaving voor specifieke doelgroepen en beroepsgroepen (ook wel Key workers) verder uit te werken, zodat deze specifieke doelgroepen met betalingsproblemen boven het sociale segment worden geholpen.

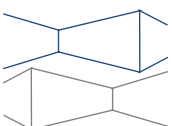
213 Vastgoedjournaal, 2019a. Nieuws. [online]

214 MRA, BZK, 2019.

215 Neprom.nl, 2019. [online]

216 Vastgoedjournaal, 2019b.

217 Gemeente Amsterdam, 2017a. Pag. 3.



5.2 Synthese

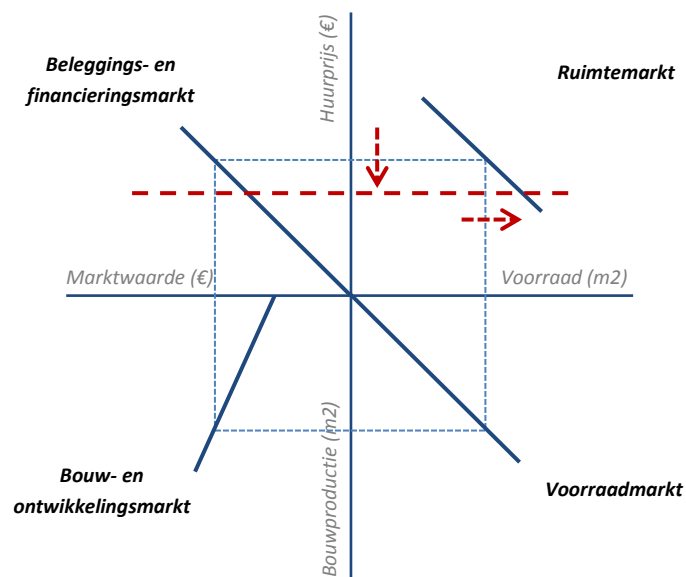
Nu de analyse naar aanleiding van het literatuurhoofdstuk en de cases zijn omschreven kan nu een terugkoppeling plaatsvinden op de hypothesen. Onderstaand volgt per hypothese een terugkoppeling waarna ter afsluiting nog een reflectie op de hypothesen volgt.

Terugkoppeling hypothese 1

Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot het activeren van latente vraag.

Indien we het effect analyseren van het beperken van de huurprijs aan de hand van het vierkwadrantenmodel komen we uit in de ruimtemarkt (rechtsboven). De huurprijs wordt in dit geval beperkt, waardoor deze af zal gaan wijken van de evenwichtshuurprijs in de vrije markt (zie Figuur 38). Doordat de prijs van het goed verandert, wordt er feitelijk meer gevraagd dan er op dat moment beschikbaar is, waardoor de absolute vraag toe zal nemen. Oftewel vanwege een beperking van de huurprijs wordt de evenwichtshuurprijs verstoord, wat in de ruimtemarkt leidt tot een verstoring van de evenwichtsvoorraad en dus tot een toename van de (latente) vraag.

Vrij vertaald zijn er in de huidige markt potentiële bewoners die nu in deze woningen zouden willen wonen, maar niet tegen de prijs in de huidige markt. Indien huurprijsregulering wordt toegepast en de huurprijs door middel van een noodknop wordt beperkt, dan neemt in potentie de groep die in deze woningen wil wonen toe. Het gevolg is dan dat er meer mensen in de markt komen die een woonwens willen realiseren in dit segment. Als gevolg hiervan zullen wachtlijsten (voor zover van toepassing) en zoekgedrag toenemen. Op basis van het model is het dan ook aannemelijk dat huurprijsregulering leidt tot een toename van de verborgen vraag.

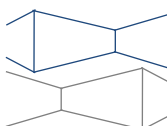


Figuur 38; Het mogelijke effect van een beperking van de huurprijs op de ruimtemarkt (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

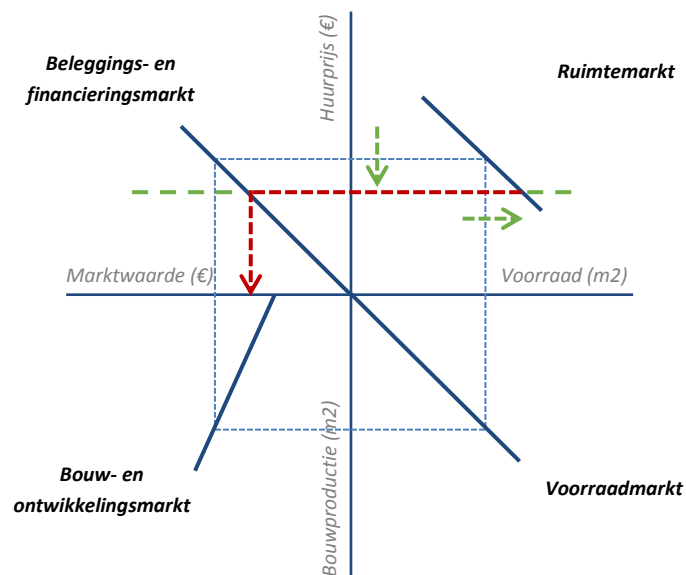
Terugkoppeling hypothese 2

Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot een selectie effect onder beleggers waardoor deze of (1) niet meer handelen, of (2) investeren met een lager rendement, of dat (3) een ander type beleggers de markt betreedt.

De ruimtemarkt heeft binnen het model zijn effect op de beleggings- en financieringsmarkt (linksboven). Een beperking van de huurprijs leidt er binnen deze markt, bij gelijkblijvende rendementen en kapitaalseisen, toe dat de totale marktwaarde af zal nemen (zie figuur Figuur 39). Dit kan tot gevolg hebben dat partijen stoppen met



handelen, zoals in Amsterdam inmiddels (zelfs nog op basis van de huidige regulering en nog zonder een noodknop) door een aantal partijen reeds is aangegeven. Dit eerste effect wordt dus reeds waargenomen.



Figuur 39; Het mogelijke effect van een beperking van de huurprijs op de beleggings- en financieringsmarkt (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

Een ander effect dat op zou kunnen treden is dat partijen genoeg moeten nemen met een lager rendement (zie Figuur 40). Onder druk van de conjunctuur (dus vanwege markteffecten) en dus zonder huurprijsbeperking heeft dit effect de afgelopen jaren, voor wat betreft het directe rendement, reeds plaatsgevonden. Het is dan ook de vraag tot in hoeverre institutionele partijen mee kunnen in het nog verder verlagen van deze rendementen vanwege de onderliggende rendementseisen van de pensioenfondsen waarvoor wordt belegd. Hierbij zou dan in theorie het effect op kunnen treden dat andere partijen toetreden tot de markt. Vanwege onder andere de lange doorlooptijden van projecten is het momenteel niet eenvoudig om vast te stellen in welke mate hier nu al sprake van is. Wel kan op basis van het model, de internationale literatuur, de casestudies en de hiervoor afgenomen expert interviews worden gesteld dat het de verwachting is dat er een verschuiving van partijen plaats zal moeten vinden om projecten alsnog af te zetten indien huurprijzen worden beperkt. Omdat door de huurprijsbeperking voor investeerders het directe rendement alleen niet meer leidt tot een haalbare businesscase, moeten partijen zich bewust zijn van het mogelijk speculatief handelen van dergelijke investeerders op de Nederlandse woningmarkt.

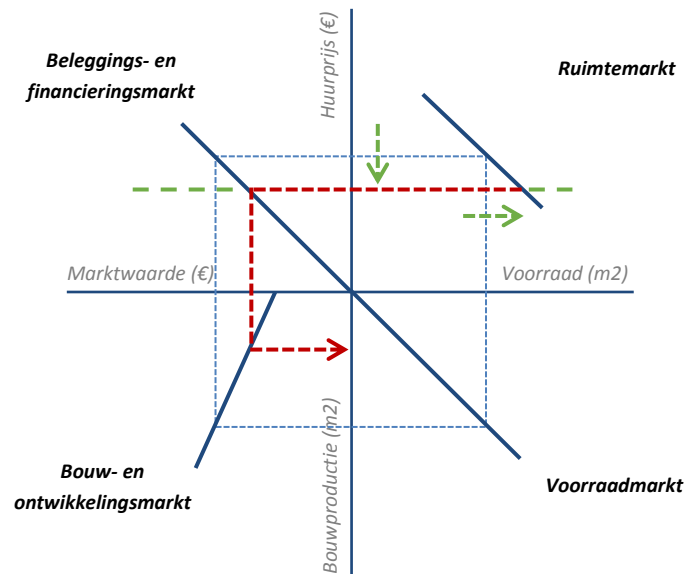


Figuur 40; De visualisatie van een rendementsaanpassing op de beleggings- en ontwikkelmarkt (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

Terugkoppeling hypothese 3

Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot een lager ontwikkelvolume.

De effecten op de beleggings- en financieringsmarkt hebben een gevolg voor de bouw- en ontwikkelmarkt. Een daling van de marktwaarde vanwege een huurprijsbeperking leidt op de bouw- en ontwikkelmarkt tot een verlaging van de bouwproductie (zie Figuur 41). Indien er in het geval van een beperking van de huurprijs vanuit wordt gegaan dat de rendementen uit de evenwichtssituatie op de beleggings- en financieringsmarkt worden gehandhaafd, waardoor de marktwaarde afneemt, zal dit dus op de bouw- en ontwikkelingsmarkt eveneens onder de huidige rendementen leiden tot een afname van de bouwproductie.



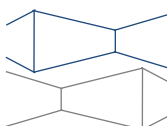
Figuur 41; Het mogelijke effect van een beperking van de huurprijs op de bouw- en ontwikkelingsmarkt (bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

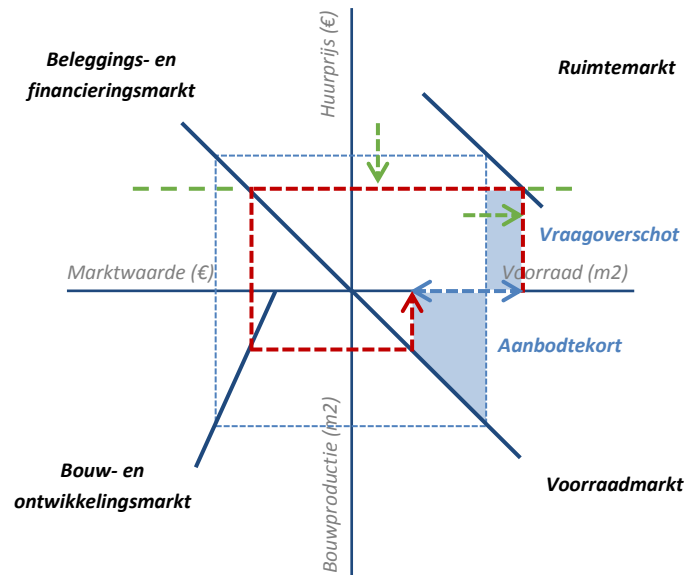
Terugkoppeling hypothese 4

Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop verstoort het zelfregulerend vermogen van de markt en kan hierdoor leiden tot een oplopend tekort.

Als we de geschetste situatie in de eerste, tweede en derde hypothese doortrekken wordt de situatie op de voorraadmarkt zichtbaar. Figuur 42 toont, dat als gevolg van de situatie op de overige deelmarkten, de situatie op de voorraadmarkt verstoord raakt in het geval van een beperking op de huurprijs. De lichtblauwe pijl visualiseert de ontstane mismatch op de voorraad-as. Als gevolg van de beperking ontstaat op de ruimtemarkt een vraagoverschot (er is meer vraag dan vanuit de vorige evenwichtssituatie), terwijl eveneens op de voorraadmarkt een aanbodtekort ontstaat (er is minder aanbod dan vanuit de vorige evenwichtssituatie).

Normaliter zou een vraagoverschot of een aanbodtekort in een vrije marktsituatie tot gevolg hebben gehad, dat dit initieel resulteert in hogere huurprijzen, die leiden tot hogere marktwaardes, die vervolgens leiden tot een hogere bouwproductie, waardoor op de lange termijn het evenwicht wordt hersteld. Door de beperking komt deze reactie nu niet tot stand. Dit komt feitelijk omdat de vrije marktsituatie is verstoord en de markt hierdoor niet in staat is om het evenwicht te herstellen. Hierdoor is het zelfregulerend vermogen van de markt beperkt wat op zichzelf weer kan leiden tot een verder oplopend tekort. Een dergelijke situatie kan gezien de omstandigheden leiden tot een structureel tekort in met name Amsterdam.





Figuur 42; Het mogelijke effect van een beperking van de huurprijs op de voorraadmarkt
(bron: DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992, Pag. 188 – maar bewerkt).

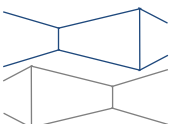
Reflectie hypothesen

Feitelijk valt of staat de beantwoording van de hypothesen, indien dit enkel gedaan zou worden aan de hand van het model, met het startpunt waar verondersteld wordt dat het evenwicht in de huidige situatie ligt. En dan, in het geval van huurprijsbeperking door middel van een noodknop, met name met de vraag naar waar de evenwichtshuurprijs ligt. Gezien de vraag en aanbod analyses uit de cases, maar ook op basis van het huidige prijsniveau, wordt voor dit onderzoek aangenomen dat als gevolg van huurprijsbeperking de huurprijs onder het huidige evenwicht komt te liggen, waardoor de gevolgen verwacht worden zoals deze zijn omschreven in de beantwoording van de hypothesen.

In theorie is het anderzijds ook beargumenteerbaar dat de huidige huurprijzen in de markt nu op de top van de cyclus zitten, en deze prijzen zich hierdoor nu feitelijk boven het evenwicht bevinden, waardoor de huurprijsbeperking er zo op deze wijze juist voor zou kunnen zorgen dat de markt via deze weg versneld terug kan naar zijn evenwicht. Samenvattend kan dan ook worden gesteld dat als de nieuwe grens van huurprijsbeperking ervoor zorgt dat deze grens:

- boven de evenwichtsprijs ligt, deze regulering niet leidt tot een effect;
- onder de evenwichtsprijs ligt, deze regulering het probleem zal verergeren;
- precies op de evenwichtsprijs ligt, deze regulering ervoor zal zorgen dat de marktwerking wordt versneld en hiermee sneller een nieuw evenwicht wordt bereikt.

In dit laatste geval is het een vereiste dat degene die deze huurprijsbeperking ontwerpt alwetend is. Gezien de ruimte historie van beleidsmatige ingrepen op de woningmarkt in de afgelopen decennia is het maar zeer de vraag of dit in een complexe samenhangende markt als de woningmarkt realistisch is. In het meest gunstige geval leidt een dergelijke huurprijsbeperking dus tot het versneld optreden van een evenwichtssituatie. De condities hiervoor zijn volledig geïnformeerde, rationeel handelende actoren in de gehele woningmarkt. Een hoop mitsen en maren die een goede reden kunnen vormen om een dergelijke beperking niet in te voeren, omdat deze economisch gezien enkel en alleen in de beste situatie leidt tot een uitkomst die overeenkomt met een uitkomst zoals die ook zou ontstaan in de vrije markt, maar dan alleen sneller. In alle andere gevallen sorteert de maatregel geen effect of treedt een verslechtering op.



6.

Conclusies & aanbevelingen



6. Conclusies & aanbevelingen

Nu in de Synthese een terugkoppeling is gegeven op de hypotheses, worden in dit laatste hoofdstuk de conclusies en aanbevelingen omschreven.

6.1 Conclusie

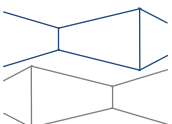
Het vertrekpunt voor dit onderzoek was het formuleren van een antwoord op de onderzoeksvraag:

Wat is het effect van huurprijsregulering naar aanleiding van de beoogde noodknop op het woningaanbod van het middenhuursegment in de twee grote steden?

In de aanleiding van dit onderzoek is reeds gesteld dat de druk op de Nederlandse woningmarkt momenteel enorm is, wat leidt tot lange wachtlijsten en een alsmaar toenemende prijsdruk. Door de lage rente, de stijgende koopkracht en het vertrouwen in de woningmarkt is in de afgelopen jaren de vraag naar woningen sterk toegenomen. Het middeldure huursegment kan hierbij in potentie de functie van draaischijf vervullen naar een evenwichtige woningmarkt. Huishoudens gebruiken deze woningen om op te stappen, door te stromen en terug te stromen. Vanwege de grote vraag naar woningen in het middeldure huursegment is het van belang dat deze woningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook beschikbaar blijven in dit segment. Hierbij is het van belang om excessieve gedragingen of verdringing van andere groepen op de woningmarkt zoveel mogelijk te voorkomen, waarvoor de minister mede op advies van de Samenwerkingstafel middenhuur, het toepassen van de zogeheten ‘noodknop middenhuur’ onderzoekt.

Echter blijft ook met het stellen van wettelijke kaders de mogelijkheid van een noodknop voor middeldure huur een ingrijpende maatregel in de vrije markt. De noodknop moet het voor gemeenten lokaal mogelijk maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Voorwaarden die worden gegeven bij toepassing van dit instrument zijn dat de noodknop van tijdelijk aard is, alleen van toepassing is voor gemeenten met schaarste in het middeldure huursegment en dat partijen die met een langetermijnperspectief investeren ondanks deze beperking alsnog voldoende verdienmogelijkheden blijven behouden. De minister heeft haar uitwerking reeds aan een select aantal gemeenten en marktpartijen voorgelegd. Deze gemeenten hebben aangegeven dat met de gekozen uitwerking alleen excessieve huurhoogten kunnen worden aangepakt, terwijl zij ook de betaalbaarheid voor de mensen willen beschermen. Marktpartijen zien de koppeling van huur aan waardeontwikkeling als een verslechtering van het risicoprofiel van beleggershuurwoningen, met als risico dat investeerders afhaken en verhuurders hun woning(en) uitponden. Uit de toelichting van de minister blijkt dat voornamelijk daadwerkelijk wordt gepoogd in de uitwerking van de noodknop te zoeken naar de balans tussen enerzijds het belang van betaalbare woningen op de korte termijn en het belang van een aantrekkelijk investeringsklimaat voor woningbouw voor de lange termijn. Een duivels dilemma.

Op basis van de uitgevoerde literatuurstudie kan worden gesteld dat het geliberaliseerde huursegment in Nederland, vanwege aanzienlijke subsidies voor de koopmarkt en het gereguleerde segment, gemarginaliseerd is geraakt. Tevens wordt gesteld dat het de verwachting is dat de vraag naar middeldure huurwoningen in de grote steden onverminderd groot zal blijven. Hiervoor zijn in dit onderzoek diverse redenen aangedragen zoals de toename van het aantal huishoudens, de trek naar de stad, de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de vergrijzing, de striktere invulling van de taak van corporaties en striktere leennormen voor koopwoningen. Indien hierbij de beschreven issues inzake scheefwonen, de betaalbaarheid, buy-to-let en Airbnb worden meegenomen is de middeldure huurcocktail in de grote steden compleet. Hier staat tegenover dat tevens kan worden gesteld dat in het afgelopen decennium reeds aanzienlijke stappen zijn genomen en dat de recente hervormingen van het woonbeleid mogelijkheden creëren voor het middensegment om tot ontwikkeling te komen. Het beperken



van de hypotheekrenteaftrek in de koopsector en meer marktconforme huren in de huursector zijn hierin belangrijke stappen. Wat echter decennialang is verwaarloosd kan niet in enkele jaren ongedaan worden gemaakt. Hierbij ontstaat het beeld dat de ontwikkeling in het middeldure huursegment niet overal, snel en in voldoende mate tot stand komt. Het lijkt dan ook verreweg de beste remedie om het totale aanbod van woningen toe te laten nemen om daarmee het middensegment en de betaalbaarheid te vergroten.

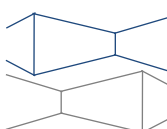
Indien wordt gekeken naar het vergroten van het aanbod door middel van nieuwbouw, kampt het middensegment in principe met hetzelfde probleem als de gehele woningmarkt. Aanbod komt hierbij om diverse redenen waaronder de beschikbaarheid van bouwlocaties, toegenomen complexiteit, lange doorlooptijden, reeds in de steden aanwezige lokale regulering en de cycliciteit en inelasticiteit op de woningmarkt langzaam op gang. Op basis van de voor dit onderzoek geraadpleegde studies kan vanuit een economisch perspectief worden geconcludeerd dat het toevoegen van meer aanbod zonder het (verder) afbouwen van bestaande subsidies een beperkt effect zal hebben, wat wordt veroorzaakt door de institutionele context waarvan het gemarginaliseerde middensegment een gevolg is. Het afbouwen van subsidies in andere segmenten zal dan ook op lange termijn bijdragen leveren aan een evenwichtiger woningmarkt. Dit lijkt een andere richting dan waar het meest recente beleid zich heen lijkt te bewegen, wat zich juist richt op meer regulering en subsidiering voor het middensegment. Meer recentere ontwikkelingen, zoals het afschaffen van de rendementseis en een versoepeling van de markttoets voor corporaties, kunnen in potentie ruimte bieden voor meer middeldure huurwoningen, maar dragen ondanks eerder ingezette hervormingen bij aan het vergroten van een ongelijk speelveld tussen marktpartijen en corporaties.

Op basis van de case studies kan samenvattend worden geconcludeerd dat in Amsterdam 65.464 (14%) huishoudens een middeninkomen heeft en er 27.200 (6,3%) middensegment huurwoningen zijn. In Rotterdam zijn er 41.819 (13%) huishoudens met een middeninkomen en zijn er 18.076 (5,8%) middensegment huurwoningen. De rest van deze inkomens is in beide steden aangewezen op een koopwoning en heeft hierop gemiddeld gezien met name in Amsterdam vanwege de gemiddelde prijsstelling geen kans. Beide steden beschikken over een actief beleid met betrekking tot het middenhuursegment. Beide steden stellen hiervoor beperkingen op inzake de maximale huurniveaus en minimale oppervlaktes. In de aanvullende eisen, waaronder de instandhoudingstermijn en indexering, gaat Amsterdam echter een stuk verder dan Rotterdam.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het opgestelde conceptueel kader zijn voor dit onderzoek de volgende hypotheses beantwoord:

1. *Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot het activeren van latente vraag.*
2. *Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot een selectie effect onder beleggers waardoor deze of (1) niet meer handelen, of (2) investeren met een lager rendement, of dat (3) een ander type beleggers de markt betreedt.*
3. *Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop leidt tot een lager ontwikkelvolume.*
4. *Het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop verstoort het zelfregulerend vermogen van de markt en kan hierdoor leiden tot een olopemd tekort.*

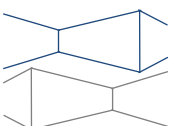
De hypotheses van dit onderzoek zijn onder andere beantwoord door gebruik te maken van het door DiPasquale & Wheaton (1992) ontwikkelde vierkwadrantenmodel. Op basis van het model is het ter beantwoording van de eerste hypothese aannemelijk gemaakt dat huurprijsregulering leidt tot een toename van de verborgen vraag. Ter beantwoording van de tweede hypothese wordt op basis van de case studies reeds duidelijk dat de huidige regulering in Amsterdam (nog zonder een noodknop) er al toe heeft geleid dat een aantal institutionele beleggers



in de stad reeds is gestopt met handelen. Op basis van het model wordt gesteld dat het bij een verdere beperking van de huurprijs enkel nog mogelijk is om te investeren met lagere rendementen en dat dit mogelijk kan leiden tot een ander type investeerders, waarbij speculatief handelen niet kan worden uitgesloten. Als gevolg van deze lagere rendementen kan dit ter beantwoording van de derde hypothese leiden tot een lager ontwikkelvolume op de bouw- en ontwikkelingsmarkt. Ter beantwoording van de vierde hypothese wordt op basis van de geschetste situatie in het model dan ook gesteld dat het toepassen van huurprijsregulering door middel van de noodknop het zelfregulerend vermogen van de markt verstoort en dit in ieder geval in Amsterdam kan leiden tot een oplopend tekort.

Concluderend kan worden gesteld dat uit dit onderzoek blijkt dat huurprijsregulering door middel van de beoogde noodknop niet noodzakelijkerwijs tot de beoogde uitkomsten leidt en dat het aannemelijk is dat dit het probleem kan verergeren. Wel kan het voor selecte specifieke kwetsbare doelgroepen (bijvoorbeeld 'Key workers') interessant zijn om hierop een uitzondering te maken. Dit dient echter dit wel gepaard te gaan met een strikt selectiebeleid en passende periodieke handhaving binnen een niet marktconform deel van de markt, zodat potentieel scheefwonen in dit segment te allen tijde wordt voorkomen.

Met de beoogde noodknop wordt beleid gevoerd op deze ontstane situatie op de woningmarkt en de intentie hiervan lijkt goed. Samenvattend kan worden gesteld dat als de nieuwe grens van huurprijsbeperking ervoor zorgt dat deze grens (a) boven de evenwichtsprijs ligt, deze regulering niet leidt tot een effect, (b), onder de evenwichtsprijs ligt, deze regulering het probleem zal verergeren en (c) precies op de evenwichtsprijs ligt, deze regulering ervoor zal zorgen dat de marktwerking wordt versneld en hiermee sneller een nieuw evenwicht wordt bereikt. In dit laatste geval is het een vereiste dat degene die deze huurprijsbeperking ontwerpt alwetend is. Gezien de ruimte historie van beleidsmatige ingrepen op de woningmarkt in de afgelopen decennia is het maar zeer de vraag of dit in een complexe samenhangende markt als de woningmarkt realistisch is. In het meest gunstige geval leidt een dergelijke huurprijsbeperking dus tot het versneld optreden van een evenwichtssituatie. De condities hiervoor zijn volledig geïnformeerde, rationeel handelende actoren in de gehele woningmarkt. Dit onderzoek toont hiervoor een hoop mitsen en maren die een goede reden kunnen vormen om een dergelijke beperking niet in te voeren, omdat deze economisch gezien enkel en alleen in de beste situatie leidt tot een uitkomst die overeenkomt met een uitkomst zoals die ook zou ontstaan in de vrije markt, maar dan alleen sneller. In alle andere gevallen sorteert de maatregel geen effect of treedt een verslechtering op.



6.2 Aanbevelingen

In navolging van de conclusie worden in deze laatste paragraaf de aanbevelingen omschreven. Uit dit onderzoek blijkt dat er veel expliciete voor- en tegenstanders van een mogelijke noodknop zijn. Wellicht ligt de gematigde waarheid dan ook in het midden. Zo is het van belang om enerzijds lokaal eenduidige afspraken te maken over huurdersbescherming, instandhouding en indexatie van middensegment huurwoningen, terwijl anderzijds moet worden voorkomen dat dergelijke ingrepen leiden tot verliesgevendende exploitaties, waardoor een rem ontstaat op investeringen voor deze juist zo broodnodige woningen. Hiervoor is het noodzakelijk om, meer dan nu al gebeurt, transparantie te tonen tussen publieke en private partijen en in samenwerking te komen tot heldere afspraken. Terug naar de polder en niet vanuit de huidige druk denken in verdere polarisatie. Investeerders, ontwikkelaars en bouwers dienen hiervoor stappen te zetten in het open leggen van exploitaties en ambtenaren, maar zeker ook bestuurders, dienen hiervoor te investeren in kennis over de markt en het met eenduidige data onderbouwen van politieke wensen. Weg van politieke kleur, naar realisme en op basis van feiten. Om er zodoende voor te zorgen dat wordt toegewerkt naar een evenwichtige woningmarkt, die uiteindelijk minder cyclisch wordt en gelijke kansen biedt voor alle doelgroepen in alle inkomenssegmenten.

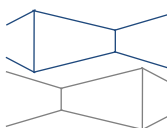
Daarvoor is het met betrekking tot nieuwbouw van belang om een overaanbod te creëren in de harde planvoorraad, om ervoor te zorgen dat vanwege onverhoopte planvertraging of planuitval, de beoogde middensegment huurwoningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In navolging hierop is het wenselijk om meer specifieke data te vergaren over de verschillende segmenten van de woningmarkt en woonvisies, woonagenda's en actieplannen specifiek te onderbouwen met harde vraag-, aanbod-, voorraad-, inkomens-, demografische- en scheefwoondata. En dit beleid vervolgens structureel te monitoren en evalueren, zodat zichtbaar wordt welke effecten dit beleid sorteert. Tevens is het van belang de huurders in middensegment meer zekerheid te geven over goed onderhoud, gemaximaliseerde huurstijging en bescherming bij de huurcommissie te bieden, wat nu wel een mogelijkheid is voor woningen in het gereguleerde segment.

In navolging op de publiek private afspraken is het wellicht het onderzoeken waard of in overleg gekomen kan worden tot prestatieafspraken met institutionele partijen over het beschikbaar houden van voldoende middeldure huurwoningen (zoals nu ook te doen gebruikelijk is voor corporaties). Dit zou bijvoorbeeld op portefeuilleniveau gerealiseerd kunnen worden, zodat er voldoende middensegment huurwoningen beschikbaar blijven, maar investeerders op woning- of complexniveau wel de gewenste flexibiliteit behouden.

Daarnaast verdient het economisch gezien de aanbeveling om meer onderzoek te doen naar de mogelijkheden om bestaande subsidies in de woningmarkt verder af te bouwen. Subsidies welke onderdeel zijn van de institutionele context waarvan het gemarginaliseerde middensegment tenslotte een gevolg is. Ook worden betaalbaarheidsproblemen bijvoorbeeld beter via het inkomen aangepakt, dan via regulering van de woningmarkt. Het sturen op basis van inkomen leidt er toe dat dit niet verbonden is aan het object, wat de mobiliteit en hiermee het passend wonen vergroot.

Tot slot verdient het de aanbeveling om meer onderzoek te doen naar hoe potentieel scheefwonen in het middenhuursegment kan worden voorkomen. Aangezien er veel publiek geld is gemoeid met de totstandbrenging van het middensegment, lijkt het van belang ervoor te zorgen dat deze gelden ook terecht komen bij de juiste huishoudens. Een interessante mogelijkheid hiervoor is het aanbieden van een flexibel contract met een marktconforme huurprijs, maar met een korting op basis van het jaarincome. Een drietal corporaties heeft reeds geëxperimenteerd met een dergelijke contractvorm²¹⁸. Via een dergelijke weg is het mogelijk publieke gelden doelmatig te besteden.

²¹⁸ Kromhout, S., Mulder, R., Bakker, W., 2017.



Reflectie

Het onderzoeken van een actueel onderwerp dat voortdurend in ontwikkeling is, is uitdagend. Hetzelfde kan gesteld worden over het feit dat dit onderwerp veel expliciete voor- en tegenstanders kent, wat dikwijls leidt tot hoog oplopende, vaak politieke, discussies. In dit onderzoek is dan ook gepoogd om onafhankelijk te blijven en de cases zoveel als mogelijk te onderbouwen op basis van feiten. Dit is uiteraard gedaan vanuit de plicht van de onderzoeker, maar eveneens vanuit mijn persoonlijke overtuiging dat de politieke, soms sterk gepolariseerde en gefragmenteerde, discussie daarmee het beste is geholpen.

De conclusies van dit onderzoek tonen aan dat we erg veel zeker moeten weten van een specifieke complexe markt, om de juiste beslissing te nemen. Indien dit niet het geval is, treedt er geen effect op of wordt het probleem verergerd. Vaak wordt met beleid een bepaalde maakbaarheid verondersteld, die ook wij als ontwikkelaars in onze gebieden graag veronderstellen, maar deze wordt niet altijd werkelijkheid.

De stad is niet in alle opzichten maakbaar. Vaak denken we er goed aan te doen om volgens bepaalde principes te werken en te interveniëren, maar tegelijkertijd kunnen we ondanks onze intenties niet altijd correct voorspellen wat de consequenties van dit handelen zijn. Het lijkt dan ook verstandig om bescheiden te zijn en juist die doelgroepen te helpen die echt in de knel zitten, zonder over te gaan tot een complete stelselwijziging, om te voorkomen dat het middel erger is dan de kwaal.

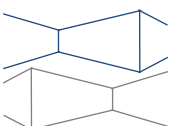
Beperkingen

De onderstaand beschreven beperkingen dienen in ogenschouw te worden genomen bij de interpretaties van de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek.

Ondanks de in dit onderzoek beschreven verschillende deelmarkten, is er feitelijk zoals eveneens omschreven niet sprake van één en dezelfde woningmarkt, maar van een groot aantal regionale of zelfs lokale woningmarkten. Het is dan ook cruciaal om bij nationaal beleid, gericht op het bevorderen van de ontwikkeling van het middensegment, rekening te houden met de verschillen in de lokale omstandigheden op de woningmarkt. De conclusies uit dit onderzoek hebben dan ook specifiek betrekking op de vermelde steden. Wel is het wellicht mogelijk, indien rekening wordt gehouden met lokale waarderingen en cijfers, de uitkomsten transfereerbaar te maken door middel van vervolgonderzoek voor andere woningmarktregio's en of steden.

Vanwege de onderzoekstermijn zijn voor dit onderzoek twee case studies uitgevoerd naar de twee grote steden. Indien meer tijd beschikbaar was geweest, was het wellicht mogelijk geweest meer steden te analyseren zoals bijvoorbeeld Utrecht en Den Haag. Dit zou de generaliseerbaarheid van de resultaten kunnen vergroten.

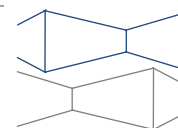
Tot slot wordt nog eenmaal stilgestaan bij de beperking(en) van het model. In dit onderzoek zijn de beperkingen van het model reeds omschreven. Het is en blijft dan ook een theoretisch economisch model. Het is dan ook de verwachting dat zeker op korte termijn andere effecten op kunnen treden. Het wordt echter op basis van de internationale literatuur op de lange termijn zeer waarschijnlijk geacht dat een nieuwe evenwichtssituatie zal ontstaan die in overeenstemming is met de uitkomsten van dit onderzoek.



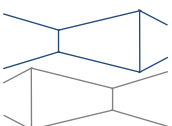
Literatuur

Boeken, rapporten en artikelen

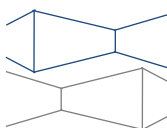
- Angel, S., 2000. *Housing Policy Matters, A Global Analysis*. ISBN: 0-19-513715-9. Verenigde Staten: New York, Oxford University Press. Boek.
- Arestis, P., Mooslechner, P., Wagner, K., 2009. *Housing Market Challenges in Europe and the United States*. ISBN 978-1-349-31038-8. Palgrave Macmillan Publishers. Verenigd Koninkrijk: Basingstoke. Boek.
- Bakker, J., Bogaards, C., Egmond-Smit, van, N., Semenov, R., 2018. *Woningmarktbeleid in Amsterdam*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw. Rapport.
- Beets, G., Dam, van, F., Jong, de, A. & Manting, D., 2015. *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest*. 's Gravenhage: Planbureau voor de leefomgeving. Rapport.
- Belzen, van, T., 2019. *Woningmarktdeskundigen over woelige tijden: de zeepbel loert, maar een nieuwe bouwcrises... nee*. Alphen aan de Rijn: Cobouw – 19 feb. Artikel.
- Berkers, V., Dignum, K., 2017. *Wonen in Amsterdam 2017 – Woningmarkt*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Rapport.
- Besseling, P., J., Bovenberg, A., L., Romijn, G., & Vermeulen, W., J., V., 2008. *De Nederlandse Woningmarkt en overheidsbeleid: Over aanbodrestricties en vraagsubsidies*. In F. J. H. Don (Ed.), *Agenda Voor de Woningmarkt*. KVS Preadviezen 2008 (pp. 13-79). Amsterdam: KVS. Rapport.
- Blijie, B., et.al., 2016. *Wonen in beweging – de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Den Haag: Ministerie van BZK uitgevoerd door ABF Research. Rapport.
- Bockmeer, van, J., Trappenburg, N., 2019. *Betaalbare woningen zijn hard nodig, maar wie gaat ze bouwen?* Amsterdam: FD – 22 feb. Artikel.
- Boelhouwer, P., J., 2004. *The incomplete privatization of the Dutch housing market, Exploding house prices versus falling house-building output*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2005, Vol. 20 Pag. 363-378. Delft: OTB Research Institute for Housing, Urban an Mobility Studies. Paper.
- Boelhouwer, P., J., 2017. *The role of government and financial institutions during a housing market crisis: a case study of the Netherlands*. *International Journal of Housing Policy*, Vol, 17:4, Pag. 591-602. Delft: Delft University of Technology. Paper.
- Bokeloh, P, 2019. *Woningmarktmonitor – meer tekenen van afkoeling – april 2019*. Amsterdam: ABN Amro, Economisch bureau. Artikel.
- Booi, H., Graaf, de, L., Diest, van, D., 2018. *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam - Onderzoek, Informatie en Statistiek i.o.v. Metropoolregio Amsterdam. Rapport.
- Bos, J., Verberk, M., Warnaar, M., 2018. *Financieringslast normen 2019*. Utrecht: Nibud. Rapport.
- BPD, 2019. *BPD dossier – De financiële (on)haalbaarheid van wonen*. Amsterdam: BPD. Voorjaar 2019. Artikel.
- Buitelaar, E., Weterings, A., Raspe, O., Jonkeren, O., Boterman, W., 2016. *De verdeelde triomf, verkenning van stedelijk-economische ongelijkheid en opties voor beleid*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving. Rapport.
- Buitelaar, E., Schilder, F., 2018. *Particuliere woningbeleggers en toegankelijkheid van de woningmarkt: de casus Amsterdam*. Notitie.
- Camps, M., 2019. *Nieuwjaarsartikel: Sturen op economische groei*. Amsterdam: ESB. Artikel.
- Capital Value, 2019. *De woning(beleggings)markt in beeld 2019*. Utrecht: Capital Value. Rapport.
- Case, K., E., Schiller, R., J., Thompson, A., K., 2012. *What Have They Been Thinking? Homebuyer Behavior in Hot and Cold Markets*. *Brookings Papers on Economic Activity*, Fall 2012, Pag. 265-315. Verenigde Staten: Washington. Paper.
- Conijn, J., Rouwendal, J., Schilder, F., 2016. *Veranderende verhoudingen op de Nederlandse*



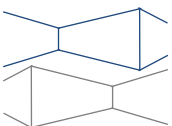
- woningmarkt. TPEdigitaal, 10(2), 23. Artikel.
- Conijn, J., 2018a. *De kloof op de huizenmarkt wordt groter*. Amsterdam: FD – 7 dec. Artikel.
 - Conijn, J., 2018b. *Het middensegment van de huursector is het strijdtoneel tussen marktwerking en regulering*. Amsterdam: FD – 26 feb. Artikel.
 - Conijn, J., 2019a. *Herziene Woningwet werk nadelig voor corporaties en vraagt om nog meer aanpassingen*. Amsterdam: FD – 3 dec. Artikel.
 - Conijn, J., 2019b. *Kennis is als een fata morgana – hervorming van de woningmarkt: resultaten en lessen voor de toekomst*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam. Rapport.
 - Conijn, J., 2019c. *Huurdersbescherming is een beter middel dan huurbevrozing om woningnood aan te pakken*. Amsterdam: FD – 2 juli. Artikel.
 - Dam, van, F., Eskinasi, M., Groot, de, C., 2014. *Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 – deel 2*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving. Rapport.
 - Davis, M., A., Ortalo-Magné, F., 2009. *Household expenditures, wages, rents*. Review of Economics Dynamics 14 (2011), Pag. 248-261. Elsevier. Paper.
 - Dawkins, C., J., Nelson, A., C., 2002. *Urban containment policies and housing prices, an international comparison with implications for future research*. Georgia Institute of Technology. Verenigde Staten: Atlanta. Paper.
 - Dijk, van, D., Groot, S., Lehour, A., & Mohlman, J., 2016. *Kansrijk Woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving. Rapport.
 - Dijk, van, D., Mesters, G., 2018. *Amsterdam bepalend voor woningprijzen*. Amsterdam: ESB. Artikel.
 - DiPasquale, D., & Wheaton, W.C., 1992. *The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework*. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, V20.1: pp. 181-197. Paper.
 - Eskinasi, M., 2011. *Houdini: een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten*. ISBN: 978-90-78645-62-7. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving. Rapport.
 - Evers, D., Blom, W., 2016. *Gemeenten op de ladder – de effecten van de ladder voor Duurzame Verstedelijking op de gemeentelijke planvorming*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Rapport.
 - Faessen, W., Gopal, K., Leeuwen, van, G., Omtzigt, D., 2017. *Primos 2017 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2017 – 2050*. Delft: ABF Research. Rapport.
 - Gemeente Amstelveen, 2018. *Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018*. Z-2018/040634; D-2018/217315. Amstelveen: gemeente Amstelveen. Beleidsnotitie.
 - Gemeente Amsterdam, 2017a. *Actieplan meer middeldure huur 2017-2025*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam. Beleidsnotitie.
 - Gemeente Amsterdam, 2017b. *Woonagenda 2025 – voldoende, betaalbare en goede woningen*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling wonen. Beleidsnotitie.
 - Gemeente Amsterdam, 2018a. *Amsterdam in cijfers 2018*. Amsterdam: onderzoek, informatie en statistiek. Rapport. Rapport.
 - Gemeente Amsterdam, 2018b. *Woningbouwplan 2018-2025*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling. Beleidsnotitie.
 - Gemeente Rotterdam, 2016. *Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020*. Vastgesteld 15 december 2016. Rotterdam: gemeente Rotterdam. Beleidsnotitie.
 - Gemeente Rotterdam, 2018. *Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021*. Rotterdam: gemeente Rotterdam. Notitie.
 - Gemeente Rotterdam, 2019a. *Thuis in Rotterdam, addendum Woonvisie Rotterdam 2030*. Rotterdam: gemeente Rotterdam. Beleidsnotitie.



- Gemeente Rotterdam, 2019b. *Begeleidende brief Vaststelling Actieplan Middenhuur*. 19bb13502 - 2 april 2019. Rotterdam: gemeente Rotterdam. Notitie.
- Gijzel, van, R., 2018. *Samen bouwen aan middenhuur – ervaringen van een jaar Samenwerkingstafel middenhuur*. Den Haag 11023. Rapport.
- Glaeser, E., L., Kolko, J., Saiz, A., 2000. *Consumer city*. Harvard University. Verenigde Staten: Cambridge, Massachusetts. Paper.
- Glaeser, E., L., Gyourko, J., 2003. *The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability*. Economic Policy Review - Federal Reserve Bank of New York, Pag. 21 - 39. New York. Paper.
- Groenemeijer, L., Stuart-Fox, M., Leeuwen, van, G., en Omtzigt, D., 2018. *Primos 2018 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018 – 2050*. Delft: ABF Research. Rapport.
- Groot, de, C., Daalhuizen, F., Schilder, F., Tennekes, J., 2016. *Betaalbaarheid van het wonen in de huursector – verkenning van beleidsopties*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Rapport.
- Groot, H.F., de, Marlet, G., Teulings, C., & Vermeulen, W., 2010. *Stad en Land*. 's Gravenhage: Centraal Planbureau. Rapport.
- Groot, S., Mohlmann, J., Lejour, A., 2016. *De positie van middeninkomens op de woningmarkt – verklein verschillen in woonsubsidies*. Den Haag: Centraal Planbureau. Rapport.
- Groot, S., Vogt, B., Wiel, van, der, K., Dijk, van, M., 2018. *Oververhitting op de Nederlandse Huizenmarkt?* 's Gravenhage: Centraal Planbureau. Rapport.
- Haffner, M., Elsinga, M., Hoekstra, J., 2012. *Access and Affordability: Rent Regulation*. Elsevier, Pag. 4-45. Delft: Delft University of Technology. Paper.
- Hekwolter, M., Nijskens, R., en Heeringa, W., 2017. *De woningmarkt in de grote steden*. Amsterdam: De Nederlandse Bank. Rapport.
- Hielkema, H., 2019. *Het Parool laat beleggers onnodig schrikken over noodknop*. Zandvoort: Vastgoedjournaal – 8 maart 2019. Artikel.
- Hoogenwerf, J., M., 2009. *Kredietcrisis en kantorenmarkt*. Utrecht: Universiteit van Utrecht. Rapport.
- Ivens, L., 2019. *Raadsbrief Noodknop middenhuur*. Aan de leden van de commissie Wonen en Bouwen, 14 februari 2019. Amsterdam: Gemeente Amsterdam. Brief.
- Jonkman, A., Janssen-Jansen, L., 2013. *The “squeezed middle” on the Dutch housing market, how and where is it to be found?* Journal of Housing and Build Environment, September 2015, Vol. 30, Issue 3, Pag. 509 – 528. Houten: Springer media. Paper.
- Kakebeeke, P., Leupen, J., 2019. *Amsterdam slijbt dicht door woonfraude*. Amsterdam: FD – 13 feb. Artikel.
- Knot, K., 2019. *De woningmarkt in macro-economisch perspectief – speech Congres Capital Value*. Utrecht – 11 feb. Speech.
- Koster, H., Ommeren, van, J., Volkhausen, N., 2018. *Airbnb verhoogt de woningprijzen en huren in Los Angeles*. Amsterdam: ESB in publieke belangen – jaargang 103. Artikel.
- Kromhout, S., Mulder, R., Bakker, W., 2017. *Huren met korting, evaluatie pilot Flexibel Huren voor middeninkomens in Amsterdam*. RIGO Research en Advies in opdracht van Platform 31. Den Haag: Platform 31. Rapport
- Leve, de, E., et.al., 2018. *Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten*. Arnhem: Stec Groep. Rapport.
- Lind, H., 2010. *Rent regulation, A conceptual and comparative analysis*. European Journal of Housing Policy, 2001, Vol. 1 Pag. 41-57. Sweden: Stockholm, Royal Institute of Technology. Paper.
- Linneman, P., D., Megbolugbe, I.F., 1992. *Housing affordability: Myth or Reality?* Urban Studies, Vol. 29 issue 3-4 Pag. 369-392. Sage journals. Paper.
- Lustenhouwer, F., 2018. *Niet-DAEB strategie woningcorporaties: doen of niet doen?* Den Haag: Platform31. Rapport.
- Malpezzi, S., 1998. *A Simple Error Correction Model of House Prices*. Journal of Housing Economics, Vol.



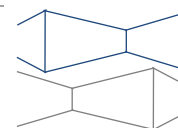
- 8, Pag. 27-62. Verenigde Staten: Wisconsin, University of Wisconsin. Paper.
- Mayer, C., J., Tsuriel Sommerville, C., 2000. *Land use regulation and new construction*. Regional Science & Urban Economics, December 2000, Vol. 30 Issue 6, Pag. 639-662. Verenigde Staten: Philadelphia, University of Pennsylvania. Paper.
 - Meijdam, H., M., Klundert, van, de, A.F., 2007. *Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans*. Advies 064. ISBN: 978-90-8513-031-4. Den Haag: VROM-raad. Rapport.
 - Michielsens, T., Groot, S., Veenstra, J., 2019. *Het bouwproces van nieuwe woningen*. Den Haag: Centraal Planbureau. Rapport.
 - Middelkoop, van, M., Schilder, F., 2017. *Middeninkomens op de woningmarkt – ruimte op een krap speelveld*. 's Gravenhage: Planbureau voor de leefomgeving. Rapport.
 - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2017. *Staat van de Woningmarkt – Jaarrapportage 2017*. Den Haag. Rapport.
 - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018. *Staat van de Woningmarkt – Jaarrapportage 2018*. Den Haag. Rapport.
 - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019a. *De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018 – Kernpublicatie*. Den Haag. Rapport.
 - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019b. *Cijfers over wonen en bouwen 2019*. Den Haag. Rapport.
 - Ministerie van Financiën, 2018. *Miljoenennota 2019*. Den Haag: Sdu Uitgevers. Beleidsnotitie.
 - Mohlmann, J., Groot, S., 2016. *Schatting marktconforme huur*. 's Gravenhage: Centraal Planbureau. Artikel.
 - MRA, BZK, 2019. *Woondeal MRA, samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt*. 5 juli 2019. Amsterdam. Beleidsnotitie.
 - Nabielek, k., Hamers, D., 2015. *De stad verbeeld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Rapport.
 - NVM, 2016. *Presentatie huurmarktcijfers VGM NL en NVM – 13 september 2016*. Nieuwegein: NVM.
 - Ollongren, K.H., 2018a. *Nationale woonagenda 2018-2021*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Rapport.
 - Ollongren, K.H., 2018b. *Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – 865611. Kamerbrief.
 - Ollongren, K.H., 2019a. *Stand van zaken beleggers op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – 2019-000052884. Kamerbrief.
 - Ollongren, K.H., 2019b. *Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – 315982. Kamerbrief.
 - Pavlides, E., et.al., 2013. *Episodes of Exuberance in Housing Markets: In Search of the Smoking Gun*. In: The Journal of Real Estate Finance and Economics, September 2015. Verenigd Koninkrijk: Lancaster University. Paper.
 - Provincie Zuid-Holland, 2018. *Woonbarometer 2018, Rapportage over ontwikkelingen op het gebied van wonen in Zuid-Holland*. Den Haag: Provincie Zuid-Holland. Rapport.
 - Regeerakkoord, 2017. *Vertrouwen in de toekomst – Regeerakkoord 2017-2021*. Den Haag: VVD, CDA, D66 en ChristenUnie. Rapport. Beleidsnotitie.
 - Schaar, van, der, J., 1987. *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delft: Delftse Universitaire Pers. Proefschrift.
 - Schilder, F., Conijn, J., 2015. *Middeninkomens en het middensegment – de ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: ARSE. Paper.
 - Schilder, F., Conijn, J., 2017. *Middeninkomens op de woningmarkt – Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat*. Amsterdam: ARSE. Paper.
 - Sijbers, S., Postma, K., Bruin, de, M., Wijbrands, F., 2019. *Actieplan middenhuur, maatregelen voor*



- behoud en uitbreiding middenhuursegment Rotterdam*. Rotterdam: gemeente Rotterdam, cluster Stadsontwikkeling. Beleidsnotitie.
- Staatsblad, 2017. *Besluit van 18 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur, nr. 172*. Den Haag: Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden.
 - Staatscourant, 2018. *Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juli 2018, nr. 2018-000010106*. Den Haag: Staatscourant 2018 nr. 39197, 17 juli 2018.
 - Trappenbrug, N., 2019. *Kabinet gaat met 'noodknop' excessieve huurstijgingen aanpakken*. Amsterdam: FD – 22 feb. Artikel.
 - Tsatsaronis, k., Zhu, Haibin, 2004. What drives housing price dynamics: cross-country evidence. BIS Quarterly Review March 2004 Pag. 65-78. Switzerland: Basel. Paper.
 - Vlak, A., Middelkoop, van, M., Schilder, F., Eskinasi, M., 2017. *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. 's Gravenhage: Planbureau voor de leefomgeving. Rapport.
 - Vlist, van, der, A., 2009. *Bellenblazen, de economie van vastgoedontwikkeling*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen. Rede.
 - VNG, 2017. *Gemeentelijk instrumentarium middenhuur*. Den Haag: VNG in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Handreiking.
 - Voogt, de, S., 2019. *Over drie, vier jaar slaat de woningmarkt om – interview Johan Conijn*. Amsterdam: NRC – 5 feb. Artikel.
 - Vries, de, V., Brugmans, L., Harleman, F., 2017. *Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de koopwoningmarkt?* Apeldoorn: Kadaster in samenwerking met NVM. Rapport.
 - Yin, R., K., 2003. *Case study research – design and methods*. Verenigde Staten, Californië, Thousand Oaks: Sage Publications. Boek.
 - Zeeuw, de, F., Drost, R., 2017. *Neem Amsterdam niet als norm voor aanpak problemen op woningmarkt*. Amsterdam: FD – 17 aug. Artikel.
 - Zeeuw, de, F., Drost, R., 2018. *Onderzoek: particuliere verhuurders vullen gat middenhuur*. Delft: gebiedsontwikkeling.nu. Artikel.

Websites

- ABNAMro.nl, 2019. Privé, Hypotheken, Berekenen. [online] beschikbaar op: <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheke/berekenen.html>. [Bezocht 2 juni 2019].
- Aedes.nl, 2019. Dossiers, huurbeleid en betaalbaarheid. [online] beschikbaar op: <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/inkomens-en-huurprijsgrenzen.html>. [Bezocht 22 april 2019].
- CPB.nl, 2019. Ramingen, MEV 2019, kerngegevensstabel. [online] beschikbaar op: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Kerngegevensstabel-raming-MEV2019-september-2018.pdf>. [Bezocht 25 april 2019].
- EigenHuis.nl, 2019. Hypotheken, Verhuizen naar een volgende woning, Hypotheekrenteaf trek. [online] beschikbaar op: <https://www.eigenhuis.nl/hypotheke/verhuizen-naar-een-volgende-woning/hypotheekrenteaf-trek>. [Bezocht 22 april 2019].
- Neprom.nl, 2019. DVDP, nieuwarchief. [online] beschikbaar op: <https://www.neprom.nl/dvdp/2019/nieuwsarchief/artikel.aspx?item=48> [bezocht 30 juni 2019].
- Neprom.nl, 2019. Nieuws, 2019. [online] beschikbaar op: <https://www.neprom.nl/nieuws/default.aspx?jaar=2019>. [Bezocht 4 juli 2019].
- Opendata.cbs.nl/statline, 2019. Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. [online] beschikbaar op: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=1C1CC> [bezocht 28 april 2019].



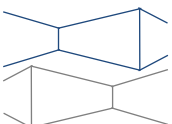
- Overheid.nl, 2019. Beleid en regelgeving, Wet- en regelgeving, landelijk, grondwet. [online] beschikbaar op: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001840/2018-12-21>. [Bezocht 10 maart 2019].
- Rijksoverheid.nl, 2019. Onderwerpen, huurwoningen, verhuurderheffing. [online] beschikbaar op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>. [Bezocht 25 april 2019].
- Vastgoedjournaal, 2019a. Nieuws. [online] beschikbaar op: <https://vastgoedjournaal.nl/news/39795/neprom-ziet-plan-gemeente-amsterdam-over-middeldure-koopwoningen-wel-zitten>. [Bezocht 4 juli 2019].
- Waarstaatjegemeente.nl, 2019a. Dashboard, Werk-en-inkomen, o.b.v. CBS Bevolkingsstatistiek/ LISA door ABF Research. [online] beschikbaar op: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Werk-en-inkomen> [bezocht 19 juli 2019].
- Waarstaatjegemeente.nl, 2019b. Dashboard, Bouwen-en-wonen, o.b.v. ABF Research Primos prognose 2050. [online] beschikbaar op: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Bouwen-en-wonen> [bezocht 19 juli 2019].
- Waarstaatjegemeente.nl, 2019c. Dashboard, Lokale-monitor-wonen. [online] beschikbaar op: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/lokale-monitor-wonen/> [bezocht 19 juli 2019].

Congressen

- Dag van de Projectontwikkeling, 2019. *Dringen op de woningmarkt*, met o.a. Johan Conijn en Peter Boelhouwer. NEPROM, 16 mei 2019, Den Bosch (bijlage 2).
- Provada, 2019. 4,5 en 6 juni 2019, Amsterdam. Diverse expert panels waaronder: *Betaalbaarheid in de woningmarkt*, met Eelco Horstman, René Scherpenisse, Annemarie Maarse en Pierre van Rossum & *Noodknop vrije huursegment*, met Frank Blokland, Gertjan van der Baan, Johan Conijn, Hala Naoum Néhmé, en Marja Appelman.
- Vastgoedjournaal, 2019b. *Lost meer regulering het woningmarktprobleem op, of juist niet?* Met Johan Conijn, Paul de Vries, Martijn Schut, Paulus Janssen, Kees Diepeveen, Gertjan van der Baan, Zwany van Brussel en Laurens van Noort. Vastgoedjournaal, 2019. 19 juni 2019, Utrecht (bijlage 3).
- WoONcongres, 2019. Ministerie van BZK. 4 april 2019, Den Haag

Interviews

- Huib Hielkema, Vastgoedadvocaat specialisatie huurrecht – Hielkema & co, vrijdag 5 juli 2019, Amsterdam.
- Casper Hulsmans, Acquisition Manager Residential – Bouwinvest, woensdag 10 juli 2019, Amsterdam.
- Edgar Berger, Hoofd Acquisitie regio Noordwest – Syntrus Achmea Real Estate & Finance, woensdag 10 juli 2019, Amsterdam.
- Emile Klep, voormalig Directeur Stedelijke Inrichting Gemeente Rotterdam en per 1 juli directeur-bestuurder woningcorporatie Woonplus Schiedam, vrijdag 12 juli 2019, Rotterdam.
- Edwin Brockhoff, Directeur Brockhoff Makelaars & Bouke Molenkamp, manager nieuwbouw – Brockhoff Makelaars, vrijdag 12 juli 2019, Amstelveen.
- Frank Verwoerd, Hoofd research – Colliers International, vrijdag 12 juli 2019, Amsterdam.
- Peter Boelhouwer, Hoogleraar Housing systems – TU Delft, maandag 15 juli 2019, Delft.
- Chris Schaapman, Directeur-bestuurder – ELAN wonen, dinsdag 16 juli 2019, Haarlem.
- Imke Verbeek, Beleidsmedewerker middenhuur – Ministerie BZK, woensdag 17 juli 2019, Den Haag.
- Carolien Schippers, Adjunct directeur stedelijke ontwikkeling – Gemeente Amsterdam, donderdag 25 juli 2019, Amsterdam.
- Hans Touw, Managing Director Residential – Redevco, woensdag 7 augustus, Amsterdam.

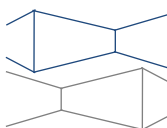


Afkortingen

| | |
|-----------|---|
| DAEB | Diensten van Algemeen Economisch Belang |
| hts-grens | Huurtoeslaggrens |
| Niet-DAEB | Geen Diensten van Algemeen Economisch Belang oftewel Commerciële diensten |
| LTI | Loan to Income |
| LTV | Loan to Value |
| NEPROM | Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen |
| WOZ | Wet Waardering Onroerende Zaken |
| Wro | Wet ruimtelijke ordening |
| WWS | Woningwaarderingstelsel |

Begrippen & definities

| | |
|---------------------------------|---|
| Aftoppingsgrens | Huurprijsgrens waarboven, afhankelijk van het type huishouden voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens, in bijzondere gevallen het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 50% door huurtoeslag gedekt kan worden. |
| Besteedbaar huishoudinkomen | Inkomen na aftrek van belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen. Hierbij wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektekostenpremie, zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief het belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de aftrekbare kosten eigen woning, waaronder hypotheekrenteaf trek, en het eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden. |
| Bruteringsoperatie | De financiële verzelfstandiging van de corporaties in 1995, waarbij de uitstaande rijksleningen aan corporaties werden weggestreept tegen de subsidies die zij volgens afspraken nog zouden ontvangen. |
| Bruto Binnenlands Product (BBP) | De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling. |
| Buy-to-let Conjunctuur | Investeerders die woningen kopen met het doel om deze woningen te verhuren. Schommelingen in de economische groei op de korte en middellange termijn. Een indicator voor de economische groei is het Bruto binnenlands product (BBP). |
| Corporatie | Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. |
| Cycliciteit | Golfbeweging van prijzen op de lange termijn rond een trendmatig gemiddelde. Meer specifiek binnen de woningmarkt: een afwisseling van perioden van stijgende en dalende woningprijzen. |
| Doorstromer | Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners. |
| Dure scheefheid | Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen. Deze huishoudens wonen daarmee feitelijk 'te duur' |
| Eigenwoningforfait | Het eigenwoningforfait is het bedrag dat bij de aangifte inkomstenbelasting in box 1 bij het inkomen wordt opgeteld, indien deze woning het hoofdverblijf is. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning. |
| Gereguleerde huurwoning | Huurwoning waarbij geen sprake is van een gereguleerd contract en dus met een huur onder de liberalisatiegrens. |



| | |
|-----------------------|---|
| Goedkope scheefheid | Gereguleerde corporatiewoningen die worden verhuurd aan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Deze huishoudens wonen hiermee 'te goedkoop'. |
| Harmonisatie | Huurharmonisatie is het aanpassen van de maandelijkse huurprijs van woningen die opnieuw verhuurd worden. Het is voor verhuurders een manier om de huurprijs bij te stellen naar wat de huurwoning (eigenlijk) waard is op basis van de eigenschappen van de woning, zoals kwaliteit en ligging. Dit moet wel overeenkomen met de maximale prijs volgens het woningwaarderingstelsel. |
| Huurprijsregulering | Een of meerdere beleidsmatige ingrepen waaronder het beperken van de huurprijs, huurprijsindexatie of overige niet marktconforme restricties met de intentie om daarmee de betaalbaarheid (voor een al dan niet specifiek gedefinieerde doelgroep) te vergroten. |
| Huurtoeslag | Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs. |
| Keep-to-let | De situatie die ontstaat indien een bewoner eigenaar besluit de woning in bezit te houden en door te verhuren op het moment dat diegene zelf een nieuwe woning heeft gevonden. |
| Koopstarters | Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben. |
| Liberalisatiegrens | De grens die bepaalt of een woning wel of niet is gereguleerd. Deze vormt de grens tussen het gereguleerde en het vrije (geliberaliseerde) deel van de huursector. Een woning waarvan de aanvangshuur gereguleerd is blijft gereguleerd, ook als de huurprijs door tussentijdse huurprijsstijgingen boven de liberalisatiegrens uitkomt. |
| Loan to Income (LTI) | Verhouding leencapaciteit ten opzichte van (huishoud)inkomen. |
| Loan to Value (LTV) | Verhouding leencapaciteit ten opzichte van waarde (onderpand). |
| Middenhuursegment | Huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720,42 in 2019) tot circa € 1.000,-- (prijspeil 2019) per maand. Onder een middeninkomen vallen huishoudens vanaf het inkomen voor het maximale inkomen voor een sociale huurwoning (€ 38.035,-- in 2019) tot huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal (€ 54.000,-- in 2019). |
| Noodknop | Beoogd instrument dat momenteel door de minister wordt verkend om excessieve huurstijgingen tegen te gaan, onder andere door middel van het in een specifiek gebied bepalen van een tijdelijke maximale huur op basis van een percentage van de WOZ-waarde. |
| Passend toewijzen | Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. |
| Residuele grondwaarde | Een methodiek waarbij de grondwaarde van een bouwrijpe kavel wordt berekend door de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde excl. BTW) te verminderen met de stichtingskosten van het vastgoed (incl. bijkomende kosten, rente, algemene kosten en winst en risico). Door uit te gaan van de residuele grondwaardemethodiek kunnen per project specifieke waarde-invloeden dan wel kosteninvloeden worden meegenomen. |
| Sociale huurwoning | Een huurwoning met een (aanvangs)huur onder de liberalisatiegrens en in eigendom van een corporatie. In deze woning een huur heeft onder de liberalisatiegrens, maar eigendom is van een investeerder niet zijnde een corporatie wordt doorgaans de term gereguleerde huurwoning gebruikt. |
| Subsidie | Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van de (macro-)economische betekenis van het begrip subsidie, waarbij gaat het om alle door de overheid in het leven geroepen faciliteiten die tot doel hebben het vrije spel van vraag en aanbod op de woningmarkt te beïnvloeden, ongeacht of er sprake is van een rechtstreeks door de overheid te verlenen financiële bijdrage en ongeacht of de begunstigde daarvoor een tegenprestatie hoeft te leveren. |
| Twee grote steden | De twee grote steden: Amsterdam & Rotterdam, ook wel G2. |
| Uitponden | Het verkopen van een woning door een investeerder die tot op heden is verhuurd. |
| Volatiliteit | beweeglijkheid van prijzen van koopwoningen op korte termijn rond een trendmatig gemiddelde of evenwichtswaarde. |
| Vrije huurwoning | Een huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens |
| Woningaanbod | Aanbod beschikbare woningen in een specifiek segment, voor dit onderzoek specifiek het middenhuursegment. |
| Woningmarkt | Het geheel aan vraag en aanbod op de drie deelmarkten van de woningmarkt: de markt voor woonruimte, de markt voor financiering en belegging, en de bouw- en ontwikkelmarkt. De markt voor woonruimte kan in Nederland worden opgedeeld in drie pijlers: sociale huur (ook wel gereguleerde huur), vrije sector huur (ook wel geliberaliseerde huur) en koop. |
| WOZ-waarde | De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken. |

Bijlagen

(Vertrouwelijk)

Bijlage 1; Ontwikkeling van de transactieprijs door de jaren heen in Nederland, Amsterdam en Rotterdam

Bijlage 2; Beknopt verslag sessie *Dringen op de woningmarkt*

Bijlage 3; Beknopt verslag sessie *Lost meer regulering het woningmarktprobleem op, of juist niet?*

Bijlage 4; Interview Huib Hielkema, Vastgoedadvocaat specialisatie huurrecht - Hielkema & co

Bijlage 5; Interview Casper Hulsman, Acquisition Manager Residential - Bouwinvest

Bijlage 6; Interview Edgar Berger, Hoofd Acquisitie regio Noordwest - Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Bijlage 7; Interview Emile Klep, voormalig Directeur Stedelijke Inrichting Gemeente Rotterdam en per 1 juli directeur-bestuurder woningcorporatie Woonplus Schiedam

Bijlage 8; Interview Edwin Brockhoff, Directeur Brockhoff Makelaars & Bouke Molenkamp, manager nieuwbouw - Brockhoff Makelaars

Bijlage 9; Interview Frank Verwoerd, Hoofd research - Colliers International

Bijlage 10; Interview Peter Boelhouwer, Hoogleraar Housing systems - TU Delft

Bijlage 11; Interview Chris Schaapman, Directeur-bestuurder - ELAN wonen

Bijlage 12; Interview Imke Verbeek, Beleidsmedewerker middenhuur - Ministerie BZK

Bijlage 13; Interview Carolien Schippers, Adjunct directeur stedelijke ontwikkeling - Gemeente Amsterdam

Bijlage 14; Interview Hans Touw, Managing Director Residential - Redevco

