

## **De Amsterdamse woningmarkt: oplossingen voor het ontbrekend middensegment**



Afstudeeronderzoek door Remi van Paassen



Master of Real Estate (MRE)  
Amsterdam School of Real Estate

Afstudeeronderzoek

Titel: De Amsterdamse woningmarkt: oplossingen voor het middensegment

Plaats en datum: Amsterdam, 12 oktober 2018

Auteur: dhr. R. (Remi) van Paassen

Begeleiding: dhr. J. (Johan) Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt



## Voorwoord

Toen ik tien jaar geleden mijn master sociale geografie had afgerond was ik ervan overtuigd dat het studeren verleden tijd was. Ik had er toen al 8 jaar op zitten, want voor de studie sociale geografie had ik bouwkunde (HTS) voltooid. Nooit dacht ik meer in de studiebanken te hoeven zitten. Het was genoeg geweest. Het was tijd voor iets praktisch en ik zocht mijn eerste baan. Het heeft 8 jaar geduurd voordat ik van gedachten veranderde. De MRE was een kans die ik niet kon laten schieten. Een studie die me de afgelopen jaren nieuwe inspiratie, kennis en veel lol heeft gebracht. Het zit er nu bijna op en ik verheug me op de dag dat ik niet de druk voel om naast mijn werk nog te moeten studeren. Deze derde scriptie in mijn leven zal vermoedelijk wel de laatste zijn.

Zoals mijn eerdere scripties gaat ook deze over de Amsterdamse woningmarkt. Een fascinerend onderwerp. Als ontwikkelaar van nieuwbouwprojecten bij woningcorporatie Eigen Haard ben ik ook dagelijks met dit onderwerp bezig. In dit afstudeeronderzoek richt ik mij op het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt. Een thema dat momenteel razend populair is en in essentie gaat over de noodzaak van betaalbare huisvesting. Het was niet eenvoudig om dit te vatten in een scriptie van beperkte omvang. Er valt namelijk veel over te zeggen. Ik heb een poging gewaagd in het doorgronden van de problematiek en ik hoop dat het resultaat je bevalt.

Voorliggend afstudeeronderzoek vormt het slotstuk van twee jaar studie en daarvoor ben ik verschillende mensen dankbaar. Ik wil allereerst graag Niek Polak, Danny Wijnbelt en Bert Halm bedanken voor de kans die ik heb gekregen om deze studie te doen. Mijn studiegenoten voor de mooie tijd en steun als ik weer eens vastzat in mijn gedachten bij het schrijven van papers. Ook familie en vrienden wil ik bedanken voor de afleiding, steun en hun begrip voor als ik weer eens niet aanwezig kon zijn. Veel mensen hebben tenslotte bijgedragen aan de totstandkoming van dit document. Collega's Ivar Vermazen, Ester van der Sterre en Martine van Gerven in het bijzonder. Ook de geïnterviewden wil ik bedanken voor hun tijd. Johan Conijn wil ik tot slot bedanken voor zijn kritische blik en interessante gesprekken over de woningmarkt.

Remi van Paassen,  
Amsterdam, 12 oktober 2018



## Managementsamenvatting

Het middensegment is een onderwerp waar de laatste jaren veel over wordt geschreven. Het middensegment (huurwoningen tussen €711 en €971 per maand) zou een cruciale rol vervullen voor de kansen van middeninkomens op de woningmarkt. Middeninkomensgroepen hebben het lastig op de woningmarkt door veranderde regelgeving. Zij komen nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdienen vaak te weinig voor een koopwoning.

In de gespannen Amsterdamse woningmarkt is dit probleem evident. Daar zijn de huizenprijzen sinds de economische crisis sterk gestegen. Dit geldt zowel voor de prijzen van huurwoningen als koopwoningen. Als gevolg van deze sterke stijging van huizenprijzen komen de markthuren vrijwel altijd boven de grens van €971 per maand uit en is het middensegment nauwelijks aanwezig. Voor middeninkomensgroepen is het daardoor vrijwel onmogelijk om zich te huisvesten in de hoofdstad. Voor gezinnen met een middeninkomen is het probleem het grootst. Zij hebben minder bestedingsmogelijkheden, zijn minder flexibel en hebben doorgaans behoefte aan een grotere woning.

Over de problematiek van de middeninkomensgroep en het middensegment zijn in recente jaren veel publicaties gedaan. Veel beleidstudies gaan echter over het landelijke beleid. Uit het dit jaar gepubliceerde rapport van Van Gijzel (2018) blijkt echter dat de problemen zich vooral manifesteren in bepaalde gemeentes en dat lokaal maatwerk nodig is. Onderzoek naar kansrijke oplossingen voor de Amsterdamse woningmarkt ontbreekt.

In dit afstudeeronderzoek is het probleem van het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt geanalyseerd en is onderzoek gedaan naar kansrijke oplossingen. Het empirisch onderzoek is gedaan aan de hand van interviews met stakeholders op de Amsterdamse woningmarkt. De analyse op basis van literatuur en de interviews leidt tot een overzicht van mogelijkheden die aan de hand van zes criteria worden beoordeeld.

Uit de analyse van de woningmarkt blijkt dat er vele factoren van invloed zijn op het tekort aan het middensegment. Institutionele veranderingen zorgen ervoor dat de vraag naar het middensegment toeneemt. De aantrekkingskracht van Amsterdam op allerlei groepen waaronder toeristen en expats hebben bovendien een prijsopdrijvend effect. Allerlei factoren aan de aanbodzijde zorgen ervoor dat het aanbod nauwelijks van de grond komt.

Er doen verschillende perspectieven de rond over het belang van het middensegment in de woningmarkt. Het belang ligt besloten in het verbeteren van de positie van middeninkomensgroepen, het goed functioneren van de woningmarkt en een ideaal van de ongedeelde stad, een stad die divers is qua samenstelling. Over de verschillende perspectieven op het probleem van het middensegment zijn de meningen van stakeholders verdeeld.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een drietal kansrijke mogelijkheden zijn om het probleem van het ontbrekende middensegment op te lossen. De meest kansrijke oplossingen zijn nieuwbouw met prijsregulering en liberalisering van gereguleerde corporatiewoningen. Transformatie van bestaand vastgoed is ook een mogelijkheid maar kent meer belemmeringen. Een institutionele oplossing voor het verminderen van het probleem is het differentiëren van de EU-grens naar huishoudtypen en deze baseren op de bestedingsmogelijkheden van huishoudens. Op die manier zouden meer huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een gereguleerde huurwoning.

Aan alle oplossingen kleven echter ook nadelen en er worden risico's en beperkingen onderscheiden. De gemeente Amsterdam en de Rijksoverheid wordt aanbevolen om diverse maatregelen te treffen om de problematiek rond het middensegment succesvol te bestrijden.

## Inhoudsopgave

1.	Kansrijke oplossingen voor het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Beleid gemeente Amsterdam	7
1.3	Probleemstelling	8
1.4	Doelstelling	9
1.5	Vraagstelling	9
1.6	Belangrijke begrippen	9
1.7	Onderzoeksopzet	9
1.8	Afbakening en generaliseerbaarheid	10
1.9	Relevantie	10
1.10	Leeswijzer	11
2.	De Nederlandse en Amsterdamse woningmarkt	12
2.1	Inleiding	12
2.2	De woningmarkt	12
2.3	De Nederlandse woningmarkt	12
2.4	Recente ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt	14
2.5	Kenmerken van de Amsterdamse woningmarkt	15
2.6	Huishoudens op de Amsterdamse woningmarkt	17
2.7	Aanbieders huurwoningen op de Amsterdamse woningmarkt	18
2.8	Ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt	19
2.9	Conclusie	21
3.	Het middensegment en de middeninkomensgroep op de Amsterdamse woningmarkt	22
3.1	Inleiding	22
3.2	Belang van het middensegment	22
3.3	Definitie middensegment	23
3.4	Aanbod middensegment woningen op de Amsterdamse woningmarkt	24
3.5	Definitie middeninkomensgroep	25
3.6	Positie van middeninkomensgroepen	25
3.7	Conclusie	27
4.	Literatuur over oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Vergroten aanbod in theorie	28
4.3	Beleidsopties in de literatuur	31



4.4	Conclusie .....	32
5.	Beschrijving veldwerk.....	33
5.1	Inleiding .....	33
5.2	Probleemstelling.....	33
5.3	Doel kwalitatief veldwerk.....	33
5.4	Opzet onderzoek .....	34
5.5	Criteria voor toetsing oplossingen .....	35
5.6	Beperkingen onderzoek .....	35
6.	Veldwerk onder stakeholders .....	36
6.1	Inleiding .....	36
6.2	Het tekort aan middensegment woningen .....	36
6.3	Maatschappelijk debat: probleem of niet? .....	37
6.4	Regulering van het middensegment .....	37
6.5	Oplossingen voor het middensegment .....	38
6.6	Voorgestelde andere beleidsopties door stakeholders .....	41
6.7	Conclusie .....	42
7.	Oplossingen voor het probleem van het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt....	44
7.1	Inleiding .....	44
7.2	Analyse van het probleem van het ontbrekend middensegment .....	44
7.3	Analyse van de oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen .....	45
7.4	Analyse van institutionele beleidsopties op Rijksniveau.....	52
7.5	Conclusie .....	54
8.	Eindconclusies en aanbevelingen.....	55
8.1	Inleiding .....	55
8.2	De Amsterdamse woningmarkt.....	55
8.3	Het probleem van het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt ....	56
8.4	Oplossingen voor de Amsterdamse woningmarkt.....	57
8.5	Aanbevelingen voor beleid.....	59
8.6	Aanbevelingen voor nader onderzoek .....	61
	Literatuur.....	62



# 1. Kansrijke oplossingen voor het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt

## 1.1 Inleiding

Het tekort aan middensegment huurwoningen is een onderwerp waar de laatste jaren veel belangstelling voor is (zie o.a. Buys, 2016; Middelkoop & Schilder, 2017). Middeninkomensgroepen komen door veranderde regelgeving in mindere mate in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdienen met name in de randstad doorgaans te weinig voor een koopwoning. De toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen voor deze groepen heeft daardoor veel aandacht van beleidsmakers en is onderwerp van debat. Uit verschillende studies blijkt namelijk dat de behoefte aan middensegment huurwoningen groot is en dat het aanbod beperkt is (Schilder & Conijn, 2017). Dit geldt in sterke mate in de Amsterdamse woningmarkt. Deze markt staat de laatste jaren onder hoge spanning. Sinds de economische crisis is de vraag naar woningen enorm toegenomen en hierdoor zijn de woningprijzen fors gestegen. Bepaalde groepen hebben het daardoor relatief lastig op de Amsterdamse woningmarkt (RMA, 2017). Huishoudens met een middeninkomen hebben nauwelijks mogelijkheden om te wonen in de hoofdstad. Vooral voor gezinnen met een middeninkomen is het probleem het grootst, omdat de markthuurprijzen van grotere woningen hoog zijn (RMA, 2017; Gemeente Amsterdam, 2017).

De achtergrond van de problematiek is mede gelegen in het feit dat corporaties sinds een aantal jaren woningen beperkt mogen verhuren aan inkomens boven een bepaalde grens (thans € 36.798). Hierdoor komt een grote groep huishoudens met een middeninkomen nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Daarnaast heeft Nederland vanuit internationaal perspectief een relatief klein segment vrije sector huurwoningen. Het ontbreken van het middensegment wordt gezien als een belangrijke factor die het goed functioneren van de woningmarkt in de weg staat (Conijn et al., 2016). De kloof tussen sociale huur en koop zorgt er onder meer voor dat de verhuismobiliteit gehinderd wordt. En deze doorstroming is weer van belang voor de toegankelijkheid van de sociale sector.

Een fundamentele oorzaak van het ontbreken van het middensegment ligt besloten in de verstoring van de woningmarkt door (impliciete) subsidiëring van de gereguleerde huur- en koopsector (Conijn et al., 2016). De sociale huursector wordt impliciet gesubsidieerd door verschil markthuur en feitelijke huur, welke mede wordt mogelijk gemaakt door lagere grondprijzen (subsidie gemeente). De koopsector wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek. Omdat de vrije sector huur niet gesubsidieerd wordt op enigerlei wijze zijn de kosten hoger en is hier minder vraag en daardoor aanbod in. De woningmarkt wordt daardoor verstoord (Conijn et al., 2016).

Het thema van middensegment wordt ook door de landelijke politiek erkent als probleem. Om het probleem van het middensegment te verhelpen heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken een samenwerkingstafel in het leven geroepen om zowel op landelijk als lokaal niveau knelpunten op te lossen. In januari 2018 is daarvan het rapport verschenen met een aantal aanbevelingen (Van Gijzel, 2018). Een belangrijke conclusie uit het rapport is dat de problemen in gemeenten divers zijn en dat er daarom lokaal maatwerk nodig is. Dit lokale maatwerk moet in de komende tijd vorm gaan krijgen.

## 1.2 Beleid gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft in de afgelopen jaren enkele beleidsvoorstellen gedaan om het middensegment te vergroten. De eerste daarvan is het zogenoemde 40-40-20-beleid. Dit beleid is

erop gericht om het aanbod van middensegment huurwoningen te stimuleren door randvoorwaarden mee te geven aan nieuwbouwprojecten. De verdeling van het woonprogramma van nieuwbouwprojecten is dan 40% sociale huur, 40% middeldure huur of koop en 20% mag dan in de dure huur of koop worden gerealiseerd. Het idee daarbij is dat de middeldure huurwoningen minimaal 25 jaar geëxploiteerd worden met een maximaal huurniveau en maximale indexering (inflatievolgende). De gemeente stuurt binnen dit beleid daarnaast bij een kwart van de nieuw te bouwen woningen expliciet op een bepaalde woninggrootte. Een deel van de woningen worden daardoor feitelijk onder marktprijs verhuurd. Een andere randvoorwaarde is dat een deel van de woningen expliciet gereserveerd worden voor de doorstroming uit de gereguleerde huur. Het 40-40-20-beleid was al mogelijk omdat een groot deel van de nieuwbouwgrond in eigendom is van de gemeente en de gemeente daardoor via erfpachtvoorwaarden randvoorwaarden kan meegeven aan de bestemming. Sinds kort kan de gemeente dit beleid ook publiekrechtelijk afdwingen door middensegment als aparte categorie in bestemmingsplannen op te nemen (Gemeente Amsterdam, 2017b). Hierdoor kan men ontwikkelaars op eigen grond ook verplichten om woningen te realiseren in dit segment.

Vanwege de grote hoeveelheid aan eigen grond bij de gemeente betekent de maatregel dat de gemeente grondinkomsten derft bij verkoop van de grond aan ontwikkelaars. In het Actieplan Middeldure huur (Gemeente Amsterdam, 2017b) gaat het volgens de gemeente Amsterdam om circa € 40 mln. aan gedeelde grondopbrengsten.

Een ander voorstel is recent verschenen in het coalitieakkoord van het nieuwe college van de gemeente Amsterdam. In dat akkoord staat dat de coalitie graag eeuwigdurend middensegment wil invoeren en afspraken wil maken met corporaties over de jaarlijkse liberalisering van 1.300 gereguleerde woningen en verhuur daarvan in het middensegment (Gemeente Amsterdam, 2017c). Nog onduidelijk is in hoeverre deze nieuwe voorstellen het beleid gaan aanpassen.

### 1.3 Probleemstelling

Er zijn verschillende studies gedaan naar oplossingen voor de problematiek van het ontbrekende middensegment (Vlak et al., 2017; SDG, 2016; CPB & PBL, 2016, Bakker et al., 2018). Veelal is daarbij enkel gekeken naar systematische oplossingen op nationaal niveau. Dit terwijl verschillende onderzoeken en rapporten uitwijzen dat de problemen zich vooral manifesteren in bepaalde gemeentes en daarom lokaal maatwerk nodig is (o.a. Van Gijzel, 2018).

Recenter zijn er door de Rekenkamer Metropoolregio Amsterdam en Economische Instituut voor de Bouwnijverheid wel studies geweest over de Amsterdamse woningmarkt (RMA, 2017; Bakker et al., 2018). In beide rapporten worden beleidsvoorstellen gedaan. Een grondige analyse van de verschillende mogelijkheden ontbreekt echter.

In de literatuur is bovendien weinig oog voor verschillende stakeholders op de woningmarkt. Het is interessant om te toetsen hoe diverse stakeholders naar oplossingsrichtingen kijken. Daarmee kunnen de opties vanuit verschillende invalshoeken geanalyseerd worden en kan de potentie van beleidsopties getoetst worden. Op dit moment ontbreekt het in de literatuur kortom aan inzicht over concrete, haalbare en kansrijke oplossingen voor een bepaalde woningmarktregio. Dit onderzoek gaat zich richten op de Amsterdamse woningmarkt en de specifieke mogelijke oplossingen voor het uitbreiden van het aanbod van middensegment woningen.

## 1.4 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is inzicht verkrijgen in het probleem van het tekort aan middensegment woningen in Amsterdam. Daarnaast is het doel om inzicht te krijgen in oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen op de Amsterdamse woningmarkt. Door inzicht te krijgen in oplossingen voor het probleem van middensegment op lokaal niveau is de gemeente beter in staat om haar beleidsinterventies af te wegen. Het einddoel is het doen van aanbevelingen voor de beleidsmakers van de gemeente Amsterdam en de Rijksoverheid.

## 1.5 Vraagstelling

De vraagstelling van het onderzoek is:

**Wat zijn kansrijke oplossingen voor het probleem van het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt?**

Deelvragen zijn:

- Wat zijn de belangrijkste kenmerken van en ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt en welke factoren hebben invloed op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt?
- Is er een tekort aan middensegment woningen op de Amsterdamse woningmarkt volgens cijfers en vormt dit tekort een (maatschappelijk) probleem?
- Welke oplossingen voor het ontbrekend middensegment worden in de literatuur onderscheiden?
- Hoe denken stakeholders over het ontbrekend middensegment en oplossingen voor het probleem op de Amsterdamse woningmarkt?
- Welke aanbevelingen kunnen we doen aan de diverse beleidsmakers?

## 1.6 Belangrijke begrippen

In hoofdstuk 3 komt de onderbouwing van twee belangrijkste definities aan de orde. Hieronder worden ze alvast beknopt weergegeven.

### *Middensegment*

Onder het middensegment wordt in dit onderzoek verstaan: huurwoningen met een huurprijs tussen de € 711 en € 971 per maand. Met middensegment zou in theorie ook middeldure koopwoningen bedoeld kunnen worden. In dit onderzoek gaat het echter expliciet over huurwoningen.

### *Middeninkomensgroep*

Onder de middeninkomensgroep wordt in dit onderzoek verstaan: huishoudens met een inkomen vanaf de EU-grens (thans € 36.798 per jaar) tot 1,5 x modaal (thans € 54.248 per jaar).

## 1.7 Onderzoeksopzet

Het betreft een kwalitatief verkennend onderzoek naar het probleem van en mogelijke oplossingen voor het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt. Het onderzoek bestaat uit een aantal onderdelen. Het eerste onderdeel is een woningmarktanalyse op basis van cijfers en literatuur. Dit heeft tot doel een beter begrip te krijgen van de Amsterdamse woningmarkt en de oorzaken die ten grondslag liggen aan de huidige ontwikkelingen daarin. Het tweede onderdeel is een analyse van het

probleem van het middensegment en de positie van middeninkomensgroepen op basis van cijfers en een literatuurstudie. Het derde onderdeel is een literatuurstudie naar mogelijke oplossingen voor het probleem. Op basis van deze eerste drie onderdelen zijn de interviews voorbereid en criteria voor afweging vastgesteld. In het veldwerkonderzoek wordt het probleem en de diverse oplossingen vervolgens besproken met de belangrijkste stakeholders in de woningmarkt van Amsterdam. Dit zijn gemeenteambtenaren, corporatiedirecteuren, beleggers, een huurdersvertegenwoordiger en een Rijksambtenaar. Door de stakeholders te interviewen en oplossingsrichtingen voor te leggen, wordt per interventie inzichtelijk welke voor- en nadelen deze maatregelen hebben en welke maatregelen kansrijk zijn. Op basis van de cijfers, literatuur en interviews worden de verschillende oplossingsrichtingen vervolgens aan de hand van criteria beoordeeld.

### 1.8 Afbakening en generaliseerbaarheid

Door de focus te leggen op de Amsterdamse woningmarkt wordt een duidelijke keuze gemaakt. Deze keuze wordt gemaakt om een paar redenen. De eerste reden is dat diverse studies uitwijzen dat regionale verschillen tussen woningmarkten in Nederland groot zijn (Vlak et al., 2017; SDG, 2016 e.a.). Onderzoek op het schaalniveau van de regionale woningmarkt geeft daardoor de mogelijkheid om dieper in te gaan om de mogelijke maatregelen en de haalbaarheid van lokale oplossingen. Daarnaast ligt de verantwoordelijkheid voor een passende woningvoorraad op lokaal niveau (Gijzel, 2018). Gemeentes maken prestatieafspraken met corporaties en kunnen doorgaans de woningvoorraad beïnvloeden door bestemmingsplannen en gronduitgiftes.

In dit onderzoek wordt gekozen voor de Amsterdamse woningmarkt omdat de problematiek van het ontbrekende middensegment zich namelijk in sterke mate afspeelt in de Nederlandse hoofdstad. Door de keuze om de focus te leggen op de Amsterdamse woningmarkt is de generaliseerbaarheid van de onderzoeksresultaten naar andere woningmarkten beperkt. Allereerst komt dat doordat de woningmarkt in Amsterdam anders is dan andere woningmarkten. De woningprijzen zijn relatief hoog en de stad heeft een andere bevolkingssamenstelling dan andere steden. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam met haar erfpachtsysteem meer mogelijkheden om aan regulering te doen dan andere gemeenten. Woningbouwprogramma's en huurprijzen zijn daardoor gemakkelijker te beïnvloeden.

### 1.9 Relevantie

Zoals ook uit de inleiding blijkt is het middensegment een actueel thema en onderwerp van publiek debat. De maatschappelijke relevantie om juist hier onderzoek naar te doen ligt besloten in dat het een oplossing is voor een maatschappelijk probleem. Oplossingen voor de Amsterdamse woningmarkt zijn nog niet eerder op dergelijke wijze onderzocht. Het onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat het een aanvulling is op bestaande literatuur over de woningmarkt van Nederland in het algemeen en Amsterdam in het bijzonder. Over de onbalans op de woningmarkt is al veel geschreven, alleen is er weinig onderzoek gedaan naar mogelijke oplossingen. Het thema middensegment past in het bredere debat over stedelijke ontwikkelingen zoals gentrificatie en segregatie van steden. Deze fenomenen krijgen ook in de internationale literatuur aandacht. De aantrekkingskracht op Amsterdam en daarmee gepaard gaande betaalbaarheid- en toegankelijkheidsproblemen zijn geen uniek Amsterdams probleem. Gentrificatie is een fenomeen dat in steden als Stockholm, Kopenhagen, München, Hamburg en Londen voor problemen zorgt op de woningmarkt (RMA, 2017). De institutionele verschillen zorgen ervoor dat de mogelijkheden om in te grijpen sterk verschillen per land.

## 1.10 Leeswijzer

Deze scriptie bestaat uit 8 hoofdstukken welke zullen leiden tot de beantwoording van de centrale vraag. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de kenmerken en ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt. In hoofdstuk 3 komt het middensegment en de positie van middeninkomensgroepen aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat over de oplossingen voor het probleem die in de literatuur te vinden zijn. Hoofdstuk 5 beschrijft het kwalitatieve onderzoek onder stakeholders. Hoofdstuk 6 behandelt de resultaten van de interviews met de stakeholders. In hoofdstuk 7 wordt het probleem op de Amsterdamse woningmarkt geanalyseerd en worden de oplossingen getoetst aan de hand van criteria. In hoofdstuk 8 worden tenslotte de eindconclusies getrokken en aanbevelingen voor verder onderzoek en beleid gedaan.

## 2. De Nederlandse en Amsterdamse woningmarkt

### 2.1 Inleiding

Het doen van onderzoek naar oplossingen voor een bepaald probleem op de woningmarkt vereist in eerste instantie een goed begrip van die woningmarkt en de oorzaken die ten grondslag liggen aan het probleem. De toegankelijkheid van de woningmarkt kan worden omschreven als een interactie tussen vraag en aanbod, welke is ingebed in een specifieke institutionele en economische context (Boterman, 2012). In dat verband is het van belang om de context van factoren aan de aanbod- en vraagzijde te analyseren. Verschillende actoren op de woningmarkt en verschillende ontwikkelingen in de samenleving bepalen de vraag, het aanbod en de context. In dit hoofdstuk staat de Amsterdamse woningmarkt centraal. Allereerst wordt ingegaan op de algemene kenmerken van de woningmarkt en de kenmerken en ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt als geheel.

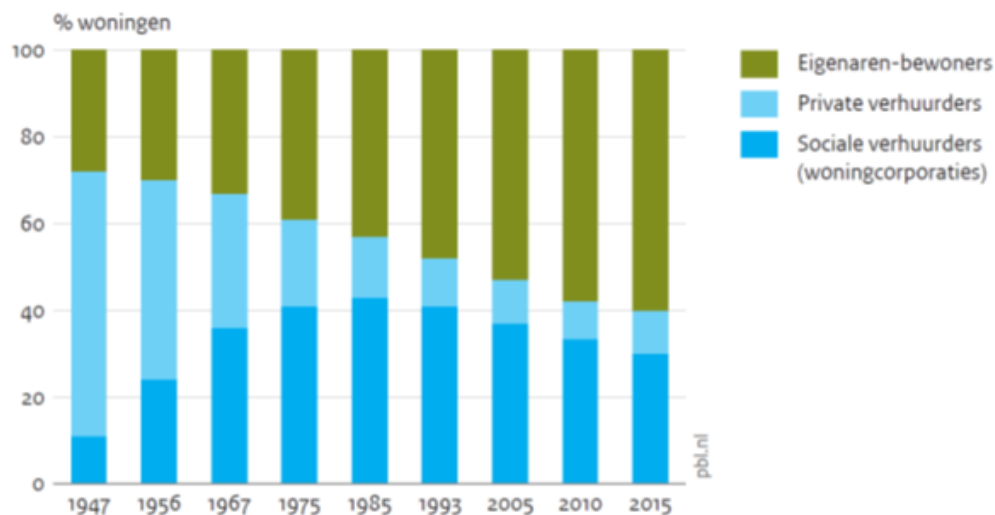
### 2.2 De woningmarkt

De woningmarkt is in economische zin geen perfecte markt (RLI, 2015). Dit heeft te maken met specifieke kenmerken van de woningmarkt. De woningmarkt is een voorraadmarkt met producten die een lange levensduur kennen en ruimte- en locatiegebonden zijn. Daarnaast is de woonomgeving een belangrijk onderdeel van de woningwaardering. Het ruimtelijke en voorraadkarakter van de woningmarkt zorgt ervoor dat vernieuwing van de woningvoorraad langzaam verloopt. Het aanbod van woningen reageert traag op veranderingen in de vraag (RLI, 2015). Op het moment dat de vraag toeneemt dan stijgen in eerste instantie de prijzen, waarna pas later meer woningen beschikbaar komen. Dit heeft te maken met de lange voorbereidingstijd voor de realisatie van woningen. Daarnaast kan het te maken hebben met de schaarste aan ruimte en restricties. Door deze kenmerken van de woningmarkt laat een eenmaal opgebouwde structuur zich niet makkelijk sturen.

### 2.3 De Nederlandse woningmarkt

Op de Nederlandse woningmarkt heeft zich sinds de Tweede Wereldoorlog een verschuiving voorgedaan van een dominantie van private verhuur naar particulier woningbezit en verhuur door woningcorporaties (Vlak et al. , 2017; zie figuur 1). In de jaren '80 piekte het aandeel corporatiewoningen op de Nederlandse woningvoorraad tot boven de 40%. Sindsdien is er sprake van een gestage daling van het aandeel en stabilisatie van het aantal woningen. Het eigenwoningbezit heeft zich sterk ontwikkeld in de loop der tijd. In 2015 was ca. 60% van de woningvoorraad in bezit bij eigenaren-bewoners.





Figuur 1: Woningvoorraad naar type eigenaar. Bron: Vlak et al. (2017)

De krimp van de private huurmarkt is voor een aanzienlijk deel te verklaren vanuit institutionele factoren. Door de naoorlogse woningnood voerden gemeentelijke woningbedrijven en toegelaten woningbouwverenigingen met behulp van woningbouwcontingenten, subsidies en rijksleningen de woningbouwproductie op (Vlak et al., 2017). Voor private partijen werd het minder aantrekkelijk om te investeren doordat de Rijksoverheid de huren had bevroren op het niveau van 1940. Het eigen woningbezit groeide in de periode als gevolg van het op ruime schaal beschikbaar komen van hypothecair krediet in combinatie met de fiscale renteaftrek van dit krediet en andere subsidies. Als gevolg van de economische groei, toename van de arbeidsparticipatie van vrouwen en toename van de kredietverstrekking, stegen de koopprijzen van woningen sinds de jaren negentig daarnaast sterk (Vlak et al., 2017). Deze toename van koopprijzen en de fiscale subsidiëring van de koopsector hebben ervoor gezorgd dat er een gat is ontstaan tussen de leegwaarde van woningen en de waarde in verhuurde staat. Het verkopen van woningen is hierdoor financieel aantrekkelijker dan het exploiteren van huurwoningen (Conijn & Schilder, 2011). In de gereguleerde huursector worden de huishoudens impliciet gesubsidieerd omdat er geen marktconforme prijs voor de woning wordt betaald. Door de verschillende subsidiestromen in de koopsector en de gereguleerde sector valt de vrije huursector tussen wal en schip (Schilder & Conijn, 2015). Dit is namelijk een deel van de woningmarkt dat niet gesubsidieerd wordt. De vrije huursector moet concurreren tegen de niet-marktconforme gereguleerde huurwoningen en gesubsidieerde koopmarkt. De beperkte vraag naar vrije sector huurwoningen en financiële prikkel heeft private verhuurders aangezet tot het verkopen van woningen.

Een andere invalshoek om naar de huurwoningmarkt te kijken, is die vanuit het huurregime. De huurmarkt is onderverdeeld in een gereguleerd huursegment onder de liberalisatiegrens en een vrij huursegment (vrije huur sector) daarboven. Het gereguleerde segment heeft te maken met huurprijsregulering zoals vastgelegd volgens het Woningwaarderingstelsel. De huurprijzen in het vrije segment zijn een zaak tussen verhuurder en huurder (Vlak et al., 2017). Indien men de woningmarkt beziet vanuit deze invalshoek dan valt op dat het gereguleerde segment in de huurwoningmarkt groot. Van de 2,95 miljoen huurwoningen zijn er ca. 84% gereguleerde huurwoningen (tabel 1). Het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens is recent echter sterk gegroeid. In 2009 was het aandeel nog ca. 8% van de huurvoorraad. Dat aandeel is in 6 jaar tijd verdubbeld naar 16% in 2015.

	2009		2012		2015	
Gereguleerde segment (tot liberalisatiegrens)	2.644.000	92%	2.570.000	88%	2.481.000	84%
Vrije segment (boven liberalisatiegrens)	233.000	8%	335.000	12%	469.000	16%
Totaal	2.877.000	100%	2.905.000	100%	2.950.000	100%

Tabel 1: Huurvoorraad naar segmenten. Bron: Vlak et al.(2017), bewerking.

De toename van het aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens lijkt te suggereren dat het middensegment al voldoende mate in ontwikkeling is (Vlak et al., 2017). De prijzen van de woningen in de vrije sector huur zijn echter in diezelfde periode sterk gestegen. Dit geldt in sterke mate voor bepaalde stedelijke regio's maar ook in de rest van het land. De prijsstijging wijst op een mismatch tussen vraag en aanbod (Vlak et al., 2017).

## 2.4 Recente ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt

De ontwikkelingen op de Nederlandse huurwoningmarkt in recente jaren zijn onder andere toe te schrijven aan een paar belangrijke institutionele factoren. In 2011 is met de invoering van de zogenoemde Donner-punten een stap gezet naar een fundamentele aanpassing van het Woningwaarderingstelsel. Door deze maatregel werd het in zogenoemde schaarste regio's mogelijk om meer punten toe te kennen aan woningen waardoor ze voor een hogere huurprijs verhuurd of zelfs geliberaliseerd konden worden. In 2015 is deze maatregel vervangen door punten toe te kennen op basis van de WOZ-waarde. Beide beleidsmaatregelen hebben er voor gezorgd dat een groter aandeel van de gereguleerde woningvoorraad na mutatie geliberaliseerd kan worden.

Een andere belangrijke overheidsmaatregel is de invoering van de verhuurdersheffing. Verhuurders van meer dan 50 woningen moeten sinds 2014 een heffing betalen over de WOZ-waarde van de gereguleerde huurwoningen. Deze heffing loopt op tot ca. € 1.400 per jaar voor woningen met een WOZ-waarde van € 250.000 of hoger. De heffing hoeft niet betaald te worden voor woningen in het vrije segment. De combinatie van de twee hier genoemde maatregelen maakt het voor verhuurders van gereguleerde huurwoningen mogelijk en financieel aantrekkelijk om woningen te liberaliseren. Dit verklaart vermoedelijk voor een deel het toegenomen aanbod aan geliberaliseerde huurwoningen.

Een andere institutionele wijziging is de wettelijke invoering van tijdelijke huurcontracten voor huurwoningen. Sinds 2016 is het voor verhuurders mogelijk om tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar te hanteren, terwijl voorheen enkel contracten voor onbepaalde tijd gesloten konden worden. Deze maatregel geldt alleen voor particuliere verhuurders. Corporaties mogen het tijdelijke contract alleen aanbieden aan specifieke doelgroepen (Woonbond, 2018). Verhuurders kunnen daarmee eenvoudiger dan voorheen, huurprijzen aanpassen naar marktomstandigheden. Sinds een aantal jaar heeft de Nederlandse overheid daarnaast – op aandringen van de Europese Commissie – de wetgeving omtrent de toegankelijkheid van de corporatiewoningen in de gereguleerde sector aangepast. Corporaties mogen de gereguleerde huurwoningen nog maar beperkt verhuren aan inkomens boven een bepaalde grens. Huishoudens met een inkomen boven de € 36.798 hebben in principe geen toegang tot de sociale huurwoningen. Tijdelijk heeft de Nederlandse overheid de EU-grens verruimt. Corporaties mogen maximaal 10% toewijzen aan de inkomensgroep boven de EU-grens tot de tijdelijke inkomensgrens van € 40.349 (prijspeil 2017) en maximaal 10% vrij toewijzen (met voorrang voor aan bepaalde doelgroepen). De beperkte doelgroep voor sociale huurwoningen heeft een groot effect op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomensgroepen. Zij hebben een te hoog inkomen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen en - in bepaalde markten - een te laag inkomen of te weinig startkapitaal om

een woning te kunnen kopen. Zij zouden daarom theoretisch gezien aangewezen zijn op het middensegment (Schilder & Conijn, 2015).

Volgens Schilder & Conijn (2017) hebben veranderingen op de arbeidsmarkt ook effect op de vraag naar het middensegment. Het stijgende aantal ZZP'ers en tijdelijke arbeidscontracten zorgt ervoor dat er een groeiende groep is waarvoor het lastiger is om hypotheek te krijgen en een huis te kopen. Omdat de sociale huursector doorgaans lastig toegankelijk is, komen deze huishoudens in de knel. Het middensegment zou daarom een noodzakelijk alternatief zijn voor dergelijke huishoudens. Ook ruimtelijke voorkeuren spelen een rol bij de vraag naar het middensegment (Schilder & Conijn, 2017). Volgens de literatuur is er een groeiende voorkeur voor stedelijk wonen. Er zijn aanwijzingen dat dit niet alleen geldt voor jonge huishoudens. Huishoudens met kinderen lijken minder snel de stad te willen verlaten. Het gevolg daarvan is een grotere druk op stedelijke woningmarkten met stijging van woningprijzen tot gevolg. Dit wordt recent ook nog eens gestimuleerd door de economische groei en lage rentestand. Voor middeninkomensgroepen is de koopsector daardoor veelal onbetaalbaar.

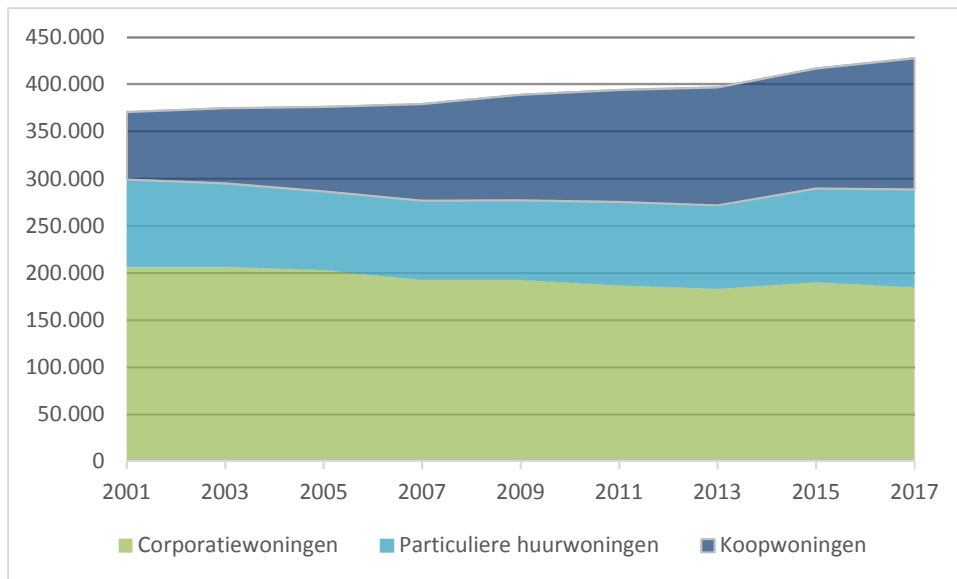
De vraag wordt ook beïnvloed doordat de leencapaciteit van potentiële kopers onder druk staat als gevolg van strengere regelgeving omtrent hypotheek (Schilder & Conijn, 2015). Daarnaast is de *loan-to-value* bij hypotheekverstrekking verlaagd naar 100% van de waarde. Dit betekent dat het vaak nodig is om eigen geld mee te nemen bij de koop van een woning. Deze maatregelen dragen bij aan vermindering van de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt. Voor huishoudens met een middeninkomen lijkt dit probleem evident (Schilder & Conijn, 2015).

## 2.5 Kenmerken van de Amsterdamse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt is om een deel van eerdergenoemde redenen niet als één geheel te beschouwen (RLI, 2015). In Nederland zijn er grote regionale verschillen op de woningmarkt. Volgens de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur is er dus geen nationale woningmarkt, maar een *“archipel van regionale woningmarkten, elk met hun eigen dynamiek en hun eigen eigenaardigheden”* (RLI, 2015, p.8).

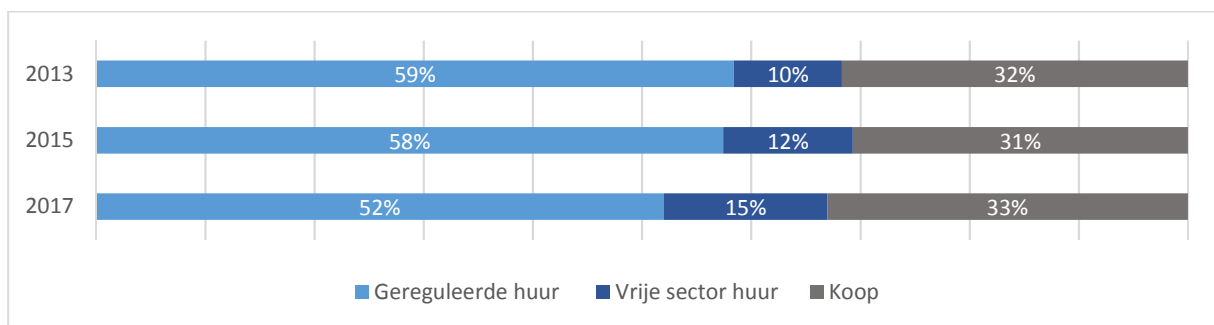
De Amsterdamse woningvoorraad is in vergelijking tot de Nederlandse woningvoorraad bijzonder. De woningvoorraad kenmerkt zich namelijk door een relatief hoog aandeel huurwoningen (67%) en laag aandeel koopwoningen (33%). Daarbij zijn er zowel relatief veel corporatiewoningen (43%) als particuliere huurwoningen (24%).

Ten gevolge van eerder genoemde trends in paragraaf 2.3 is in de afgelopen decennia het aandeel koopwoningen toegenomen (figuur 2). Het aantal en aandeel corporatiewoningen is in de afgelopen decennia gedaald, onder meer door verkoop maar ook door sloop/nieuwbouw (WIA, 2015). Het aantal particuliere huurwoningen is in deze periode vrijwel gelijk gebleven, terwijl het aandeel wat is gedaald.



Figuur 2: Ontwikkeling sectoren Amsterdamse woningvoorraad. Bron: WIA 2013; 2017, bewerkt<sup>1</sup>.

Vanuit de invalshoek van het huurregime is het aandeel gereguleerde huurwoningen in Amsterdam van oudsher hoog. Het aandeel gereguleerde huurwoningen is in de afgelopen jaren echter sterk gedaald van 59% in 2013 naar 52% in 2017 (figuur 3). De afname heeft deels te maken met de verkoop en liberalisering van gereguleerde huurwoningen (Booy & De Graaf, 2018). Het aandeel woningen in de vrije sector huur is gestegen van 10% naar 15% van de woningvoorraad in de periode 2013-2017. Deze toename is direct gerelateerd aan de afname van de gereguleerde huur door liberalisering<sup>2</sup>.



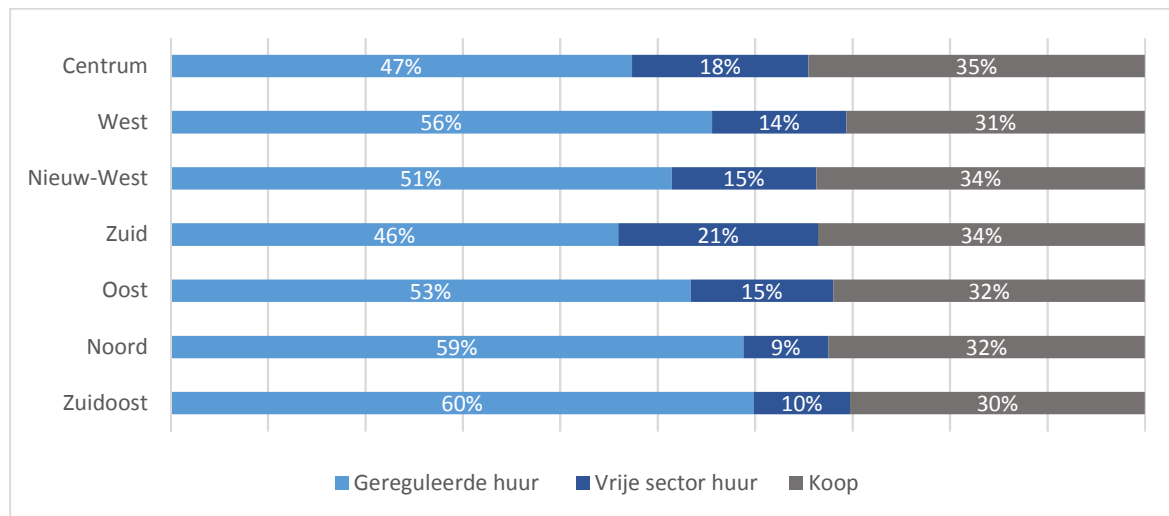
Figuur 3: Amsterdamse woningvoorraad naar segmenten. Bron: Booy & De Graaf (2018), bewerkt.

Ook binnen de gemeentegrenzen van de stad zijn verschillen waarneembaar. De compositie van de woningvoorraad naar segmenten verschilt per stadsdeel (figuur 5). De verschillen zijn met name zichtbaar in de gereguleerde huur en de vrije sector huur. In stadsdelen Noord en Zuidoost zijn relatief veel gereguleerde huurwoningen. Ook in stadsdeel West is de gereguleerde huur groot van

<sup>1</sup> De toename van woningen in 2015 is deels toe te schrijven aan definitieaanpassingen en administratieve correcties.

<sup>2</sup> een deel van de stijging van het vrije segment en daling van het gereguleerde segment in de getoonde grafiek komt door de inkomensafhankelijke huurverhoging bij corporatiewoningen, waardoor huurprijzen boven de liberalisatiegrens uitkomen. Deze woningen vallen na mutatie weer terug onder de liberalisatiegrens en zijn dus feitelijk geen vrije sector huurwoningen.

omvang. Stadsdelen Centrum en Zuid vallen op met relatief hoge percentages vrije sector huurwoningen.

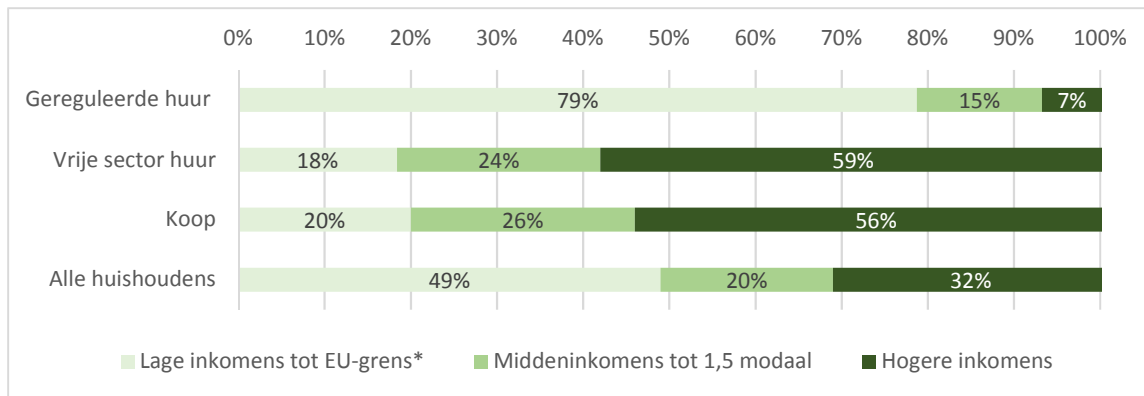


Figuur 4: Woningvoorraad Amsterdamse stadsdelen naar segmenten. Bron: WIA (2017)

## 2.6 Huishoudens op de Amsterdamse woningmarkt

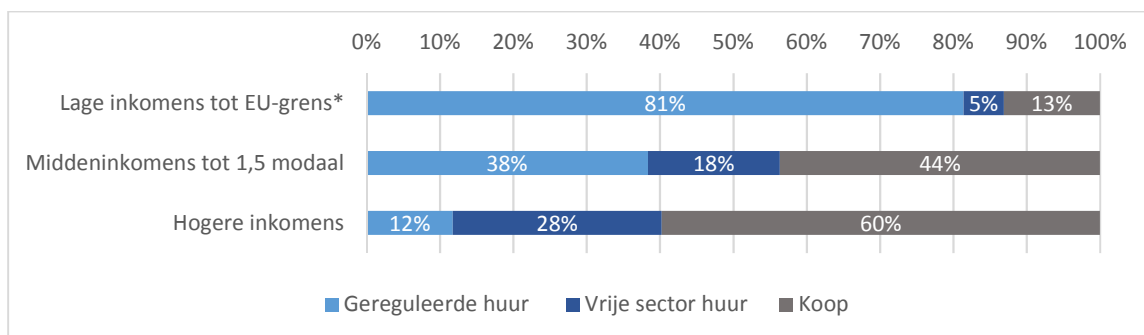
De Amsterdamse bevolkingssamenstelling wijkt af van het gemiddelde in Nederland. In de hoofdstad wonen relatief veel alleenstaanden, jongeren en veel huishoudens die afkomstig zijn uit het buitenland of ouders hebben die daarvandaan komen (RMA, 2017). De stad kenmerkt zich traditioneel door een sterke instroom van studenten of net afgestudeerden, expats en andere migranten en een uitstroom van wat oudere huishoudens en gezinnen.

In Amsterdam hebben 49% van de huishoudens een laag inkomen, 20% een middeninkomen en 32% een hoger inkomen (figuur 5). In Nederland als geheel liggen de percentages op respectievelijk 42%, 22% en 36% (WoON, 2015). Amsterdam heeft daarmee relatief veel huishoudens met een lager inkomen en weinig huishoudens met een hoog inkomen vergeleken met Nederland als geheel. Uit figuur 6 blijkt dat de gereguleerde huurwoningen voor het grootste deel door huishoudens met een laag inkomen (de primaire doelgroep) worden bewoond. Een deel van de gereguleerde woningen wordt bewoond door huishoudens met een midden- of hoger inkomen (resp. 15% en 7%). Dit fenomeen wordt in het maatschappelijke debat “(goedkoop) scheef wonen” genoemd. In de vrije sector huur wonen ook huishoudens met een laag inkomen. Dit fenomeen wordt in de literatuur “duur scheef wonen” genoemd. Ook in de koopsector wonen huishoudens met een laag inkomen en met een middeninkomen.



Figuur 5: Segmenten en inkomensgroepen in Amsterdam. Bron: Booy & De Graaf (2018), bewerkt.

Figuur 6 toont de bewoning per inkomensgroep in Amsterdam. Wanneer we kijken naar de middeninkomensgroep dan valt op dat slechts 18% van de groep op dit moment in de vrije sector huur woont. De meeste middeninkomens wonen in een koopwoning en een iets kleiner deel in een gereguleerde huurwoning. De huishoudens met een middeninkomen die op zoek zijn naar een woning komen nu niet meer voor een gereguleerde corporatiewoning in aanmerking. Zij zullen in Amsterdam dus in de gereguleerde particuliere sector, de vrije sector huur of in de koopsector een woning moeten vinden die passend is.



Figuur 6: Inkomensgroepen en segmenten in Amsterdam. Bron: Booy & De Graaf (2018), bewerkt.

## 2.7 Aanbieders huurwoningen op de Amsterdamse woningmarkt

Om een beter beeld te krijgen van de Amsterdamse woningmarkt is het ook van belang om naar de aanbodkant te kijken. De kenmerken van de spelers op de woningmarkt zijn namelijk een belangrijke factor van betekenis op het aanbod in de markt. Hieronder volgt daarom een beknopt overzicht van die spelers waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen corporaties en beleggers.

Er zijn momenteel 8 corporaties in Amsterdam actief die gezamenlijk ca. 183.000 woningen verhuren (Berkers & Dignum, 2018). De woningcorporaties in Amsterdam werken niet volledig onafhankelijk van elkaar. Zij hebben zich verenigd in de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (de Federatie) en werken daarin samen op allerlei beleidsterreinen. De gemeente heeft daarnaast sinds de Woningwet 2015 een dominantere positie gekregen als het gaat om corporatiebeleid. Zij maakt 5-jaarlijks zogenoemde prestatieafspraken met de Federatie over o.a. het in stand houden van bezit, huurprijzen, verduurzaming, liberalisering, verkoop en op andere beleidsterreinen.

Met ca. 43% van de Amsterdamse woningvoorraad in bezit zijn de corporaties belangrijke spelers op de woningmarkt. Veranderde regelgeving zorgt ervoor dat het voor corporaties lastiger is om te

investeren in de zogenaamde niet-DAEB<sup>3</sup> gerichte activiteiten, zoals de nieuwbouw van huurwoningen in het vrije segment. Dit kan alleen indien de gemeente een markttoets uitvoert, waaruit blijkt dat er geen marktpartij geïnteresseerd is in de investering.

Liberalisering van bezit is ook aan regels gebonden. Om ervoor te zorgen dat er een *level playing field* ontstaat tussen corporaties en beleggers, mogen corporaties niet-DEAB woningen niet meer met door het WSW-geborgd kapitaal financieren. Daarnaast zijn de mogelijkheden ingeperkt om na scheiding/splitsing nog woningen over te brengen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak of juridisch gesplitste dochter. De woningen kunnen alleen voor marktwaarde (leegwaarde) overgebracht worden.

Naast de corporaties zijn verschillende soorten beleggers actief op de Amsterdamse woningmarkt. Onderscheid kan gemaakt worden tussen institutionele beleggers, private beleggers en buitenlandse beleggers. Deze typen beleggers hebben ieder hun eigen kenmerken en voorkeuren.

De institutionele beleggers beleggen met geld van derden zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Zij hebben een duidelijke voorkeur om te investeren in nieuwe of recent ontwikkelde woningcomplexen op de economisch krachtige regio's zoals Amsterdam (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Met de verkoop van oudere woningcomplexen (complexgewijs of individuele uitponding) maken ze middelen vrij om te investeren in nieuwbouw. Volgens Jonker-Verkaart (2015) is er bij verschillende institutionele beleggers een sterke voorkeur om te investeren in het middensegment omdat daar de grootste vraag ligt en daarmee stabiele directe rendementen (kasstromen) zijn te behalen.

Belemmeringen voor de institutionele beleggers zijn ontwikkellocaties met te hoge grondprijzen of projecten die bedoeld zijn voor de koopsector.

De private beleggers vormen een groot deel van de particuliere huurmarkt. Deze groep van beleggers is heterogeen en bestaan uit beleggers met enkele tot duizenden woningen. De grotere private beleggers zijn veelal familiebedrijven die met eigen geld investeren. De private beleggers hebben over het algemeen een voorkeur voor investeringen in bestaande bouw in een bepaalde regio (Jonker-Verkaart, 2015). Ze zijn daarbij meer geïnteresseerd in het indirect rendement van investeringen. Er zijn private beleggers die heel actief waarde proberen toe te voegen door investeringen in het vastgoed. Na mutaties volgen huurverhogingen of worden de woningen uitgepond.

Buitenlandse beleggers zijn sinds een aantal jaren ook actief op de Nederlandse woningmarkt. Door lage rentestanden en goede macro-economische omstandigheden is de Nederlandse woningmarkt interessant geworden voor buitenlandse beleggers. Volgens Jonker-Verkaart (2015) speelt daarnaast ook het wat liberalere klimaat een rol. De buitenlandse beleggers zijn veelal gericht op portefeuilles van substantieel volume in de bestaande bouw. Ze zijn daarbij ook bereid om in verschillende delen van het land te investeren.

## 2.8 Ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt

De Amsterdamse woningmarkt wordt momenteel gekenmerkt door algehele schaarste (RMA, 2017). Het gereguleerde segment in Amsterdam is een slecht toegankelijke markt. Het vrijgekomen aanbod in het gereguleerde segment ligt substantieel lager dan het aandeel in de woningvoorraad doet vermoeden. Dit heeft te maken met de lage mutatiegraad en met de afname van gereguleerde woningen door verkoop en liberalisering. De ontwikkelingen zorgen voor aanhoudende lange

---

<sup>3</sup> De term DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang.

wachttijden voor gereguleerde corporatiewoningen. Voor starters is de wachttijd met voor een nieuw te betrekken corporatiewoning gemiddeld 9,7 jaar (Gemeente Amsterdam, 2017d). Sinds de economische recessie zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen. De gemiddelde koopprijs van bestaande woningen was in 2014 €275.000, in 2015 €304.000 en in het eerste kwartaal van 2017 €395.000 (RMA, 2017). In het eerste kwartaal van 2018 was de gemiddelde koopprijs €407.000. De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> is sinds het dieptepunt in 2013 gestegen van €3.019 naar ca. €5.000 in 2017. De afgelopen jaren is daarnaast het aantal verkochte woningen gedaald, waardoor de toegankelijkheid verder onder druk is komen te staan (Parool, 2018a; Parool, 2018c; ING, 2018).

Ook in het vrije huursegment zijn de prijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. De gemiddelde huurprijs van vrijkomende woningen in het vrije segment onder particuliere verhuurders ligt op €1.327 per maand in Amsterdam (Berkers & Dignum, 2018). In het eerste kwartaal van 2018 betaalden de nieuwe huurders in het vrije segment gemiddeld € 22,79 per m<sup>2</sup> per maand (enkel woningen boven 60 m<sup>2</sup>; Pararius, 2018). Dit is een prijsstijging van 40% ten opzichte van begin 2010 toen de huurprijs nog op € 16,32 per m<sup>2</sup> per maand lag.

De afgelopen jaren in een verschuiving in de particuliere huurvoorraad zichtbaar. Het aantal gereguleerde huurwoningen neemt af en het dure segment neemt toe (Berkers & Dignum, 2018). In totaal werden 60% van de vrijgekomen huurwoningen in de particuliere sector in de periode 2015-2017 verhuurd in het vrije segment. Veel (46%) van de woningen worden in het dure segment verhuurd en maar een klein deel (14%) in het middensegment (Berkers & Dignum, 2018). Volgens Berkers & Dignum (2018) gaat de afname van het gereguleerde segment onder particuliere verhuurders minder hard dan verwacht. Dit komt omdat er door particuliere verhuurders ook (veelal kleine) gereguleerde woningen zijn bijgebouwd.

De recente hierboven genoemde ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt hebben met vele factoren te maken. Eerder werd al ingegaan op de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Op de Amsterdamse woningmarkt zijn daarnaast een paar andere ontwikkelingen zichtbaar. Een opvallende trend in de afgelopen jaren is dat veel woningen die beschikbaar komen op de markt van koopwoningen verkocht worden ten behoeve van verhuur. Dit zogenoemde buy-to-let is sinds 2015 in een stroomversnelling terecht gekomen (Dynamis, 2018). In Amsterdam zou 21% van de koopwoningen bestemd voor de huur gekocht worden. De stijgende vraag als gevolg van dit fenomeen zorgt ook voor een prijsopdrijvend effect op de koopwoningmarkt. Daarnaast betekent deze trend een stijging van het aantal particuliere huurwoningen.

De aantrekkingskracht van de stad als toeristische trekpleister heeft ook invloed op de Amsterdamse woningmarkt. Tijdelijke vakantieverhuur zoals Airbnb heeft de laatste jaren een toevlucht genomen in de stad. Deze ontwikkeling heeft volgens verschillende bronnen (ING, 2016; De Groene Amsterdammer, 2016) een substantieel prijsopdrijvend effect op de Amsterdamse woningmarkt. De extra inkomsten voor de eigenaren van die woningen worden namelijk verdisconteerd in de verkoopwaarde van de woningen.

Een andere ontwikkeling is een toename van het aantal expats in Amsterdam. Hoewel exacte cijfers over de groep expats ontbreken, blijkt dat het aandeel westerse immigranten in de periode 2006-2016 is verdubbeld naar ca. 230.000 inwoners (Gemeente Amsterdam, 2018). Doordat expats gebruik kunnen maken van een belastingvoordeel, kunnen ze ca. 30% van hun inkomen belastingvrij ontvangen (Vankan et al., 2017). Als gevolg van het hogere besteedbare inkomen, heeft deze groep een concurrentievoordeel op de Amsterdamse woningmarkt, waardoor woningprijzen verder



toenemen. Daarbij is aannemelijk dat expats – omdat ze vaak tijdelijk in de stad wonen – vaker huisvesting zoeken in de huursector.

## 2.9 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de Nederlandse en Amsterdamse woningmarkt aan de orde gekomen. Resumerend kan men stellen dat er een veelheid aan factoren invloed hebben op de Amsterdamse woningmarkt. Dit maakt de Amsterdamse woningmarkt tot een complex geheel. De ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt kenmerken zich door stijgende huizenprijzen en verder toenemende slechte toegankelijkheid van de sociale huursector. In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op het vraagstuk van het middensegment de positie van middeninkomensgroepen.

## 3. Het middensegment en de middeninkomensgroep op de Amsterdamse woningmarkt

### 3.1 Inleiding

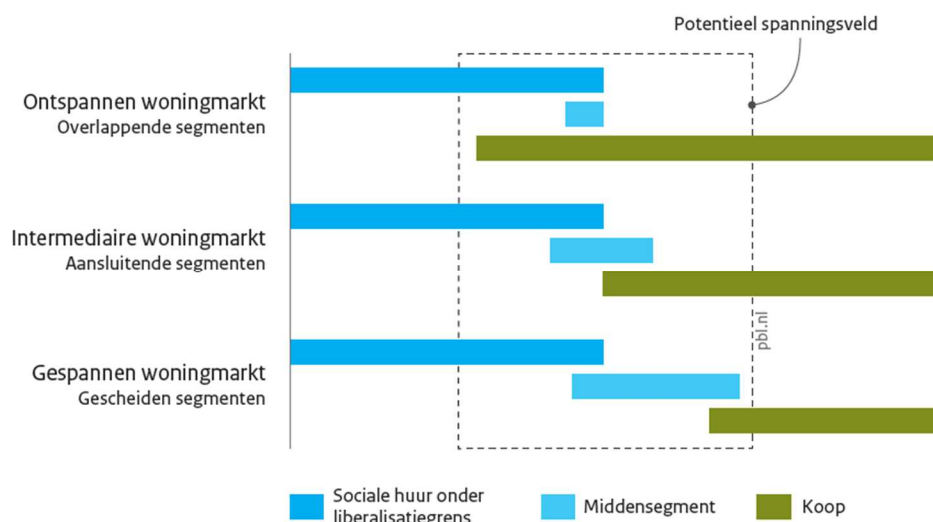
Zoals in de vorige hoofdstukken al aan de orde kwam zijn er verschillende factoren die ervoor zorgen dat de vraag naar middensegment woningen toeneemt en dat het voor huishoudens met een middeninkomen in theorie lastiger is om aan een passende woning te komen. Het belang van het middensegment, het aanbod op de Amsterdamse woningmarkt en de positie van middeninkomensgroepen op de Amsterdamse woningmarkt staan in dit hoofdstuk centraal.

### 3.2 Belang van het middensegment

Uit de literatuur blijkt dat er verschillende perspectieven zijn op het belang van het middensegment. Het eerste perspectief is dat het middensegment van belang is voor de verbetering van de positie van middeninkomensgroepen. Een beperkt aanbod van woningen in het middensegment zorgt ervoor dat middeninkomensgroepen op zoek moeten gaan naar alternatieven. Op het moment dat zij een koopwoning niet kunnen betalen, worden ze gedwongen zich te vestigen op plekken waar de woningmarkt minder gespannen is. Het probleem van het tekort aan het middensegment is vanuit dit perspectief een probleem voor individuele huishoudens.

Een ander perspectief is dat het tekort aan woningen in het middensegment een negatieve invloed heeft op het functioneren van de woningmarkt. Dit perspectief wordt in de beleidsstudies van het Centraal Planbureau (CPB) of Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) veelal aangehaald (zie o.a. Vlak et al., 2017; CPB & PBL, 2016). Voor huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen die thans in een gereguleerde corporatiewoning wonen zou het middensegment in potentie kunnen zorgen voor doorstroming. Op het moment dat het aanbod van het middensegment ontbreekt dan is de doorstroming vanuit de sociale huur beperkt. De sprong naar een naar een huur- of koopwoning die passend is bij het inkomen is dan te groot. Groei van het middensegment zou daarmee dan een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het probleem van scheef wonen in de sociale huursector (Schilder & Conijn, 2017). Het wordt daarom gezien als cruciale verbinding tussen de sociale huurmarkt en koopmarkt.

Schilder & Conijn (2015) onderscheiden in dat verband drie typen markten op de Nederlandse woningmarkt (zie figuur 7). Dit zijn markten met overlappende sectoren, markten met aansluitende sectoren en markten met gescheiden sectoren. In markten met overlappende sectoren zal de vraag naar het middensegment relatief beperkt zijn omdat het alternatief van de (gesubsidieerde) koopwoning aantrekkelijker is voor velen. Het zal voor veel huishoudens dan voordeliger zijn om te kopen (Schilder & Conijn, 2015). Indien er minder overlap tussen de sectoren is dan zal de vraag naar het middensegment toenemen. In markten met gescheiden sectoren is de vraag naar het middensegment het hoogst. De druk op deze gespannen woningmarkten is hoog, waardoor de koopsector duurder wordt. Voor middeninkomensgroepen is het hierdoor in die markten niet of nauwelijks mogelijk om een betaalbare koopwoning te vinden (Schilder & Conijn, 2015).



Figuur 7: Typen markten en segmenten in de woningmarkt. Bron: Schilder & Conijn (2015); bewerking Vlak et al. (2017)

Een derde perspectief op het belang van het middensegment is het geografische perspectief. Vanuit deze invalshoek zorgen ontwikkelingen op de woningmarkt voor een ruimtelijke uitsortering van huishoudens. De toename van de vraag naar woningen en de geringe toegankelijkheid daarvan zorgt voor verdringingsprocessen waarbij de welgesteldere bevolking de minder welgestelde verdringen. Huishoudens met een middeninkomen worden gedwongen om zich elders te vestigen, waarna naar verloop van tijd de bevolkingssamenstelling op verschillende schaalniveaus (wijken, steden, stedelijke regio's) verandert. Dit gevolg van het tekort aan middensegment woningen krijgt in de verschillende landelijke beleidsstudies weinig aandacht, maar lijkt wel een belangrijke drijfveer achter lokaal beleid.

In dit kader wordt de term “de ongedeelde stad” dikwijls genoemd in het maatschappelijk debat. Vanuit de gedachte dat men wil voorkomen dat sociaal economische segregatie plaatsvindt, zouden buurten, wijken of stadsdelen gemengd moeten zijn qua bevolkingssamenstelling. In de Woonagenda 2025 van de gemeente Amsterdam worden het schaalniveau van 22 Amsterdamse gebieden aangehouden als het niveau waarop menging moet worden gerealiseerd (Gemeente Amsterdam, 2017a).

In het licht van deze verschillende perspectieven op de woningmarkt is het lastig te bepalen of en wanneer er een maatschappelijk probleem is. Die meningen zullen naargelang politieke kleur verschillen. Wat in dit verband ook relevant is dat het in een gespannen woningmarkt onmogelijk is om voor iedereen een thuis te bieden volgens de Rekenkamer Metropoolregio Amsterdam (RMA) (2017). In het licht daarvan heeft de RMA het vorige college van B&W aanbevolen om een discussienota op te stellen over de vraag voor wie Amsterdam een thuis wil bieden.

### 3.3 Definitie middensegment

In de literatuur worden er verschillende definities gegeven van het middensegment (Schilder & Conijn, 2017). Voor een goede analyse is een heldere definitie belangrijk. Schilder & Conijn (2015, 2017) benaderen de definitie van het middensegment vanuit de vraagzijde van de woningmarkt, zijnde de huishoudens met een middeninkomen. De woningen dienen betaalbaar te zijn voor deze huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en 1,5 x modaal. Daarbij wordt uitgegaan van de betaalbaarheid volgens de Nibud-methodiek. Hiermee komen Schilder & Conijn (2015; 2017) op een middensegment bestaande uit huurwoningen van particuliere verhuurders met een huurprijs tussen

de €550 en €1.000 per maand, en geliberaliseerde huurwoningen van corporaties tussen de €711 en €1.000 per maand.

Andere literatuur richt zicht op een definiëring vanuit de aanbodzijde. Vlak et al. (2017) beschouwen het middensegment tot het deel van de huurwoningmarkt waar huurders geen impliciete subsidie ontvangen. Het gaat dan om woningen met een huurprijs vanaf €711 per maand. Volgens Vlak et al. (2017) behoren private woningen onder de liberalisatiegrens in ontspannen woningmarkten mogelijk tot het middensegment, zoals hierboven door Schilder & Conijn (2015, 2017) gehanteerd. In gespannen woningmarkten (met een hoge prijsdruk) behoren deze private woningen echter niet tot het middensegment volgens hen. Door deze benadering van de definitie verschilt de bovenkant van het middensegment per marktgebied.

De gemeente Amsterdam hanteert een vergelijkbare definitie in haar beleidsstukken. Volgens de gemeente zijn middensegment woningen huurwoningen met een huurprijs tussen de €711 en €971 per maand. Dit is een beleidsmatige definitie die afkomstig is van het tweejaarlijks Wonen in Amsterdam-onderzoek. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporatiewoningen en woningen van particuliere verhuurders. De bovengrens van €971 is in het verleden gebaseerd op inkomenseisen van particuliere verhuurders. In de loop der jaren is dit bedrag geïndexeerd. In dit onderzoek wordt om praktische redenen aangesloten bij de definitie die de gemeente Amsterdam hanteert.

### 3.4 Aanbod middensegment woningen op de Amsterdamse woningmarkt

Een tekort aan middensegment woningen is te analyseren door te kijken naar het actuele aanbod op de woningmarkt in Amsterdam. Zoals uit het vorige hoofdstuk al bleek zijn de huurprijzen in het vrije segment de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit wijst op een mismatch tussen vraag en aanbod.

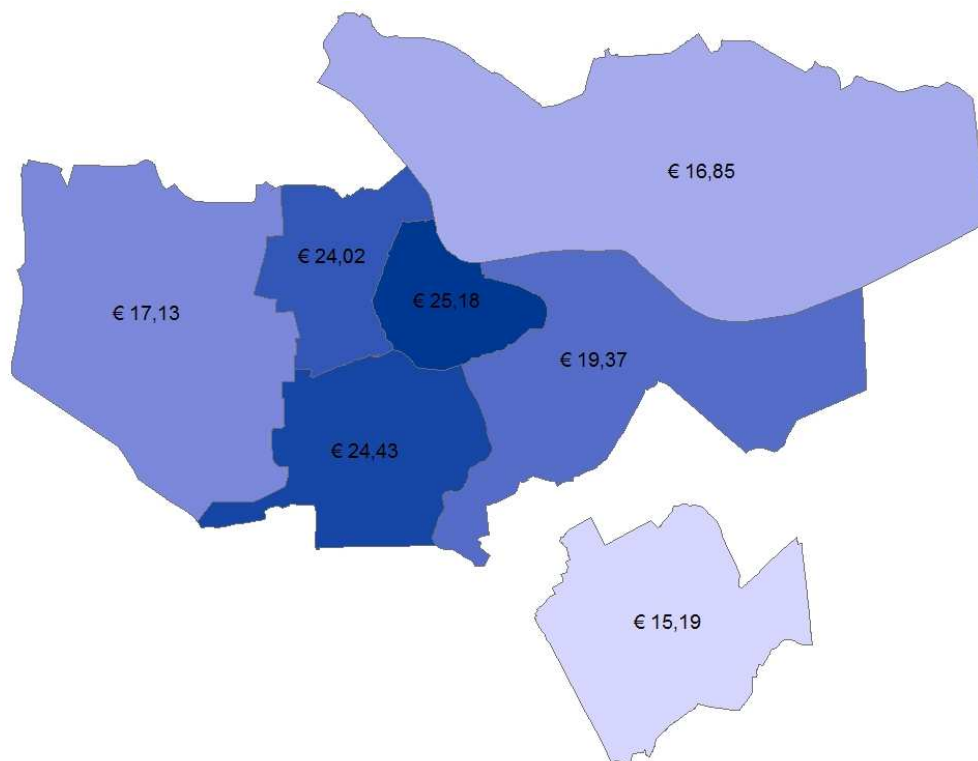
Een belangrijke aanwijzing voor een tekort aan woningen in het middensegment kwam afgelopen jaar van de kwartaalrapportage van het NVM (NVM, 2017). NVM concludeerde in het laatste kwartaal van 2017 dat het aanbod van het middensegment in de hoofdstad zo goed als afwezig is. De huurprijzen van woningen die worden aangeboden in de vrije sector huur liggen vrijwel altijd boven de €971 per maand.

Volgens het recente WIA-2017 onderzoek is het middensegment onder particuliere verhuurders in twee jaar tijd met 700 woningen toegenomen. Ter vergelijking, het dure segment is in diezelfde periode gegroeid met 9.100 huurwoningen. Liberalisatie en nieuwe toevoegingen hebben nauwelijks geleid tot een groter middensegment. Tegelijkertijd verdwijnen middensegment woningen door mutaties en huurverhogingen (Berkers & Dignum, 2018).

In figuur 8 zijn de gemiddelde huurprijzen van vrijkomend aanbod per stadsdeel weergegeven in Amsterdam voor woningen van een minimale oppervlakte van 60m<sup>2</sup> GBO. Uit het figuur wordt duidelijk dat met name de centraal gelegen delen van de stad relatief hoge huurprijzen kennen. De gemiddelde huurprijs in het centrum ligt op €25,18 per m<sup>2</sup> per maand. In stadsdeel Zuid en West liggen de prijzen boven de €24 per m<sup>2</sup> per maand. In stadsdeel Zuidoost zijn de prijzen met gemiddeld €15,19 per m<sup>2</sup> per maand het laagst.

In theorie zouden met de prijzen aanbod in het middensegment mogelijk moeten zijn. In de centrale delen van de stad zijn namelijk ook kleinere woningen te vinden. Door de hogere m<sup>2</sup> prijzen van die kleinere woningen in de centralere delen van de stad liggen ook deze zelfs boven de grens van het

middensegment. Op de huurwoningssite<sup>4</sup> Pararius is te zien dat van de ca. 1000 woningen die te huur worden aangeboden er slechts 5 onder de huurprijs van €971 per maand zitten.



Figuur 8: Huurprijzen (€) met maand per m2 per Amsterdams stadsdeel, Q2 2018 (woningen boven 60 m2). Bron: Pararius (2018)

### 3.5 Definitie middeninkomensgroep

In dit onderzoek wordt met de middeninkomensgroep de groep huishoudens bedoeld die bestaan uit de laagste middeninkomensgroep en de midden-middeninkomensgroep. Dit is de inkomensgroep tussen de EU-grens en 1,5x modaal. Thans ligt het bruto jaarinkomen van deze groep huishoudens tussen de €36.798 per jaar tot €54.248 per jaar. De hoogste middeninkomensgroep volgens WIA (2018) tussen 1,5x en 2x modaal, wordt hiermee in dit onderzoek expliciet niet tot de middeninkomensgroep beschouwd. Deze zouden namelijk op basis van hun inkomen in staat moeten zijn een hogere huurprijs dan €971 per maand te kunnen betalen (Eskinasi, 2017). Daarnaast hebben ze – wordt verondersteld – ook alternatieven op de koopwoningmarkt.

### 3.6 Positie van middeninkomensgroepen

In de vorige hoofdstukken kwam naar voren dat de middeninkomensgroep op de woningmarkt in theorie tussen wal en schip vallen. Ze komen namelijk niet meer in aanmerking voor een gereguleerde corporatiewoning en hebben te weinig inkomen om een woning te kunnen kopen. Daarnaast speelt mee dat de toegankelijkheid van de vrije sector huur ook beperkingen kent. Verhuurders stellen namelijk inkomenseisen aan huishoudens waardoor het lang niet altijd mogelijk

<sup>4</sup> <https://www.pararius.nl/>

is om een woning in dat segment te huren. Deze inkomenseis is afhankelijk van de verhuurder maar ligt dikwijls op ongeveer vier keer de huur (bruto inkomen).

Over de positie van middeninkomensgroepen en de vraag naar middensegment woningen is het lastig om eenduidige uitspraken te doen over de Amsterdamse woningmarkt (RMA, 2017). De groep huishoudens met een middeninkomen is namelijk zeer divers. Onder deze groep horen hoogopgeleide jongeren met een startersfunctie en goede carrièreperspectieven, maar ook middelbaar en hoger opgeleide gezinnen en gepensioneerden (Middelkoop & Schilder, 2017). De woonvoorkeuren verschillen hierdoor sterk. Jonge hoogopgeleide alleenstaanden stellen andere eisen aan de woning en woonomgeving dan middelbare stellen met kinderen of dan ouderen. Naast levensfase en opleiding speelt mee dat huishoudens een andere uitgangspositie op de woningmarkt hebben. Tevens spelen budgetten voor levensonderhoud en woondiensten ook een rol bij de woonvoorkeuren. De mogelijkheden en de vraag van deze groep naar huurwoningen in het middensegment is daardoor niet makkelijk te vatten.

Het Planbureau voor de Leefomgeving deed in 2012 onderzoek naar de bestedingsmogelijkheden van huishoudens met een middeninkomen voor woondiensten. Uit de analyse kwam naar voren dat de maximale (woon)bestedingsmogelijkheden onder de laagste middeninkomensgroep maar net boven de liberalisatiegrens uitkwam (Eskinasi, 2017). Ouderen en jongeren hebben daarbij de hoogste bestedingsmogelijkheden en gezinnen zitten met hun maximale bestedingsmogelijkheden zelfs onder de liberalisatiegrens. Dit sluit aan bij de bevindingen van Schilder & Conijn (2015) dat de grens voor het middensegment op basis van bestedingsmogelijkheden eigenlijk lager ligt dan de liberalisatiegrens.

Voor de huishoudens met een midden-middeninkomen (tot 1,5 x modaal) komen de maximale bestedingsmogelijkheden wel voor alle huishoudtypen boven de liberalisatiegrens uit. Het verschil tussen de bestedingsmogelijkheden voor woondiensten van ouderen en gezinnen met dit huishoudinkomen is echter ca. €180 per maand. Gezinnen in de middeninkomensgroep zullen daarom op basis van de bestedingsmogelijkheden veel lastiger een geschikte woning kunnen vinden. Zeker ook omdat ze doorgaans de voorkeur hebben voor een grotere woning.

De analyses over de bestedingsmogelijkheden sluiten aan bij de onderzoek naar de vraag naar middensegment woningen in Amsterdam. Volgens het recente Wonen in de Metropoolregio Amsterdam-onderzoek 2017 zijn ongeveer 6% van de doorstromende huishoudens in Amsterdam op zoek naar middeldure huurwoningen (Booij & De Graaff, 2018). Daarbij is de behoefte aan het goedkope middensegment (tot € 872 huurprijs per maand) het hoogst. Ook volgens eerdere analyses van de gemeente Amsterdam is de druk op dit lage prijssegment het sterkst voelbaar (Gemeente Amsterdam, 2016).

De Rekenkamer Metropoolregio Amsterdam (RMA) (2017) heeft een analyse gedaan naar de positie van middeninkomens op basis van het Wonen in Amsterdam-onderzoek 2015. Dit is een tweejaarlijks onderzoek onder huishoudens met een woning in Amsterdam. Uit de analyses blijkt dat de middeninkomensgroep een gemiddelde verhuisintentie heeft en ook gemiddelde verhuisbewegingen tonen. Zoals ook blijkt bij andere inkomensgroepen zijn er echter verschillen tussen huishoudens waarneembaar. Huishoudens met kinderen willen vaker verhuizen en zijn minder vaak verhuisd dan huishoudens zonder kinderen. Ook blijkt uit de analyse dat de verhuismogelijkheden voor huishoudens zonder kinderen groter zijn dan huishoudens met kinderen.

De groep alleenstaanden of stellen met middeninkomens lijken op basis van het onderzoek minder problemen te hebben met het vinden van passende huisvesting (RMA, 2017). Wat daarbij meespeelt volgens RMA (2017) is dat sommige huishoudens flexibeler zijn dan andere huishoudens. Die

flexibiliteit is o.a. afhankelijk van inkomen, leeftijd en omvang van het huishouden. Jongere stellen zonder kinderen en alleenstaanden zijn daardoor flexibeler dan gezinnen die een grotere woning zoeken (RMA, 2017). Zo kunnen ze ervoor kiezen om kleiner te wonen of een woning te delen wanneer de woningmarkt hen daartoe dwingt.

Een vraag is of de analyse van RMA nog wel actueel is. Gebruikte data is verzameld tussen 2013-2015, waarin de woningmarkt er anders uit zag en de veranderde regelgeving nog niet was ingevoerd. De ontwikkelingen op de woningmarkt en recente beleidswijzigingen hebben mogelijk in de tussentijd een ander beeld gegeven van de positie van middeninkomensgroepen op de Amsterdamse woningmarkt en de vraag naar het middensegment.

Volgens Middelkoop & Schilder (2017) is de problematiek van het middensegment primair een probleem van nieuwe toetreders tot de woningmarkt. Gelet op beperkingen van data die gebruikt worden in onderzoeken naar het middensegment is het mede daardoor lastig om vast te stellen wat de vraag naar het middensegment is (Middelkoop & Schilder, 2017). Over de groep starters uit Amsterdam en nieuwe toetreders tot de Amsterdamse woningmarkt zijn namelijk geen cijfers bekend. Theoretisch gezien zou de behoefte aan het middensegment onder deze groep juist het hoogst zijn, omdat juist zij nog niet beschikken over een (eigen)woning op de Amsterdamse woningmarkt. Starters concurreren bovendien met huishoudens met eigen vermogen op de schaarse koopwoningmarkt (RMA, 2017). Het is daarom aannemelijk dat de vraag naar het middensegment onder deze groep hoog is.

### 3.7 Conclusie

In dit hoofdstuk is het belang van het middensegment, het aanbod in Amsterdam en de positie van middeninkomensgroepen op de Amsterdamse woningmarkt aan de orde gekomen. Er zijn verschillende perspectieven op het maatschappelijke belang van het middensegment. De eerste invalshoek is die van het individuele huishouden dat zich ergens moet kunnen huisvesten en anders gedwongen wordt om zich elders te vestigen. De tweede is die van een goed functionerende woningmarkt, met doorstroming vanuit het gereguleerde segment. De derde is die van de ongedeelde stad, waarbij de gedachte is dat de stad sociaal economisch divers moet zijn qua samenstelling. Kenmerkend aan dit vraagstuk is dat het lastig is te bepalen of en wanneer er een maatschappelijk probleem is. De actuele belangstelling voor het onderwerp is derhalve ook een belangrijke indicatie van een maatschappelijke probleem. De meningen zullen er echter over verdeeld zijn.

Uit de analyse van het aanbod van het middensegment blijkt dat het middensegment vrijwel afwezig is op de huidige Amsterdamse woningmarkt. De prijzen in het vrije segment zijn vrijwel altijd boven de € 971 per maand waardoor er van middensegment-aanbod nauwelijks sprake is. In bepaalde delen van de stad ligt de marktprijs van alle nieuw aangeboden woningen boven het middensegment, ongeacht of deze woning (zeer) klein is. Voor andere gebieden geldt dat er geen aanbod is maar dat de huurprijs van een woning in theorie wel in het middensegment zou kunnen liggen.

Uit de analyses van de positie van middeninkomensgroepen blijkt dat het lastig is om een eenduidig beeld te vormen over de positie. Dat heeft in de eerste plaats te maken dat de groep zeer divers is qua samenstelling. Verschillende huishoudtypen hebben andere bestedingsmogelijkheden voor woondiensten. Uit analyses blijkt dat gezinnen met een middeninkomen daarom een evident probleem hebben op de Amsterdamse woningmarkt. Voor andere huishoudens is het bewijs daarvoor niet onomstotelijk op basis van eerder onderzoek. Men kan echter twijfels hebben over de

actualiteit van de analyses. Vermoedelijk hebben de recente ontwikkelingen op de woningmarkt veel invloed op de positie van middeninkomensgroepen. Daarnaast zijn er geen cijfers over starters en nieuwe toetreders tot de woningmarkt. Het is aannemelijk dat juist onder deze groep de vraag naar het middensegment groot is.

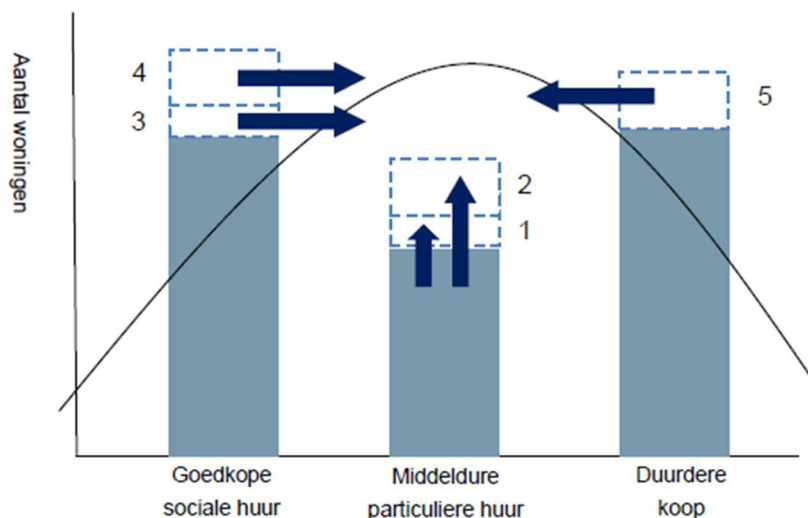
## 4. Literatuur over oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen oplossingen voor het tekort aan het middensegment aan de orde die in de literatuur worden gevonden. Allereerst wordt daarbij gekeken naar hoe aanbod in theorie vergroot kan worden. Vervolgens wordt gekeken welke beleidsopties in de literatuur worden onderscheiden.

### 4.2 Vergroten aanbod in theorie

Er zijn volgens Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) in basis vijf verschillende manieren om het aanbod middeldure huurwoningen te vergroten. In figuur 9 is een schematisch overzicht van de mogelijkheden weergegeven. Het vergroten van het middensegment kan door (1) nieuwbouw, (2) transformatie bestaand vastgoed, (3) liberaliseren van corporatiebezit, (4) verkoop corporatiebezit aan particuliere belegger en (5) verhuur van koopwoningen.



Figuur 9: Mogelijkheden om het middensegment te vergroten. Bron: Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015)

#### 1) Nieuwbouw

Het vergroten van het middensegment door nieuwbouw lijkt een voor de hand liggende optie. Met nieuwbouw kan in potentie een substantiële bijdrage worden geleverd aan het aanbod van middensegment woningen. Er worden in de literatuur verschillende belemmeringen genoemd bij nieuwbouw van vrije sector huurwoningen. In de eerste plaats is een belemmering dat de grondwaarde van koopwoningen hoger is dan die van vrije sector huurwoningen. Hierdoor is het voor grondeigenaren aantrekkelijker om grond voor koopwoningen te verkopen of ontwikkelen (Jonker-Verkaart, 2015). De gemeente Amsterdam heeft daardoor – omdat ze veel grond in



eigendom hebben – een belangrijke rol in het stimuleren van nieuwbouw van het middensegment. Een belangrijke andere belemmering is volgens het EIB echter de schaarste aan geschikte bouwlocaties. Een groot deel van de plannen zijn namelijk gericht op verdichting van bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van grondgebonden woningen buiten de stad zou de druk op de woningmarkt kunnen verlichten (EIB, 2018).

### *2) Transformatie bestaand vastgoed*

Transformatie van bestaand vastgoed naar woningen is in een oplossing die de afgelopen jaren tot verschillende succesverhalen heeft geleid (Jonker-Verkaart, 2015). Dit kan door kantoren te transformeren of door de sloop en nieuwbouw van kantoorgebouwen. In de gemeente Amsterdam zijn er verschillende gebiedsontwikkelingen waar transformatieprojecten een grote rol spelen. Dit zijn bijvoorbeeld Amstel III (Zuidoost), Havenstad (Sloterdijk), Hamerstraatkwartier (Noord) en Buiksloterham en NDSM (Noord).

Een complicerende factor bij de transformatie van bestaand vastgoed is dat de vastgoedeigenaar (erfpacht of eigendom) meestal niet de gemeente zelf is. Hierdoor is het voor de gemeente minder goed mogelijk om te sturen op dat aanbod. Recent is het echter wel mogelijk geworden om via het bestemmingsplan middensegment af te dwingen. Dit vergroot de potentie voor deze wijze van toevoeging van het aanbod.

### *3) Liberalisering van gereguleerde woningen*

Het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen is ook een mogelijkheid om het aanbod in het middensegment te vergroten. Door de grote hoeveelheid (52%) aan gereguleerde huurwoningen in Amsterdam is het mogelijk om via liberalisering bij te dragen aan het aanbod van middensegment woningen. De eerdergenoemde aanpassingen in het woningwaarderingstelsel en de verhuurdersheffing zorgen voor een prikkel bij beleggers om te liberaliseren. Uit cijfers blijkt dat het grootste deel van de verhuringen van particuliere verhuringen (46%) in Amsterdam in het dure segment heeft plaatsgevonden. De dure huursegment neemt daardoor snel in omvang toe. Ook woningcorporaties liberaliseren gereguleerde huurwoningen. De corporaties maken daarover prestatieafspraken met de gemeente. Volgens cijfers (AFWC, 2018) hebben woningcorporaties in Amsterdam in 2015 869 woningen, in 2016 520 woningen en 2017 298 woningen geliberaliseerd. Er is dus een afname te zien in het aantal liberalisaties.

De mogelijkheden van corporaties om te liberaliseren zijn beperkt door de Woningwet en BTIV 2015. Voor corporaties die bij de scheiding/splitsing in 2016 rekening hebben gehouden met een liberalisatievijver van de voorraad in de niet-DAEB-tak of dochteronderneming (bij splitsing) is het mogelijk om te liberaliseren totdat die vijver leeg is. Indien geen rekening is gehouden met een liberalisatievijver of de vijver leeg is, kan liberalisatie alleen wanneer woningen of complexen voor marktwaarde overgeheveld worden aan die niet-DAEB-tak of dochteronderneming. Bij het overhevelen van leegkomende woningen bij mutatie dient de leegwaarde te worden gehanteerd. Door deze beperking zal liberalisering vermoedelijk op termijn om financiële redenen eindig zijn. Woningen moeten dan immers voor relatief hoge prijzen worden overgeheveld waardoor verhuur in het middensegment financieel onmogelijk is. De mogelijkheden om te liberaliseren hangen mede door bovenstaande sterk af van de mutatiegraad van de gereguleerde woningen.

### *4) Verkoop corporatiebezit*

De verkoop van gereguleerde corporatiewoningen aan beleggers is tevens een potentiële mogelijkheid om het middensegment te vergroten. Deze mogelijkheid is sterk gerelateerd aan het vorige punt 3. Het verschil is dat beleggers in deze situatie eigenaar worden van de huurwoningen. Het voordeel daarvan zou in theorie zijn dat corporaties met de verkoop van bezit nieuwe investeringen kunnen doen (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Woningcorporaties hebben in de afgelopen jaren op deze wijze complexgewijs woningen verkocht aan beleggers. Belangrijk motief daarbij is telkens de financiële armslag van de corporaties geweest omdat de financiële positie van bepaalde corporaties in de jaren van de crisis onder druk stond (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015).

De regels voor verkoop van corporatiebezit zijn in de loop der jaren ook versoepeld, waardoor het gemakkelijker is om aan beleggers te verkopen (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Voor mogelijk te liberaliseren woningen geldt dat er een openbare aanbesteding moet zijn en dat er ministeriële toestemming is vereist na een eventuele zienswijze van de gemeente. De corporatie moet de woningen verkopen tegen marktwaarde in verhuurde staat.

#### *5) Verhuur van koopwoningen*

Tenslotte is ook de verhuur van koopwoningen een mogelijkheid om het middensegment te vergroten. Hiermee wordt bedoeld dat koopwoningen worden aangekocht ten behoeve van de verhuur. In de recente crisistijd op de woningmarkt gebeurde dit door beleggers en corporaties bij koopwoningen in nieuwbouwprojecten, die onverkocht bleven. Zo kon een belegger of corporatie als zogenoemde achtervang optreden of een deel direct aankopen. Doordat de koopwoningmarkt nu zeer goed is, zijn de verwachtingen van deze mogelijkheid beperkt.

In de bestaande woningvoorraad is dit fenomeen tegenwoordig ook zichtbaar. Het zogenaamde buy-to-let heeft de afgelopen jaren een toevlucht genomen (Martens, 2016). Het zijn daarbij veelal kleinere private beleggers die woningen kopen en vervolgens verhuren in het vrije segment. Blijkbaar is het voor investeerders aantrekkelijk om woningen te kopen. Dit fenomeen wijst erop dat de huurprijzen in het vrije segment hoger zijn dan men op basis van de leegwaarde op koopwoningmarkt zou verwachten. In economische termen kan dit gezien worden als een vorm van arbitrage die voortkomt uit een onevenwichtigheid tussen prijzen. Het is een ontwikkeling die de laatste jaren ook kritiek heeft gekregen in het maatschappelijk debat (zie o.a. Parool, 2017). Dit komt onder andere omdat dit gepaard gaat met prijsopdrijving op de koopwoningmarkt.

Het vergroten van het aanbod in het vrije segment kan op zichzelf een prijsdrukkend effect hebben. Door meer woningen in het vrije segment toe te voegen zou er in ieder geval meer evenwicht kunnen komen tussen vraag en aanbod. Dit zou in theorie dan ook kunnen leiden tot lagere markthuren. In de praktijk is het echter maar de vraag of dit leidt tot lagere huurprijzen. De verwachtingen daarover zijn wisselend. De Rekenkamer heeft hierover bijvoorbeeld lage verwachtingen omdat de druk op de woningmarkt in Amsterdam zo hoog is dat het aanbod nooit de vraag aankan (RMA, 2017).

Voor alle hierboven genoemde mogelijkheden geldt dat het creëren van meer aanbod niet automatisch betekent dat de woningen betaalbaar in het middensegment verhuurd worden. Dit kan alleen indien het aanbod in prijs/kwaliteit verhouding zo te maken dat het precies in het middensegment valt, of door te kijken naar andere beleidsopties om het vrije segment beter betaalbaar te maken.

### 4.3 Beleidsopties in de literatuur

Om het tekort aan middensegment woningen op te lossen wordt in de literatuur - naast het vergroten van het aanbod in het vrije segment – veelal gekeken naar institutionele oplossingen voor het probleem. Over mogelijke beleidsopties voor het middensegment zijn reeds verschillende publicaties gedaan. Het zijn veelal beleidsstudies die primair gericht zijn op het landelijke beleid. Volgens diverse studies is een ingrijpende manier om het middensegment betaalbaarder te maken, het versneld versoberen van de hypotheekrenteaftrek (CPB & PBL, 2016; Middelkoop & Schilder, 2017). De redenering is dat door het verminderen van de fiscale subsidie op de koopwoningmarkt, de vrije huursector aantrekkelijker wordt. De betaalbaarheid zou kunnen verbeteren omdat de koopwoningprijzen en daarmee ook de markthuren iets zouden dalen. Doordat er een gelijk speelveld ontstaat is het daarbij ook aantrekkelijker om vrije sector huurwoningen te bouwen. Voor verhuurders wordt de verkoop van huurwoningen minder lucratief, waardoor het aanbod kan stijgen. Een genoemd nadeel van deze maatregel is dat het pas op lange termijn effect heeft op de lagere huren. De problemen van tekort aan middensegment woningen wordt daarmee op korte termijn niet opgelost. Op kortere termijn zijn er echter wel vermogensverliezen bij woningeigenaren (Middelkoop & Schilder, 2017).

Een andere in de literatuur genoemde beleidsoptie is de verruiming van de huurtoeslag (Schilder & Middelkoop, 2017; CPB & PBL, 2017; Groot et al., 2016). Het verruimen van de huurtoeslag voor middeninkomensgroepen kent ook bezwaren. Het gaat namelijk gepaard met een verhoging van het budget en heeft daarmee juist een prijsverhogend effect. Het introduceren van nieuwe subsidies leidt daarnaast tot een toename van de subsidiering op de woningmarkt, waardoor de doelmatigheid ervan wordt verslechterd (Schilder & Middelkoop, 2017).

Een andere mogelijkheid is inmiddels ook tijdelijk ingevoerd, namelijk de verruiming van de toegang tot de gereguleerde sector voor lage middeninkomens (Middelkoop & Schilder, 2017). Volgens diverse rapporten zijn het vooral de lage middeninkomensgroepen die moeite hebben om een passende woning te vinden (zie paragraaf 3.2). De maatregel is tijdelijk doorgevoerd, maar beperkt. Maximaal 20% van de woningen mag toegewezen worden aan de doelgroep boven de EU-grens. Een definitieve en minder strikte invoering van de inkomensgrens zou perspectief kunnen bieden voor bepaalde middeninkomensgroepen (Middelkoop & Schilder, 2017).

Een beleidsmaatregel die de gemeente Amsterdam heeft genomen is de prijsregulering van het middensegment. Potentiele verhuurders van nieuwbouwwoningen worden daarbij gesubsidieerd met lagere grondprijzen op voorwaarde dat de huur (inflatievolgend) in het middensegment wordt gehouden voor een periode van 25 jaar. Door bij nieuwe projecten een percentage middensegment verplicht te stellen worden nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd die op deze manier betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Per project worden dan voorstellen gedaan over de grootte van woningen. Dit impliceert dat een deel van de woningen onder de marktprijs wordt verhuurd. Recent zijn daarbij door de nieuwe coalitie verdergaande voorstellen gedaan voor eeuwigdurend gereguleerd middensegment.

Deze Amsterdamse maatregel kent diverse bezwaren. Met name het voor onder de marktprijs verhuren van woningen krijgt kritiek in diverse rapporten (zie o.a. Middelkoop & Schilder, 2017; Bakker et al., 2018). Een dergelijke prijsregulering kan leiden tot een insider-outsider effect waarbij de doorstroming en toegankelijkheid overeenkomsten gaat tonen met de huidige dynamiek in de gereguleerde huur. Op die manier zou er een nieuwe groep scheefwoners op de woningmarkt ontstaan. Huishoudens die hun inkomen zien stijgen zijn dan namelijk niet geneigd om te vertrekken (Bakker et al., 2018). Daarnaast vergroot het reguleren van de prijs het risico op misbruik door

fraude. De prijsregulering waarbij onder de marktprijs wordt verhuurd verhoogt daarnaast het risico op illegale onderhuur. Daarnaast bestaat het risico dat de verkeerde doelgroep in een dergelijke woning komt. Personen kunnen zich namelijk inschrijven als alleenstaand met middeninkomen, terwijl ze feitelijk al samenwonend zijn of willen gaan samenwonen. Eenmaal in de woning is het onmogelijk om deze huurders uit de woning te krijgen.

Een ander argument dat gebruikt wordt tegen het beleid is dat het een kostbare maatregel is. Omdat de grond overwegend in eigendom van de gemeente is, loopt het hierdoor grondinkomsten mis. Op basis van de gegevens van de gemeente Amsterdam zou de regulering van het middensegment de gemeente jaarlijks € 40 miljoen kosten (Bakker et al., 2018). Volgens het EIB heeft de gemeente in de berekening de jaarlijkse kosten daarbij onderschat. Zij berekenen op basis van marktconforme prijzen dat deze som waarschijnlijk € 25 miljoen hoger uitkomt.

#### 4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk stond literatuur over oplossingen voor het middensegment centraal. Dit vraagstuk kan bekeken worden vanuit het perspectief van het creëren van meer woningaanbod in dat segment en vanuit institutionele beleidsopties.

In de literatuur worden verschillende mogelijkheden beschreven om het aanbod te vergroten. Dit kan in theorie door nieuwbouw, transformatie, liberalisering, verkoop corporatiebezit en verhuur van koopwoningen. Alle verschillende mogelijkheden kennen belemmeringen. Zo ligt bijvoorbeeld nieuwbouw van middensegment woningen voor de hand maar zijn de nieuwbouwmogelijkheden niet onuitputtelijk. Bovendien leveren koopwoningen – door subsidiering van de koopwoningmarkt - thans meer grondwaarde op waardoor het financieel gunstiger is op deze te ontwikkelen.

In de literatuur worden daarnaast een aantal beleidsopties onderscheiden als het gaat om het oplossen van het tekort aan middeldure woningen. Veel in de literatuur genoemde oplossingen zijn gericht op systematische aanpassingen op landelijk niveau, zoals het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek of het invoeren van een huurtoeslag voor middeninkomensgroepen. De gemeente Amsterdam heeft sinds 2017 een eigen beleid opgesteld van prijsregulering van het middensegment. Wat de overeenkomst is van alle genoemde opties is dat ze allemaal nadelen kennen. Iedere vorm van regulering heeft onbedoelde effecten en brengt kosten met zich mee.

## 5. Beschrijving veldwerk

### 5.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de Amsterdamse woningmarkt, het probleem van het middensegment en de in de literatuur benoemde mogelijke oplossingen aan de orde gekomen. Aan de hand van interviews met stakeholders van de woningmarkt zal het empirisch deel van het onderzoek worden ingevuld. In dit hoofdstuk komen de opzet, uitvoering van het veldwerk aan de orde.

### 5.2 Probleemstelling

Uit de vorige hoofdstukken kwam naar voren dat er verschillende studies gedaan zijn naar het probleem van het middensegment. De studies zijn echter veelal gericht op landelijk beleid en niet op lokaal beleid, terwijl er grote verschillen zijn tussen de regionale woningmarkten. Een onderzoek naar oplossingen gericht op de Amsterdamse woningmarkt ontbreekt. In de literatuur is daarnaast nauwelijks aandacht voor verschillende stakeholders op de woningmarkt en hun positie. Het is interessant om na te gaan hoe stakeholders kijken naar het tekort aan middensegment woningen en mogelijke oplossingsrichtingen. Daarmee kan het probleem en de oplossingen vanuit verschillende perspectieven geanalyseerd worden. In de literatuur ontbreekt het op dit moment aan inzicht over oplossingen voor de Amsterdamse woningmarkt. Dit onderzoek tracht een bijdrage te leveren aan die leemte aan kennis.

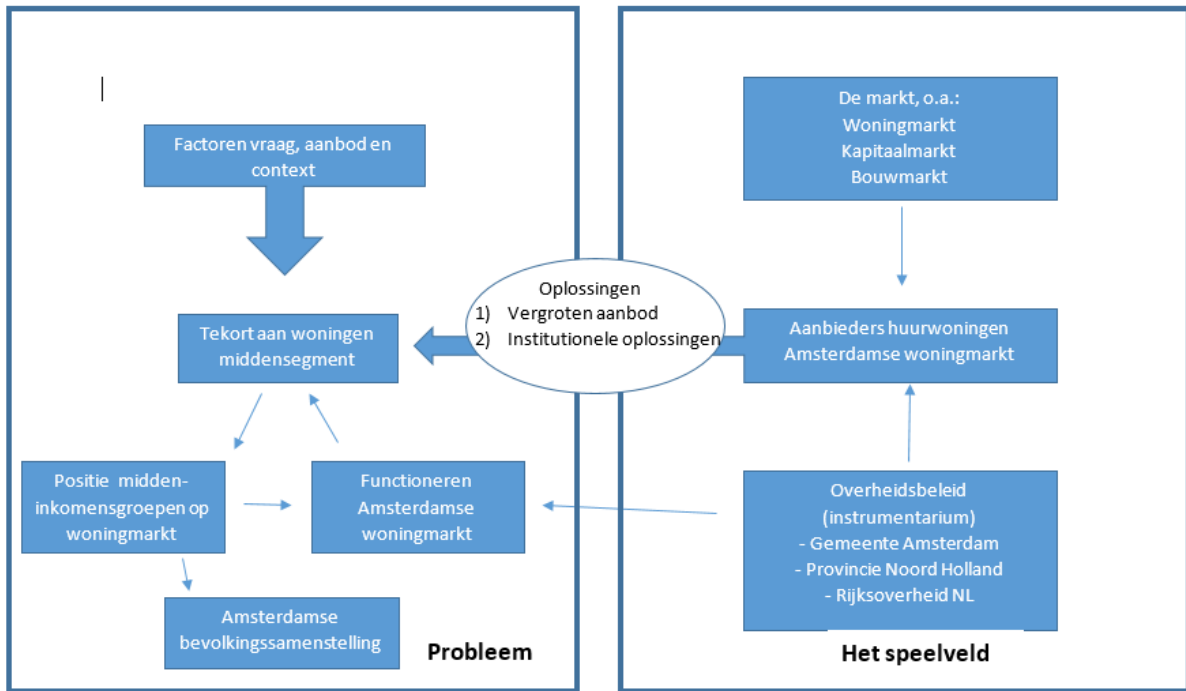
Deelvragen voor het empirisch onderzoek zijn:

- Welke oplossingen voor het ontbrekend middensegment worden in de literatuur onderscheiden?
- Hoe denken stakeholders over het ontbrekend middensegment en oplossingen voor het probleem op de Amsterdamse woningmarkt?

### 5.3 Doel kwalitatief veldwerk

Doel van het kwalitatief veldwerk is om erachter te komen welke oorzaken ten grondslag liggen aan het probleem en wat mogelijke oplossingen zijn voor de Amsterdamse woningmarkt.

In het conceptueel model hieronder zijn de relaties van het onderzoek weergegeven. De analyse van de woningmarkt in het algemeen en voor Amsterdam in het bijzonder vormen zaken met de literatuurstudie naar mogelijke oplossingen de basis van het onderzoek.



Figuur 10: Conceptueel model onderzoek. Bron: auteur

#### 5.4 Opzet onderzoek

Het onderzoek is een kwalitatief beschrijvend onderzoek. Aan de hand van interviews wordt nagegaan welke oplossingen de verschillende stakeholders kansrijk achten voor de Amsterdame woningmarkt. Omdat verschillende geïnterviewden andere belangen en andere perspectieven hanteren is het van belang om de probleemdefinitie ook scherp te hebben. De interpretaties van wat het probleem is en welke oplossingen noodzakelijk zijn kunnen namelijk verschillen. Het onderzoek wordt gedaan onder relevante stakeholders op de Amsterdame woningmarkt, in te delen in: gemeente, corporaties, beleggers, huurders en de Rijksoverheid. Door een diversiteit aan stakeholders en organisaties is getracht om een zo betrouwbaar mogelijk beeld te krijgen.

De volgende personen zijn daartoe geïnterviewd:

- Gemeente Amsterdam - Mariette Driehuisen – adviseur woningmarkt Grond & Ontwikkeling
- Gemeente Amsterdam - Dirk Konings – Beleidsadviseur Wonen
- Corporaties - Jan van Barneveld – Directeur Ontwikkeling De Alliantie
- Corporaties - Bert Halm – Bestuursvoorzitter Eigen Haard
- Corporaties - Egbert de Vries – Directeur Amsterdame federatie van woningcorporaties
- Beleggers - Ron Heilig – Acquisiteur woningen Syntrus Achmea
- Beleggers - Robert Kohsiek – Directeur Wonam
- Huurders - Eef Meijerman – Bestuursvoorzitter !Woon (huurdersbelangen)
- Rijksoverheid - Victor Schaap – Programma-Directeur Expertteam Woningbouw
- Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Het onderzoek is uitgevoerd door alle respondenten eenmalig een uur lang te interviewen over genoemde vragen.

## 5.5 Criteria voor toetsing oplossingen

In hoofdstuk 7 worden mogelijke oplossingen voor het tekort aan het middensegment in Amsterdam beschreven. De oplossingen worden langs een aantal criteria gelegd op basis waarvan getoetst wordt of de oplossing een bijdrage levert aan het probleem. Op basis van de woningmarktanalyses en de literatuur in hoofdstuk 3 en 4 worden de volgende criteria onderscheiden:

- 1) Verbetering positie van middeninkomensgroepen
- 2) Doorstroming sociale huur en ongedeelde stad
- 3) Korte termijn en substantieel qua aantallen
- 4) Kansrijke oplossing (draagvlak en haalbaar)
- 5) Onbedoelde effecten / marktverstoring
- 6) Maatschappelijke kosten

## 5.6 Beperkingen onderzoek

Er zijn een aantal beperkingen inherent aan dit kwalitatief onderzoek. Allereerst is een beperking dat er maar een beperkt aantal stakeholders zijn geïnterviewd. Daarnaast vertegenwoordigen de meningen van deze deskundigen niet altijd de mening van de gehele organisatie of andere organisaties. Het is in die zin lastig om representatieve uitspraken te doen over de mening van verschillende stakeholders op de Amsterdamse woningmarkt. De deskundigheid van stakeholders is ook een risico bij dit veldwerk. Het onderwerp is complex en in die zin vergt een mening over het onderwerp een behoorlijke hoeveelheid aan kennis over de materie. Belangrijk daarbij is om te constateren is dat we hier te maken hebben met een 'maatschappelijk probleem'. Het gaat in die zin om het perspectief vanuit publiek belang. Deskundige stakeholders worden dus gevraagd om niet alleen vanuit hun eigen belang te denken maar vanuit die van de maatschappij. Het is niet voor iedereen gemakkelijk om vanuit een helicopter view naar het onderwerp te kijken.

Een andere beperking van het onderzoek is dat het onderwerp breed is, waarbij meningen ook nog uiteenlopen. Het is daarom niet mogelijk om middels de gekozen onderzoeksstrategie een oplossingsrichting te presenteren die door iedereen kansrijk wordt geacht. Het resultaat van het onderzoek is daarom meer een verkenning van de diverse perspectieven over deze problematiek op de woningmarkt.

## 6. Veldwerk onder stakeholders

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de resultaten van het veldwerk onder stakeholders centraal. Allereerst wordt daarbij ingegaan op het tekort aan middensegment woningen en het maatschappelijk probleem. Vervolgens wordt de regulering van de gemeente Amsterdam en de diverse mogelijkheden om het aanbod te vergroten besproken. Tevens komen diverse andere beleidsopties aan de orde.

### 6.2 Het tekort aan middensegment woningen

Uit de interviews komt naar voren dat alle stakeholders een ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt erkennen. Er zijn verschillende oorzaken van het tekort aan het middensegment die tijdens de interviews worden genoemd. In de eerste plaats zou het te maken hebben met de prijsontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt. Door de stijging van de huizenprijzen is er thans geen aanbod meer in het middensegment. Daarvoor is het gat tussen het sociale segment en het marktsegment te groot geworden aldus verschillende geïnterviewden. De lage rente ten gevolge van het beleid van de Europese bank wordt genoemd als belangrijke oorzaak van die prijsstijgingen. Daarnaast worden ontwikkelingen zoals buy-to-let, Airbnb en de aantrekkingskracht van Amsterdam voor expats en buitenlandse studenten genoemd als variabelen die invloed hebben op de stijging van de huizenprijzen.

De meeste geïnterviewden wijzen ook institutionele factoren aan die oorzaak zijn van het probleem van het ontbrekend middensegment. Allereerst wordt daarbij vaak genoemd dat middeninkomensgroepen niet meer in aanmerking komen voor de sociale huur, en door de stijging van de huizenprijzen op de koopmarkt ook geen passend aanbod kunnen vinden. Een andere institutionele wijziging is die van het woningwaarderingstelsel. Door de WOZ-waarde mee te nemen in de puntenwaardering van huurwoningen, is het in Amsterdam mogelijk geworden om veel huurwoningen te liberaliseren bij mutatie. Daar waar de middeninkomensgroep naar verluidt in het verleden veelal in gereguleerde woningen van particuliere verhuurders terecht konden, is dit nu onmogelijk geworden omdat deze woningen na mutatie vrijwel altijd boven de € 1.000,- per maand verhuurd worden. Bovendien speelt daarbij mee dat sinds enkele jaren tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar mogelijk zijn geworden. Particuliere verhuurders maken gebruik van deze mogelijkheid om zo na twee jaar de huur te kunnen verhogen volgens één van de geïnterviewden. Een andere institutionele factor die genoemd wordt is het feit dat corporaties niet meer in het marktsegment mogen opereren waardoor het onmogelijk is geworden dat zij het aanbod genereren. Een van de geïnterviewden noemt dat de geringe restricties op de huurprijs in het vrije segment ook oorzaak is van het probleem. Bij de koopwoningmarkt is er nog enige restrictie doordat er een hypotheek op de woning ligt en iemand voldoende middelen moet hebben. Bij de vrije sector huur is te zien dat woningdelen ervoor zorgt dat de huurprijzen relatief hoog liggen. De vrijheid van prijs zorgt in de vrije sector huur daarom ook voor verkamering van woningen. Door het woningdelen worden de kosten van de woonconsumptie gedeeld. Tegelijkertijd drijft dit de huizenprijzen op de huurwoningmarkt verder op.

Opvallend is verder dat de beperkte vrijheid die corporaties hebben om gereguleerde huurwoningen toe te wijzen aan de middeninkomensgroep nauwelijks wordt gebruikt aldus de geïnterviewde corporaties. Corporaties zouden namelijk te veel gefocust zijn op de verplichting om minimaal 80% toe te wijzen aan de lagere inkomensgroep. Volgens een corporatiebestuurder is dit iets wat past bij



de huidige angst van corporaties voor regelgeving, die te maken heeft met de parlementaire enquête naar de woningcorporaties. In de praktijk worden er daarom nauwelijks gereguleerde huurwoningen aan huishoudens middeninkomens toegewezen.

### 6.3 Maatschappelijk debat: probleem of niet?

Over de vraag of het tekort aan middensegment woningen een maatschappelijk probleem is worden in de interviews verschillende perspectieven gegeven. Vanuit de gemeente, huurdersbelangenorganisatie en corporaties wordt de ongedeelde stad vaak aangehaald als argument dat het tekort aan het middensegment een maatschappelijk probleem is. De gemeente Amsterdam wil er voor iedereen zijn, geeft een ambtenaar van de gemeente aan. Anderen noemen een diverse bevolkingssamenstelling als een voorwaarde voor een goed functionerende stad. Vaak worden daarbij ook beroepsgroepen genoemd, zoals brandweermannen, politieagenten, verplegers, leraren e.d. Daarnaast wordt de positie van jonge gezinnen en starters genoemd. Een deel van de geïnterviewden ziet het als probleem dat dit soort huishoudens niet meer in de stad kunnen wonen. Een door corporaties en gemeente genoemd probleem is het gebrek aan doorstroming vanuit de gereguleerde huur dat ontstaat door het gebrek aan aanbod voor middeninkomensgroepen. Indien huishoudens in de gereguleerde huur geen alternatieven hebben, heeft dit effect op de dynamiek van de woningmarkt. Vanuit dit perspectief heeft het tekort aan middensegment woningen gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt.

Een ander geluid hoor je tegelijkertijd meer bij de marktpartijen en de rijksambtenaar. Zij stellen openlijk de vraag of het een probleem is dat gezinnen met kinderen op zoek moeten naar een woning buiten de stad. Niet iedereen kan in de stad of in de binnenring van Amsterdam wonen is dan dikwijls de redenering. Het is volgens hen prima als middeninkomens zich buiten de ring vestigen of elders vestigen. Daarmee ontkennen de geïnterviewden niet dat er geen aanbod in het middensegment nodig is. Er is dus wel een probleem, alleen wordt ter discussie gesteld op welk schaalniveau het tekort opgelost moet worden. Een deel van de geïnterviewden lijkt het schaalniveau van de regio daarbij te kiezen. Dit is een fundamenteel ander perspectief dan die van de ongedeelde stad, waarbij de gedachte is dat gebieden binnen de stad divers moeten zijn qua samenstelling van de voorraad en bevolking.

### 6.4 Regulering van het middensegment

Dat het middensegment niet vanzelf van de grond komt wordt in de interviews bevestigd. Om ervoor te zorgen dat woningen in het middensegment worden aangeboden heeft de gemeente Amsterdam het beleid van prijsregulering, zoals in hoofdstuk 1 en 4 al aan de orde kwam. Met dit beleid kan de gemeente Amsterdam via gronduitgiftes voor nieuwbouwwoningen en sinds kort ook via het bestemmingsplan de huurprijzen van nieuwbouwwoningen reguleren. Vanuit de gemeente, huurdersbelangen en corporaties lijkt het meeste draagvlak voor het beleid van prijsregulering van de gemeente Amsterdam te bestaan. Vaak wordt genoemd dat het binnen het huidige systeem met beperkte wettelijke mogelijkheden een goede oplossing is om middensegment woningen toe te voegen aan de voorraad. De kritiek op het beleid dat het allerlei neveneffecten heeft, wordt door sommige geïnterviewden gerelativeerd. Bijvoorbeeld omdat het verschil tussen contracthuur en markthuur kleiner is dan bij de gereguleerde huur. Tegelijkertijd is er een bewustzijn over perverse effecten van de prijsregulering. Die zijn volgens verschillende geïnterviewden onvermijdelijk. Als voorbeeld wordt genoemd dat het voor zal komen dat stellen met een gezamenlijk hoger inkomen zich inschrijven als alleenstaande met een middeninkomen waarna de partner later alsnog in de

woning trekt. Men is zich er dus van bewust dat niet altijd de juiste doelgroep wordt bediend met de prijsregulering.

De geïnterviewde rijksambtenaar laat desgevraagd weten geen voorstander te zijn van de “Amsterdamse prijsregulering”. Zijn perspectief is dat de markt zoveel als mogelijk zijn gang moet gaan en dat de overheid alleen moet ingrijpen bij marktfalen. Hij wijst op het feit dat de huren in Amsterdam kunstmatig laag zijn door het hoge percentage aan gereguleerde huurwoningen. “Het beleid van de gemeente Amsterdam om geen rekening te houden met de aantrekkelijkheid van de locatie leidt tot over subsidiëring.” Dit leidt volgens hem tot marktverstoring. Ook het idee dat in de meest aantrekkelijke gebieden van de stad sociale huur moet zitten deelt hij niet. Hierdoor creëer je in zijn ogen een enorme scheefheid. Huishoudens zitten voor een dubbeltje op de eerste rij en gaan daardoor nooit meer weg. Hij vindt dat de gemeente “marktwerking” als probleem definieert in haar beleid. De ongedeelde stad wordt daarbij als argument gebruikt volgens hem. Het idee dat op het schaalniveau van gebieden deze ongedeelde stad moet worden bereikt wordt niet door de Rijksambtenaar erkent en gedeeld.

### 6.5 Oplossingen voor het middensegment

Uit de literatuur komt naar voren dat het tekort aan middensegment woningen een kwestie is van aanbod creëren. Het aanbod van het middensegment kan op verschillende wijzen tot stand komen, namelijk door nieuwbouw, liberalisering, transformatie, verkoop corporatiebezit en verhuur van koopwoningen. In de interviews zijn verschillende wijzen besproken.

In Amsterdam hebben 5 corporaties en 5 vooral institutionele beleggers zich verenigt in PAM: Platform Amsterdam Middenhuur. Het platform richt zich volgens de website<sup>5</sup> op een aanpak die moet leiden tot een forse toename van middensegment woningen voor doorstromers en nieuwkomers in Amsterdam. De doelstelling is om tot 2025 minimaal 10.000 middensegment woningen te realiseren met een huurprijs tussen de €725 en €1000 per maand. Deze woningen zouden volgens de website zowel binnen en buiten de ring en van verschillende omvang (2, 3 en 4 kamers) moeten worden. Het idee is dat de woningbeleggers investeren in nieuwbouw/transformaties en corporaties woningen liberaliseren om aanbod te verbeteren. Daarbij is voorstel gedaan voor een zogenoemde PAM-clausule in erfpachtcontracten, waarbij afspraken gemaakt worden over een bepaald percentage aan middensegment en de eisen rondom het verhuren van de woningen voor 25 jaar in dat segment.

Met de oprichting van het platform lijkt er in ieder geval een sterke wil om een oplossing te vinden voor het tekort aan middensegment woningen. Voor corporaties is die motivatie dat het middensegment kan bijdragen aan de doorstroming vanuit de sociale huur blijkt uit de interviews. Daarmee zou de dynamiek in de sociale sector potentieel worden verbeterd. Voor beleggers ligt de motivatie iets anders blijkt uit de interviews. Met name de institutionele beleggers zijn geïnteresseerd in het middensegment omdat de lagere middensegment huren een lager risicoprofiel hebben dan het dure segment. Hogere huren geven namelijk ook een hogere mutatiegraad en dus hogere exploitatiekosten. De lage huren zorgen voor meer zekerheid. Het past bovendien bij de financiering door pensioenfondsen, die zelf voor een deel gevuld worden door middeninkomensgroepen aldus een geïnterviewde. Daarbij komt dat er nu kapitaal beschikbaar is door de economische groei en lage rentestand waardoor vastgoed een aantrekkelijke beleggingscategorie is.

---

<sup>5</sup> <http://pamwonen.nl/>

## **Nieuwbouw**

De gemeente Amsterdam heeft het grootste aandeel grond in bezit in de stad. Hierdoor is nieuwbouw, welke uitgegeven wordt in erfpacht, een belangrijke mogelijkheid om woningen toe te voegen in het middensegment. Via tenders wordt nieuwbouw grond uitgegeven ten behoeve van het middensegment, waarbij inschrijvers moeten voldoen aan de voorwaarden van de gemeente (prijsregulering, 25-jaar, inflatievolgend etc.).

Sinds het middensegment-beleid van de gemeente van kracht is, zijn er een aantal tenders georganiseerd. Uit de interviews blijkt dat er opvallend genoeg geen PAM-beleggers als winnaar uit de bus zijn gekomen. De geïnterviewde beleggers (PAM-beleggers) uitten verschillende punten van kritiek op het gemeentelijk beleid van middensegment tenders. Belangrijkste punt van kritiek is dat de te hoge grondprijs, waarmee de geïnterviewde beleggers niet uitkomen in hun rendementsberekeningen. Het gemeentelijk grondbedrijf vraagt relatief hoge grondprijzen op basis van hun residuele methodiek volgens geïnterviewden. Volgens de beleggers is het beperkte directe rendement een probleem. De combinatie van de hoge grondprijs en de lage huur zorgt voor een relatief laag direct rendement waarmee deze beleggers niet uitkomen. Daarnaast worden de inflatievolgende huur en 25-jaars periode als bezwaren gegeven. De combinatie van voorwaarden maakt het minder interessant om te gaan investeren in Amsterdam aldus de geïnterviewde beleggers.

De gemeente heeft laten weten dat de tenders succesvol zijn verlopen en dat er degelijke partijen zijn aangetrokken. Er wordt onder verschillende geïnterviewden betwijfeld of de gemeente met de wijze van het organiseren van tenders bereikt wat ze willen bereiken. Ze zien namelijk risico's bij de gehanteerde methode. Volgens hen is er veel opportunisme in de markt en is het nog maar de vraag of projecten gerealiseerd gaan worden. Er schuilt namelijk een risico in de projecten omdat er geen onvoorwaardelijke biedingen zijn gedaan volgens een geïnterviewde. Door de beperkte optievergoeding is het mogelijk dat partijen in een later stadium alsnog afzien van grondafname of toch opnieuw proberen te onderhandelen over voorwaarden. Hierdoor is het mogelijk dat de projecten niet gerealiseerd worden omdat de marktpartijen uiteindelijk de projecten teruggeven. Een van de geïnterviewden wijst ook op het risico van rechtszaken indien de projecten geen doorgang kunnen vinden.

Ook het Rijk heeft kritiek op deze handelswijze. Met name omdat zij vinden dat een structurele oplossing toch ligt in het verbinden van institutionele beleggers aan de opgave. De redenering daarbij is dat institutionele beleggers intrinsiek gemotiveerd zijn om uitbuiting en andere uitwassen tegen te gaan. In de ogen van de Rijksambtenaar zou er dus een compromis moeten komen tussen de PAM-partijen en de gemeente over het vergroten van het aanbod door nieuwbouw gronduitgiftes. Het voorstel van de huidige coalitie voor eeuwigdurend middensegment vinden de beleggers niet interessant blijkt uit de interviews. De beleggers willen namelijk de woningen uit kunnen ponden na verloop van tijd. Een corporatiebestuurder geeft aan dat dit voorstel mogelijk wel interessant is voor corporaties omdat dit past bij de strategie van het realiseren en exploiteren van betaalbare huisvesting voor de lange termijn.

Een andere belemmering voor nieuwbouw is dat de er volgens de geïnterviewden te weinig bouwlocaties zijn. De gemeente Amsterdam zou te weinig doen om nieuwe locaties uit te geven. Een ander genoemd punt is dat het ook van belang is om weer buiten de stad te kijken naar locaties voor nieuwbouw. Dit is tot op heden een politiek gevoelig onderwerp omdat het nationale en provinciale beleid er opgericht is om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens een geïnterviewde

kent het binnenstedelijk bouwen echter grenzen. Om op korte termijn meer aanbod te genereren zou er daarom ook weer nagedacht moeten worden over het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Volgens een geïnterviewde is het in dat verband van belang dat het Rijk zich weer eens gaat bemoeien met de ruimtelijke ordening.

### ***Liberalisering***

Aanbod zou er volgens de literatuur ook kunnen komen door de liberalisering van corporatiebezit. Dit gebeurt door de corporaties thans ook. Met de gemeente worden prestatieafspraken gemaakt over het aantal te liberaliseren woningen. De recent geïnstalleerde coalitie heeft de ambitie uitgesproken om 1.300 woningen per jaar te liberaliseren. In 2017 werden er nog geen 300 woningen door corporaties in Amsterdam geliberaliseerd.

De geïnterviewde corporaties hebben allebei een doelstelling om een deel van de portefeuille aan te bieden in het middensegment. Tussen de 10-12% van de hun portefeuille willen ze daarmee aanbieden in het middensegment. Ze hebben een (groter) deel van hun portefeuille in hun niet-DAEB-tak of dochteronderneming ondergebracht. Daarmee is liberalisering voor deze partijen mogelijk maar niet onbeperkt. Sinds de scheiding/splitsing van corporaties in 2017 gerealiseerd is, is het voor corporaties lastiger om DAEB-woningen over te hevelen naar de niet-DAEB tak van de corporatie. Dit overhevelen kan alleen voor leegwaarde. Dit zou op termijn een belemmering kunnen betekenen voor de geïnterviewde corporaties.

Een andere belemmering voor de corporaties om te liberaliseren is de lage mutatiegraad in de gereguleerde huur. Hierdoor komen er weinig woningen vrij en is het voor corporaties niet altijd wenselijk om te liberaliseren. Het gaat namelijk ten koste van het aanbod in de sociale huur.

### **Transformatie**

De transformatie van bestaand vastgoed wordt ook als mogelijke optie genoemd voor het creëren van nieuw aanbod aan middensegment. Woningbelegger Wonam is momenteel bezig met een project in het kantorenpark Amstel III, nabij de Arena. De transformatieopgave in dit gebied is nog groot. Ook andere gebieden in Amsterdam, zoals Westpoort (het nieuw Havenstad), de Schinkel en de IJ-oever van Noord staan op de lijst om getransformeerd te worden. Er liggen met name in dit soort gebiedsontwikkelingen kansen om middensegment woningen toe te voegen. Doordat dit soort gebieden nog in opkomst zijn, hebben ze doorgaans een wat lagere marktprijs waardoor middensegment eerder voor de hand ligt, omdat het verschil tussen markthuurlen en contracthuurlen kleiner is.

Volgens verschillende geïnterviewden is de 40-40-20-beleid en het recente idee van de coalitie om voorlopig alleen nog maar in te zetten op het bouwen van gereguleerde en middensegment huurwoningen voor dit soort transformaties een risico. Verondersteld wordt dat de erfpachters en grondeigenaren van dit soort kantoorgebouwen door deze regels geen sluitende business case meer kunnen hebben, door de beperkte opbrengstwaarde van de woningen. Hierdoor bestaat het risico dat er een rem komt op dit soort transformatieopgaven. Ook in de verschillende recente publicaties in de media wordt gewezen op het risico van vertraging (Parool, 2018b; Vastgoedjournaal, 2018).

### **Verkoop corporatiebezit**

In de literatuur wijst men op de verkoop van corporatiebezit aan beleggers als mogelijkheid om het middensegment te vergroten. Voor corporaties kan financiële armslag motief zijn om bezit te verkopen zodat men kan investeren in bijvoorbeeld verduurzaming van bezit of nieuwbouw.

Volgens een geïnterviewde corporatiedirecteur is dit in theorie mogelijk. De Alliantie hecht in principe niet aan bezit. *“Het nadeel is echter – als je gaat rekenen – dat het op termijn geen houdbaar model is”*. Het revolving fund-principe in combinatie met de lage rente maakt het juist aantrekkelijk om bezit te houden volgens de geïnterviewde.

Een geïnterviewde corporatiebestuurder wijst erop dat het lastig is om transacties tot stand te brengen omdat de markthuren in Amsterdam hoger liggen dan het middensegment. Een transactie voor marktwaarde zal dan vermoedelijk niet mogelijk zijn, waardoor het voor een corporatie niet mogelijk en aantrekkelijk is. Volgens de Woningwet dienen corporaties bezit namelijk te verkopen voor marktwaarde in verhuurde staat.

### **Verhuur koopwoningen**

De verhuur van koopwoningen wordt onder de geïnterviewden niet als middel gezien om het middensegment te vergroten. Dit heeft ermee te maken dat de markthuren hoog zijn en dit segment niet gereguleerd kan worden omdat het particulier bezit is. Volgens een gemeentelijk ambtenaar is de beperkte grip op de particuliere huur juist een belangrijk motief om via grondpolitiek in de nieuwbouw de prijzen te reguleren.

### **6.6 Voorgestelde andere beleidsopties door stakeholders**

De perspectieven op het maatschappelijke probleem zijn bij de diverse geïnterviewden van invloed op hun ideeën over interventies vanuit de overheid. De noodzaak van interventies en institutionele oplossingen hangen sterk samen met de interpretatie van het probleem.

Volgens de directeur van !Woon zijn institutionele aanpassingen op Rijksniveau nodig om de huurder een evenwichtiger positie op de woningmarkt te geven. In zijn ogen heeft het Rijk de huurder en koper in gespannen woningmarkten in de steek gelaten door allerlei maatregelen:

verhuurdersheffing, woningwaarderingstelsel, corporaties van de markt gedreven, tijdelijke huurcontracten. Door de combinatie van factoren ziet het er somber uit voor de woonconsument volgens hem. De huurder is in zijn ogen “tandeloos” gemaakt en heeft nauwelijks meer bescherming. Hij vindt dat prijsbeheersing gerealiseerd moet worden en dat corporaties weer actief moeten worden op de vrije huursectormarkt. Door corporaties weer een belangrijkere rol te geven zou de woningmarktsituatie verbeterd moeten worden. De corporaties zouden dan voor een bredere doelgroep dan alleen de lage inkomens moeten dienen. De verhuurdersheffing moet in zijn ogen worden aangepast zodat de corporaties ook financiële armslag hebben om het middensegment te bedienen. Ook zou de WOZ-waardering weer uit het woningwaarderingstelsel moeten. Daarnaast vindt hij dat er huurprijsbescherming in het middensegment middels het puntenstelsel.

Er zijn ook voorstellen die als verbeteringen kunnen worden gezien van het Amsterdamse beleid van prijsregulering. Om belangrijke kritiekpunten van het Amsterdamse beleid weg te nemen, namelijk die van de beperkte doorstroming en doelmatigheid, worden twee oplossingen in de interviews genoemd: inkomensafhankelijk huren in het middensegment en tijdelijke huurcontracten in het middensegment. Met beide instrumenten zou voorkomen kunnen worden dat huurders langdurig genieten van een lage huur, terwijl ze inmiddels een hoger inkomen hebben. Hiermee zou het scheef wonen voorkomen kunnen worden. Een uitgewerkt idee is er echter niet. Bij beide maatregelen lijken de wettelijke mogelijkheden thans een probleem.

Zoals eerder al naar voren kwam is de Rijksambtenaar vooral geïnteresseerd in oplossingen die marktuitwassen tegengaan. Een oplossing zou moeten voorkomen dat uitbuitingshuren in het vrije segment worden gehanteerd. Ook het tegengaan van Airbnb en buy-to-let is volgens hem

begrijpelijk. Een volgens de Rijksambtenaar denkbaar regime voor het vrije huursegment is die van een vastgestelde markthuurprijs op basis van de WOZ-waarde. Dit zou in zijn voorstel gemaximeerd moeten worden op een nader te bepalen percentage. Hiermee zou in zijn ogen voorkomen kunnen worden dat exorbitante huurprijzen gevraagd worden op de Amsterdamse woningmarkt. Het huurniveau zou dan meer in lijn liggen met het leegwaardeniveau van koopwoningen.

De beleidsoptie om de middeninkomensgroep huurtoeslag te geven om zodoende de positie van deze groep te verbeteren, is ook besproken met geïnterviewden. Een gemeentelijk ambtenaar geeft aan dat deze optie ook is overwogen maar dat er verschillende bezwaren zijn tegen huurtoeslag. Het zou in de eerste plaats wettelijk onmogelijk zijn omdat de gemeente niet aan inkomenspolitiek mag doen. Daarnaast zou het een prijsopdrijvend effect hebben op de huurprijzen van woningen omdat de vraag hiermee wordt verhoogd. Dit zou er uiteindelijk ook toe leiden dat de kosten van de huurtoeslag steeds hoger worden. Een derde punt is dat het politiek eenvoudiger is om akkoord te gaan met een derving van grondopbrengsten dan een kostenpost die behoorlijk fors is volgens de geïnterviewde gemeenteambtenaar.

Uit de interviews komt naar voren dat sommige oplossingen waaraan men denkt vaak niet direct zijn aan het middensegment maar aan het oplossen van een breder woningmarktprobleem. Vaak noemt men dat de woningmarkt als geheel moet worden beschouwd.

Een genoemde oplossing om de dynamiek in de gereguleerde huur te verhogen is die van tijdelijke huurcontracten bij gereguleerde corporatiewoningen, waarbij men opnieuw kan bekijken of iemand recht heeft op een sociale huurwoning. Hierdoor kan het scheef wonen worden verminderd op de woningmarkt. Een ander voorbeeld is het passende huurcontract, een huurcontract dat zich aanpast naar de inkomenspositie en samenstelling van huishouden. Als het gaat om het verbeteren van de gereguleerde huursector wordt tevens het verstevigen van de inkomensafhankelijke huur genoemd. Door het percentage van de maximale huurverhoging te verhogen van 5,4% naar bijvoorbeeld 10% zou de doorstroming in de gereguleerde huur kunnen worden verhoogd.

Een wat radicalere verandering van de institutionele samenstelling van de woningmarkt wordt ook genoemd: het zogenoemde kantelen van de woningmarkt, waarbij de corporaties meer mogelijkheden krijgen om bijzondere contracten te hanteren en waarbij de gehele particuliere sector wordt geliberaliseerd, maar wel onder strenger regime. In plaats van segmentatie volgens de lijn van gereguleerde huur en vrije huur zou er dan enkel nog sprake zijn van een sectorale verdeling van de markt: corporatiewoningen en particuliere huurwoningen.

Belangrijkste motief is dat hiermee de corporatiewoningen doelmatiger ingezet kunnen worden voor de doelgroep, de laagste inkomens. Gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen krijgen dan meer wettelijke middelen om de dynamiek in de corporatiewoningen te verbeteren. In het voorstel zouden particuliere huurwoningen vrij zijn van huur maar wel een strenger regime qua contractvorm hebben. Tijdelijke huurcontracten, passende contracten en huurtoeslag gelden dan enkel nog voor corporatiewoningen. Andere mogelijkheden zijn dan ook nog toepasbaar – zoals inkomenshuren.

## 6.7 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het veldwerk onder stakeholders op de Amsterdamse woningmarkt aan de orde gekomen. In de interviews worden veel verschillende redenen aangevoerd voor het tekort aan middensegment woningen. Door de prijsstijgingen op de woningmarkt, liggen de marktprijzen van woningen feitelijk altijd boven de grens middensegment. Er zijn veel factoren die deze marktprijzen beïnvloeden. Allereerst gaat het om de algemene woningmarktontwikkeling, die

beïnvloed wordt door economische groei en lage rentestanden. De aantrekkingskracht van de stad voor expats en buitenlandse studenten en de mogelijkheid om aanvullende inkomsten te genereren met Airbnb spelen daarin mee. Daarnaast zorgen verschillende institutionele factoren ervoor dat het voor middeninkomens lastig is om een woning te bemachtigen. Vrijgekomen gereguleerde huurwoningen van particuliere huurders worden weliswaar geliberaliseerd, maar verdwijnen in het dure huursegment omdat woningen veelal door meerdere (alleenstaande) huishoudens worden bewoond. Opvallend is daarnaast dat blijkt dat de huidige vrijheid die corporaties hebben om gereguleerde huurwoningen aan de middeninkomensgroep toe te wijzen niet wordt gebruikt. Over de vraag of het tekort een probleem is, zijn de meningen onder de stakeholders verdeeld. Een deel van de geïnterviewden zien het als een maatschappelijk probleem dat er verdringing plaatsvindt van middeninkomens. Het idee van de ongedeelde stad wordt aangehaald om te beargumenteren dat het een probleem is. Andere geïnterviewden zien het als een regionaal probleem dat opgelost moet worden. Het schaalniveau van het probleem is van belang omdat juist dat ook bepaald welke oplossingen voor het probleem noodzakelijk zijn.

Op basis van interviews met belangrijke stakeholders op de Amsterdamse woningmarkt inzicht verschaft in de meningen en ideeën over de mogelijke oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen in Amsterdam. In de literatuur worden vijf theoretische mogelijkheden onderscheiden om aanbod te creëren. Dit kan door nieuwbouw, transformatie, liberalisering, verkoop corporatiebezit en verhuur van koopwoningen. De stakeholders is gevraagd welke kansen en belemmeringen op de Amsterdamse woningmarkt zij zien als het gaat om deze verschillende mogelijkheden. Veel geïnterviewden maken onderdeel uit van PAM (Platform Amsterdam Middenhuur), waarin corporaties en beleggers zich verenigd hebben om middensegment toe te voegen via nieuwbouw en liberalisering van woningen. De kansen lijken met name te liggen in deze mogelijkheden om woningen toe te voegen. Ook transformaties worden genoemd, de toevoeging via transformatie of sloop/nieuwbouw van kantoorpanden of ander bedrijfsnonroerend goed. De verkoop van corporatiebezit zien de geïnterviewden corporaties niet als kans om het middensegment te vergroten omdat bezit houden (en liberaliseren) aantrekkelijker is en transacties vermoedelijk niet tot stand komen. De verhuur van koopwoningen wordt ook niet gezien als kansrijke oplossing, omdat dit segment niet te reguleren is in het middensegment.

Voor de toevoeging van nieuwbouw, liberalisering en transformatie van vastgoed spelen verschillende belemmeringen een rol. De kwalitatieve voorwaarden voor ontwikkelingen en het grondprijzenbeleid van de gemeente lijken daarbij belangrijke. Ook het beperkte aantal nieuwbouw gronduitgiftes voor middensegment woningen worden genoemd.

Om de onbedoelde effecten van de 'Amsterdamse' prijsregulering te beperken worden door geïnterviewden voorstellen gedaan. Zo worden inkomensafhankelijke huren en tijdelijke huurcontracten genoemd. Eén van de geïnterviewden doet een voorstel voor een andere vorm van prijsregulering, namelijk het reguleren van de markthuurprijs door een percentage van de WOZ-waarde. Andere genoemde oplossingsrichtingen hebben te maken met bredere woningmarktproblemen zoals de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt.

## 7. Oplossingen voor het probleem van het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt

### 7.1 Inleiding

In dit zevende hoofdstuk wordt aan de hand van de woningmarktanalyse, de literatuur en de interviews een analyse gemaakt van het probleem van het ontbrekend middensegment en oplossingen voor het probleem op de Amsterdamse woningmarkt.

### 7.2 Analyse van het probleem van het ontbrekend middensegment

Uit de literatuur en interviews komt een debat naar voren over de kern van het probleem van het ontbrekend middensegment. Niet iedereen denkt op dezelfde wijze over het probleem. Dat er een tekort is aan woningen in het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt lijken zowel de analyses van de woningmarkt als de stakeholders te bevestigen. Kern van het probleem van het middensegment in Amsterdam is dat de markthuren van woningen feitelijk altijd boven het middensegment liggen. Door de aandacht voor het middensegment zijn de woningcorporaties in de hoofdstad de afgelopen jaren wel gereguleerde woningen gaan liberaliseren naar het middensegment maar dit lijkt een druppel op de gloeiende plaat. Afgelopen jaar werden namelijk ca. 300 woningen geliberaliseerd naar het middensegment door de Amsterdamse woningcorporaties. Er zijn vele oorzaken waarom het middensegment er niet is en niet van de grond komt. Een institutionele factor van betekenis is de subsidiering op de koopwoningmarkt, waardoor het voor grondeigenaren altijd aantrekkelijker is geweest om koopwoningen te realiseren. De voorraad aan vrije segment huurwoningen is daardoor nooit stevig van de grond gekomen in Nederland. Als gevolg van veranderingen in het woningwaarderingstelsel en de verhuurdersheffing is de toename van het vrije segment van particuliere verhuurders in de afgelopen jaren zichtbaar. Op de Amsterdamse woningmarkt heeft dit echter nauwelijks een toename van het middensegment tot gevolg. De huurprijzen van die woningen ontstijgen meestal het middensegment blijkt uit de analyse van het aanbod.

Dat de prijzen van huurwoningen zijn gestegen in de afgelopen jaren heeft volgens literatuur en stakeholders te maken met de toename van de vraag van deze woningen. De vraag wordt o.a. beïnvloed door de factor dat de gereguleerde huur minder toegankelijk is geworden voor hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd lijkt de toenemende aantrekkelijkheid van de stad voor toeristen en expats een rol te spelen. Hoewel onderzoek en feiten ontbreken is aannemelijk dat deze expats – die hier vaak tijdelijk zitten – vaker geïnteresseerd zullen zijn in huurwoningen. Door belastingvoordelen hebben deze expats doorgaans ook meer te besteden dan de andere Amsterdammers. De toename van het aantal expats kan zo een substantiële invloed hebben op de woningprijzen. Uit de literatuur blijkt ook dat de toename van Airbnb een stijging van de huizenprijzen tot gevolg heeft. Een ander fenomeen dat ervoor lijkt te zorgen dat prijzen van huurwoningen boven het middensegment uitkomen is dat het mogelijk is voor huurders om woningen te delen. Het delen van woningen heeft een prijsopdrijvend effect. Vanuit de middeninkomensgroep bekeken is woningdelen een manier om aan de woningbehoefte te voorzien. Dit geldt dan vooral voor kleinere huishoudens, die flexibeler zijn op de woningmarkt. Voor gezinnen met een middeninkomen lijken er op basis van de woningmarktprijzen geen alternatieven.



De vraag of het tekort aan middensegment woningen een probleem vormt is een ideologische vraag waar de meningen over verdeeld zijn. Onder de geïnterviewde stakeholders zijn de corporaties, huurders en gemeente daarbij degenen die het tekort aan middensegment woningen koppelen aan hun voorkeur voor een ongedeelde stad. Daarmee wordt bedoeld dat een stad divers is qua samenstelling. Hoe divers die samenstelling moet zijn en wat het schaalniveau waarop de diversiteit moet worden bereikt is onderwerp van debat. De gemeente stelt in haar Woonagenda 2025 dat op gebiedsniveau de stad divers moet zijn (de stad kent 22 gebieden). Welke gevolgen dat heeft voor de bevolkingssamenstelling qua huishoudtypen en inkomensgroepen is niet vastgelegd.

In beleidsstudies over de woningmarkt wordt dikwijls het niet goed functioneren van de woningmarkt aangehaald als reden om het middensegment te stimuleren. Het middensegment zou een ontbrekende schakel zijn op de woningmarkt, met name in gespannen woningmarkten. Door het ontbreken van het segment wordt de dynamiek in de gereguleerde huur beperkt, omdat scheefwoners geen alternatieven hebben. Dit motief is ook voor woningcorporaties reden om woningen te liberaliseren voor de doorstroming vanuit de sociale huur.

Niet alle stakeholders delen bovenstaande visies over het maatschappelijk probleem van het ontbrekend middensegment in Amsterdam. De ruimtelijke uitsortering van huishoudens over de regio als gevolg van marktwerking wordt door sommige stakeholders niet als probleem gezien. De redenering is dan veelal dat niet iedereen in de stad kan wonen en dat dit ook niet erg is. Vanuit dit marktperspectief wordt dan dikwijls de regulering van de woningmarkt als een probleem gezien dat moet worden verminderd.

### 7.3 Analyse van de oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen

De verschillende visies op het probleem van het middensegment impliceren ook bepaalde oplossingsrichtingen. De ongedeelde stad-gedachte staat in feite haaks op het idee van marktwerking. Marktwerking gaat er immers vanuit dat de prijs van de woning afhankelijk is van de aantrekkelijkheid van de woning en woonomgeving. De visie van de ongedeelde stad impliceert dat woningen voor lagere huren dan markthuren aangeboden moeten worden in bepaalde delen van de stad. De huurprijs is dan niet meer afhankelijk van de kwaliteit van de woning en woonomgeving maar afhankelijk van de mate van segregatie in de bevolkingssamenstelling.

De idee dat het middensegment een rol moet spelen in het beter functioneren van de woningmarkt impliceert dat een oplossingsrichting van het middensegment een alternatief moet kunnen zijn voor scheefwoners. Omdat er gereguleerde huurwoningen van hoge kwaliteit zijn in aantrekkelijke wijken, en aannemelijk is dat vooral in dit soort woningen scheef wordt gewoond, moet het middensegment hier dus ook mee concurreren. Ook vanuit dit perspectief op het probleem van het middensegment is marktwerking problematisch.

Over de vraag hoe het probleem van het tekort aan woningen in het middensegment moet worden verholpen zijn twee invalshoeken mogelijk. De ene invalshoek gaat over de verschillende mogelijkheden om het aanbod aan middensegment woningen te vergroten. De andere invalshoek gaat over institutionele oplossingen om ervoor te zorgen dat de woningen betaalbaar worden aangeboden in het middensegment of zijn voor middeninkomensgroepen. Deze invalshoeken zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Dit geldt met name op de Amsterdamse woningmarkt omdat gebrek aan aanbod van huurwoningen in het vrije segment niet het enige probleem is en zonder aanvullende maatregelen onvoldoende middensegment tot stand komt. Het vergroten van het aanbod in het middensegment zou dan slechts theoretisch tot stand komen indien aan de randen van de stad wordt gebouwd, geliberaliseerd, getransformeerd etc.. Bij de verdere behandeling van

de oplossingen wordt daarom de positie gekozen dat marktcontraire maatregelen noodzakelijk zijn om een oplossing te vinden voor het ontbrekend middensegment.

In het hierna volgende deel worden de diverse oplossingen voor het ontbrekend middensegment getoetst aan de hand van de in paragraaf 5.5 genoemde toetsingscriteria.

### 1) ***Middensegment door nieuwbouw gronduitgiftes gemeente<sup>6</sup> met prijsregulering***

Op basis van interviews en de literatuur lijkt het voor de hand te liggen dat het middensegment wordt toegevoegd via nieuwbouw gronduitgiftes door de gemeente. Veel nieuwbougrond is namelijk in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarom de mogelijkheid om voorwaarden mee te geven aan nieuwbouwwontwikkelingen. Omdat de markthuurprijs bij nieuwbouw in veel gevallen het middensegment ontstijgt zijn maatregelen nodig om de woningen betaalbaar te houden. In principe zijn er twee methoden om nieuwbouwwoningen betaalbaar (niet onder marktcondities) aan te bieden. Dat kan zijn via een objectsubsidie (lagere huur, prijsregulering) of via een subjectsubsidie (huurtoeslag). Over het invoeren van een huurtoeslag zijn in de literatuur en onder stakeholders bezwaren geuit. Een huurtoeslag heeft namelijk een prijsopdrijvend effect waardoor het ertoe zou kunnen leiden dat de maatschappelijke kosten steeds hoger worden zonder dat een rem erop mogelijk is. Bijkomend argument is dat de huurtoeslag voor het middensegment op dit moment wettelijk onmogelijk is. Een objectsubsidie lijkt daarom de enige reële optie voor het betaalbaar krijgen van het vrije segment. Deze oplossingsrichting is gelijk aan het huidige beleid van de gemeente Amsterdam.

In figuur 11 is de toevoeging van nieuwbouw middels gronduitgiftes met prijsregulering beoordeeld op basis van de verschillende eerder benoemde criteria. Het toevoegen van middensegment vergroot het aanbod van middensegment woningen en verbetert daarmee direct ook de positie van middeninkomensgroepen. Indien er – conform beleid gemeente Amsterdam – gestuurd wordt op woninggrootte dan kan dat ook gelden voor grotere huishoudens.

Het voordeel van nieuwbouw is dat het een toevoeging van de woningvoorraad en daardoor niet ten koste gaat van bestaande woningen in een ander segment. De maatregel heeft een positief effect op de doorstroming vanuit de sociale huur. De gemeente hanteert namelijk de voorwaarde dat de helft van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens uit gereguleerde corporatiewoningen. Deze oplossing draagt daarnaast bij aan het ideaal van de ongedeelde stad, omdat bij nieuwbouw gestuurd kan worden op een mix van doelgroepen.

Door nieuwbouw toevoegingen kunnen op korte termijn relatief hoge aantallen middensegment woningen toegevoegd worden. De gemeente gaat uit van 1.500 woningen per jaar (Gemeente Amsterdam, 2017b). De oplossing is kansrijk in de zin dat deze haalbaar is omdat de gemeente immers de maatschappelijke kosten op zich neemt (middels opbrengstenderiving). Het beleid is bovendien al vastgesteld.

Over de onbedoelde effecten van de maatregel is reeds al veel geschreven. De kans is reëel aanwezig dat de doorstroming uit dit gereguleerde middensegment op lange termijn wordt beperkt omdat huishoudens via de huurprijs impliciet worden gesubsidieerd. Dit zal logischerwijs een rem op verhuisgeneigdheid van de huishoudens tot gevolg hebben. Bovendien is de kans reëel aanwezig dat

---

<sup>6</sup> In de praktijk zijn er vermoedelijk ook uitleglocaties in Amsterdam welke eigendom zijn van marktpartijen. Dit scenario is niet verder uitgewerkt omdat het vermoedelijk gaat om een beperkt aantal locaties. Hiervoor gelden grotendeels dezelfde argumenten als voor transformatieprojecten, zij het in mindere mate.

deze woningen worden toegewezen aan huishoudens die korte tijd later niet meer tot de beoogde doelgroep behoren. Dit kan omdat ze gepland of ongepland gaan samenwonen. Dat een deel van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens uit de gereguleerde corporatiesector heeft vermoedelijk wel een drukkend effect of dit neveneffect.

De maatregel scoort slecht op het criterium kosten. De prijsregulering impliceert namelijk dat de gemeente Amsterdam grondopbrengsten misloopt. De gemeente Amsterdam heeft deze derving van inkomsten berekend op basis van de woningprijzen op prijspeil 1 januari 2017 en met de aanname dat slechts een kwart gestuurd wordt op woninggrootte (lees: marktcontraire grootte). Door de stijging van de woningprijzen in de afgelopen jaren zal de derving van inkomsten steeds groter worden. Het is aannemelijk dat er dan ook steeds meer gestuurd moet worden op woninggrootte. Het verschil tussen middensegment en markt wordt dan immers groter. Dit verwachting is dat de gemeente hierdoor steeds meer grondkosten misloopt.

Beoordeling nieuwbouw maatregel op basis van criteria	
Verbeteren positie van middeninkomensgroepen	++
Ongedeelde stad en doorstroming	++
Korte termijn en substantiële oplossing	++
Kansrijke oplossing	++
Onbedoelde effecten / marktverstoring	-
Kosten maatregel	--

Figuur 11: beoordeling van nieuwbouw middensegment met prijsregulering

Risico's en belemmeringen:

- Het is opvallend dat de PAM-partijen en gemeente geen compromis hebben bereikt over de voorwaarden voor het realiseren van middensegment woningen. In de interviews geven stakeholders aan dat er redenen zijn om te veronderstellen dat de huidige methode van het organiseren van tenders en de daarbij horende voorwaarden niet zonder risico's is. Dit kan ertoe leiden dat projecten stagneren, niet gerealiseerd worden of leiden tot rechtszaken.
- Het voornemen van de coalitie om de middensegment woningen uit te geven waarbij eeuwigdurende huur als voorwaarde wordt gesteld, kent het risico dat marktpartijen dan niet meer geïnteresseerd zijn om te investeren. Uit de interviews blijkt dat er geen interesse is voor eeuwigdurende huur omdat men een exit-mogelijkheid wil. Indien deze koers wordt doorgezet dan zijn vermoedelijk alleen de corporaties geïnteresseerd om deze eeuwigdurende middensegment te realiseren. De financiële mogelijkheden voor corporaties om ook het middensegment te bouwen zal beperkt zijn. Door de verduurzamingsopgave van de voorraad en de verhuurdersheffing zijn corporaties beperkt in het bijdragen aan de oplossing van het middensegment.
- In de interviews geven stakeholders aan dat schaarste aan bouwlocaties zorgt voor een belemmering voor nieuw aanbod in het middensegment.

## 2) **Middensegment door transformatie van bestaand vastgoed**

Het vergroten van het aanbod van middensegment door transformatie kan op twee manieren. Door sloop/nieuwbouw of verbouw van een bestaand pand. In de gemeente Amsterdam zijn er veel verschillende gebiedsontwikkelingen waar transformatieprojecten een grote rol spelen. Dit zijn bijvoorbeeld Amstel III (Zuidoost), Havenstad (Sloterdijk), Hamerstraatkwartier (Noord) en Buiksloterham en NDSM (Noord).

In figuur 13 wordt het vergroten van het aanbod middensegment door transformatie getoetst aan de hand van de diverse criteria. In potentie zou ook transformatie een oplossing zijn om het aanbod middensegment woningen te vergroten, waarmee de positie van middeninkomensgroepen wordt verbeterd. Het zou daarmee ook een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming vanuit de sociale huur en het ideaal van de ongedeelde stad.

Door de hoeveelheid aan transformatiegebieden zou er een grote hoeveelheid aan middensegment woningen toegevoegd kunnen worden middels de transformatie van bestaand vastgoed. Dit kan ook op relatief korte termijn, wel rekening houdend met de benodigde planvormingstijd en realisatietijd. Of de maatregel kansrijk is valt echter te betwijfelen. Een complicerende factor bij de transformatie van bestaand vastgoed is dat er een vastgoedeigenaar (erfpacht of eigendom) is die meestal niet de gemeente zelf is. Hierdoor is het voor de gemeente minder goed mogelijk om te sturen op dat aanbod. Recent is het echter wel mogelijk geworden om via het bestemmingsplan middensegment af te dwingen. Bijkomend probleem is dat transformatieprojecten doorgaans duur zijn. De boekwaarde (meestal marktwaarde) van bestaand vastgoed moet worden afgeschreven, waardoor de grondexploitatie van dergelijke projecten onder druk staan. Indien er door de gemeente eisen worden gesteld over een bepaald percentage sociale huur en middensegment (bijvoorbeeld 40-40-20) dan heeft dit een groot effect op de grondwaarde en daarmee de grondexploitatie van het project. Door de sterke stijging van marktprijzen is dit verschil in grondwaarde in de afgelopen periode sterk gestegen.

Voor vastgoedeigenaren of erfpachters van bestaand vastgoed is het daarom vaak minder aantrekkelijk of zelfs niet meer mogelijk om projecten te realiseren indien de eisen te hoog worden. Het is dan namelijk niet meer financieel haalbaar/rendabel. In de afgelopen periode zijn er in dat verband vanuit de beleggers en projectontwikkelaarswereld verschillende geluiden van kritiek te horen op het gemeentelijk beleid van de 40-40-20-verdeling (o.a. Parool 2018b).

Vanuit de invalshoek van ontwikkelaars bekeken, kan het stellen van verdelingseisen zoals 40-40-20 aan transformatieprojecten omschreven worden als het afwentelen van maatschappelijke kosten op de ontwikkelaars. Een percentage van 30% sociale huur is gebruikelijk in de Nederlandse ontwikkelwereld, zeker bij uitleglocaties. Daar zijn de kosten echter veel lager. Doordat de eisen nu opgeschroefd worden, dreigen projecten niet meer financieel haalbaar te worden (zie ook CBRE, 2018). Het risico bestaat dat projecten hierdoor stagneren of geen doorgang meer vinden. Ook omdat er voor de vastgoedeigenaren alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn. Door de economische groei zijn die alternatieve mogelijkheden de afgelopen jaren ook gegroeid.

De onbedoelde effecten van de maatregel zijn afhankelijk van verschil tussen marktprijs en contractuur. Dit zal op sommige locaties dicht bij elkaar kunnen liggen omdat de markthuren aldaar relatief laag liggen (bijvoorbeeld Amstel III). Bij aantrekkelijkere delen van de stad, zoals bijvoorbeeld Buiksloterham, waar de woningprijzen van koopwoningen rond de €5.000 per m<sup>2</sup> kunnen liggen, zal het verschil tussen markthuur en contractuur groot zijn, waardoor ook de onbedoelde effecten hoger worden. De maatschappelijke kosten van deze oplossing zijn laag omdat de kosten worden afgewenteld op de ontwikkelaars. Dit is direct ook het probleem, want dit zorgt ervoor dat de kansrijkheid van deze oplossing beperkt is.

Beoordeling transformatie maatregel op basis van criteria	
Verbeteren positie van middeninkomensgroepen	++
Ongedeelde stad en doorstroming	++
Korte termijn en substantiële oplossing	++
Kansrijke oplossing	+ -
Onbedoelde effecten / marktverstoring	+ -
Maatschappelijke kosten maatregel	+ -

Figuur 13: beoordeling van transformatie bestaat vastgoed

#### Risico's en belemmeringen

- Er bestaat een reëel risico dat projecten niet gerealiseerd worden of stagneren. Om projecten doorgang te laten vinden zal gemeente bereid moeten zijn om bij te dragen aan de maatschappelijke kosten van de maatregel. Een beheersmaatregel om dit risico te mitigeren is een flexibele houding vanuit de gemeente, waarbij per project wordt bekeken in hoeverre bepaalde eisen en grondcondities gesteld kunnen worden.

#### 3) *Middensegment door liberalisatie corporatiewoningen*<sup>7</sup>

Met circa 52% is het aandeel gereguleerde woningen in Amsterdam relatief hoog vergeleken met de rest van Nederland. De verwachting is dat dit aandeel in de komende jaren af zal nemen als gevolg van liberalisering in de particuliere sector. Uit cijfers blijkt echter dat het grootste deel van deze liberalisering in het dure segment terecht komen. Liberalisering van corporatiewoningen naar het middensegment zou een mogelijkheid zijn om het aanbod te vergroten.

In figuur 12 is liberalisering van corporatiewoningen beoordeeld op basis van criteria. Liberalisering leidt tot het vergroten van het aanbod en het verbeteren van de positie van middeninkomensgroepen. Daarnaast kan liberalisering bijdragen aan de doorstroming vanuit de sociale huur. Volgens een geïnterviewde corporatiebestuurder worden hierbij nu al successen behaald. Ca. 80% van de geliberaliseerde sociale huurwoningen worden (met voorrang) verhuurd aan doorstromers uit de sociale huur. Op het criterium de ongedeelde stad scoort deze maatregel ook goed. De liberalisering leidt er namelijk toe dat de woningvoorraad meer gedifferentieerd wordt. Het is een oplossing die op korte termijn kan bijdragen aan middensegment woningen. De vraag is echter of de ambitie van de coalitie van 1.300 woningen per jaar gerealiseerd kan worden. Afgelopen jaar werden er door corporaties 298 woningen geliberaliseerd in Amsterdam. In de jaren daarvoor lag het aantal wat hoger met resp. 520 (2016) en 869 (2015) woningen. De mogelijkheden om te liberaliseren hangen onder andere af van de mutatiegraad van de woningen. Daarnaast is het afhankelijk van de hoeveelheid woningen die de Amsterdamse corporaties hebben geormerkt als niet-DAEB woningen. In de Woningwet 2015 zijn de mogelijkheden om woningen over te hevelen naar de niet-DAEB-tak beperkt. Voor corporaties die bij de scheiding/splitsing in 2016 rekening gehouden hebben met een liberalisatievijver van de voorraad in de niet-DAEB-tak of dochteronderneming (bij splitsing) is het mogelijk om te liberaliseren totdat die vijver leeg is. Indien er geen rekening mee is gehouden met een liberalisatievijver of de vijver leeg is kan liberalisatie enkel wanneer woningen of complexen voor marktwaarde overgeheveld worden aan die niet-DAEB-tak of dochteronderneming. Bij het overhevelen van leegkomende woningen bij mutatie dient de leegwaarde te worden gehanteerd. Door deze beperking zal liberalisering vermoedelijk op termijn

<sup>7</sup> In de praktijk zijn er ook particuliere huurwoningen die geliberaliseerd kunnen worden. Dit scenario is niet uitgewerkt. In lijn met de analyse van mogelijkheid 5) ligt het niet voor de hand dat particuliere verhuurders vrijwillig gaan bijdragen aan het oplossen van het middensegment. Prijsregulering is daarnaast onmogelijk. De oplossing wordt daarom niet als kansrijk geacht.

om financiële redenen eindig zijn. Woningen moeten dan immers voor relatief hoge prijzen worden overgeheveld waardoor verhuur in het middensegment financieel onmogelijk is.

De maatregel is kansrijk in de zin dat gemeente, huurders en corporaties al eerder ambities hebben uitgesproken om te liberaliseren. Er is dus draagvlak voor deze maatregel. Een nadeel van liberalisering is dat het ten koste gaat van de voorraad gereguleerde huurwoningen. De toegankelijkheid van de sociale huur wordt hiermee daarom verminderd. Dit heeft ook invloed op de haalbaarheid van de gestelde ambities. In die zin is de kansrijkheid beperkt.

Ook voor deze maatregel geldt dat prijsregulering (in dit geval door de corporatie) er voor zou kunnen zorgen dat er onbedoelde effecten zijn. Dit mate waarin onbedoelde effecten zullen spelen hangt af van de het verschil tussen markthuur en contracthuur. In sommige delen van de stad is het verschil tussen markthuur en contracthuur nog beperkt. De marktprijs voor de woningen in deze gebieden ligt lager dan in de centralere gebieden van de stad waardoor de woningen qua prijs in het middensegment kunnen vallen. Op basis van de gegevens van Pararius (2018) hebben de woningen in Noord, Zuidoost en Nieuw-West gemiddelde huurprijzen van ca. € 15 tot € 17 per m2. Met deze huurprijzen zouden de woningen met een oppervlak van 57 tot 61 m2 in het middensegment kunnen passen. Doordat de huurprijs van de middensegment woningen in die gebieden beter aansluit de marktprijs zal de marktverstoring voorlopig beperkt zijn. Daarnaast gaat het om woningen die uit de gereguleerde sector komen, waardoor het in feite een vermindering van de verstoring is. Ook op het criterium kosten scoort de maatregel goed. De maatregel is namelijk kostenneutraal. De woningcorporatie zal een aanvullend erfpachtbedrag moeten betalen, maar deze is beperkt van omvang (Gemeente Amsterdam, 2016). De woningcorporatie zal daarnaast middels de hogere huur die men vraagt voor de woningen meer inkomsten genereren waarmee nieuwe investeringen mogelijk zijn.

Beoordeling liberalisering maatregel op basis van criteria	
Verbeteren positie van middeninkomensgroepen	++
Ongedeelde stad en doorstroming	++
Korte termijn en substantiële oplossing	-+
Kansrijke oplossing	-+
Onbedoelde effecten / marktverstoring	++
Maatschappelijke kosten maatregel	++

Figuur 12: beoordeling van liberalisering corporatiewoningen

Risico's en belemmeringen:

- De huidige Woningwet beperkt de mogelijkheden van liberalisering van gereguleerde huurwoningen door woningcorporaties. Daarnaast wordt de toegankelijkheid van de sociale huursector verslechterd door liberalisatie. Beide punten zorgen voor een reëel risico dat de ambities die de gemeente Amsterdam heeft mogelijk niet gehaald kunnen worden.

#### 4) **Verkoop gereguleerd corporatiebezit**

De verkoop van gereguleerd corporatiebezit is een mogelijkheid om het middensegment aanbod te vergroten die in de literatuur wordt aangehaald. In dat geval zou de belegger de woningen bij mutatie de woningen kunnen liberaliseren naar het middensegment. In de crisisjaren zijn er diverse corporaties geweest die bezit hebben verkocht aan beleggers (Jonker-Verkaart, 2015). Motief was daarbij altijd financiële armslag voor de corporatie.

In figuur 14 is het vergroten van het aanbod middensegment door verkoop corporatiebezit getoetst aan de hand van verschillende criteria. In theorie kan deze maatregel een bijdrage leveren aan het aanbod voor het middensegment en daarmee de positie van middeninkomensgroepen. Dit zal echter niet op korte termijn gaan. De zittende huurders kunnen er namelijk niet uitgezet worden om die reden. Pas bij mutatie van de woningen zal liberalisering mogelijk zijn en dit dus effect hebben. Gezien de huidige mutatiegraad van ca. 4% zal het lang duren voordat dergelijke complexen volledig uit middensegment bestaan.

Deze theoretische mogelijkheid stuit daarnaast op een paar praktische bezwaren waardoor het geen kansrijke oplossing is. Voor corporaties is het in de eerste plaats aantrekkelijk om bezit te houden tenzij men in financiële nood zit. Daarnaast is aannemelijk dat transacties lastig tot stand komen wanneer beleggers corporatiebezit onder de marktwaarde willen afnemen. Dat zal vermoedelijk moeten omdat de markthuren hoger zijn dan het middensegment. Voor corporaties zal dit geen aantrekkelijk scenario zijn. Ze moeten dan immers afboeken op complexen die ze verkopen. Het is voor corporaties die geen directe financiële noodzaak hebben dus geen aantrekkelijke mogelijkheid. Binnen de huidige wetgeving is verkoop onder marktwaarde ook niet mogelijk.

Voor wat betreft de onbedoelde effecten van de maatregel is de beoordeling positief. De huren zullen immers marktconformer worden dan ze voorheen waren. De maatregel is kostenneutraal en daarmee scoort het goed op dit laatste criterium. Door de inkomsten zullen corporaties in staat zijn nieuwe (maatschappelijke) investeringen te doen.

Beoordeling verkoop corporatiebezit maatregel op basis van criteria	
Verbeteren positie van middeninkomensgroepen	++
Ongedeelde stad en doorstroming	++
Korte termijn en substantiële oplossing	--
Kansrijke oplossing	--
Onbedoelde effecten / marktverstoring	++
Kosten maatregel	++

Figuur 14: beoordeling van middensegment door verkoop corporatiebezit

### 5) *Verhuur van koopwoningen*

De verhuur van koopwoningen is een vijfde mogelijkheid die in de literatuur wordt beschreven om middensegment aanbod toe te voegen. Hiermee wordt bedoeld dat koopwoningen worden gekocht ten behoeve van de verhuur. In de crisistijd gebeurde dit nog weleens door beleggers en corporaties bij koopwoningen in nieuwbouwprojecten, die onverkocht bleven. Zo kon een belegger of corporatie als achtervang optreden. Doordat de koopwoningmarkt nu zeer goed is, gebeurt dit momenteel niet meer.

Op de Amsterdamse woningmarkt is dit fenomeen echter thans zichtbaar op de markt van bestaande koopwoningen. Volgens onderzoek (Dynamis, 2018) zouden ca. 21% van de koopwoningen gekocht worden bestemd voor verhuur. Dit gebeurt doorgaans door kleine particuliere beleggers/investeerders. Gezien de marktprijzen van koopwoningen en de markthuren van huurwoningen is de kans niet groot dat deze woningen in het middensegment terecht komen. Er zijn ook geen wettelijke instrumenten waarmee verhuurders gedwongen kunnen worden om prijzen te verlagen, het zijn immers 'markt'woningen'. De kansrijkheid van deze mogelijkheid wordt daarom laag ingeschat.

Beoordeling verhuur koopwoningen maatregel op basis van criteria	
Verbeteren positie van middeninkomensgroepen	--
Ongedeelde stad en doorstroming	--
Korte termijn en substantiële oplossing	--
Kansrijke oplossing	--
Onbedoelde effecten / marktverstoring	++
Kosten maatregel	++

Figuur 15: beoordeling van middensegment door verhuur van koopwoningen

#### 7.4 Analyse van institutionele beleidsopties op Rijksniveau

In de literatuur en interviews wordt vaak gewezen naar de Rijksoverheid als het gaat om structurele oplossingen voor de huidige problemen op de woningmarkt in Amsterdam, waaronder die van het middensegment en de positie van middeninkomensgroepen. Er zijn worden een paar oplossingen onderscheiden die vanuit het Rijk een bijdrage kunnen leveren aan het verkleinen van het probleem.

##### **EU-grens differentiëren naar type huishoudens**

Uit verschillende studies (Schilder & Conijn, 2015; Eskinasi, 2017) blijkt dat de lage middeninkomensgroep te weinig bestedingsmogelijkheden heeft om het middensegment te kunnen betalen. Daarbij blijkt uit studies dat voor verschillende typen huishoudens (gezinnen, ouderen, alleenstaanden, etc.), verschillende bestedingsmogelijkheden voor woondiensten gelden. Gezinnen kunnen op basis van Nibud-normen bijvoorbeeld een lagere maximale huur betalen dan alleenstaanden met hetzelfde bruto inkomen.

Sinds de zogenaamde EU-grens van kracht is hebben alle huishoudens met een inkomen boven de €36.798 (EU-grens) in principe geen toegang meer tot de gereguleerde corporatiewoningen. Tijdelijk heeft de overheid de EU-grens verruimt. In de wet staat dat corporaties minimaal 80% moeten toewijzen aan de laagste inkomensgroep, maximaal 10% mogen toewijzen aan de inkomensgroep boven de EU-grens tot de tijdelijke inkomensgrens van €40.349 en maximaal 10% vrij mogen toewijzen (met voorrang voor aan bepaalde doelgroepen). Uit de interviews blijkt echter dat de ruimte om de laagste middeninkomensgroepen te bedienen niet of nauwelijks wordt gebruikt. In de praktijk leidt de formulering van de wetgeving ertoe dat corporaties enkel sturen op de 80%-regel blijkt uit de interviews.

Om de positie van middeninkomensgroepen te verbeteren zou de Rijksoverheid ervoor kunnen kiezen om:

- 1) De EU-grens differentiëren naar huishoudtypen;
- 2) De EU-grens te baseren op bestedingsmogelijkheden van die huishoudtypen volgens de Nibud-normen;
- 3) Flexibeler te zijn in de toewijzingspercentages of de toewijzingspercentages te decentraliseren naar gemeentelijk niveau, waarop corporaties, huurders en gemeente afspraken maken.

Een nadeel van de regel is dat hierdoor de doelgroep voor de gereguleerde huur wordt uitgebreid waardoor de druk op de gereguleerde huur wordt vergroot en de toegankelijkheid van deze sector verslechterd. Het is lastig om in te schatten of deze maatregel kansrijk is. Het is maar de vraag of voor deze maatregel voldoende draagvlak is in de Tweede Kamer. In de beoordeling van dit criterium is hierbij daarom een vraagteken gezet. Over de onbedoelde effecten van deze maatregel is het lastig



om op basis van dit onderzoek uitspraken te doen. Dit zal nader onderzocht moeten worden. De maatregel is tenslotte kostenneutraal en scoort daarom goed op dit punt.

Beoordeling EU-grens differentiatie maatregel op basis van criteria	
Verbeteren positie van middeninkomensgroepen	++
Ongedeelde stad en doorstroming	++
Korte termijn en substantiële oplossing	++
Kansrijke oplossing	?
Onbedoelde effecten / marktverstoring	-+
Kosten maatregel	++

Figuur 16: beoordeling van EU-grens differentiatie maatregel

### Doelgroepencontracten middeninkomensgroep

Een maatregel die niet direct bijdraagt aan de positie van middeninkomens maar wel een beleidsoptie is die de negatieve effecten van het beleid van prijsregulering van de gemeente Amsterdam zou kunnen verminderen, is de invoering van doelgroepencontracten voor de middeninkomensgroep.

De prijsregulering van het middensegment kent een aantal onbedoelde effecten. Het zal er op termijn toe kunnen leiden dat de woningmarkt verder op slot komt te zitten, waardoor de problemen op de Amsterdamse woningmarkt alleen maar groter worden. In de literatuur wordt gewezen op het risico dat het gereguleerde middensegment overeenkomsten gaat vertonen met de dynamiek in de gereguleerde sector. Het verhuren van woningen onder de marktprijs heeft een insider-outsider effect: het bemachtigen van een dergelijke woning kan gezien worden als een lot uit de loterij. Huishoudens zullen daardoor minder snel geneigd zijn om te verhuizen op het moment dat zij het middeninkomen zijn ontstegen. Dit effect is sterker naarmate het verschil tussen markthuurlen en contracthuurlen groter is. Daarnaast is het risico groot dat niet de juiste doelgroep in de middensegment woningen komt te wonen omdat alleen aan de poort het inkomen gecontroleerd wordt.

Om de onbedoelde effecten van de prijsregulering weg te nemen zijn er ook maatregelen te treffen. Een in de interviews genoemd idee is dat deze (markt)verstoring van prijsregulering kan worden verminderd door tijdelijke contracten voor een bepaalde doelgroep: de middeninkomensgroep. Men zou dan bijvoorbeeld een contract kunnen aangaan voor de duur van een paar jaar waarna opnieuw bekeken wordt of iemand in aanmerking komt voor het middensegment, welk proces zich dan iedere paar jaar herhaalt. De huidige wetgeving biedt daar geen aanknopingspunten voor en zou dus moeten worden aangepast. Het is echter maar de vraag of er in Den Haag voldoende draagvlak is om de gemeente Amsterdam te “helpen” met het beleid van prijsregulering.

### Hypotheekrenteaf trek versneld afbouwen

In de literatuur wordt de afbouw van de hypotheekrenteaf trek genoemd als optie die een bijdrage levert aan het verminderen van de ongelijkheid tussen huur en koop. Deze maatregel kan een bijdrage leveren aan meer evenwicht tussen de koopwoningmarkt en de huurwoningmarkt en zal vermoedelijk effect hebben op de realisatie van vrije segment huurwoningen in het algemeen (niet per se in het middensegment). Deze mogelijkheid zal hier verder niet behandeld omdat duidelijk is dat dit niet een oplossing kan bieden voor de positie van de middeninkomensgroep op korte termijn.

Bovendien zijn er op de huidige Amsterdamse woningmarkt juist signalen dat een huurwoning meer waard is dan een koopwoning, te zien aan de toename van het fenomeen buy-to-let.

## 7.5 Conclusie

In dit hoofdstuk stonden de oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen centraal. Allereerst is daartoe een analyse gedaan van het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt en het probleem dat daardoor ontstaat. Het is evident dat het middensegment er thans nauwelijks is en niet vanzelf van de grond komt. Dit heeft verschillende oorzaken welke te maken hebben met de wisselwerking tussen vraag, aanbod en institutionele factoren en veranderingen in de recente jaren. De combinatie hiervan zorgt ervoor dat de positie van middeninkomensgroepen is verslechterd en indien niet wordt ingegrepen, verder verslechterd. Dit geldt met name voor grotere – minder flexibele – huishoudens met een middeninkomen op de Amsterdamse woningmarkt. Of dit een maatschappelijk probleem is, is onderwerp van discussie. Corporaties, huurders en gemeente zijn doorgaans van mening dat het ideaal van de ongedeelde stad reden is om het tekort aan middensegment woningen als maatschappelijk probleem te zien. Ook zou het middensegment een bijdrage kunnen leveren aan de beperkte doorstroming vanuit de sociale huur. Er zijn echter ook stakeholders die deze argumenten minder of niet belangrijk vinden en meer marktwerking wenselijk vinden.

In de analyse van oplossingen om middensegment aanbod te vergroten, zijn de vijf mogelijkheden die in de literatuur werden benoemd, beoordeeld aan de hand van zes toetsingscriteria. Van de vijf mogelijkheden lijken de nieuwbouwwitgiftes van de gemeente middels prijsregulering en liberalisering van corporatiebezit het meest kansrijk om aanbod te vergroten. Voor het vergroten van het aanbod aan middensegment woningen middels transformatie van bestaand vastgoed is er ook een kans om middensegment toe te voegen. Voor deze mogelijkheid worden echter ook belemmeringen gezien waardoor het mogelijk is dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden zonder beheersmaatregelen. Een beheersmaatregel zou kunnen zijn dat de gemeente meer maatwerkafspraken met ontwikkelaars maakt om ervoor te zorgen dat er een haalbare business case komt zodat projecten wel gerealiseerd kunnen worden. Anders dreigt een risico dat dit soort projecten door hoge eisen niet van de grond komen.

De verkoop van corporatiebezit en de verhuur van koopwoningen worden niet als kansrijke mogelijkheden voor het vergroten het middensegment aanbod gezien. Er zijn hiervoor te weinig redenen om aan te nemen dat dit op enigerlei wijze tot middensegment aanbod op korte termijn kan leiden.

In de analyse van de oplossingen worden tenslotte twee institutionele wijzigingen voorgesteld die een bijdrage kunnen leveren aan de problematiek rondom het middensegment. Door de regels rondom de toewijzing van corporatiewoningen te wijzigen kan de laagste middeninkomensgroep geholpen worden aan een woning in het gereguleerde segment. Daarnaast kunnen de negatieve onbedoelde effecten van prijsregulering verminderd worden door doelgroepencontracten in te voeren voor middeninkomensgroepen.

## 8. Eindconclusies en aanbevelingen

### 8.1 Inleiding

In dit onderzoek is het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt aan de orde gekomen. Daarbij is de aandacht uitgegaan naar oplossingen voor het tekort aan middensegment woningen en de beperkte aanbod van woningen voor middeninkomensgroepen. In het onderzoek is daartoe een analyse gedaan van de Amsterdamse woningmarkt, het belang van het middensegment, het aanbod van het middensegment en de positie van middeninkomensgroepen. De centrale vraag in het onderzoek was: wat zijn kansrijke oplossingen voor het probleem van het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt?

Het middensegment is een onderwerp dat in recente jaren veel aandacht heeft gekregen in het publieke debat. Ten gevolge van diverse factoren vallen middeninkomensgroepen tussen wal en schip op de woningmarkt. Ze komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdienen doorgaans te weinig voor een koopwoning. Met name in gespannen woningmarkten, zoals Utrecht en Amsterdam, is de veronderstelling dat dit probleem zich voordoet.

Aanleiding voor het onderzoek is de geringe aandacht voor de oplossingen voor het probleem op lokaal niveau. De meeste studies naar het middensegment richten zich op het landelijke beleid terwijl duidelijk is dat lokale oplossingen noodzakelijk zijn om het tekort aan middensegment woningen op te lossen. Het ontbreekt daarbij in de literatuur een grondige analyse van het probleem van het middensegment vanuit verschillende perspectieven.

Het gedane onderzoek bestaat uit een analyses van het probleem van het middensegment en oplossingen daarvoor. De analyses zijn gedaan aan de hand van literatuur, cijfers en empirisch onderzoek onder diverse stakeholders.

### 8.2 De Amsterdamse woningmarkt

Als gevolg van allerlei institutionele en maatschappelijke ontwikkelingen is er momenteel sprake van schaarste op de Amsterdamse woningmarkt. Dit geldt voor alle segmenten op de woningmarkt en alle huishoudens die op zoek zijn naar een woning. De sociale huur kent lange wachtlijsten en een lage mutatiegraad. De prijzen in de vrije sector huur en koopwoningmarkt zijn de afgelopen jaren zeer sterk gestegen. De prijsstijgingen zorgen ervoor dat het voor middeninkomensgroepen nauwelijks meer mogelijk is om zich te huisvesten in Amsterdam.

Uit de literatuur en cijferanalyses blijkt dat er verschillende factoren invloed hebben op deze woningmarktsituatie in Amsterdam. De lage rentestand, economische groei en de aantrekkingskracht van de stad voor diverse doelgroepen, waaronder expats en toeristen zorgt ervoor dat de vraag naar woningen in de afgelopen jaren sterk is gestegen, met prijsstijgingen als gevolg.

In de literatuur worden daarnaast redenen genoemd waardoor de vraag naar huurwoningen in het middensegment is gestegen. In de eerste plaats komt dit doordat middeninkomensgroepen als gevolg van veranderde wetgeving nauwelijks meer in aanmerking komen voor gereguleerde huurwoningen. Corporaties mogen gereguleerde huurwoningen nog maar beperkt aanbieden aan middeninkomensgroepen. Zij zouden daardoor aangewezen zijn op de vrije sector huur en koopsector. De flexibilisering van de arbeidsmarkt verhoogd daarnaast de vraag naar huurwoningen door de beperkingen in de financiering van koopwoningen. Bovendien zijn strengere hypotheeknormen van invloed op de mogelijkheden van huishoudens om te kopen. Voor expats geldt daarbij dat ze vaak tijdelijk in de stad wonen en hierdoor veelal aangewezen zijn op de

huursector. De stijgende vraag in de huursector heeft op haar beurt invloed op de prijzen van die sector.

Aan de aanbodkant hebben ook diverse factor invloed op de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt. De Amsterdamse woningvoorraad kenmerkt zich door een relatief hoog aandeel gereguleerde huurwoningen en relatief laag percentage koopwoningen. Het aandeel vrije sector huurwoningen is vergelijkbaar met het aandeel in de rest van Nederland. Veranderingen op het gebied van het Woningwaarderingstelsel en de verhuurdersheffing lijken belangrijke redenen voor particuliere verhuurders om woningen te liberaliseren. Uit cijfers blijkt dat een groot deel van deze woningen in het dure segment terecht komen. Door de enorme vraag naar woningen liggen de markthuren van woningen namelijk boven het middensegment.

### 8.3 Het probleem van het ontbrekend middensegment op de Amsterdamse woningmarkt

Uit de literatuurstudie komt naar voren dat het belang van het middensegment kan worden bekeken vanuit drie invalshoeken. Het tekort aan middensegment woningen is in de eerste plaats een probleem voor individuele huishoudens met een middeninkomen. Het beperkte aanbod van het middensegment zorgt ervoor dat individuele huishoudens op zoek moeten naar alternatieven. Voor bepaalde huishoudens betekent dit dat ze gedwongen worden om zich elders te vestigen. Een ander perspectief is die vanuit de rol van het middensegment in het functioneren van de woningmarkt. Vanuit dit perspectief wordt het functioneren van de woningmarkt negatief beïnvloed door het beperkte aanbod in het middensegment. De doorstroming vanuit de gereguleerde sector wordt namelijk beperkt door het gebrek aan alternatieven in het middensegment. Het derde perspectief is die van wat in het maatschappelijk debat vaak de ongedeelde stad wordt genoemd. Hiermee wordt bedoeld dat men sociaal economische segregatie wil voorkomen. Vanuit dit perspectief zijn de verdringingseffecten op de woningmarkt als gevolg van het ontbreken van het middensegment ongewenst.

In het onderzoek is een analyse gedaan van de cijfers op de Amsterdamse woningmarkt. Uit de analyses blijkt er nauwelijks aanbod in het middensegment. Kern van het probleem is dat de markthuren vrijwel altijd boven het middensegment uitkomen. De huurprijzen van vrije sector huurwoningen liggen vrijwel altijd boven de grens van €971 per maand. In de centrale delen van de stad liggen de prijzen rond de €25 per m<sup>2</sup> per maand van woningen boven de 60m<sup>2</sup>, wat neerkomt op meer dan €1.500 per woning per maand. Het aanbod van middensegment woningen komt hierdoor niet vanzelf van de grond.

Het gevolg van het tekort aan middensegment woningen is dat de positie van middeninkomensgroepen lijkt te verslechteren. De middeninkomensgroep is echter divers qua samenstelling. Alleenstaanden hebben andere bestedingsmogelijkheden dan bijvoorbeeld huishoudens met kinderen. Daarnaast zijn jongere huishoudens doorgaans flexibeler in hun woonbehoefte. Zo kunnen alleenstaanden ervoor kiezen om te gaan samenwonen met een huisgenoot waarmee ze alsnog huisvesting vinden. Voor gezinnen met lagere bestedingsmogelijkheden is het tekort aan middensegment woningen een groter probleem. Zij hebben doorgaans behoefte aan grotere woningen, waardoor ze genoodzaakt zijn om zich elders te vestigen.

Uit de interviews in dit onderzoek blijkt dat de stakeholders het beeld bevestigen dat er een tekort is aan middensegment woningen in Amsterdam. Ook de uit de literatuur gevonden oorzaken worden veelal als belangrijke factoren genoemd van het ontstane probleem. Daarnaast wordt genoemd dat de middeninkomensgroepen in het verleden veel gehuisvest waren in de gereguleerde particuliere

huursector. Doordat woningen worden geliberaliseerd naar het dure huursegment verdwijnt ook het dit potentiële woningaanbod voor de middeninkomensgroepen. Tevens wordt genoemd dat het woningdelen zowel oorzaak als gevolg is van het ontbrekend middensegment. Opvallend is verder dat corporaties aangeven dat de vrijheid die ze hebben om gereguleerde huurwoningen toe te wijzen aan de middeninkomensgroep niet gebruikt wordt.

Uit het onderzoek onder stakeholders blijkt dat er verschillende meningen zijn over of het tekort aan middensegment woningen een maatschappelijk probleem vormt. Sommige stakeholders noemen het belang van een ongedeelde stad als reden om het ontbrekend middensegment als probleem te zien. Hiermee wordt bedoeld dat ze een noodzaak zien dat een stad divers is qua bevolkingssamenstelling. Corporaties en gemeente zien daarnaast ook de noodzaak van doorstroming vanuit de sociale huur, waar het middensegment een bijdrage aan zou kunnen leveren. De ruimtelijke uitsortering van huishoudens over de regio als gevolg van marktwerking wordt niet door iedereen als maatschappelijk probleem gezien. Sommige stakeholders vinden dit een logische en niet onwenselijke uitkomst van het functioneren van marktwerking. Door hen wordt de regulering van de woningmarkt dan juist als een probleem genoemd dat moet worden verminderd.

#### 8.4 Oplossingen voor de Amsterdamse woningmarkt

In het onderzoek is een analyse gedaan naar de oplossingen voor het middensegment die in de literatuur naar voren komen. In de literatuur over oplossingen kan men onderscheid maken tussen twee invalshoeken: concrete manieren om het aanbod te vergroten en institutionele oplossingen voor het probleem. Vanuit de eerste invalshoek zijn er vijf mogelijkheden om het middensegment te vergroten. Dit kan door nieuwbouw, transformatie bestaand vastgoed, liberalisering van gereguleerde huurwoningen, verkoop corporatiebezit en verhuur van koopwoningen. Uit de literatuur blijkt daarnaast dat er verschillende beleidsopties zijn om het probleem te verminderen. De meeste oplossingen gaan over systematische oplossingen op landelijk niveau, zoals de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en de invoering van een huurtoeslag voor middeninkomensgroepen. De gemeente Amsterdam heeft sinds 2017 een eigen beleid opgesteld van prijsregulering van het middensegment, waarmee woningen verplicht onder de marktprijs verhuurd moet worden in het middensegment. De overeenkomst van de uit de literatuur gehaalde institutionele maatregelen is dat ze allemaal nadelen kennen.

Door middel van interviews met belangrijke stakeholders op de Amsterdamse woningmarkt is in het onderzoek inzicht verschaft in de meningen over en kansen en belemmeringen van mogelijke oplossingen voor het probleem van het middensegment. De meningen en ideeën inzake dit onderwerp zijn talrijk blijkt uit de interviews. De mogelijkheden om aanbod te vergroten liggen volgens de geïnterviewden vooral het toevoegen van middensegment woningen via nieuwbouw en via liberalisering van woningen. Voor de andere mogelijkheden worden diverse belemmeringen benoemd. In de interviews komen daarnaast verschillende institutionele beleidsopties ter sprake. De prijsregulering van de gemeente Amsterdam, mogelijkheden om de onbedoelde effecten te beperken en andere oplossingen om de woningmarktsituatie voor verschillende doelgroepen te verbeteren.

Op basis van de synthese tussen de literatuurstudie, cijferanalyses en het empirisch onderzoek zijn de verschillende mogelijkheden om het middensegment te vergroten en de positie van middeninkomensgroepen te verbeteren geanalyseerd. De analyse is gedaan aan de hand van zes criteria:

- 1) het verbeteren van de positie van middeninkomensgroepen
- 2) de ongedeelde stad en doorstroming vanuit de gereguleerde huur
- 3) korte termijn en substantiële oplossing
- 4) kansrijkheid van de oplossing
- 5) de onbedoelde effecten / marktverstoring
- 6) de maatschappelijke kosten van de maatregel

De analyses resulteren in een overzicht van scores per maatregel. De toevoeging van nieuwbouwwoningen door prijsregulering, transformatie van bestaand vastgoed en liberalisering van gereguleerde huurwoningen scoren het hoogst op het samenstel van criteria. De andere maatregelen, verkoop van corporatiebezit en de verhuur van koopwoningen blijken op basis van de analyse weinig kansrijke manieren om het middensegment aanbod te vergroten.

Voor het toevoegen van nieuwbouw middensegment door prijsregulering geldt dat de oplossing kansrijk is en dat er op korte termijn substantiële aantallen woning toegevoegd kunnen worden omdat de gemeente veel grond in eigendom heeft. De nadelen van de maatregel zijn dat het gepaard gaat met onbedoelde effecten en dat de maatschappelijke kosten van de maatregel hoog zijn. De risico's en belemmeringen zitten in de praktische uitvoering. Uit de interviews blijkt dat grondprijzen van de gemeente Amsterdam dermate hoog zijn dat de beleggers geen haalbare business case kunnen maken. Bovendien is er weerstand over de kwalitatieve voorwaarden zoals de verplichting om maximaal inflatievolgend huurprijzen te indexeren en dat woningen minimaal 25 jaar in het middensegment worden verhuurd. Het is opvallend dat gemeente geen compromis heeft gesloten met de PAM-beleggers die zelf een aanbod hebben gedaan om in de stad te investeren. In de interviews wordt gewezen op de risico's die de gemeente daarmee neemt. Voorts blijkt uit de interviews dat beleggers niet geïnteresseerd zijn in de eeuwigdurende variant van het middensegment, die de recent geïnstalleerde coalitie heeft voorgesteld. Het lijkt erop dat alleen corporaties deze taak kunnen vervullen. De hoge lasten van de verhuurdersheffing en de verduurzamingsopgave maken echter dat de middelen te beperkt zijn om deze taak volledig bij de corporaties neer te leggen.

Uit de analyse van oplossingen blijkt dat de toevoeging van middensegment woningen door transformatie iets minder kansrijk is omdat de grond meestal niet in vol eigendom is bij de gemeente. Beperkende voorwaarden voor de realisatie van projecten zijn daardoor minder goed mogelijk omdat dan niet de gemeente maar andere grondeigenaren (en/of erfpachters) de maatschappelijke kosten hiervan moeten dragen. Indien de eisen te hoog worden is het voor partijen niet meer rendabel of aantrekkelijk om projecten te realiseren. Het risico bestaat dat projecten stagneren of zelfs geen doorgang meer vinden door de voorwaarden die door de gemeente worden gesteld, zoals de 40-40-20-regel.

Uit de analyse blijkt dat het toevoegen van middensegment woningen door liberalisering een maatregel is die in potentie een verbetering van de positie van middeninkomensgroepen op kan leveren. Er zijn echter wel twijfels of er op korte termijn substantiële aantallen toegevoegd kunnen worden door liberalisering. De mogelijkheden van corporaties om te liberaliseren worden namelijk beperkt door de mutatiegraad en de Woningwet. Het nadeel is daarnaast dat de maatregel leidt tot een verslechtering van de toegankelijkheid van de sociale huursector. Ook dit vermindert de haalbaarheid van de maatregel.

De analyse van oplossingen in dit onderzoek sluit af met twee institutionele maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan de oplossing voor de problematiek rondom het middensegment. De

eerste maatregel is die van het differentiëren van de EU-grens voor gereguleerde corporatiewoningen. Deze maatregel zou ertoe leiden dat meer huishoudens in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning. Een nadeel is van de maatregel is dat de druk op de sociale huursector wordt vergroot. Het zou echter een bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de positie van middeninkomensgroepen.

Een laatste maatregel is bedoeld om de onbedoelde effecten van de in dit onderzoek noodzakelijk geachte prijsregulering te verminderen. Het beperken van de onbedoelde effecten van prijsregulering kan door tijdelijke “doelgroepencontracten” in te voeren voor middeninkomensgroepen. Op het moment dat huishoudens het middensegment zijn ontstegen zullen ze alternatieve huisvesting moeten zoeken. Voordeel is dat het middensegment hiermee doelmatiger ingezet kan worden voor middeninkomensgroepen. Huishoudens zullen dan minder snel geneigd zijn om oneigenlijk te profiteren van een betaalbare woning, door gepland in te schrijven als alleenstaande en daarna snel samen te gaan wonen.

### 8.5 Aanbevelingen voor beleid

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen een aantal beleidsaanbevelingen gedistilleerd worden. Onderscheid wordt gemaakt tussen aanbevelingen voor de gemeente Amsterdam en aanbevelingen voor de Rijksoverheid.

De gemeente Amsterdam heeft een belangrijke rol in het vraagstuk van het middensegment. Naast het feit dat zij haar publiekrechtelijke rol kan gebruiken om voorwaarden aan nieuwbouw- en transformatieprojecten af te dwingen, kan de gemeente middels prestatieafspraken invloed uitoefenen op het beleid van corporaties als het gaat om liberalisering van gereguleerde huurwoningen. Het probleem van het middensegment is echter een zero sum game. In principe leidt prioritering van beleid voor een bepaalde doelgroep altijd tot vermindering van kansen voor andere doelgroepen. In die zin blijft het van belang om stil te staan bij de vraag voor wie de gemeente Amsterdam er eigenlijk wil zijn. Dit is een aanbeveling die de Rekenkamer Metropoolregio Amsterdam ook heeft gedaan in haar advies inzake de woningmarkt (RMA, 2017) en die in dit onderzoek wordt bevestigd. De gemeente geeft in haar Woonagenda (2025) aan dat zij de woningmarkt beschouwd op gebiedsniveau. Op dat niveau zou er volgens de gemeente ook behoefte zijn aan een ongedeelde stad, ofwel diverse bevolkingssamenstelling. Deze visie zou pleiten voor een meer gedifferentieerd beleid als het gaat om de woningmarkt. In dat verband zouden vraagtekens gezet kunnen worden bij de vele maatregelen zoals de 40-40-20-regel die voor de hele stad gelden, waarbij er geen oog is voor verschillen tussen gebieden.

Uit de analyse van het toevoegen van het middensegment door nieuwbouw komt naar voren dat er een aantal nadelen gepaard gaan met deze maatregel en dat er een paar risico's en belemmeringen zijn. Een belangrijk nadeel van de maatregel is dat de maatschappelijke kosten hoog zijn doordat de gemeente opbrengsten derft op haar grondinkomsten. De maatregel van prijsregulering heeft daarnaast onbedoelde effecten. De mate van opbrengstenderving en het risico op onbedoelde effecten hebben daarbij een relatie. Naarmate het verschil tussen markthuur en contractuur namelijk hoger is, zijn de maatschappelijke kosten hoger (namelijk hogere opbrengstenderving grond) en tegelijkertijd de risico's op onbedoelde effecten groter (misbruik, scheef wonen). Het is in die zin van belang om af te vragen om het wenselijk is om zeer hoge kortingen op de markthuur voor te stellen, oftewel sterk te sturen op grootte. Voor te stellen is om een dergelijke korting (c.q. grootte) te maximaliseren.

Een genoemd risico van de maatregel is dat projecten niet doorgaan of stagneren doordat beleggers geen rendabele business case kunnen maken. Ook wordt er kritiek geuit voor de kwalitatieve voorwaarden van inflatievolgende huur en de termijn van 25 jaar. Uit verschillende hoeken komt naar voren dat met enige verbazing wordt gekeken naar de opstelling van de gemeente in de discussie. De institutionele beleggers – die vermoedelijk als meest betrouwbare en minst opportunistische kunnen worden beschouwd – worden met de houding van de gemeente op een zijspoor gezet. Uit dit onderzoek blijkt echter dat dit niet zonder risico's is. Het verdient in dit opzicht aanbeveling om te zoeken naar een compromis over randvoorwaarden waarmee belangen van alle stakeholders behartigd en de risico's van projecten beperkt kunnen worden.

In het coalitieakkoord staat het voorstel van eeuwigdurend middensegment. Dit voorstel stuit op weerstand en onbegrip uit verschillende hoeken. Er zijn redenen om aan te nemen dat alleen corporaties geïnteresseerd zijn in de afname van grond onder dergelijke condities. Zij hoeven namelijk geen dividend uit te keren aan hun aandeelhouders. De middelen van corporaties zijn echter beperkt. Het lijkt dan ook niet zinvol om enkel in te zetten op deze vorm van middensegment. Een mix van eeuwigdurend middensegment en middensegment die interessant is voor institutionele en andere beleggers lijkt voor de hand te liggen.

Bij transformatieprojecten geldt nog een grotere noodzaak voor een flexibelere houding van de gemeente. De transformatieopgaven zijn vaak duur, waardoor de haalbaarheid van projecten vaak onder druk staat. Het is onder die omstandigheden niet realistisch om te veronderstellen dat ontwikkelaars en grondeigenaren de maatschappelijke kosten van een 40-40-20-maatregel kunnen dragen. Dit wordt bevestigd door de interviews die gehouden zijn onder stakeholders maar blijkt ook uit diverse media-publicaties over het beleid. Maatwerk is van belang om te voorkomen dat de projecten de komende jaren niet stagneren of stopgezet worden. Het risico is namelijk dat de woningmarkt nog verder op slot komt te zitten.

Voor de Rijksoverheid zijn er op basis van dit onderzoek ook aanbevelingen te doen. Uit het onderzoek komen twee beleidsmaatregelen naar voren die bij zouden kunnen dragen aan het verminderen van het probleem van het ontbrekend middensegment.

De eerste maatregel is het beter laten aansluiten van de EU-grens bij de bestedingsmogelijkheden van verschillende huishoudtypen. Dit kan door de EU-grens te differentiëren en aan te sluiten op de bestedingsmogelijkheden van huishoudens. Hiermee zou een groter deel van de middeninkomensgroep in aanmerking komen voor een gereguleerde corporatiewoning. Met name gezinnen zouden hiermee geholpen worden. Uit analyses blijkt dat het met name voor deze groep lastig is op de Amsterdamse woningmarkt. Het is daarnaast aannemelijk dat deze gezinnen ook in de rest van de regio weinig kansen hebben op de woningmarkt. Een ruimere inkomensgrens voor gezinnen lijkt daarom een goede maatregel om de positie van deze huishoudens op de woningmarkt te verbeteren. Daarnaast is aan te bevelen om de toewijzingsregels te flexibiliseren of het beleid te decentraliseren naar gemeentelijk niveau, zodat gemeente, huurders en corporaties daar prestatieafspraken over kunnen maken. De huidige toewijzingsregels leiden er namelijk in de praktijk toe dat corporaties geen gebruik maken van de mogelijkheid om toe te wijzen aan de middeninkomensgroep.

Tot slot zouden tijdelijke contracten voor middeninkomensgroepen een bijdrage kunnen leveren aan de doelmatigheid van het Amsterdamse beleid van regulering van het middensegment. Hiermee kunnen de onbedoelde effecten van de maatregel namelijk worden verminderd. Met een tijdelijk contract zou de mogelijkheid bestaan om een nieuwe inkomensstoets te doen en het contract op



basis daarvan wel of niet te verlengen. Dan wordt voorkomen dat huishoudens in een gesubsidieerde woning blijven wonen, indien ze de middeninkomensgroep zijn ontstegen. Het is voor huishoudens daarnaast minder aantrekkelijk om oneigenlijk gebruik te maken van deze woningen door zich als alleenstaande met een middeninkomen in te schrijven, maar vervolgens gepland samen te gaan wonen waarmee ze dan niet meer tot de doelgroep behoren. Ze weten namelijk dat het ze er dan maar tijdelijk kunnen wonen. In het Burgerlijk Wetboek worden momenteel zogenoemde doelgroepencontracten onderscheiden voor onder andere jongeren en grote gezinnen. Door deze lijst uit te breiden met de middeninkomensgroep zou het tijdelijke contract ingevoerd kunnen worden.

### 8.6 Aanbevelingen voor nader onderzoek

In dit verkennende onderzoek hebben de oplossingen voor het probleem van het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt centraal gestaan. De breedte van het onderzoek zorgt voor een veelheid aan analyses over de woningmarkt. Vanwege de beperkte omvang van dit afstudeeronderzoek is er niet voor gekozen om alle oplossingsrichtingen diepgaand uit te werken. Het onderzoek moet gezien worden als een eerste verkenning van de diverse oplossingsrichtingen. Om meer inzicht te krijgen in de oplossingsrichtingen zouden de haalbaarheid, kansen en belemmeringen en effecten nader onderzocht kunnen worden.

Op basis van de woningmarktanalyses en de interviews zijn verschillende oorzaken aangewezen die ten grondslag liggen aan het probleem van het middensegment op de Amsterdamse woningmarkt. Een voorbeeld daarvan is de toename van het aantal expats. Onduidelijk is in hoeverre dergelijke factoren een rol spelen in de vraag naar woningen en de stijging van huizenprijzen. Het zou interessant zijn om kwantitatief onderzoek naar de oorzaken te doen. Op basis hiervan zou men mogelijk beter kunnen sturen op de woningmarkt.

## Literatuur

- AFWC (2018) Jaarbericht 2018. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Amsterdam: AFWC
- Bakker, J., C. Bogaards, N. Van Egmond-Smit, R. Semenov (2018) Woningmarktbeleid in Amsterdam. Middeninkomens en de effecten van het 40-40-20-beleid. Amsterdam. Economisch Instituut voor de Bouw.
- Berkers, V. & K. Dignum (2018) Factsheet Wonen in Amsterdam 2017. Woningmarkt. Amsterdam: Gemeente Amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Boelhouwer, P. en Schiffer, K. (2016) Naar een hervorming op de woningmarkt. Niets doen is geen optie! Delft: TU Delft.
- Booy, H. & L. de Graaf (2018) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017. Amsterdam: Onderzoek, Informatie en Statistiek, Gemeente Amsterdam.
- Boterman, W.R. (2012) Deconstructing coincidence. How middle class households use various forms of capital to find a home, *Housing, Theory & Society*, Vol. 29 (3) pp. 321-338
- Buitelaar, E. & F. Schilder (2018) Particuliere woningbeleggers en toegankelijkheid van de woningmarkt: de casus Amsterdam. Notitie ten behoeve van de hoorzitting/expertmeeting 'Beleggers op de Amsterdamse vastgoedmarkt', gemeenteraad van Amsterdam, 16 januari 2018
- Buys, A. (2016) Potentiële reikwijdte van het middensegment huur. Verkenning in opdracht van De Vernieuwde Stad. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- CBS (2017) Nieuwsbericht: Veel jonge gezinnen verlaten de grote stad. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/45/veel-jonge-gezinnen-verlaten-de-grote-stad>
- Conijn, J., J. Rouwendal en F. Schilder (2016) Veranderende verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. TPE/digitaal, vol. 10, no. 2, pp. 23 – 41.
- CPB / PBL (2016) Kansrijk Woonbeleid. Den Haag: Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Groene Amsterdammer (2016) Huizen duurder door Airbnb. <https://www.groene.nl/artikel/huizen-duurder-door-airbnb>
- Vankan, A., R. Brennenraedts, P. Hertog, M. Driessse, J. Veldman, Y. Rienstra (2017) Evaluatie 30%-regeling. Utrecht: Dialogic.
- Dynamis (2018) Sprekende cijfers woningmarkten. Markscan Buy-to-let. Dynamis. Amsterdam. <https://dynamis.nl/uploads/media/25/global/markscan%20buy%20to%20let%202018/Dynamis%20-%20Markscan%20Buy-to-let.pdf>
- Eskinasi, M. (2017) Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Financieel Dagblad (2017) Hypotheekloos kopen verstoort de markt. Starters zonder eigen vermogen kiezen nu vaak noodgedwongen voor veel te dure huurwoning. Amsterdam. FD mediagroep.

- Gemeente Amsterdam (2016) Uitwerking Samenwerkingsafspraken. Uitwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam (2017a) Woonagenda 2025. Voldoende, betaalbare en goede woningen. Amsterdam. Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam (2017b) Actieplan meer middeldure huur 2017-2025. Amsterdam. Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam (2017c) Coalitieakkoord Groenlinks/D66/PVDA/SP 2018. Een nieuwe lente en een nieuw geluid. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam (2017d) Amsterdam in cijfers. Onderzoek, Informatie en Statistiek. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam (2018) Factpack diversiteit. Feiten en cijfers over Amsterdam en Amsterdammers. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gijzel, R. van (2018) Samen bouwen aan middenhuur. Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur. Samenwerkingstafel middenhuur.
- Groot, S., J. Möhlmann & A. Lejour (2016) De positie van middeninkomens op de woningmarkt. CPB Policy Brief 2016/13. Den Haag: Centraal Planbureau.
- ING (2016) Airbnb heeft flink opwaarts effect op huizenprijzen in toeristisch Amsterdam.  
<https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/consument-en-de-economie/economische-berichten/2016/04/airbnb-heeft-flink-opwaarts-effect-op-huizenprijzen-in-toeristisch-amsterdam.html>
- ING (2018) Minder woningverkopers in hoofdstad.  
<https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/de-nederlandse-economie/publicaties/minder-woningverkopers-in-hoofdstad.html>
- Jonker-Verkaart, M. & F. Wassenberg (2015) Kansen voor particuliere huur in Nederland. Den Haag: Platform 31.
- Martens, M. (2016) Nieuwe woningmarkt bubbel met nieuwe risico's door opkomst buy-to-let. Me Judice. <http://www.mejudice.nl/>
- Middelkoop, M. van & F. Schilder (2017) Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld, Den Haag: PBL.
- Neprom (2017) Brief aan college van B&W gemeente Amsterdam over Woonagenda 2025. Den Haag: Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen.
- NUL20 (2018) Middeninkomens verder in de knel. NUL20 nr. 94, maart 2018. Amsterdam: NUL20.

NVM (2018) Persbericht: Prijzen in vrije huursector blijven stijgen, ondanks meer nieuwbouw.

<https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2018/huurmarkt2017q2>

Parool (2017) Amsterdamse woningmarkt in handen van het grote geld. Amsterdam: De Persgroep

<https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdamse-woningmarkt-in-handen-van-het-grote-geld~a4530558/>

Parool (2018a) Huizenprijzen in Amsterdam bijna 12 procent gestegen. De Amsterdamse huizenprijzen zijn vorig kwartaal bijna twaalf procent gestegen ten opzichte van een jaar eerder.

<https://www.parool.nl/amsterdam/huizenprijzen-in-amsterdam-bijna-12-procent-gestegen~a4591992/>

Parool (2018b) Door Amsterdams woonbeleid is bouwen niet meer rendabel.

<https://www.parool.nl/amsterdam/-door-amsterdams-woonbeleid-is-bouwen-niet-meer-rendabel~a4598101/>

Parool (2018c) Amper huizen te koop: Amsterdammer verhuurt liever.

<https://www.parool.nl/amsterdam/amper-huizen-te-koop-amsterdammer-verhuurt-liever~a4570643/>

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (RLI) (2015) Wonen in verandering: over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.

Rekenkamer Metropoolregio Amsterdam (RMA) (2017) Evenwichtig Woningaanbod. Eindrapport. Amsterdam: Rekenkamer Metropoolregio Amsterdam.

Romijn, G. en P. Besseling (2008) Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. CPB Document no. 165. Den Haag: Centraal Planbureau.

SDG (Studiegroep Duurzame Groei) (2016), Rapport Werkgroep Woningmarkt ten behoeve van de Studiegroep Duurzame Groei, Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.

Schilder, F. en J. Conijn (2015) Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt. ASRE Research papers 2015-06. Amsterdam. Amsterdam School of Real Estate.

Schilder, F. en J. Conijn (2017) Middeninkomens op de woningmarkt. Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat. ASRE Research papers 2017-01. Amsterdam. Amsterdam School of Real Estate.

Vastgoedjournaal (2018) <https://vastgoedjournaal.nl/news/36483/coalitieplannen-voor-nieuwbouw-amsterdam-hebben-averechts-effect>

Volkskrant (2017) <https://www.volkskrant.nl/economie/rapport-expats-krijgen-te-veel-belastingvoordelen-in-nederland~bc6bbbd6/>

Vlak, A., M. van Middelkoop, F. Schilder & M. Eskinasi (2017). Perspectieven voor het middensegment van de huurwoningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod. Den Haag: PBL.

Vrieselaar, N. (2017) Huren in het middensegment. Stedelijk Struikelblok. Economisch Onderzoek. Rabo Research.

Woonbond (2018) <https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/tijdelijk-contract-woning>