



# OVERHEIDSINTERVENTIE IN HET MIDDENHUURSEGMENT

EEN ONDERZOEK NAAR DE WENSELIJKHEID VAN  
OVERHEIDSINTERVENTIES TER STIMULERING VAN HET  
MIDDENHUURSEGMENT

C.C.G. GIEZENAAR  
MASTER OF REAL ESTATE | JAARGANG 2018 - 2020

**Amsterdam School of Real Estate**

Huys Azië

Jollemanhof 5

1019 GW AMSTERDAM

**Scriptie**

Auteur:

C.C.G. Giezenaar | [c.giezenaar@vivet.nl](mailto:c.giezenaar@vivet.nl)

Opleiding:

Master of Real Estate (MRE) | Jaargang 2018 – 2020

Datum definitief:

4 oktober 2020

Eerste beoordelaar:

Drs. W.J. van der Post

Tweede beoordelaar:

Drs. A. Marquard

## Managementsamenvatting

Het middenhuursegment (€ 737,- tot € 1.000,-) is een actueel onderwerp. Het tekort aan middenhuurwoningen en de toenemende vraag naar dit huursegment, maakt dat men spreekt van een “woningnood”. Door het maatschappelijke en publieke belang van dit onderwerp staat het onderwerp ook hoog op de politieke agenda. Door de overheid zijn diverse initiatieven geformuleerd om het middenhuursegment te stimuleren. Ook zijn er diverse wetten geïntroduceerd die gemeenten meer bevoegdheden geven om het middenhuursegment te stimuleren door middel van overheidsinterventie. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om hier gebruik van te maken en indien ze dit doen, hoe ze hier inhoudelijke invulling aan geven. Dit betekent in de praktijk dat er een steeds grotere variëteit aan regelingen ontstaat. Het is de vraag in hoeverre dit voor de institutionele beleggers en professionele particuliere beleggers een wenselijke situatie is. Zodoende is in dit onderzoek de volgende vraag centraal gesteld:

### **In hoeverre zijn de verscheidene interventiemogelijkheden op nationaal en lokaal niveau wenselijk in de optiek van de grootste Nederlandse woningbeleggers?**

Dit onderzoek is uitgevoerd volgens een TPA-structuur. In dit onderzoek zijn de mogelijkheden tot overheidsinterventie geïntroduceerd en geanalyseerd, waarbij gebruik is gemaakt van:

- 1) Een literatuuronderzoek naar het theoretisch concept van marktwerking, de werking van de Nederlandse woningmarkt en het concept markthalen;
- 2) Een beschrijving van de huidige positie van het middenhuursegment en de vastgoedbeleggers die hierin beleggen alsmede een beschrijving en analyse van de overheidsinterventie en de mogelijke instrumentaria die de gemeente in handen heeft om te interveniëren in de woningmarkt;
- 3) Kwalitatief onderzoek door middel van enquêtes met de dertig grootste woningbeleggers, waarbij de wenselijkheid van overheidsinterventie(s) en de mogelijkheden daartoe werd onderzocht;
- 4) Kwalitatieve analyse door middel van expertsinterviews, waarbij door middel van een aantal stellingen terugkoppeling wordt gegeven op de onderzoeksresultaten uit het vooraf uitgevoerde onderzoek.

Het huidige aanbod huurwoningen in het middenhuursegment heeft een omvang van circa 470.000 woningen. Dit is slechts 6,1% van het totaal van 7.7 miljoen woningen in Nederland. De geraamde vraag naar middenhuurwoningen is minimaal 60.000 tot mogelijk 200.000 woningen in de komende tien jaar. Uit deze cijfers kan worden geconstateerd dat de vraag het huidige en geprognosticeerde aanbod fors overschrijdt. Vraag en aanbod vinden elkaar niet, hetgeen niet leidt tot evenwicht in de markt. Het middenhuursegment is voor een grote, en groeiende, bevolkingsgroep essentieel om in hun woonbehoefte te kunnen voorzien. Omdat het lijkt dat de markt niet voldoende in staat is in de benodigde groei te voorzien, kan worden gesproken van marktfalen. De overheid kan dit maatschappelijke belang borgen door in te grijpen: op dat moment is er sprake van overheidsinterventie.

Het woningmarktbeleid in Nederland is van oudsher een nationaal beleid. De laatste jaren ontstaan steeds grotere verschillen in de woningmarkt: in feite kan er niet gesproken worden van één woningmarkt. Als gevolg daarvan wordt het woningmarktbeleid steeds verder gedecentraliseerd. Dit geeft provincies en gemeenten de mogelijkheid het beleid aan te laten sluiten op de lokale behoefte. Ter stimulatie van het middenhuursegment is de Huisvestingswet (2015) en de Wro (2017) geïntroduceerd.

Deze twee wetten geven gemeenten de mogelijkheid op de samenstelling van de woningvoorraad en de woonruimteverdeling te sturen via een huisvestingsvergunning en tevens kunnen zij een gewenste woningbouwcategorie – waaronder middenhuur - opnemen in het ruimtelijk beleid. Gemeenten zijn vrij in de keuze of zij van deze instrumenten gebruik willen maken en indien dit het geval is kunnen ze de inhoud naar eigen inzicht vormgeven. Deze interventie leidt tot een beperking van de bewegingsvrijheid van de beleggers. Tevens zorgt de regionale invulling niet voor een eenduidig beleid, maar een beleid dat van gemeente tot gemeente kan variëren. Het is de vraag in hoeverre deze interventies wenselijk zijn voor beleggers en aan welke elementen van interventie zij de voorkeur geven.

Om te onderzoeken hoe beleggers deze interventiemogelijkheden beoordelen en welke interventies zij stimulerend vinden voor het middenhuursegment, is gebruik gemaakt van enquêtes. Uit deze enquêtes blijkt dat beleggers geen voorstander zijn van interventie: één van de redenen waarom zij in middenhuur beleggen is immers het gegeven dat deze markt (nog) niet sterk gereguleerd is – in tegenstelling tot het sociale huursegment. Beleggers zijn zich echter bewust van het feit dat enige vorm van overheidsinterventie noodzakelijk is om het middenhuursegment te stimuleren en deze woningnood op te lossen.

Het huidige overheidsbeleid, dat sterk onder invloed is van de huidige regeringsperiode, leidt tot veel onrust en onzekerheid in de markt. Oorzaak hiervan zijn verscheidene interventie-initiatieven zoals de Noodknop en de WOZ-cap in de wws-systematiek die worden aangekondigd, maar uiteindelijk niet door lijken te gaan. Het formuleren van een dergelijk initiatief leidt onder beleggers tot onzekerheid en daarmee een vertraging in het acquisitieproces. Beleggers geven zodoende aan dat zij de voorkeur zouden geven aan een eenduidig geformuleerd beleid op basis waarvan een beleggingsstrategie kan worden geformuleerd.

Het grootste probleem van het middenhuursegment is schaarste. Het realiseren van nieuwe middenhuurwoningen is als gevolg van onder andere stijgende bouwkosten en toenemende regulering van de overheid moeilijk. Een oplossing hiervoor kan zijn dat gemeenten, meer dan tot op heden gebeurt, meebewegen in de financiële haalbaarheid hiervan door aanpassing van de grondprijs, danwel door tot gezamenlijke consensus te komen over de vast te stellen aanvangshuur, exploitatietermijn en andere maatregelen die door de gemeenten worden ingezet. Beleggers geven een sterke voorkeur voor interventie in het nieuwbouwsegment ten opzichte van de bestaande voorraad. De verplichte elementen uit de Wro hebben hierbij de voorkeur: een x% middenhuur in een nieuwbouwontwikkeling, een vastgestelde aanvangshuur en een vooraf bepaalde exploitatietermijn. Een maximale huurprijs, waarbij ook de indexatie aan banden wordt gelegd, gedurende de looptijd wordt als minst wenselijk gezien.

Daarnaast zien beleggers graag dat de kaders van het woningmarktbeleid op nationaal niveau wordt geformuleerd, waarbij gemeenten een afwijkingsbevoegdheid hebben. Dit wordt deels ingegeven door de kennis en kunde die op nationaal niveau aanwezig is bij beleidsmakers, maar niet in iedere gemeenten voldoende zal zijn. Hierbij geldt wel dat de randvoorwaarden waarbinnen de gemeenten kunnen acteren enigszins vastliggen, zodat partijen weten op welke elementen gestuurd kan worden. Een en ander volgt daarmee het reeds in werking gestelde beleid dat steeds verder decentraliseert.

De raadpleging van experts bevestigt grotendeels het onder beleggers uitgevoerde onderzoek. Hierbij wordt door de experts dringend aanbevolen dat gemeenten goed in overleg blijven met beleggers. Indien zij een te vergaand woningmarktbeleid doorvoeren of een beleid dat teveel afwijkt van wat beleggers marktconform achten, zal het beleid immers een averechtse werking hebben en ervoor zorgen dat ontwikkelaars en beleggers minder bereid zijn te investeren in desbetreffend gebied. Tevens blijkt uit deze raadpleging dat naast beleggers mogelijk ook een rol voor corporaties is weggelegd. Zeker in het lagere middenhuursegment zouden zij een faciliterende rol kunnen spelen.

Terugkijkend op de centrale vraag in dit onderzoek, kan worden gesteld dat de interventiemogelijkheden slechts als beperkt wenselijk worden geacht. Omdat deze partijen echter het belang van dit huursegment inzien en dit ook een gezamenlijke doelstelling van publieke en private partijen is, zijn bepaalde vormen van interventie acceptabel. Het meest van belang is een eenduidig beleid dat beleggers in staat stelt om een lange termijn beleggingsstrategie te formuleren. De overheid zou dan enkel dienen in te grijpen indien de werking hiervan onvoldoende gewaarborgd lijkt. Daarnaast is het voor beleggers van belang dat de overheid kaders vaststelt waarbinnen gemeenten kunnen acteren. Dit wordt reeds gewaarborgd in de Wro. Tot slot is het van belang dat de vastgestelde kaders voldoende passend zijn bij de uitgangspunten die de beleggers bij het marktgebied hebben. Indien dit niet het geval is of de regulering te strikt is, zal dit een averechts effect hebben op de investeringsbereidheid van beleggers. Overheden wordt zodoende aanbevolen om met beleggers in gesprek te treden en te blijven om zo de gezamenlijke belangen van beide kanten voldoende te waarborgen.

# Inhoudsopgave

<b>Managementsamenvatting</b> .....	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleiding en onderzoeksopzet</b> .....	<b>6</b>
1.1 Aanleiding van het onderzoek .....	6
1.2 Probleemstelling.....	7
1.3 Centrale vraag en doelstelling .....	7
1.4 Onderzoeksmethoden en onderzoek model.....	8
1.5 Relevantie.....	8
1.6 Leeswijzer .....	9
<b>Hoofdstuk 2: Interventies &amp; woningmarkt</b> .....	<b>10</b>
2.1 Theoretische concepten van marktwerking .....	10
2.2 Het vierkwadrantenmodel.....	11
2.3 Marktfalen op de woningmarkt .....	13
2.4 Conclusie .....	14
<b>Hoofdstuk 3 Praktijk: De Nederlandse woningmarkt en de rol van het middenhuursegment</b> .....	<b>15</b>
3.1 De Nederlandse woningmarkt .....	15
3.2 Definiëring van het middenhuursegment .....	17
3.3 Vastgoedbeleggers in het middenhuursegment.....	17
3.4 De stimulering van het middenhuursegment .....	18
3.5 Conclusie .....	21
<b>Hoofdstuk 4: Operationalisatie en methodologie</b> .....	<b>23</b>
4.1 Methodische karakterisering.....	23
4.2 Respondenten .....	23
4.3 Verantwoording enquêtevragen .....	24
4.4 Resultaten enquête.....	24
4.5 Conclusie enquête.....	30
<b>Hoofdstuk 5: Expertinterviews</b> .....	<b>32</b>
5.1 Stellingen .....	32
5.2 Conclusie expertinterviews .....	35
<b>Hoofdstuk 6: Conclusie en aanbevelingen</b> .....	<b>36</b>
6.1 Conclusies.....	36
6.2 Reflectie .....	38
6.3 Aanbevelingen.....	39
<b>Bibliografie</b> .....	<b>40</b>
<b>Bijlage 1</b> .....	<b>42</b>

# Hoofdstuk 1: Inleiding en onderzoeksopzet

## 1.1 Aanleiding van het onderzoek

Het thema middenhuur geniet momenteel veel aandacht in het maatschappelijke en politieke debat. Dat lijkt evident: als gevolg van onder andere aangescherpte hypotheeknormen in de koopsector, de scheiding tussen DAEB- en niet DAEB-activiteiten bij woningcorporaties in de sociale huursector, demografische ontwikkelingen en algehele krapte op de woningmarkt dreigt een grote groep woonconsumenten tussen het spreekwoordelijke wal en schip te vallen (FD, 2020). De huisvesting voor deze groep is de zogenaamde middenhuur – gepositioneerd tussen de gereguleerde huur en dure huur met huurprijzen tussen € 737,14 en circa € 1.000,- per maand.

Gezien de publieke belangen van dit onderwerp is middenhuur ook op de politieke agenda een populair item (Pbl, 2017). Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot meerdere voorstellen vanuit de overheid. Minister Ollongren is onder andere met plannen gekomen voor een zogenaamde *Noodknop Middenhuur* – een tijdelijke maatregel die de aanvangshuurprijs van een middenhuurwoning reguleert. De maatregel is veelvuldig bediscussieerd met felle voor- en tegenstanders, echter sinds juli 2020 definitief van de baan (Vastgoedmarkt, 2020). Daarnaast zijn in de afgelopen jaren verscheidene wetswijzigingen gedaan die het faciliteren dat gemeenten op lokaal niveau de mogelijkheid krijgen om een actievere rol op zich nemen ter stimulering van het middenhuursegment. De regulering van het middenhuursegment door gemeenten gebeurt bij nieuwbouwontwikkelingen, echter in sommige gemeenten ook bij bestaande bouw. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval in de gemeente Den Haag (Paling, 2020). Hiermee wordt de regulering van de middeldure huurmarkt, in aanvulling op de sociale huurmarkt, meer en meer een feit.

De Nederlandse woningmarkt is reeds decennialang een relatief sterk gereguleerde markt (Conijn en Schilder, 2015; Conijn, 2008; Schilder, 2012). De koopwoningmarkt wordt gestimuleerd door fiscale maatregelen zoals de hypotheekrenteaftrek. De sociale huurwoningmarkt wordt gestimuleerd door huursubsidies, huurplafonds op basis van een puntensysteem en gemaximaliseerde huurstijgingen. Dit heeft een sterke invloed gehad op de marktuitskomsten van de huidige woningmarkt. Het middenhuursegment valt hiermee tussen twee gesubsidieerde markten in. Dit huursegment kent immers geen vorm van subsidie. Toch is groei van het middenhuursegment essentieel voor een beter functionerende woningmarkt (Schilder & Conijn, 2015).

De discrepantie tussen vraag en aanbod in het middenhuursegment wordt veelal op landelijk niveau besproken. In de praktijk verschilt de vraag naar middenhuurwoningen echter sterk per regio: de disbalans op deze markt is in de ene regio groter dan in de andere regio (Brouwer, 2016; Van Dam, 2018). Het zijn in de praktijk vooral de grote steden die in de aandacht staan waar het de grootste tekorten van middenhuurwoningen betreft.

Overheidsinterventies en voorstellen hiertoe op de Nederlandse woningmarkt zijn tot op heden in belangrijke mate op nationaal niveau georganiseerd. De regels zijn daardoor ook algemeen geldend en generalistisch van aard. Dit kan als opvallend worden gezien – zeker omdat de woningmarkt bij uitstek een lokale markt is (PbL, 2017). Sinds medio 2017 hebben gemeenten via de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) de mogelijkheid om middenhuur als woningcategorie vast te leggen. Het gaan dan onder andere om percentages van bepaalde woningbouwcategorieën, aantallen, oppervlakte en locatie. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst of exploitatieplan behorende bij de voorziene woningbouwontwikkeling (VNG en Ministerie van BZK, 2017). In een separate verordening kan dan vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) de maximale aanvangshuur, instandhoudingstermijn en indexering geregeld worden (Kenniscentrum InfoMil, z.d.). De maximale aanvangshuur heeft een bedrag van ten minste de liberalisatiegrens, dan wel een ander door de gemeente te formuleren huurbedrag. Gemeenten staan vrij om hier een invulling aan te geven. Dit terwijl andere vormen van regulering van het middenhuursegment juist – nog steeds - op landelijk niveau worden geïnitieerd.

## 1.2 Probleemstelling

Als gevolg van het woningtekort komen middeninkomens in Nederland in een spagaat: zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en tegelijkertijd zijn zij veelal niet vermogend genoeg om een woning te kunnen aankopen. Zij zijn zodoende aangewezen op het middensegment huurwoningen. De toekomstige extra vraag naar middenhuurwoningen bedraagt minimaal 60.000 tot maximaal 200.000 in de komende tien jaar tijd (Woon, 2018; NVM, 2018). Door een toenemende vraag aan middenhuurwoningen en een tekort aan aanbod, stijgen prijzen in dit segment. Om in voldoende aanbod te voorzien is het realiseren van nieuw aanbod van middenhuurwoningen essentieel (Schilder, 2015). Planologische restricties, stikstof en PFAS-problematiek, stijgende bouwkosten en langdurige processen staan de nieuwbouw van middenhuurwoningen echter in de weg. Om het middenhuursegment toch te stimuleren, hebben de lokale overheden sinds enkele jaren een aantal aanvullende instrumentaria tot hun beschikking.

Diverse voorstellen hebben de afgelopen jaren de revue gepasseerd om het middenhuursegment te stimuleren. Hierbij wordt gekeken naar interventies op zowel nationaal als regionaal niveau. Tot op heden is een daadwerkelijke interventie op nationaal niveau nog niet tot stand gekomen en hebben lokale interventies het gewenste effect van stimulering van het middenhuursegment nog onvoldoende bereikt. Men kan zich hierbij afvragen in hoeverre de geformuleerde, doch niet geëffectueerde, nationale maatregelen en het toenemend aantal lokale maatregelen een stimulerend effect op dit huursegment heeft.

Voorgaande heeft geleid tot het onderwerp van dit onderzoek. In dit onderzoek wordt nagegaan welke mogelijkheden tot interventie daadwerkelijk een positief effect op het middenhuursegment hebben. De grootste woningbezitters van middenhuurwoningen – institutionele beleggers en professionele private verhuurders – zijn daarbij genomen als uitgangspunt van dit onderzoek.

## 1.3 Centrale vraag en doelstelling

Gebaseerd op de aanleiding en probleemstelling luidt de centrale vraagstelling in dit onderzoek als volgt:

**In hoeverre zijn de verscheidene interventiemogelijkheden op nationaal en lokaal niveau wenselijk in de optiek van de grootste Nederlandse woningbeleggers?**

De doelstelling van dit onderzoek is om te beoordelen vanuit het perspectief van de grootste woningeigenaren van het middensegment, welke manieren van interventie wenselijk zouden zijn en daadwerkelijk een stimulerend effect hebben op de realisatie dan wel regulering van het middenhuursegment.

Het beantwoorden van deze centrale vraag levert inzicht op in de wenselijkheid van overheidsinterventie op nationaal en lokaal niveau, waarbij een stimulering van het middenhuursegment in de Nederlandse woningmarkt wordt beoogd.

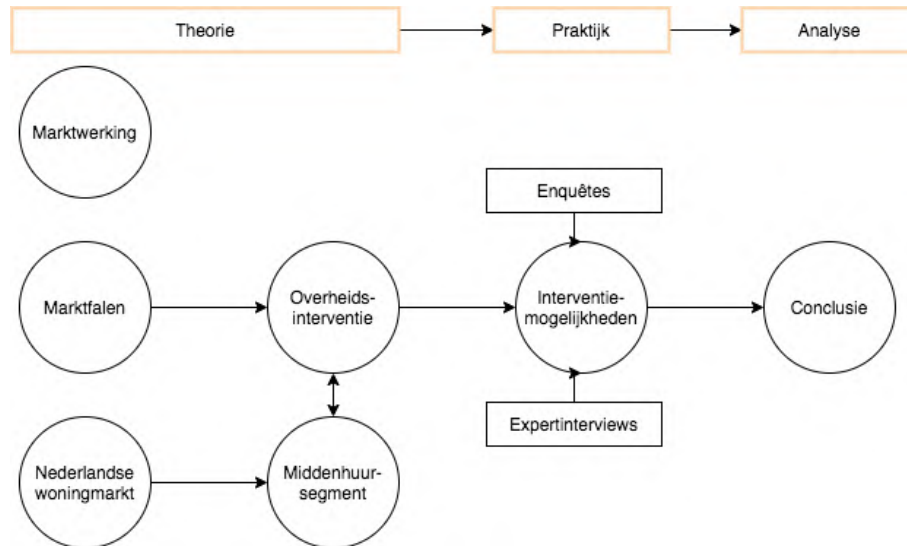
### 1.3.1 Deelvragen

Om de centrale vraag in dit onderzoek te kunnen beantwoorden, is het noodzakelijk dat de volgende deelvragen aan de orde worden gesteld:

1. Wat zijn de kenmerken van de Nederlandse woningmarkt en in hoeverre zou overheidsinterventie op deze markt vanuit theoretisch perspectief legitiem zijn?
2. Wat is de huidige positie van het middenhuursegment in de Nederlandse woningmarkt?
3. Welke mogelijkheden tot interventie zijn op dit moment op nationaal en lokaal niveau beschikbaar en op welke wijze wordt daar tot op heden gebruik van gemaakt?
4. In hoeverre sluiten de interventiemogelijkheden voor het middenhuursegment aan bij de stimulering hiervan vanuit de optiek van de institutionele belegger?
5. Welke mogelijkheid van interventie levert vanuit de optiek van Nederlands grootste woningbeleggers een stimulering van het middenhuursegment op?

## 1.4 Onderzoeksmethoden en onderzoek model

De opbouw van het onderzoek is volgens de Theorie, Praktijk en Analyse (TPA) methodiek (Van Hoek-Gerritsen, 2016). Het betreft een onderzoek dat beoordelend van aard is. Het onderzoek bestaat uit een combinatie van literatuurstudie, enquêtes en een kwalitatieve analyse door expertinterviews. In figuur 1 wordt schematisch weergegeven hoe dit onderzoek is vormgegeven.



Figuur 1: Onderzoeksopzet (Bron: eigen vervaardiging)

Het theoretisch deel van dit onderzoek bestaat uit een theoretisch kader dat wordt gevormd door een uitgebreide literatuurstudie. In deze studie komen de theoretische concepten van marktwerking, de werking van de Nederlandse woningmarkt en marktfalen aan bod. In het tweede deel wordt aandacht besteed aan de huidige Nederlandse woningmarkt en haar actoren, waarbij specifieke aandacht is voor het middenhuursegment. Ook wordt in dit deel het interveniëren van de overheid en de verscheidene manieren waarop dit mogelijk is toegelicht. Het literatuuronderzoek wordt afgesloten met een beschrijving van een aantal interventiemogelijkheden die als variabelen worden gebruikt bij het praktische deel van dit onderzoek.

In het tweede deel, het praktische deel, wordt met behulp van de eerder geformuleerde variabelen de opinie van de middenhuurbeleggers geanalyseerd. Hierbij wordt gekeken naar de interventiemogelijkheden op nationaal en regionaal niveau alsmede de wenselijkheid hiervan. Na analyse van de enquêteresultaten worden verscheidene woningmarktexperts geraadpleegd door middel van interviews waarin enkele bevindingen uit de enquête worden besproken door middel van stellingen. Het onderzoek wordt afgesloten met een conclusie, aanbeveling en reflectie.

## 1.5 Relevantie

De relevantie van dit onderzoek kan worden onderverdeeld in een maatschappelijke en een wetenschappelijke relevantie.

Het onderzoek is maatschappelijk relevant gezien de huidige grote druk op de woningmarkt en het middenhuursegment specifiek. Huisvesting is immers een van de basisbehoeften van een mens. Verscheidene mogelijkheden en voorstellen tot overheidsinterventie in het middenhuursegment zijn de revue gepasseerd, het is echter de vraag in hoeverre de woningeigenaren van dit segment zich hierin kunnen vinden en dit daadwerkelijk een stimulerend effect heeft. Dit onderzoek kan bijdragen aan meer inzicht hierin.



Het onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat in dit onderzoek een beoordeling van verscheidene interventiemogelijkheden wordt gedaan. In veel onderzoeken is geschreven over het middenhuursegment en de gevolgen van een dergelijke interventie, zoals het invoeren van een Noodknop of het uitbreiden van het WWS-puntensysteem. In dit onderzoek wordt getoetst bij de eigenaren van desbetreffend vastgoed welke manieren van interventie de voorkeur hebben om tot een daadwerkelijke stimulatie van dit huursegment te komen.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader omschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de theoretische concepten van marktwerking, het vierkwadrantenmodel en het concept marktfalen. In dit hoofdstuk wordt beschreven wanneer overheidsinterventie legitiem kan zijn vanuit een theoretisch perspectief en welke pijlers de overheid heeft om mee te sturen op een markt.

In hoofdstuk 3 wordt vervolg gegeven aan het theoretisch kader echter komen hier de praktische aspecten aanbod. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de Nederlandse woningmarkt eruitziet, wat het aandeel van het middenhuursegment hierin is en tevens hoe dit segment zich laat definiëren, bij gebrek aan een wettelijke definitie. Tevens beschrijft dit hoofdstuk welke actoren actief zijn in dit middenhuursegment en welke middelen de overheid heeft om dit huursegment te stimuleren. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de meest voorkomende interventiemogelijkheden.

Hoofdstuk vier beschrijft en analyseert hoe de geënquêteerde beleggers staan tegenover overheidsinterventie in het middenhuursegment. Er wordt niet enkel beschreven in hoeverre interventie gewenst is, maar ook het beleidsniveau dat gewenst is alsmede de mogelijke manieren waarop deze interventie plaats zou moeten vinden.

Hoofdstuk vijf beschrijft de visie van een vijftal woningmarktexperts ten aanzien van overheidsinterventie en de resultaten uit de in hoofdstuk vier afgenomen enquêtes en de daaruit volgende conclusies.

Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk zes, sluit het onderzoek af met een conclusie, er vindt een reflectie plaats en er worden aanbevelingen gedaan.

## Hoofdstuk 2: Interventies & woningmarkt

*Marktwerking (de; v)* Ionbelemmerde werking van vraag en aanbod  
[Van Dale, 2020]

In dit hoofdstuk begint de theoretische onderbouwing van het uitgevoerde onderzoek van deze scriptie. Om antwoord te kunnen geven op de centrale vraag en de deelvragen dient inzicht te worden verkregen in de theorie rondom de institutionele organisatie van markten. Hoofdstuk 2.1 gaat zodoende in op de theoretische concepten van marktwerking. In hoofdstuk 2.2 wordt het vierkwadrantenmodel toegelicht. In hoofdstuk 2.3 wordt nader ingegaan op marktfalen in de Nederlandse woningmarkt en hoofdstuk 2.4 sluit het hoofdstuk af met een conclusie.

### 2.1 Theoretische concepten van marktwerking

Het fundament van de klassieke economische theorie (Smith, 1776) is gebaseerd op het vrij of onbelemmerd functioneren – en laten functioneren – van markten. Indien markten vrij kunnen functioneren kan een evenwichtsprijs tot stand komen als relatieve schaarste verhouding tussen vraag en aanbod. Bij een stijgende vraag, zal de prijs van een goed stijgen en wordt schaarste gecreëerd. Indien het aanbod stijgt, maar de vraag niet, ontstaat overcapaciteit.

Smith (1776) stelt dat indien de uitkomst van een vrije markt optimaal efficiënt is, de gezamenlijke opbrengst of welvaart dan maximaal is. Daartoe zijn wel strikte randvoorwaarden gesteld. Er moet namelijk sprake zijn van volledig geïnformeerde actoren die perfect rationeel zijn in hun keuzes en hun onderlinge relaties dienen van economische aard te zijn (Pen, 1967). Daarnaast is er geen sprake van transactiekosten (Van der Post, 2005). In de praktijk zijn deze assumpties een illusie. Daarmee legt de theorie vooral een theoretisch optimum neer: een optimaal efficiënte markt als streven. De klassieke theorie heeft ook vandaag de dag daarom nog een belangrijk aandeel in de economische wetenschap.

Toch zijn in de loop der tijd belangrijke kritieken ontstaan. Aan de ene kant zijn er non-evenwichtsdenkende die stellen dat zonder centraal, hiërarchisch instituut ('de overheid') marktuitskomsten sociaal onwenselijk zijn. De klassieke leer houdt zich buiten het verdelingsvraagstuk, of anderszins, bij een maximaal efficiënte opbrengst is het de politiek die uiteindelijk invloed zou moeten hebben op het verdelingsvraagstuk. Kritieken vanuit de neoklassieke hoek op deze theoretici is dan ook dat overheden leiden tot inefficiënties; het instituut overheid is x-inefficiënt (Leibenstein, 1978) en draagt niet per definitie bij aan een optimalere uitkomst.

De economische theorie heeft zich aan de andere kant juist verder geëvolueerd aan de hand van de neo-institutionele theorie (NIE). Deze theorie erkent dat marktwerking kan falen door kenmerken van de markt alsmede het handelen van de overheid. De NIE-theorie stelt dat de te strikte assumpties van de neoklassieke theorie moeten worden aangepast om tot een meer realistisch uitgangspunt te komen. Zo zijn er niet-rationele actoren, is er geen sprake van volledige informatie en zodoende wel sprake van transactiekosten (Coase, 1937; Van der Post, 2005). De werking van het hele economische systeem staat bij de NIE centraal, in plaats van enkel prijsvorming via vraag en aanbod. De kern van de NIE is gelegen in het feit dat sprake is van informatie-asymmetrie in een markt waardoor imperfecties ontstaan. Deze imperfecties kunnen beperkt worden middels instituties (Williamson, 1990). Instituties faciliteren informatie over transacties. Het gaat dan om formele instituties, zoals door de rechtelijke macht te toetsen regels en wetten, contracten, en om informele instituties zoals normen, waarden, gewoontes (North, 1990). Tezamen vormen deze instituties de kaders van de markt en structureren ze transacties. Zo structureren en beïnvloeden instituties ook elkaar onderling (Van der Post, 2005).

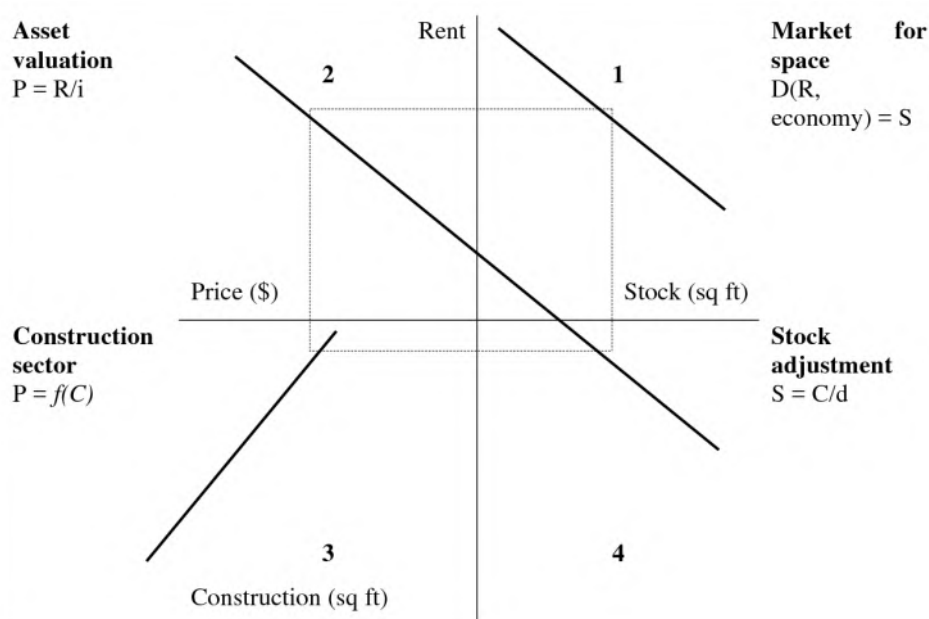
Instituties kunnen voortkomen uit de hiërarchische invloed van de overheid. Vanuit formele instituties wordt het handelen van actoren beïnvloed, begrensd en gestructureerd (Fligstein, 2002).

Dat hoeft echter niet sec een overheidsinterventie te zijn. Naast ordeningsvarianten vanuit de markt en de overheid is ook de *civil society* een belangrijk sturingsmechanisme voor een meer optimale totstandkoming van transacties. Voorbeelden van non-overheidsinstituties zijn contractafspraken of andere privaot-private afspraken die transacties structureren en informatie toevoegen aan een transactie. Hierbij kan worden gedacht aan een garantieafpraak tussen een garage en de koper van een auto onder bijvoorbeeld een BOVAG-keurmerk – hier komt geen overheid bij aan te pas –, particuliere samenwerkingen om opvang van kinderen op buurtniveau te organiseren, een collectieve verzekering van een woning tegen brand of de marktinformatie die via een internetplatform ontstaat waardoor actoren brede informatie krijgen over prijs-kwaliteitverhoudingen van goederen.

Daarmee biedt de NIE dus naast de overheid een veelvoud aan marktordeningsvormen om transacties zo optimaal mogelijk tot stand te brengen. Dit verruimt ook het traditionele debat tussen markt en overheid.

## 2.2 Het vierkwadrantenmodel

Vanuit de neoklassieke theorie is door Wheaton en DiPasquale (1992) een model opgezet dat de werking van vastgoedmarkten modelleert. De werking van de vastgoedmarkt wordt beschreven in het vierkwadrantenmodel. Het model is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2: Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (Theebe, 2014)

Het model bestaat uit vier kwadranten die het mogelijk maken te voorspellen hoe de vastgoedmarkt reageert op exogene schokken. De vier kwadranten in het model representeren de huurmarkt, de beleggersmarkt, de ontwikkelmarkt en het vierde kwadrant. Het vierde kwadrant geeft de aanpassing van de hoeveelheid weer (Van Gool, et al. 2013). Het eerste en tweede kwadrant weergeven de invloed van exogene schokken op korte termijn, kwadrant drie en vier geven de invloed op lange termijn weer. Het model gaat uit van een evenwichtssituatie en interactie van de drie genoemde deelmarkten.

Iedere deelmarkt kent haar afhankelijke en onafhankelijke variabelen. De huurprijs ontstaat door een confrontatie tussen vraag en aanbod, de beleggingswaarde wordt bepaald door de huurprijs en de rentevoet (of kapitalisatiefactor). Indien de vastgoedwaarde stijgt boven de ontwikkelkosten, komt de bouwproductie in kwadrant drie op gang. Het vierde kwadrant zorgt voor aanpassing van de voorraad, waardoor het geheel weer in evenwicht komt.

In het verlengde hiervan is het goed om de beperkingen van het model van Wheaton en DiPasquale in ogenschouw te nemen. Het model behandelt de vastgoedmarkt als één geheel en niet in verschillende deelmarkten of deelsegmenten. Het gaat uit van één veranderende factor binnen het model en houdt in beperkte mate rekening met verscheidene vastgoedkarakteristieken zoals inelasticiteit (Buitelaar, 2013).

Daarnaast komen in het model overheidsinterventies niet aan de orde. Vanuit de oorsprong van het model is dit begrijpelijk: enerzijds kent het model haar oorsprong in de Verenigde Staten waar de overheid een bescheiden rol op de vastgoedmarkt heeft. Anderzijds is het model ontstaan vanuit de neoklassieke theorie waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van volledig transparante marktinformatie die voor iedereen toegankelijk is en waardoor alle actoren volledig rationeel kunnen handelen (Buitelaar, 2013). Daarmee strookt het model echter niet met de Nederlandse praktijk.

### Tweemaal het probleem van middenhuur in het vierkwadrantenmodel

Aan de hand van het vierkwadrantenmodel kan ook de theoretische achtergrond van het middenhuurvraagstuk worden geduid. In deze context wordt voor de formulering van dit huursegment aangesloten bij een huurprijsniveau tussen de liberalisatiegrens en € 1.000,- per maand. Dit huurprijsniveau is niet rigide door de overheid geformuleerd, maar wordt als algemeen gebruikelijk gezien door gemeenten en marktpartijen.

Het tekort aan vrije sector huurwoningen leidt tot een prijsstijging in dit huursegment. Deze prijsstijging leidt in het model tot nieuwbouw van nieuwe huurwoningen. Hierdoor neemt het aanbod toe, daalt de markthuurlast en ontstaat een evenwicht. In de praktijk is het tekort aan middenhuurwoningen echter fors groter dan dat op korte en middellange termijn kan worden gerealiseerd.

Daardoor stabiliseert de huurprijs niet op een markthuurniveau dat binnen het middenhuursegment valt, maar zal de huurprijs stabiliseren op een niveau dat institutioneel afgetoet wordt door inkomensbeperkingen. Voor regio's waar de druk op het huursegment dusdanig groot is, zullen beleggers dus nieuwbouwwoningen aanbieden in het duurdere huursegment en niet in het middenhuursegment. De huurprijzen overstijgen hiermee het niveau van het realiseren van een rendement is immers de doelstelling die de belegger heeft (Uittenbogaard et al., 2013). Huurders worden gedwongen een hogere huurprijs te betalen zolang er geen extra aanbod op de markt komt en zullen dus relatief hogere huurlasten voor hun inkomen moeten betalen.

Het model van Wheaton en DiPasquale leidt daarmee tot een soort ruimtelijke evenwichtsprijs, waarbij middeninkomens niet meer in de regio kunnen wonen en dus naar plaatsen moeten verhuizen waar de huren lager liggen. Dit heeft een grotere reistijd tot gevolg alsmede ruimtelijke segregatie in de steden. In sommige steden, zoals Londen en New York, is dit reeds een bekend probleem (Flantua, 2019). Ook in Nederlandse steden als Amsterdam wordt geconstateerd dat dit maatschappelijke probleem steeds groter wordt. Uiteindelijk lossen private actoren dit probleem in de praktijk dus slechts in zeer beperkte mate op.

Bovenstaande maatschappelijke probleem is voor de overheid een belangrijke reden om te interveniëren in de woningmarkt: er zijn publieke belangen gediend met de suboptimale oplossing die de markt zelfstandig tot stand brengt. Op de Nederlandse woningmarkt heeft de overheid dan ook een grote invloed. Dit doen zij bijvoorbeeld door het reguleren van de huurprijzen. Door deze prijsregulering in het kwadrant rechtsboven, ontstaat een huurprijs die mogelijk lager is dan de prijs die in de vrije markt zou ontstaan als reactie op vraag en aanbod. Belangrijk te vermelden is dat de overheid intervieneert op de gehele woningmarkt, waardoor ook bijvoorbeeld koopsubsidies (b.v. de hypotheekrenteaftrek) invloed hebben op de huurmarkt en vice versa.

Dit heeft gevolgen voor de overige kwadranten: bij een gelijkblijvende rentevoet maar een dalende huurprijs, is de beleggingswaarde voor de belegger lager door toedoen van prijsregulering. Afhankelijk van de prijsontwikkeling, is het nog wel of niet langer interessant om nieuwbouwproductie op te starten in het kwadrant linksonder. Het moge daarmee duidelijk zijn dat het ingrijpen van de overheid op de woningmarkt vanzelfsprekend gevolgen heeft voor de vrije marktwerking en dat een resultante hiervan is dat er een spanningsveld ontstaat tussen de overheid enerzijds en de belegger als woningeigenaar anderzijds.

Om hier meer inzicht in te krijgen, gaat hoofdstuk 2.3 nader in op marktfalen op de woningmarkt.

## 2.3 Marktfalen op de woningmarkt

De woningmarkt is een markt van vraag en aanbod en kent hetzelfde mechanisme van vraag en aanbod als in hoofdstuk 2.1 en 2.2 beschreven. Een essentieel verschil echter, is dat in de woningmarkt in grote mate sprake is van inelasticiteit. Het aanbod reageert vertraagd op de vraag binnen de markt. De markt presteert zodoende niet optimaal en kan niet voldoende efficiënt functioneren. Indien de marktuitskomst niet overeenkomt met het gewenste beleid, kan men spreken van marktfalen.

Van Velthoven & Van Wijck (2019) onderscheiden diverse oorzaken van marktfalen: externe effecten, collectieve goederen, onvoldoende mededinging en informatiegebreken. Ondanks dat de woningmarkt van alle bovengenoemde oorzaken tekenen kan vertonen, is het bestaan van collectieve goederen essentieel. Deze is namelijk rechtstreeks verbonden aan de betaalbaarheid van het begrip wonen als een primaire levensbehoefte. Niet voor niks is de betaalbaarheid van de Nederlandse woningmarkt ook al jarenlang een speerpunt in de Nederlandse politiek en het ruimtelijk beleid. In *Keerpunt* (1972), het gezamenlijke ontwerpverkiezingsprogramma van PvdA, D66 en PPR in 1972, werd de woningmarkt voor het eerst als *merit good* verklaard: iedereen moet, ondanks zijn inkomen, goed kunnen wonen. Het verkiezingsprogramma verklaarde de woningmarkt als dusdanig essentieel en van maatschappelijk belang, dat dit niet aan de markt kan worden overgelaten (Hoeks, 2017).

Indien marktfalen een publiek belang betreft is overheidsingrijpen gelegitimeerd (Coase, 1937). De woningmarkt kent verscheidene publieke belangen (Conijn, 2019). Iedereen zou de beschikking moeten kunnen hebben over een betaalbare woning. Indien de overheid vindt dat de markt faalt, kan zij ingrijpen om de publieke belangen te borgen. Bij dit ingrijpen is er sprake van overheidsinterventie. Omdat de markt niet in staat lijkt dit te bewerkstelligen, is de overheid genegen in te grijpen met als doel het publieke belang te vertegenwoordigen.

Het RLI (2015) onderscheidt drie pijlers waarmee de rijksoverheid sturing geeft aan de woningmarkt. Dit zijn regulering, stimulering en belasting. Regulering betreft het geheel aan wet- en regelgeving op de markt, terwijl stimulering en belasting worden gebruikt om vraag en aanbod te sturen. Een globaal overzicht van de overheidssturing zoals die op dit moment in de woningmarkt geldt, wordt weergegeven in figuur drie.

Regulering	Stimulering	Belasting
Grondwet	Huurtoeslag	Btw bij nieuwbouw, verbouwing en transformatie
Woningwet	Hypotheekrenteaftrek	Overdrachtsbelasting
Crisis- en Herstelwet	Tijdelijke subsidieregelingen	Verhuurdersheffing
Huurbescherming	Nationale hypotheekgarantie (NHG)	Onroerendezaakbelasting
Woningwaarderingstelsel (WWS)	Waarborgfondsen (Bv. WSW)	Eigenwoningforfait

Figuur 3: Overzicht sturingsmaatregelen overheid (Bron: RLI, 2015)

Schilder (2017) stelt dat in de loop der decennia de Nederlandse woningmarkt sterk is geïnstitutionaliseerd door overheidsinterventies en -instituten. Het gaat dan voornamelijk om formele instituten die aan de ene kant de stimulering van de koopmarkt betreffen, zoals een hypotheekrenteaftrek. De gereguleerde huurwoningmarkt aan de andere kant wordt gesubsidieerd door huurtoeslagen, het stellen van maximale huurprijzverhogingen en regulering van de huurprijzen conform een landelijk puntensysteem. Dit heeft sterke invloed gehad op de marktuitskomsten van de huidige woningmarkt en de beperkte positie van het middenhuursegment. Het is immers lastig om niet-gesubsidieerd aanbod te creëren in een markt die door twee gesubsidieerde en gereguleerde markten inzit.

De laatste jaren is met name het tekort in dit huursegment een actueel onderwerp, waarbij zelfs gesproken wordt van een wooncrisis. De doelgroep voor deze woningen zijn voornamelijk mensen met een middeninkomen, waarbij de afbakening van het inkomen niet eenduidig is gedefinieerd. Doorgaans wordt hiermee bedoeld een huishouden met een inkomen tussen de toewijzingsgrens voor sociale huur en 1.5 keer modaal. In 2020 zou het gaan om huishoudens met een inkomen tussen € 39.000,- en € 55.000,- (Schilder, 2020). Dit inkomen is (net) te hoog voor een sociale huurwoning, maar te laag voor de gangbare huurprijzen in de geliberaliseerde sector.

Ook in de koopsector zijn de mogelijkheden beperkt: een huishouden met een dergelijk inkomen kan ca. € 297.000,- lenen. De gemiddelde woningprijs in Nederland ligt op € 308.000,- (CBS, 2020).

Helder is dat de woningmarkt in een belangrijke mate een formeel institutionele beïnvloeding kent die zwaar leunt op het traditionele spanningsveld tussen private en publieke actoren – markt en overheid. Opvallend genoeg is de overheidsbetrokkenheid in de afgelopen decennia vooral zeer structureel van aard. Meer cyclische bewegingen van hiërarchische betrokkenheid zijn vooral zichtbaar in aanpalende markten, zoals in de ruimtelijke orde (Van der Cammen, 2004, Van der Post, 2004), de grondmarkt (Van der Post, 2005) en de wijze en uitvoering van het sociale woonvraagstuk waarbij de woningcorporaties zijn geprivatiseerd.

## 2.4 Conclusie

Wanneer er wordt gekeken naar de theoretische concepten van marktwerking, maakt men doorgaans een onderscheid tussen een tweetal economische theorieën, te weten de klassieke theorie van Smith en de neo-institutionele theorie (NIE). De eerste gaat uit van een transparante markt met volledige informatiesymmetrie, waardoor beslissingen rationeel gemaakt kunnen worden. De NIE erkent dat er sprake kan zijn van marktfalen door kenmerken van de markt alsmede het handelen van de overheid.

Het vierkwadrantenmodel wordt veelal gebruikt om de theoretische werking van de vastgoedmarkt te illustreren. Uit het model en de uitgangspunten die hierin worden ingenomen, blijkt dat er een discrepantie is tussen de theoretische werking van het model en de praktijk. De Nederlandse vastgoedmarkt wordt immers verondersteld niet te functioneren als één markt, maar als verschillende deelmarkten. Tevens houdt dit model geen rekening met regelgeving en overheidsinterventie – iets dat in de Nederlandse woningmarkt veelvuldig voorkomt. Van oudsher is de markt sterk gereguleerd en intervenueert de overheid in de sociale huursector en de koopwoningmarkt. Het gedeelte dat hier tussenin valt is het middenhuursegment: een deel van de woningmarkt die niet wordt gestimuleerd.

Toch is ook in dit marktsegment sprake van een scheve verhouding tussen vraag en aanbod. Als gevolg van diverse factoren functioneert de middenhuurmarkt niet optimaal en zodoende kan worden gesproken van marktfalen. Voor de overheid kan interventie in een markt legitiem zijn, indien er sprake is van een maatschappelijk belang waaruit blijkt dat de markt niet voldoende in staat is om dit te verwezenlijken. De overheid kan zich zodoende afvragen of interventie in de Nederlandse middenhuurmarkt niet op zijn plaats zou zijn, met het doel dit segment te stimuleren. Dit kunnen zij doen door regulering, stimulering of een fiscale stimulans.

## Hoofdstuk 3 Praktijk: De Nederlandse woningmarkt en de rol van het middenhuursegment

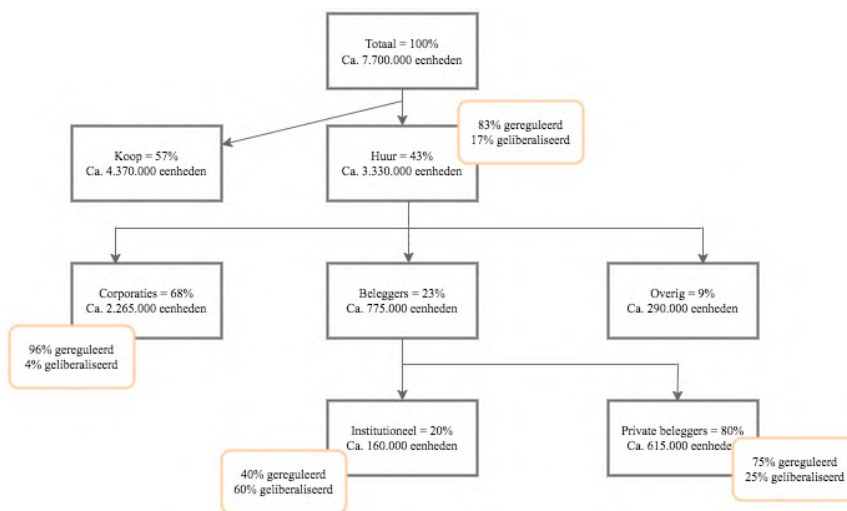
In het vorige hoofdstuk is het theoretisch kader van de Nederlandse woningmarkt geschetst door behandeling van de theoretische concepten van marktwerking, het vierkwadrantenmodel en het concept marktfalen. In dit hoofdstuk wordt het praktische kant van de woningmarkt belicht.

Om tot een beantwoording van de centrale hoofdvraag in dit onderzoek te komen, is het belangrijk om te inventariseren hoe de woningmarkt eruitziet, welke positie het middenhuursegment hier op dit moment op inneemt en welke actoren in dit huursegment actief zijn. Om te beoordelen in welke mate interventiemogelijkheden succesvol kunnen, zullen deze allereerst dienen te worden geïnventariseerd. Hoofdstuk 3.1 gaat over de Nederlandse woningmarkt en hoofdstuk 3.2 geeft een definitie van het middenhuursegment. In hoofdstuk 3.3 wordt een beeld geschetst van de beleggers die actief zijn binnen het middenhuursegment en tot slot wordt in hoofdstuk 3.4 de mogelijkheden tot stimulering van dit middenhuursegment behandeld.

### 3.1 De Nederlandse woningmarkt

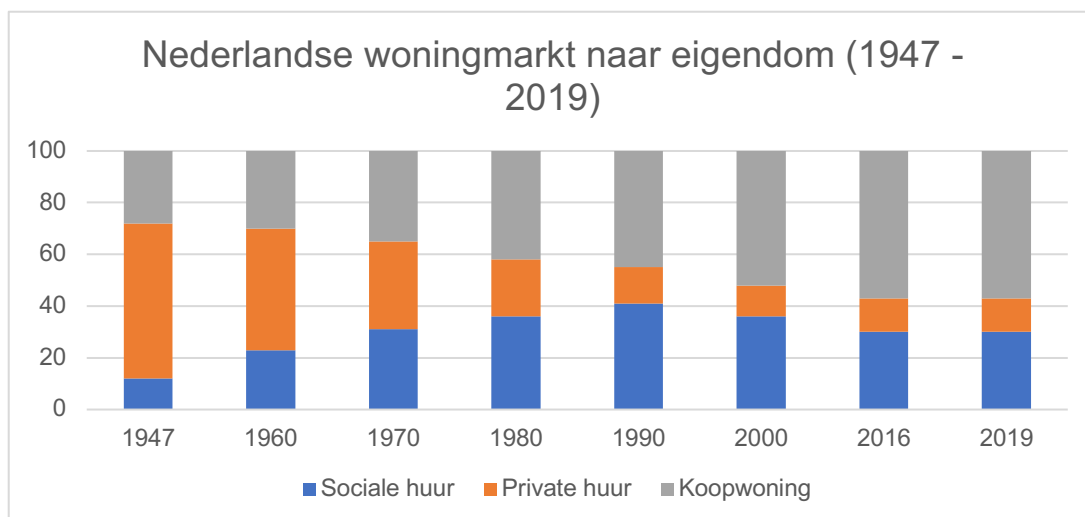
In 2019 omvat de Nederlandse woningmarkt circa 7,8 miljoen woningen. Figuur 4 toont de huidige opbouw van de Nederlandse woningmarkt. Circa 57,4%, het grootste deel, behoort tot de koopsector. In dit onderzoek zal deze sector buiten beschouwing worden gelaten.

Ruim 3,3 miljoen woningen (43%) behoren tot de huursector. Met ruim 68% van de huurwoningen zijn woningcorporaties verreweg de grootste eigenaar van huurwoningen in Nederland. De overige huurwoningen zijn in bezit van institutionele en private beleggers. De categorie 'overig' uit onderstaande figuur betreffen voornamelijk kleinere verhuurders welke één of enkele woning(en) verhuren zonder een duidelijk beleggingsperspectief. In het vervolg van dit onderzoek zullen zij onder de categorie particuliere beleggers worden toebedeeld.



Figuur 4: Nederlandse woningmarkt (Bron: CBS en Capital Value, 2018, eigen vervaardiging)

De geliberaliseerde huurmarkt betreft een relatief klein aandeel van de Nederlandse (huur-) woningmarkt. Op basis van gegevens van de rijksoverheid spreekt men medio 2020 van circa 470.000 woningen. De verhouding tussen huur- en koopwoningen binnen de Nederlandse woningvoorraad veranderde in de periode 2012-2019 nauwelijks. Dit is in het verleden anders geweest. In onderstaande figuur 5 wordt het verloop van eigenaarschap van de Nederlandse woningvoorraad weergegeven.



Figuur 5: Woningvoorraad naar eigendom (Bron: Haffner, 2011 en CBS, 2019 naar eigen bewerking)

Uit bovenstaande figuur blijkt duidelijk dat sinds de Tweede Wereldoorlog tot het begin van deze eeuw het aandeel ‘private’ huurwoningen<sup>1</sup> steeds kleiner is geworden. Deze ontwikkeling is met name ten gunste van het aandeel sociale huur- en koopwoningen. De aanleiding en oorzaak hiervan is politiek te motiveren: rechtse en linkse partijen hechten waarde aan respectievelijk eigen woningbezit en een goed functionerend sociaal huuraanbod voor lagere inkomens. Vanaf 2016 is een beperkte stijging zichtbaar in het aantal huurwoningen, de afgelopen jaren is vooral een stabilisatie zichtbaar. Ook voor de nabije toekomst lijkt dit scenario het meest waarschijnlijk.

### Huurprijsreguleringen in historisch perspectief: ontwikkeling van het middenhuursegment

Nederland kent een lange geschiedenis met huurprijsreguleringen – zowel in termen van het beperken van de huur als wel de mogelijkheid om huren op bepaalde momenten juist te verhogen. Gedurende en net na de Tweede Wereldoorlog was de woningnood in Nederland groot. De Nederlandse overheid mengde zich in deze jaren actief in de woningmarkt door regulering van huurprijzen. Medio jaren '40 werd een bevroering van de maximale huurprijs op een niveau van 1940 aangekondigd.

Op 1 januari 1950 trad een maatregel in werking die in eerste instantie tijdelijk zou zijn. Als gevolg van deze maatregel werden de huurprijzen met 15% verhoogd. Het doel was om verhuurders tegemoet te komen om woningverhuur rendabel te houden. Verhuurders kampten immers langdurig met een bevroren huurniveau naar prijspeil van 1940 terwijl tegelijkertijd fors stijgende bouw- en exploitatiekosten als gevolg van de wederopbouw van het land tot hogere kosten leidden. Het doel van de huurprijsverhoging was dan ook om de huurprijs van een woning kostendekkend te maken voor de verhuurder. In navolging op deze verhoging heeft de Nederlandse overheid in de jaren daarna nog enkele malen de huurprijs verhoogd.

In de periode tussen 1967 en 1972 werd het landelijk beleid losgelaten en werden alleen nog in de grotere steden de huurprijzen gereguleerd. In de rest van het land liet de overheid het tot stand komen van de huurprijs over aan marktwerking. Op 1 juli 1979 werd de Huurprijzenwet woonruimte opgesteld. Deze wet zorgde voor één uniforme huurprijswet in Nederland. In het Besluit huurprijzenruimte werd een woningwaarderingssysteem uitgewerkt om de huurprijs vast te stellen. Daarmee verdween de vrije huursector tot 1 juli 1989. Op dat moment ging een interim-huurliberalisatiemaatregel van kracht. Dit hield in dat de maximale huurprijs niet per definitie werd afgetopt op het maximale niveau van de wws-punten, maar aan de markt werd overgelaten. Of dit van toepassing was, was onder andere van het moment van eerste bewoning en de aanvangshuurprijs.

In 1994 is het toepassingsbereik van de maatregel verder uitgebreid. In 2003 werd het huurrecht overgebracht naar het huidige Burgerlijk Wetboek. Het Besluit huurprijzen woonruimte bleef bestaan, maar delen van de Huurprijzenwet woonruimte werden overgeheveld naar het BW en andere delen naar de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Hielkema, z.j.).

<sup>1</sup> Vanwege het internationale karakter van de bron wordt gesproken over ‘private rent’, waarmee wordt bedoeld alle huurwoningen welke niet sociale huurwoningen zijn.



Tot de jaren 2000 werd de Nederlandse woningvoorraad gedomineerd door huurwoningen. Daarna volgde een omslagpunt. Behoudens wijzigingen in wetgeving rondom de gereguleerde huursector, heeft de Nederlandse overheid op andere manieren geïntervenieerd in de woningmarkt. Zoals reeds beschreven is de Nederlandse woningmarkt in de loop der decennia sterk geïnstitutionaliseerd. Dit uit zich in subsidies in de gereguleerde huurmarkt en de koopwoningmarkt. In 1989 werd de nota Heerma aangenomen waardoor de subsidies voor private verhuurders werden beperkt. Het gevolg hiervan, is dat meer particuliere verhuurders zich terugtrokken uit de markt. Het grootste aandeel beleggers dat overbleef, zijn institutionele beleggers (Haffner, 2011).

### 3.2 Definiëring van het middenhuursegment

Het middenhuursegment is een veelvuldig gebruikt begrip, echter zonder dat er een eenduidige definitie van dit huursegment is. Het Nederlandse huurrecht is geregeld in Boek 7 titel 4 BW. Het huurprijzenrecht van woonruimte wordt geregeld in art. 7:246-265 BW, de *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* (UHW), het *Besluit huurprijzen woonruimte* (BHPW) en de *Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte* (Schie, & van Schoonhoven, 2017).

In het huurprijzenrecht wordt een onderscheid gemaakt tussen gereguleerde huurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen. Via artikel 3 lid 2 van de *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* wordt in artikel 2 van het *Besluit huurprijzen woonruimte* bepaald dat de liberalisatiegrens in 2020 € 737,14 per maand is. Bij een huurprijs onder dit bedrag wordt gesproken van gereguleerde huur en een huurprijs boven dit bedrag wordt gesproken van niet-gereguleerde ofwel geliberaliseerde huur.

Voor de definiëring van het middenhuursegment kan men kijken naar een definitie vanuit de aanbodzijde en de vraagzijde. Redenerend vanuit de aanbodzijde wordt het middenhuursegment beschreven vanuit de geldende institutionele en juridische kaders.

Huurwoningen met een huurprijs tot € 737,14 vallen onder het gereguleerde huursegment, ofwel de sociale huursector. Woningcorporaties zijn de grootste eigenaar en verhuurder van gereguleerde huurwoningen. Zij dienen minimaal 80% van de woningen met een gereguleerde huurwoning te verhuren aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055,- en 10% aan huishoudens met een tussen € 39.055,- en € 43.574,- per jaar. Slechts voor de overige 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens (Woonbond, 2019).

Uit hoofdstuk 3.1 bleek reeds dat ook een deel van de gereguleerde huurwoningen in bezit is bij particuliere of institutionele beleggers. Zij zijn niet gehouden aan de voorgenoemde toewijzings- en inkomenseisen. Redenerend vanuit het toepasselijke kader wordt voor de formulering van het middenhuursegment vanuit de aanbodzijde de ondergrens van de geliberaliseerde huurmarkt ad € 737,14 gehanteerd. Daarbij wordt een bandbreedte voor het middenhuursegment aangehouden tussen € 737,14 en € 1.000,- per maand (BZK, 2018).

Redenerend vanuit de vraagzijde, wordt voornamelijk gekeken naar de betaalbaarheid, ofwel de financiële bereikbaarheid van de woning (De Groot e.a., 2014). Uit onderzoek van Schilder & Conijn (2017) blijkt dat de ondergrens van het middenhuursegment op basis van dit uitgangspunt lager ligt dan de liberalisatiegrens. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat ondergrens van het middenhuursegment op een huurbedrag van € 550,- per maand ligt. Bij benadering vanuit de vraagzijde wordt veelal de woonquote van Nibud (2019a) of de budgetbenadering (De Groot e.a., 2014) gehanteerd. Uitgaand van deze ondergrens, zou ook een deel van de gereguleerde woningvoorraad worden gerekend tot het middenhuursegment.

In dit onderzoek zal, indien er wordt gesproken over het middenhuursegment, aansluiting worden gezocht bij de toepasselijke institutionele kaders. Hierbij geldt een huurniveau van minimaal de liberalisatiegrens en maximaal € 1.000,- per maand worden bedoeld. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de toepasselijke

### 3.3 Vastgoedbeleggers in het middenhuursegment

Uit figuur 4 bleek reeds dat corporaties de grootste bezitter van huurwoningen in Nederland zijn. Het grootste deel van hun bezit is echter gereguleerd. Vastgoedbeleggers, institutioneel of privaat, zijn de grootste eigenaren van niet-gereguleerde huurwoningen. Vastgoedbeleggers zijn partijen die vastgoed bezitten dat primair functioneert beleggingsmiddel om daarmee beleggingsinkomsten en/of een waardestijging van het vermogen te realiseren.

Daarbij variëren de precieze doelstellingen (Uittenbogaard et al., 2013). Voor institutionele en private beleggers geldt dat het hoofddoel is het bereiken van een gunstige verhouding tussen risico en rendement.

Van Gool et al (2003) maakt, wanneer het gaat over in Nederland actieve vastgoedbeleggers, onderscheid tussen vermogende particuliere en institutionele beleggers. Het verschil zit voornamelijk in de omvang van het belegd vermogen, de professionaliteit van de organisatie, de beleggingsdoelstelling, de beleggingshorizon en het beleggingsbeleid.

Het grootste deel van de beleggershuurwoningen (circa 80%) is in eigendom van private verhuurders. Op basis van gegevens uit 2018 (Capital Value, 2018) valt ongeveer driekwart hiervan binnen het gereguleerde huursegment. Karakteristiek voor deze groep beleggers is dat zij diverser zijn dan institutionele beleggers. Het betreft een grotere groep beleggers met een kleine portefeuille, veelal tot 25 woningen. Deze beleggers kennen een lokaal of regionaal georiënteerd beleggingsperspectief en zijn vaak slechts in één stad of regio actief. Naast een grote groep van kleine particuliere beleggers, zijn er ook enkele grote private beleggers met woningportefeuilles tussen 5.000 en 15.000 woningen. Zij zijn bijna gelijksoortig als institutioneel georganiseerd en kennen ook een dito beleggingsstrategie (Van Dam, 2018).

Institutionele beleggers hebben ongeveer 20% van de beleggershuurwoningen in eigendom waarvan 60% niet-gereguleerd is en dus tot de vrije sector huurwoningen behoort. Voor institutionele beleggers is het middenhuursegment een interessante beleggingscategorie omdat er veel vraag is naar dit huursegment, er geen verhuurdersheffing hoeft te worden afgedragen en deze investeringscategorie met een relatief beperkt risico een goed rendementsperspectief heeft voor (institutionele) beleggers om te voldoen aan haar toekomstige verplichtingen (Van Dam, 2018).

### 3.4 De stimulering van het middenhuursegment

Reeds beschreven is dat de overheid de mogelijkheid heeft om te interveniëren in een markt om publieke belangen te waarborgen. Zij heeft hier verschillende instrumenten voor en kan zowel vanuit zowel de aanbodzijde als vanuit de vraagzijde optreden.

Het middenhuursegment opereert tussen twee gesubsidieerde markten: een interventie van de overheid aan de vraagzijde zou zodoende bijvoorbeeld het verstrekken van subsidie of het verminderen van subsidies in de overige wooncategorieën zijn, om minder concurrentie te creëren. Momenteel geldt immers dat huurders in het middenhuursegment, in verhouding tot de sociale huur- of de koopsector, relatief hoge woonlasten voor dezelfde kwaliteit woning hebben (BZK, 2018). Met het afbouwen van fiscale subsidies in de koopsector en het marktconform vaststellen van de huren in de sociale huursector, is in de afgelopen jaren reeds een start gemaakt (CPB, 2016). Een alternatief zou zijn om in het geliberaliseerde huursegment een subsidie te introduceren. Het is echter uiteraard niet zomaar mogelijk om nieuwe subsidies te introduceren zonder de effectiviteit van bestaande subsidies aan te tasten. Daarnaast leidt dit tot een toename van de totale subsidiëring, waardoor de doelmatigheid op de woningmarkt verslechterd (CPB/PBL, 2016).

Naast de vraagzijde, kan ook de aanbodzijde worden gestimuleerd. Enkele mogelijkheden hiervoor zijn het stimuleren van middenhuurwoningen via lagere grondprijzen of het verplichten van een aandeel middenhuur in nieuwbouwwontwikkelingen. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de interventiemogelijkheden vanuit de aanbodzijde (CPB, 2016).

Bij sturing op de woningmarkt zijn verschillende overheidslagen betrokken. Het huidige beleid van de rijksoverheid is meer en meer gericht op het decentraliseren van bevoegdheden om zo veel mogelijk aansluiting te vinden bij de lokale en regionale markt. Dit betekent in de praktijk dat lokale overheden meer bevoegdheden krijgen om te interveniëren in de woningmarkt op de manier waarvan zij verwachten dat dit de meeste aansluiting heeft met de lokale markt (EIB, 2017).

## Regionalisering van de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt is bij uitstek een regionale en sterk gedecentraliseerde markt die onderling grote regionale verschillen kent (Eskinasi, 2011). In de ene regio is de druk op het middenhuursegment groter dan in de andere en per regio zal tevens de betaalbaarheid van het middenhuursegment variëren (Brouwer, 2016).

Planbureau voor de Leefomgeving (Renes et al., 2006) concludeert dat prijsverschillen zichtbaar zijn in verschillende regio's, tussen woningen met vergelijkbare kenmerken. Ook verschilt de regionale woningmarkt in samenstelling van onder andere de woningvoorraad naar woningtype, eigendom en bouwjaren. Daarnaast verschillen de regio's op het gebied van economische en demografische kenmerken (De Jong et al., 2008). De regionale prijsverschillen worden echter voornamelijk veroorzaakt door de regionale verhouding tussen vraag en aanbod, de kwaliteit van de economische ontwikkeling van de regio. Tot slot blijkt ook dat de te verwachten groei van de vraag naar woningen een belangrijke rol speelt in de daadwerkelijke huurprijsontwikkeling (Thissen et al., 2010).

In de kernpublicatie WoON2018 (MBZ, 2018) is het regionale prijsverschil voor huurwoningen inzichtelijk gemaakt. Er is een onderverdeling gemaakt in 31 woningregio's waarbij gekeken is naar de gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (hierna: GO) in zowel de gereguleerde als de vrije sector huurmarkt. Uit deze gegevens, prijspeil 2018, blijkt dat de gewogen gemiddelde huurprijs in de vrije huursector per m<sup>2</sup> GO € 10,05 bedraagt. De regionale verschillen zijn echter groot. Het laagst liggen de huurprijzen in de regio's Leeuwarden en Emmen met gemiddelde huurprijzen van respectievelijk € 6,52 en € 6,95 per m<sup>2</sup> GO. In de woningmarktregio gemiddelde Amsterdam ligt de huurprijs met € 12,52 per m<sup>2</sup> GO het hoogst. Daarmee is de gemiddelde huur in onze hoofdstad fors hoger dan de rest van de 'top 3', op plek twee Leiden (€ 10,69), direct gevolgd door Utrecht (€ 10,68) op plek drie.

Met dusdanig grote verschillen in huurprijzen per woningmarkt, lijkt het decentraliseren van het woonbeleid een logische stap. De interventie van de overheid biedt op regionaal en lokaal niveau meer ruimte voor maatwerk. Een nationaal beleid zal immers leiden tot generalistische maatregelen, die in de G4 een heel ander effect hebben dan in Heerlen of Drachten. Dit wordt veroorzaakt door de druk en de vraag-aanbodverhouding die in de ene regio verschilt van de andere. Om dit nader te beschouwen, zal in het vervolg van dit hoofdstuk de aandacht worden gelegd op de mogelijkheden welke gemeenten hebben om te interveniëren op de woningmarkt.

## Regulering van de middenhuurmarkt

Voor het stimuleren van het middenhuursegment zijn in de afgelopen jaren verscheidene wetten aangepast dan wel in werking getreden. Er is diverse wet- en regelgeving die betrekking heeft op de woningmarkt en specifiek het middenhuursegment. Twee daarvan specifiek maken het mogelijk voor individuele gemeenten mogelijk om te interveniëren in de woningmarkt, indien dit het middenhuursegment stimuleert.

### Wet Ruimtelijke Ordening

Op 1 juli 2008 is de Wro van kracht gegaan. De Wro is de opvolger van de WRO – een wet die afstamt uit 1965 en de wijze regelde waarop ruimtelijke plannen in Nederland tot stand konden komen en gewijzigd konden worden. Op nationaal niveau werd het ruimtelijk beleid vastgelegd waarna provincies en gemeenten hun streekplannen en bestemmingsplannen hierop in overeenstemming dienden te brengen.

De Wro maakt een onderscheid tussen het beleid en de normstelling. Het ruimtelijk beleid wordt vastgelegd in een structuurvisie en verbonden aan een uitvoeringsvisie, waarin beschreven wordt hoe het geformuleerde beleid daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De normstelling ofwel juridische borging vindt plaats in het bestemmingsplan, inpassingsplan en/of beheerverordening. De ruimtelijke bevoegdheden zijn toegeedeeld volgens het adagium "*bevoegdheid volgt verantwoordelijkheid*": het overheidsniveau dat verantwoordelijk is voor een (in dit geval) ruimtelijk beleid, moet ook de bevoegdheden hebben om dit te realiseren (Kenniscentrum InfoMil, z.d.).

Sinds de inwerkingtreding van de Wro hebben gemeenten de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gewenste woningbouwcategorieën op te nemen. Tot medio 2017 beperkte deze categorieën zich enkel tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Op 1 juli 2017 werd ter stimulering van het middenhuursegment, hier de categorie middenhuur aan toegevoegd. De aanleiding hiervoor is een brief d.d. 16 september 2016 van Minister Blok aan de Tweede Kamer. Deze brief pleitte voor verdere stimulering van het

middenhuursegment door middel van stimulering van deze bouwcategorie in nieuwbouwprogramma's van gemeenten (Blok, 2016). Dit segment wordt geformuleerd als een huurwoning met een aanvangshuur van een bedrag van ten minste € 737,14 (prijsspeil 2020) en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs. De instandhoudingstermijn van deze verordening is minimaal tien jaar. In een exploitatieplan kan, in aanvulling op de woningbouwcategorie, ook het aantal woningen en de situering van desbetreffende woningen worden vastgelegd.

### Huisvestingswet

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 van kracht gegaan. Door middel van deze wet kunnen gemeenten op de samenstelling van de woningvoorraad en de woonruimteverdeling sturen. Het uitgangspunt van deze wet is dat de gemeente enkel gebruik kan maken van toewijzingsregels indien dit geacht wordt *“noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden”*. Het implementeren van toewijzingsregels kan via een huisvestingsverordening, waarin de gemeente opneemt dat een huisvestingsvergunning nodig is. Dit betreft niet enkel de gereguleerde sector, maar kan ook voor het middenhuursegment worden opgenomen (Ollongren, 2018).

Bovenstaande wetten geven beide instrumenten aan gemeenten om zich actief te mengen in de woningmarkt met het doel om, in dit geval, het middenhuursegment te stimuleren. Er is een aantal mogelijkheden om dit te doen, maar de voornaamste en meest gebruikte zijn sturing van het middenhuursegment in het bestemmingsplan en het opstellen van een huisvestingsverordening die een vergunningsplicht voor kan schrijven. Daarnaast zijn er ook steeds meer Woondeals: een samenwerkingsverband van verschillende overheden om de woningbouw in een regio te stimuleren. Sinds begin 2019 zijn er zes van deze woondeals gesloten in regio's waarvan de druk op de woningmarkt het grootst is (BZK, 2020).

### Interventie gemeentelijk middenhuurbeleid

De verruiming van de bevoegdheden van de overheid en de gemeenten heeft verstrekkende gevolgen voor beleggers in het middenhuursegment. Door een diversiteit aan maatregelen die tot de regulering aan de vrije markt overgelaten werden, wordt deze bewegingsvrijheid voor beleggers beperkter. Tot op heden geldt dit echter voornamelijk voor nieuwbouw en wordt het slechts in beperkte mate in bestaand woningbezit doorgevoerd. In de praktijk zien we dat gemeenten verschillend omgaan met de mogelijkheden die geboden worden om het middenhuursegment te reguleren.

Bij interventie middels een verordening dienen een aantal wettelijk verplichte elementen te worden opgenomen en een aantal elementen mogen daaraan worden toegevoegd. Verplicht zijn in ieder geval de maximale aanvangshuur, de wijze van jaarlijkse indexering en de instandhoudingstermijn. De inhoud hiervan mag door de gemeenten zelf worden bepaald. Daarnaast zijn er enkele elementen die regelmatig bij beleidsstukken van diverse gemeenten terugkomen. IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in vastgoed Nederland, schreef in oktober 2019 in *“mogelijke maatwerkafspraken voor méér nieuwbouw”* een aantal elementen waarop gemeenten en beleggers elkaar kunnen vinden om tezamen te komen tot afspraken om meer middenhuurwoningen te realiseren. Uitgangspunt hiervan is het spanningsveld dat ontstaat tussen het willen creëren van middenhuurwoningen door gemeenten en de financiële verplichtingen van beleggers. De aanbevelingen die door IVBN worden gedaan zijn maatwerkafspraken onder andere op het gebied van woonoppervlakten gecombineerd met huurprijzen en huurprijsontwikkeling, een “passende” grondprijs door aanpassing van het te realiseren woningbouwprogramma of een aanbeveling in de zin van exploitatietermijn.

In onderstaande tabel staan enkele bepalingen opgenomen, die Nederlandse gemeenten gebruiken in hun middenhuurbeleid (verordening middenhuur) om voorwaarden te stellen aan middenhuur als wooncategorie in het bestemmingplan. Hierbij is opgenomen wat voor soort regulering het betreft, welk theoretisch effect het kan hebben op de belegger en welk theoretisch effect het heeft op de woonconsument, of wel de huurder van het vastgoed.

Interventie lokale overheid	Soort	Effect op belegger	Theoretisch effect op woonconsument
<b>Formuleren van maximale aanvangshuurprijs</b>	Prijsregulering	Onrendabele top	Lagere kostprijs
<b>Formuleren van een maximaal huurniveau gedurende exploitatietermijn</b>	Prijsregulering	Stijging “onrendabele top”	Lagere kostprijs Beperking prijsstijging
<b>Formuleren van een exploitatietermijn</b>	Aanbodregulering	Beperking keuzevrijheid	Langduriger aanbod
<b>Toewijzen van een minimum % middenhuur bij nieuwbouwoontwikkeling</b>	Aanbodregulering	Beperking keuzevrijheid	Groter aanbod
<b>Huisvestigingsvergunning bij bestaande woningen</b>	Aanbodregulering	Beperking keuzevrijheid	Groter aanbod
<b>Vastleggen van een prijsontwikkeling of indexeringsregime</b>	Aanbodregulering	Beperking keuzevrijheid	Lagere kostprijs Beperking prijsstijging
<b>Criteria aan minimum oppervlakte of kaveloppervlakte</b>	Aanbodregulering	Beperking keuzevrijheid	Kwalitatief beter aanbod

*Figuur 6: Overzicht interventiemogelijkheden (Bron: eigen vervaardiging)*

Doordat iedere gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om de verordening al dan niet op te stellen, met de input die zij zelf wenst en al dan niet aanvullende elementen op te nemen, leidt dit tot een groot aantal verschillende maatregelen in Nederland. Enerzijds vervult dit de behoefte tot maatwerk per gemeente, anderzijds kan worden afgevraagd of deze groei aan varianten niet leidt tot onduidelijkheid voor woningbeleggers die in verschillende Nederlandse gemeenten in middenhuurwoningen beleggen. Om dit te onderzoeken, is onder de grootste woningbeleggers van Nederland een enquête afgenomen. In hoofdstuk vier wordt hier nader op ingegaan.

### 3.5 Conclusie

In de Nederlandse woningmarkt, neemt het middenhuursegment slechts een zeer beperkte plaats in. We spreken dan over woningen met een maandhuurprijs van € 737,- tot € 1.000,-.

Met een totaal van ruim 7,7 miljoen woningen waarvan meer dan 3,3 miljoen huurwoningen, zijn er circa 470.000 middenhuurwoningen in Nederland. Dit is 14,1% van het totaal huurwoningen en circa 6% van de Nederlandse woningmarkt. De vraag naar middenhuurwoningen daarentegen is groot en zal naar verwachting in de komende jaren verder stijgen. De positie van het middenhuursegment is niet altijd beperkt geweest. De middenhuursector kromp gedurende de jaren 1945-2000 als gevolg van overheidsstimulaties in het koopsegment en de gereguleerde huursector.

Om het middenhuursegment te stimuleren, kan de overheid overgaan tot interventie. Zij heeft hiertoe bevoegdheden op nationale en regionale schaal. Het beleid van de overheid neigt steeds verder naar decentralisatie en het vergroten van bevoegdheden van gemeenten en provincies.

De Nederlandse woningmarkt is bij uitstek een regionale en sterk gedecentraliseerde markt die onderling grote regionale verschillen kent. Ook de druk op het middenhuursegment varieert sterk per regio. Met dergelijke verschillen, lijkt het decentraliseren van het woonbeleid een logische stap.

In de jaren 2015 en 2017 zijn respectievelijk de Huisvestingswet en de Wro in werking getreden. Deze eerste geeft gemeenten de mogelijkheid op de samenstelling van de woningvoorraad en de woonruimteverdeling te sturen via een huisvestingsvergunning. Middels de Wro wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd waarin gemeenten de mogelijkheid hebben gewenste woningbouwcategorieën, waaronder middenhuur, op te nemen. De Wro kent een aantal verplichte elementen, doch de invulling daarvan mag door de gemeenten zelf worden bepaald.

Beide wetten geven de gemeenten instrumenten om zich actief te mengen in het middenhuursegment. Een gevolg hiervan is dat zij de bewegingsvrijheid van de beleggers beperken. Daarnaast zorgt de regionale bevoegdheid ervoor dat er geen eenduidig beleid is, maar dit varieert per gemeente. Wel blijkt dat de elementen waarop gestuurd wordt vaak hetzelfde zijn. Deze zijn getoond in de tabel in figuur 6. Naast een aantal verplichte elementen uit de Wro, worden een aantal aanvullende elementen door gemeenten vaak toegevoegd. Het is zodoende interessant om te onderzoeken in hoeverre deze interventie wenselijk is voor beleggers en aan welke elementen van interventie zij de voorkeur geven boven andere.

## Hoofdstuk 4: Operationalisatie en methodologie

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de praktijk van het middenhuursegment en is beschreven hoe dit segment er momenteel uit ziet, welke beleggers actief zijn binnen dit segment en welke mogelijkheden de overheid heeft om te interveniëren in dit segment. Geconcludeerd is dat gemeenten hier verschillende mogelijkheden toe hebben en dat zij dit ook op verschillende manieren, al dan niet gecombineerd met elkaar, gebruiken. In hoofdstuk drie zijn zeven interventiemogelijkheden benoemd waarbij is aangegeven welk theoretisch economisch effect zij hebben en welk effect zij potentieel hebben voor de belegger en de woonconsument.

Om te toetsen in hoeverre de beleggers van dit middenhuursegment de interventiemogelijkheden beoordelen en om te toetsen welke maatregel wat hun betreft stimulerend werkt is gebruik gemaakt van enquêtes. Dit hoofdstuk behandelt het onderzoek dat is uitgevoerd door middel van een enquête onder grootste institutionele en private woningbezitters van Nederland. Ondanks dat woningcorporaties ook middenhuurwoningen bezitten, zijn zij in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. De reden hiervoor is dat het middenhuursegment niet behoort tot hun kerntaak.

In dit hoofdstuk worden allereerst de methodologische aspecten van het onderzoek besproken, gevolgd door een beschrijving van de resultaten. Vervolgens worden aan de hand van deze resultaten een aantal hypothesen geformuleerd welke aan een aantal experts worden voorgelegd. De uitkomsten hiervan worden in de conclusie samengevat.

### 4.1 Methodische karakterisering

Om te toetsen hoe marktpartijen in de praktijk aankijken tegen deze interventiemogelijkheden en de verscheidene mogelijkheden hierin, is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd in de vorm van een digitale enquête. Het doel van deze enquête is om te toetsen hoe marktpartijen aankijken tegen de interventie-mogelijkheden die de overheid heeft om het middenhuursegment te stimuleren, waarbij de nadruk lag op interventie die uitgevoerd wordt door de lokale of regionale overheden. Er is gekozen voor een enquête om op deze wijze zowel een breder als een meer diepgaand beeld te krijgen van de onderzoeksthema's – dit zou met enkel interviews niet in deze mate mogelijk zijn. Daarnaast zal de input uit de enquêtes in een later stadium worden getoetst bij een aantal experts met een brede kijk op de woningmarkt uit zowel de academische als de marktzijde, waarmee ook triangulatie van de data bereikt wordt (Baarda et al., 2013).

Voor deze enquête is een groep van 30 respondenten benaderd, gebaseerd op een selectie van de 30 grootste institutionele en particuliere woningbeleggers van Nederland (Volkskrant, 2019). Deze lijst dateert uit 2019 en zal door nieuwe acquisities enigszins gedateerd zijn, echter is ervoor gekozen om deze niet aan te passen. De wijzigingen zullen a) immers vooral binnen de top 30 plaats hebben gevonden en niet op grote schaal van partijen buiten de top 30 naar daarbinnen. Daarnaast is door de verschillende respondenten unaniem aangegeven dat er b) geen sprake is geweest van extreme wijzigingen binnen hun bezit het afgelopen jaar. Het overzicht wordt dus als ruim voldoende representatief beschouwd.

### 4.2 Respondenten

De steekproefpopulatie bestaat uit medewerkers van institutionele en particuliere woningbeleggers die onderdeel uitmaken van de dertig grootste woningbeleggers van Nederland. Binnen deze organisaties zijn personen met diverse functies benaderd. Bij IVBN-leden zijn de woning acquireurs benaderd die opgenomen zijn in de IVBN-publicaties met betrekking tot middenhuur (IVBN, 2019). Bij de overige partijen is een bekend contactpersoon benaderd of is contact opgenomen met de organisatie om na te gaan aan wie de enquête kan worden toegezonden. Uiteindelijk is de enquête toegezonden aan medewerkers in de functies directeur, fondsmanager, acquireur of investment manager. Er wordt ervan uitgegaan dat al deze medewerkers de standpunten van de organisatie op het gebied van middenhuur eenduidig vertegenwoordigen. De personen zijn actief benaderd door de onderzoeker zowel telefonisch als per mail. De respons is – mede daardoor – als hoog te beschouwen.

Op 10 augustus 2020 hebben 23 respondenten de enquête volledig ingevuld. Vier respondenten hebben niet gereageerd, drie respondenten hebben de enquête niet volledig ingevuld en de resultaten zijn zodoende niet meegenomen in het verwerken van de resultaten.

Door de top 30 woningbeleggers te benaderen is er sprake van een relatief grote dekking waar het het aantal Nederlandse huurwoningen in absolute zin betreft. De academische relevantie is op deze wijze gegarandeerd. Desondanks kan er niet *per se* worden gesproken van generaliseerbare uitspraken op basis van deze selectie. Juist door de omvang en institutionalisering van beleggingsorganisaties en -strategieën kan het zijn dat deze actoren andere meningen hebben dan kleinere beleggers.

### 4.3 Verantwoording enquêtevragen

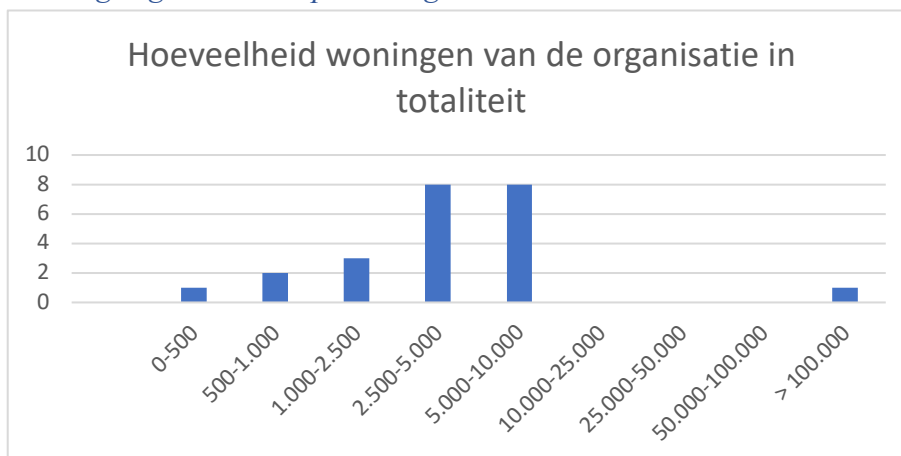
De enquête bestaat in totaliteit uit 14 vragen. In bijlage 1 is de vragenlijst opgenomen. De eerste drie vragen zijn algemeen van aard en gelden om een algemeen beeld te krijgen van de respondent en de organisatie waar hij of zij werkzaam is, zoals de grootte en de omvang van de woningportefeuille, alsmede het aandeel middenhuur dat in de portefeuille vertegenwoordigd is.

De overige vragen bestaan voornamelijk uit gesloten vragen in de vorm van een meerkeuzevraag met één antwoordmogelijkheid. Er zijn zowel meerkeuzevragen met een tweepunts (eens of oneens) als een vijfpuntsschaal. Tevens wordt gebruik gemaakt van open vragen om de voorgenoemde meerkeuzevraag toe te lichten en tot slot een rangschikkingsvraag waarin de eerdergenoemde interventiemogelijkheden kunnen worden gerangschikt van meest naar minst wenselijk.

De vragen komen voort uit de inhoud van hoofdstuk 2 en 3 en zijn gericht op het functioneren van de markt, de wenselijkheid van interventies door de overheid en de mogelijke aanpassingen aan het institutionele kader van de middel dure huurmarkt in Nederland.

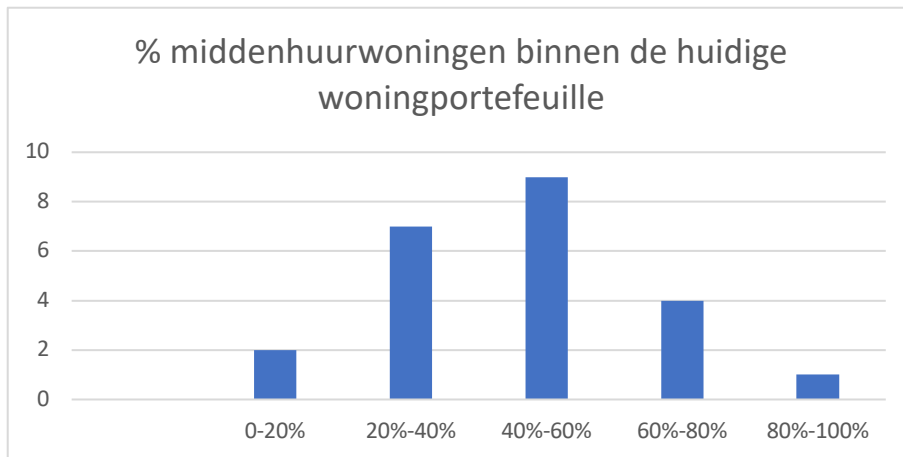
### 4.4 Resultaten enquête

#### *Omvang organisatie en percentage middenhuur*



Figuur 7: Woningbezit per respondent (Bron: eigen vervaardiging)





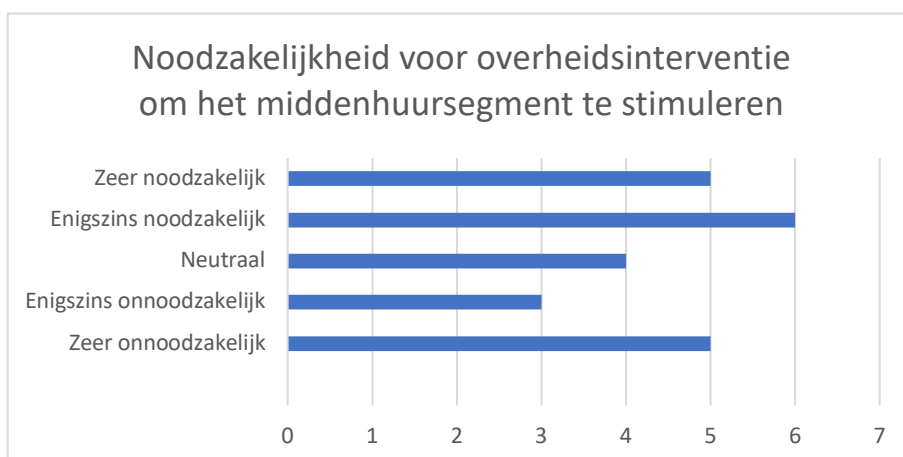
Figuur 8: Percentage middenhuurwoning per respondent (Bron: eigen vervaardiging)

Uit figuur 7 blijkt dat 4,35% van de respondenten werkzaam is in een organisatie die 0-500 woningen in bezit heeft of managed, 8,7% heeft 500-1000 woningen en 13,04% heeft 1.000 tot 2.500 woningen. Het merendeel van de respondenten is werkzaam bij organisaties met 2.500 tot 5.000 of 5.000 tot 10.000 woningen (34,78% per categorie) en 4,35% is werkzaam bij een organisatie met meer dan 100.000 woningen.

Uit figuur 8 blijkt dat de meeste geënquêteerde organisaties (9) een aandeel van 40 tot 60% middenhuurwoningen in hun portefeuille hebben, gevolgd door organisaties (7) die een aandeel van 20 tot 40% middenhuurwoningen in portefeuille hebben. Twee organisaties hebben minder dan 20% woningen in het middenhuursegment, 4 organisaties hebben 60 tot 80% in het middenhuursegment en één organisatie 80 tot 100%.

Als belangrijkste redenen voor het beleggen in middenhuurwoningen worden voornamelijk genoemd een laag risico-rendementsprofiel, het ontbreken van regulering zoals in de sociale huurmarkt, een grote huidige vraag en een te verwachten toekomstige blijvende vraag. Door enkele respondenten wordt daaraan toegevoegd dat geen verhuurdersheffing hoeft te worden betaald, het een stabielere kasstroom geeft dan beleggen in dure huurwoningen en dat de prijsstelling voor deze woningen ook in de koopsector gunstig is – waarbij dus rekening wordt gehouden met een toekomstig uitpondscenario.

### *Noodzakelijkheid van interventie van de overheid om de middenhuurmarkt te stimuleren*



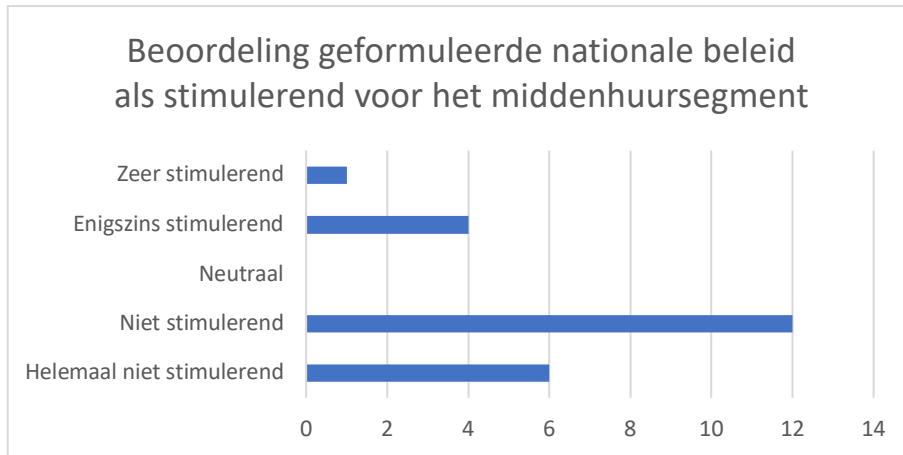
Figuur 9: Noodzakelijkheid van overheidsinterventie per respondent (Bron: eigen vervaardiging)

Figuur 9 weergeeft in hoeverre respondenten het noodzakelijk achten dat de overheid intervineert in de woningmarkt met het doel het middenhuursegment te stimuleren.

Ruim 26,1% van de respondenten geeft aan dat regulering enigszins noodzakelijk is of (21,74%) zeer noodzakelijk is. 21,74% van de respondenten acht regulering zeer on-noodzakelijk en 13,04% acht interventie enigszins on-noodzakelijk. 17,39% geeft aan een neutrale mening te hebben over deze stelling.

### *Nationaal versus regionaal middenhuurbeleid*

In de enquête worden vervolgens enkele vragen gesteld over nationaal versus regionaal middenhuurbeleid.



*Figuur 10: Beoordeling mate van stimulering van geformuleerde beleidsinterventies (Bron: eigen vervaardiging)*

Aan de respondenten is gevraagd hoe zij de diverse nationaal geformuleerde beleidsvoorstellen, zoals een Noodknop, een verlenging van het WWS-puntensysteem of een huur als % van de WOZ-waarde, beoordelen. Figuur 10 laat zien dat de meerderheid van de respondenten (78,26%) deze maatregelen niet als stimulerend beoordeelt: Twaalf respondenten geven aan dat de maatregelen niet stimulerend zijn en zes respondenten dat de maatregelen helemaal niet stimulerend zijn. Vier respondenten zijn van mening dat de maatregelen een enigszins stimulerend effect hebben en één respondent vindt het zeer stimulerend.

Aan de respondenten is gevraagd wat zij het grootste nadeel vinden van een middenhuurbeleid op nationaal niveau. De antwoorden hierop zijn grofweg tweeledig:

- Het meest gegeven antwoord is dat een nationaal beleid leidt tot onduidelijkheid in dit huursegment, doordat er veel voorstellen tot interventie zijn maar tot op heden geen concreet beleid geformuleerd is. Hierbij doelen respondenten op de eerder geformuleerde (en afgewezen) Noodknop, een percentage van de WOZ-waarde als maximaal huurpercentage, etc. Dit leidt tot vertragende en onzekere omstandigheden in de woningbeleggingsmarkt. De voorgestelde – doch niet geëffectueerde - maatregelen leiden volgens de respondenten tot een lager looptijdrendement en een verslechtering van het investeringsklimaat in de middenhuurmarkt.
- Tevens wordt aangegeven dat de regionale markten veel verschillen en dit in een nationaal beleid lastig te verwerken is, of problemen geeft in bepaalde regio's, hetgeen mogelijk duidt op een voorkeur voor een regionaal georiënteerd woningmarktbeleid.

Daarnaast wordt nog door enkele respondenten aangegeven dat een overheidsinterventie juist de marktwerking belemmert en het beleid te politiek gedreven is, weinig samenwerking met de branche toont en juist niet het gewenste effect beoogt. Zo stelt één van de respondenten dat:

*“Overheidsinterventie werkt vaak contraproductief voor beleggers. Door bijvoorbeeld het voorgestelde 33%-WOZ-cap in het wws-puntensysteem zullen nog meer middenhuurwoningen in grote steden naar de sociale huursector verdwijnen. De restrictie van buy-to-let in nieuwbouwwijken zorgt ervoor dat woningen niet beschikbaar komen in het (midden-) huursegment, maar naar de koopsector gaan. Gezien de gemiddelde koopprijs van een nieuwbouwwoning, is de kans klein dat die woning daarmee wel voor een starter beschikbaar komt. Daarmee ondervindt het middenhuursegment mijn inziens – wederom – het nadelige effect van het ingeklemd zitten tussen twee door de overheid gesubsidieerde markten.”*

Aan de respondenten is gevraagd of zij een voorkeur hebben voor een nationaal of een regionaal geformuleerd middenhuurbeleid. In figuur 11 zijn de resultaten weergegeven.

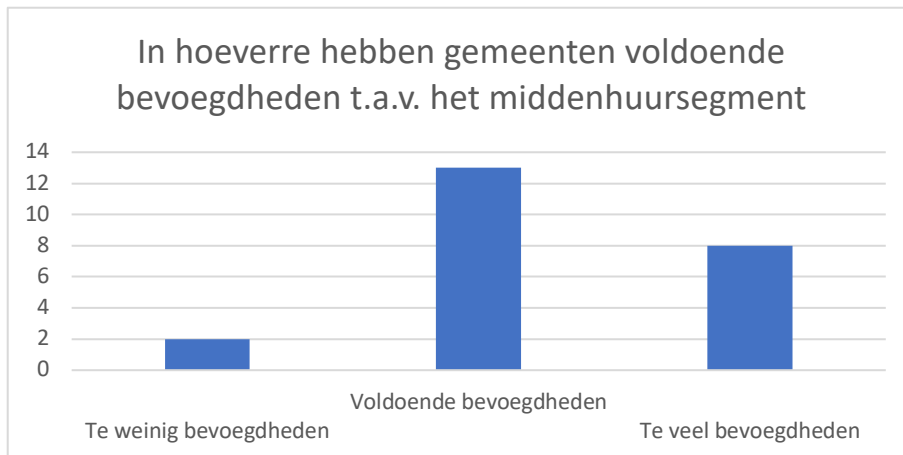


*Figuur 11: Voorkeur voor een nationaal vs. een regionaal middenhuurbeleid (Bron: eigen vervaardiging)*

Uit bovenstaande figuur blijkt dat 52% van de respondenten de voorkeur heeft voor een regionaal middenhuurbeleid, tegenover 48% van de respondenten die een voorkeur geven aan een nationaal geformuleerd middenhuurbeleid.

Respondenten werden in de gelegenheid gesteld om een toelichting op te geven op deze voorkeur. Respondenten met de voorkeur voor een landelijk middenhuurbeleid geven daarbij als toelichting dat de nationale overheid de meeste kennis heeft om een beleid te kunnen vormgeven, dat bij regionaal beleid verschillende belangen gelden die een eenduidig beleid niet ten goede komen en dat regionaal beleid leidt tot onduidelijkheid en inconsistentie – ook in handhaving en uitvoering -, wat het investeringsklimaat niet ten goede komt. Kort samengevat is de rode lijn in de antwoorden van de respondenten dat een nationaal geformuleerd beleid duidelijkheid en rust geeft. Wel wordt er door meerdere respondenten aangegeven dat er ruimte moet zijn voor maatwerk in de zin van een afwijkingsbevoegdheid of een aanvullende stimuleringsmaatregel in regio's of gemeenten waar dit nodig is, omdat de woningmarkt een lokale aangelegenheid blijft.

Respondenten met een voorkeur voor een regionaal middenhuurbeleid geven aan dat er grote verschillen zijn in de woningmarktregio's onderling, waardoor een nationaal beleid onvoldoende aansluit bij de regionale behoefte en benodigdheden. De respondenten maken hierbij voornamelijk een onderscheid in enerzijds verschillende druk op de verschillende woningmarktregio's en anderzijds verschillende prijsniveaus per woningmarktregio, maar voor beide geldt volgens de respondenten dat een nationaal beleid te algemeen is en onvoldoende aansluiting heeft bij de lokale markt.



Figuur 12: Beoordeling van bevoegdheden gemeenten ten aanzien van middenhuurregulering (Bron: eigen vervaardiging)

Aan de respondenten is voorgelegd welke wettelijke bevoegdheden de gemeenten momenteel hebben om het middenhuursegment te stimuleren. Figuur 12 toont dat 57% van de respondenten van mening is dat gemeenten momenteel voldoende bevoegdheden hebben en 35% van de respondenten is van mening dat gemeenten momenteel te veel bevoegdheden hebben om te interveniëren in het middenhuursegment. Slechts 9% van de respondenten vindt dat de gemeenten te weinig bevoegdheden hebben om te interveniëren.

Vervolgens is de vraag gesteld in hoeverre de wettelijke bevoegdheden die gemeenten hebben, aansluiten bij de woningmarkt. Omdat er regionaal grote verschillen zijn, is er gevraagd naar een generiek beeld van de Nederlandse woningmarkt en daarmee de Nederlandse gemeenten. In deze enquête is dat mogelijk, daar de respondenten over een voldoende gespreide woningportefeuille in Nederland bezitten dat zij ervaring met meerdere gemeenten hebben.

De antwoorden op deze open vraag zijn divers, toch lijkt er sprake te zijn van een tweedeling: een deel (55%) van de respondenten vindt dat deze bevoegdheden redelijk aansluit en een deel (45%) vindt dat dit absoluut niet het geval is.

Een van de respondenten geeft aan dat van aansluiting van maatregelen geen sprake is:

*“Mijns inziens veroorzaakt regulering juist een disbalans in de markt: partijen (beleggers) worden minder actief waardoor het aanbod juist afneemt. Regulering in algemene zin is (contraproductieve) symptoombestrijding: de overheid moet zich richten op bestrijding van de oorzaak namelijk tekorten, ofwel bouwen mogelijk maken!”*

Daarmee ontstaat er een helder beeld van de divergentie van meningen van beleggers ten opzichte van het gemeentelijke instrumentarium tot ingrijpen in de middenhuurmarkt.

Over het algemeen geven de respondenten die aangeven dat er geen aansluiting is, dit veelal aan in combinatie met een financieel argument, zoals een te hoge grondprijs, een te lage aanvangshuurprijs of een te beperkt indexatieregime. Respondenten die aangeven dat er enigszins of redelijke aansluiting is, geven hierbij aan dat de gemeenten die actief interveniëren veelal ook de kennis en kunde in huis hebben om aansluiting te zoeken bij de huidige marktomstandigheden.

Momenteel blijkt dat een relatief klein deel van de Nederlandse gemeenten daadwerkelijk een middenhuurbeleid heeft geformuleerd in de vorm van een verordening (Rijksoverheid, 2020). De gemeenten die dat, vooralsnog, niet hebben gedaan kunnen hier verscheidene redenen voor hebben. Binnen deze gemeenten zullen echter veel gemeenten zijn die geen ambtelijke capaciteit en kunde beschikbaar hebben om voldoende in te kunnen spelen op de plaatselijke behoefte en problematiek.

Opvallend in de reacties van de respondenten is tot slot, dat een aantal respondenten aangeeft dat zij de voorkeur hebben om een gezamenlijk beleid te formuleren tussen gemeente en marktpartij(en) en niet een beleid dat enkel door de gemeente wordt ingevuld. Ook zijn er partijen die aangeven hier reeds mee bezig te zijn, door met gemeenten in overleg te treden over bijvoorbeeld een lagere grondprijs in ruil voor een groter percentage middenhuur. Er wordt kortom gebruik gemaakt van maatwerkafspraken om het gewenste effect voor partijen te bewerkstelligen.

De in hoofdstuk drie geformuleerde interventiemogelijkheden zijn aan de respondenten voorgelegd, met de vraag deze te rangschikken van meest naar minst wenselijk. Figuur 13 weergeeft de resultaten van deze vraag.

Criteria	1	2	3	4	5	6	7	Score
<b>Minimum % middenhuur</b>	30,43%	34,78%	8,70%	4,35%	8,70%	4,35%	8,70%	121
<b>Minimale exploitatie-termijn</b>	17,39%	17,39%	39,13%	13,04%	8,70%	4,35%	0,00%	117
<b>Maximale aanvangshuur</b>	21,74%	13,04%	21,74%	8,70%	21,74%	13,04%	0,00%	107
<b>Overige criteria (Bv. oppervlakte, kavelgrootte)</b>	21,74%	13,04%	21,74%	8,70%	21,74%	13,04%	0,00%	90
<b>Vast indexeringsregime</b>	0,00%	8,70%	4,35%	30,43%	17,39%	30,43%	8,70%	73
<b>Huisvestingsvergunning bestaande bouw</b>	0,00%	8,70%	17,39%	13,04%	21,74%	17,39%	21,74%	72
<b>Maximaal huurniveau</b>	13,04%	4,35%	4,35%	8,70%	8,70%	17,39%	43,48%	64

Figuur 13: Rangschikking interventiemogelijkheden op basis van wenselijkheid (Bron: eigen vervaardiging)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat respondenten het vaststellen van een percentage middenhuur in een nieuwbouwwontwikkeling en het vaststellen van een minimale exploitatietermijn in een nieuwbouwwontwikkeling met een score van respectievelijk 121 en 117 het meest wenselijk vinden. Op de derde plaats, met 107 punten, volgt een maximale aanvangshuur bij nieuwbouwwontwikkelingen. Het formuleren van een maximaal huurniveau gedurende een bepaalde periode, dat ook door indexatie niet door een plafond heen mag, wordt als minst wenselijk beoordeeld met een score van 64.

Tot slot is aan de respondenten gevraagd in hoeverre zij, naast de regulering van nieuwbouw, ook interventie op de bestaande woningmarkt zien zitten. Aanleiding voor deze vraag is de huisvestingsverordening Den Haag 2019-2023 die op 1 juli 2019 in werking is getreden. De vraag in de enquête gaat echter over brede interventie dan een huisvestingsvergunningplicht an sich. De resultaten van deze vraag worden weergegeven in figuur 14.



Figuur 14: Mate van (on)wenselijkheid van interventie op de bestaande woningmarkt (Bron: eigen vervaardiging)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het merendeel van de respondenten (73,90%) het zeer onwenselijk vindt indien ingegrepen kan worden in de bestaande woningvoorraad en 8,7% van de respondenten vindt het enigszins onwenselijk. Slechts 13,0% van de respondenten geeft aan dat zij dit enigszins wenselijk vinden. 4,3% van de respondenten heeft aangegeven hier “neutraal” tegenover te staan.

## 4.5 Conclusie enquête

Gebaseerd op de resultaten van de enquête blijkt dat beleggers voornamelijk beleggen in middenhuurwoningen in verband met een gunstig risico-rendementsprofiel, een beperkte regulering in dit huursegment ten opzichte van het sociale huursegment en de huidige en verwachte blijvende vraag naar middenhuurwoningen.

Ruim de helft van de respondenten is van mening dat enige vorm van overheidsinterventie noodzakelijk is om het middenhuursegment te stimuleren. 1/3<sup>e</sup> van de respondenten is van mening dat dit niet het geval is. De manier waarop invulling aan deze interventie zou moeten worden gegeven, wordt door respondenten verschillend beantwoord. Het hoofddoel voor partijen, zowel beleggers als de overheid, is om te komen tot meer middenhuurwoningen. Vanzelfsprekend zijn er meerdere wegen die kunnen leiden tot dit resultaat.

Waar respondenten redelijk eensgezind over zijn, is dat het huidige beleid leidt tot veel onzekerheid in de markt. 80% van de respondenten geeft aan dat het huidige beleid niet stimulerend is voor de middenhuursector. Er worden verscheidene voorstellen gedaan voor interventie op nationaal niveau, maar tot op heden wordt hier geen concreet beleid van gemaakt. Het aankondigen van een dergelijk beleid leidt tot onzekerheid bij beleggers en heeft een vertragende werking bij nieuwe investeringsbeslissingen. Daarbij wordt aangegeven dat de eerder geformuleerde interventies, zoals een Noodknop of een percentage van de WOZ-waarde als maximale huur, geen stimulerend effect hebben op de middenhuurmarkt. Zeker voor de laatstgenoemde maatregel, is het te verwachten effect dat meer woningen van het middenhuursegment terugvallen naar het sociale huursegment. Voor een restrictie op beleggershuurwoningen in nieuwbouwwontwikkelingen of een verbod op *buy-to-let*, geldt dat deze woningen terecht komen in de koopsector. Het is daarmee sterk af te vragen of het beoogde effect van een dergelijke maatregel wel wordt bereikt. Deze bevindingen sluiten overigens in belangrijke mate aan bij eerder onderzoek naar regelgeving op de middenhuurmarkt onder marktpartijen, waaronder Arkenbout (2018) en Wissenraet (2019) onder respectievelijk ontwikkelaars en kleine beleggers.

De beleggers geven aan dat de eerder geformuleerde interventies het echte probleem op de middenhuurmarkt niet oplossen: schaarste. In plaats van interveniëren door regels op te leggen in de bestaande markt, zoals een huisvestigingsvergunning, of bepalingen binnen een nieuwbouwwontwikkeling stellen beleggers voor dat de overheid faciliteert en stimuleert in het bijbouwen en ontwikkelen van nieuwbouwprojecten met middenhuurwoningen. Een deel van de respondenten geeft daarmee aan dat dit zou leiden tot meer evenwicht in de markt waardoor marktpartijen zelf in de gelegenheid zijn om in voldoende middenhuur te voorzien. Theoretisch gezien kan dit inderdaad worden aangenomen, maar hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat nieuwbouwtrajecten langjarige trajecten zijn die slechts op zeer beperkte schaal versneld kunnen worden. Een dergelijk beoogd effect is op een korte of middellange termijn dan ook niet denkbaar. Door de eerdergenoemde Woondeals is hier in diverse regio's inmiddels een start mee gemaakt.

Iets meer dan de helft van de respondenten is van mening dat de nationale overheid het middenhuurbeleid moet faciliteren, tegenover iets minder dan de helft die de voorkeur heeft voor een regionaal beleid. Ondanks de voor- en tegenstanders voor het nationale of regionale beleid, kan op basis van de resultaten worden geconcludeerd dat beleggers van mening zijn dat maatwerk op regionaal niveau nodig is omdat de Nederlandse woningmarkt te divers is om te spreken van een markt. Hierbij dient te worden vooropgesteld dat de regionale verschillen onderling dusdanig dienen te worden gewaarborgd, dat de verschillende belangen in de verschillende regio's niet leiden tot tegenstrijdige belangen. Tegelijkertijd is een deel van de beleggers bang dat lokale overheden onvoldoende kennis en kunde hebben om dit beleid correct vorm te geven. Zij hebben zodoende een voorkeur voor een proactieve houding van de rijksoverheid, waarbij gemeenten enkel nog een afwijkingsbevoegdheid hebben.

In het verlengde hiervan rijst wel de vraag of deze afwijkingsbevoegdheid voor alle gemeenten zou moeten gelden, of enkel voor die gemeenten waarin de druk op de middenhuurmarkt aantoonbaar hoog is.

Een ruime meerderheid van de beleggers is van mening dat gemeenten op dit moment voldoende bevoegdheden hebben om in te grijpen in het middenhuurbeleid. Of daarmee ook de beoogde aansluiting met de markt wordt bereikt is een tweede. Hierover is bij beleggers sprake van een duidelijke tweestrijd. De beleggers die aangeven dat er onvoldoende aansluiting is met de lokale woningmarkt, geven dit veelal aan in combinatie met een financieel argument zoals een te lage aanvangshuur of een te hoge grondprijs.

Zij zouden graag zien dat de gemeenten hierin meewerken om een beter aansluitend middenhuurbeleid te formuleren. Beleggers die aangeven dat het beleid – al dan niet enigszins – aansluit bij de lokale woningmarkt geven aan dat het door de gemeente ingevoegde beleid duidelijke aansluiting heeft bij de ter plaatse geldende parameters op de woningmarkt.

Van de getoetste interventiemogelijkheden zijn de ‘meest’ geprefereerde interventiemogelijkheden overeenkomstig de wettelijke elementen in een middenhuurverordening. Deze geven spelregels aan een middenhuurbeleid voor een gemeente. Hier kan de vraag worden gesteld of hier sprake is van “bekend maakt bemind”, of dat beleggers het bespreekbaar vinden om hier afspraken over te maken – mits de financiële parameters daarmee in lijn liggen. Tevens is het mogelijk dat woningbeleggers dit prefereren omdat zij alleen die woningcomplexen aankopen, waarvan voornoemde kenmerken in lijn liggen met de financiële haalbaarheid. Deze vormen van regulering worden immers bij de ontwikkeling reeds vastgelegd en zijn daarmee in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Indien dit een belegger niet aanstaat, kunnen zij simpelweg besluiten het betreffende complex niet te acquireren.

Tot slot wordt door beleggers bijna eenduidig aangegeven dat de overheid, op welke wijze dan ook, niet zou moeten interveniëren in de bestaande woningvoorraad. Er heerst een angst onder beleggers dat bestaand bezit van geliberaliseerd terugvalt naar gereguleerd, wat schadelijk kan zijn voor het investeringsklimaat. Dit heeft het tegenovergestelde effect van hetgeen de overheid zou willen bereiken middels haar ingrijpen.

## Hoofdstuk 5: Expertinterviews

De resultaten uit de enquête, weergegeven in het vorige hoofdstuk, worden met experts in de woningmarkt besproken. De geselecteerde experts zijn in hoge mate kundig op het gebied van het functioneren van de woningmarkt alsmede de effecten van publieke interventies op deze markt. Ook bij de interviews is gekozen voor een brede selectie van respondenten. Allereerst zijn er twee academische experts geraadpleegd, te weten Johan Conijn en Frans Schilder. Tevens is Frank van Blokland, directeur van de IVBN geïnterviewd. Daarnaast zijn vanuit het gemeentelijke en beleidsmatige perspectief Hens Zoet en Michiel Tromp betrokken, beide senior beleidsmaker van de gemeente Den Haag. Het doel van deze expertmeetings, is om te beoordelen hoe deze experts reageren op enkele bevindingen uit de enquêtes. Deze bevindingen zijn geformuleerd in een vijftal stellingen, welke in dit hoofdstuk worden behandeld.

### 5.1 Stellingen

#### *Stelling 1:*

**Beleggers beleggen (onder andere) in middenhuurwoningen omdat dit huursegment relatief weinig regulering kent. Overheidsinterventie en daarmee toenemende regulering heeft als gevolg dat de investeringsbereidheid van beleggers in het middenhuursegment afneemt.**

De mening van de experts inzake bovenstaande stelling varieert. Wat de experts allen aangeven, is dat bovenstaande afhankelijk is van *de wijze* van interventie. Indien er sprake is van een (te) ver gaande vorm van regulering, zal dit een contraproductief effect hebben en zal dit inderdaad consequenties hebben voor de investeringsbereidheid van een woningbelegger.

Er zijn echter wel degelijk valide en acceptabele manieren van interveniëren waarbij volgens de experts vooral (1) duidelijkheid en helderheid over het beleid noodzakelijk is, (2) dit beleid aan dient te sluiten bij de financiële kaders van een belegger en (3) er voldoende ruimte moet zijn voor maatwerk en lokale afspraken tussen publieke en private partijen. Akkoorden als een Middenhuurakkoord met de steden Amsterdam en Utrecht zijn een goed voorbeeld van afspraken die deze voorwaarden in voldoende mate waarborgen. Ook Woondeals zijn een goed startpunt, omdat de overheden op nationaal en regionaal niveau tezamen met private partijen afspraken maken over het beleid. Nadelig is echter dat deze afspraken halfzacht zijn en zodoende niet hard afdwingbaar.

Gemeente Den Haag heeft met de Huisvestingsverordening een iets ingrijpender instrument ingezet. Zij geven aan dat de reacties van beleggers divers zijn, maar dat een groot aantal partijen wel begrijpt dat interventie noodzakelijk is. Zolang niet wordt ingegrepen in het verdienmodel van de belegger, verwachten zij dat de investeringsbereidheid voldoende blijft – te meer omdat er door de lagere rentestand weinig interessante alternatieven zijn.

Overall lijkt het beeld dat de investeringsbereidheid van beleggers in het middenhuursegment vooralsnog niet significant zal afwijken, zolang de wijze van interventie voldoende oog biedt voor de kaders waarbinnen de belegger kan opereren.

#### *Stelling 2:*

**Het huidige overheidsbeleid is te veel bezig met het reorganiseren van de bestaande markt en te weinig met het faciliteren van nieuwe middenhuurwoningen in de woningmarkt.**

De experts zijn het unaniem met elkaar eens dat het middenhuursegment in Nederland op dit moment te klein is en dat door fragmentatie van de Nederlandse woningmarkt de markt niet als een markt functioneert. Dat er als gevolg daarvan ‘iets’ moet gebeuren, is evident. De mening van beleggers en experts over de wijze waarop ‘iets’ zou moeten worden ingevuld, verschilt. Hier ontstaat mogelijkwerwijs een frictie tussen economische versus maatschappelijke argumenten. De theoretici geven aan dat het niet functioneren van de markt overheidsinterventie rechtvaardigt. Er is immers sprake van een maatschappelijk probleem waarbij het legitiem is dat de rijksoverheid of gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen om dit te bewerkstelligen.



Duidelijk is dat het probleem zich niet vanzelf oplost en wordt ingegeven door schaarste. Een van de oplossingen hiervoor is het bouwen van nieuwe woningen. Wat de experts betreft zit daar de grootste opgave: publieke en private partijen dienen met elkaar in overleg te treden om de doelstellingen te behalen. Als gevolg van stijgende bouwkosten is het voor beleggers lastig om voldoende middenhuuraanbod te realiseren met een passende aanvangshuur – de huur significant verhogen is immers geen optie in veel gevallen. Frank van Blokland zegt hierover:

*“De aanvangshuur van huurwoningen is gebaseerd op de kwaliteit, voorzieningen en locatie van de woningen. De woningen van de IVBN-leden zijn marktconform verhuurd en soms zelfs iets daaronder”*

Dit betekent dat wederzijdse afspraken over onder andere aanvangshuren en huurverhogingen gepaard moeten gaan met realistische grondprijzen, waarmee zowel publieke als private partijen in staat zijn hun doelstellingen te verwezenlijken.

In de praktijk lijkt naast de stijgende bouwkosten ook de beperking van huurprijzen en een langjarige exploitatieverplichtingen het rendement voor de belegger te beperken. Het is dus noodzakelijk dat zij met de overheid in gesprek gaan om nieuwbouwontwikkelingen rond te kunnen rekenen. Een aanpassing van de residuele grondwaarde zou daarbij een oplossing kunnen zijn, maar ook bijvoorbeeld het beperken van de exploitatietermijn. Johan Conijn zegt hierover:

*“Indien je uitgaat van een kortere exploitatietermijn van bijvoorbeeld vijf of tien jaar, geeft dat in ieder geval voor deze periode uitzicht op nieuwbouw middenhuurwoningen. Voor beleggers betekent dit dat het sneller financieel haalbaar is de woningen te kunnen realiseren.”*

Omdat het realiseren van nieuwbouw een lange doorlooptijd heeft terwijl het middenhuurtekort een acuut probleem is, heeft gemeente Den Haag besloten te interveniëren in de bestaande voorraad. Zij hebben dit gedaan om het aanbod van middenhuurwoningen op korte termijn te kunnen vergroten door beleggers te verplichten de woningen te verhuren binnen een doelgroep die hier behoefte aan heeft. Naast dit beleid worden restricties opgelegd bij nieuwbouwontwikkelingen.

Naast de stimulering van nieuwbouw is het opvallend dat alle experts hier ook een rol voor woningcorporaties zien weggelegd. Corporaties hebben immers een groot aandeel potentieel te liberaliseren woningen in bezit. Door dit over te hevelen naar het vrije huursegment wordt het aanbod in het middenhuursegment vergroot. Ook kunnen zij inspringen in het gat dat ontstaat net boven de liberalisatiesector: het goedkopere middenhuursegment. Beleggers zijn onvoldoende in staat om hier woningen te realiseren, terwijl corporaties juist voornamelijk nieuwbouwen in een prijs categorie rond € 600,- per maand. Door woningen te liberaliseren en in het middenhuursegment woningen te realiseren, neemt niet alleen het aanbod toe maar zal dit ook een positief effect hebben op de financiële positie van corporaties – zonder een al te forse stijging van hun risico's gezien de grote vraag naar huurwoningen in het goedkopere middenhuursegment.

### *Stelling 3:*

**Een maatregel als een huisvestigingsvergunningplicht voor middenhuurwoningen zoals Den Haag medio 2019 heeft ingevoerd, heeft een averechts effect op de realisatie van een groter middenhuursegment doordat de investeringsbereidheid van beleggers afneemt.**

Gemeente Den Haag geeft aan dat de maatregel een onbekende maatregel is, waarbij in de markt het adagio *“onbekend maakt onbemind”* geldt. Zeker bij de introductie van de maatregel was er veel kritiek vanuit de markt. In de praktijk blijkt echter dat het nadelige effect van deze maatregel meevalt – aldus de beleidsadviseurs van de gemeente. De gemeente intervineert niet in het verdienmodel van de belegger en stelt geen randvoorwaarden aan de huurprijs. De maatregel heeft echter wel effect op het aantal potentiële huurders.

De andere woningmarktexperts zijn het unaniem met elkaar eens dat de vergunningsplicht *an sich* niet het grote probleem is. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente. Het probleem voor beleggers is het feit dat de gemeente zich gaat mengen in de vaststelling van een huurprijs en dit mogelijk tot effect heeft dat geliberaliseerde woningen terugvallen in een gereguleerd segment. Dit is, zeker voor IVBN en haar leden, een groot bezwaar. Ook uit de eerder afgenomen enquêtes onder woningbeleggers blijkt dat een vorm van interventie in de bestaande voorraad door ruim 73% van de respondenten als zeer onwenselijk wordt gezien.

Zowel Conijn als Schilder merken hierbij op dat de maatregel een lokaal instrument is voor een lokale problematiek. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente dat een goede huisvesting wordt gefaciliteerd en gemeente Den Haag probeert dit via een dergelijk beleid te bewerkstelligen. Of dit de ideale oplossing is zal nog moeten blijken uit een evaluatie van deze maatregel, dit tot op heden nog niet heeft plaatsgevonden. Van belang is vooral dat de publieke en private belangen in balans worden gebracht. Idealiter gebeurt dit niet enkel door een dergelijke vergunningsplicht maar een combinatie van maatregelen waaraan de lokale overheid en de belegger zich committeert. Zo kan een gemeente ook faciliteren in aspecten waar dit nodig is, zoals de realisatie van nieuwbouw.

De senior beleidsadviseurs van de gemeente geven aan dat dit absoluut de bedoeling is. Het nieuwe college van de gemeente heeft budget vrijgemaakt voor het stimuleren van nieuwbouwoontwikkelingen en gebiedsontwikkelingen alsmede het faciliteren van starterswoningen en het sociale huursegment en de doorstroming hiervan. De gemeente wilt dit faciliteren door een bijdrage te leveren in de onrendabele top van ontwikkelingen. Hiermee wordt een wisselwerking gezocht van maatregelen die op korte termijn worden bewerkstelligd alsmede de doelstellingen voor de lange(re) termijn.

#### *Stelling 4:*

**De (middenhuur)woningen van beleggers zijn niet-gesubsidieerd gebouwd en worden voor een lange termijn geëxploiteerd. Het ingrijpen van de overheid maakt daarmee van een nationaal beleid een speelbal voor de nationale politiek.**

De experts geven aan dat het huidige middenhuurbeleid deels een politiek spel is, waarbij regelmatig een proefballon wordt opgelaten maar uiteindelijk tendeeft het beleid langzaam naar een deal-structuur. Evident is dat het tekort aan middenhuur een maatschappelijk probleem is en volgens de academici is het daarmee legitiem dat de overheid ingrijpt om een beleidsdoel te faciliteren. Desalniettemin zijn er diverse meningen over het middenhuurbeleid en de schaal waarop dit zou moeten worden gereguleerd.

De experts geven aan dat de middenhuurproblematiek voornamelijk een lokale problematiek is. Hier ligt dan logischerwijs ook een deel van de oplossing. Een lokale overheid kan echter niet enkel aangeven dat zij een bepaalde invulling willen zien van het middenhuurbeleid, zonder dat daar een acceptabel rendement voor de belegger tegenover staat. De gemeenten zullen hieraan moeten bijdragen. Een groei van het middenhuursegment is immers uiteindelijk het doel.

Het overheidsingrijpen heeft deels als doelstelling om excessen uit de markt te halen. Geen van de experts is daarop tegen. Waar gemeenten voor moeten uitkijken, is dat zij zich niet te star opstellen – zeker niet indien zij de grond niet in eigendom hebben. Indien zij dit wel doen, geeft dit ontwikkelaars een reden om niet meer te ontwikkelen. Dit zou het publieke belang harder schaden dan dat het haar dient.

#### *Stelling 5:*

**De Nederlandse overheid moet ophouden met het (toestaan van) polderen om het middenhuursegment te stimuleren en één generiek beleid formuleren waarmee de onzekerheid in de markt afneemt c.q. voorbij is.**

Over het algemeen zijn de experts het erover eens dat de kaders van het middenhuurbeleid op nationaal niveau dienen te worden uitgezet. Hier wordt het beleid gemaakt en dit wordt lokaal ingevuld. Dit houdt ook in dat lokale overheden de mogelijkheid moeten hebben dit in te vullen op de manier waarop het het best aansluit bij de lokale woningmarkt. De Nederlandse woningmarkt als zijnde een coherente markt met dezelfde vraag- en aanbodverhoudingen bestaat immers niet, maar deze bestaat in de praktijk uit vele lokale woningmarkten die sterk van elkaar verschillen.

In sommige delen van Nederland speelt de discussie omtrent middenhuur nauwelijks, terwijl het – met name in de grote steden – een zeer actueel en nijpend onderwerp is. De onderbouwing van de experts komt overeen met de onderbouwing van de geënquêteerde beleggers. De gemeente Den Haag is het hier eveneens mee eens en geeft hierbij de aanvulling dat zij een strikter beleid zouden willen hanteren dan in de landelijke regelingen wordt voorgesteld, zoals de 33%-cap van de WOZ-waarde in het WWS-systeem.

Het steeds verder decentraliseren van het woningmarktbeleid en het geven van instrumentaria aan lokale overheden is een relatief nieuwe maatregel echter lijkt daarmee in de praktijk in te spelen op de veranderende behoefte.

## 5.2 Conclusie expertinterviews

Uit de expertinterviews blijkt duidelijk dat er een spanningsveld in de Nederlandse woningmarkt aanwezig is tussen de publieke en de private sector, die grotendeels worden verklaard door economische versus maatschappelijke argumenten. De rijksoverheid en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om passende woningbouw te faciliteren en de betaalbaarheid hiervan bereikbaar te houden. Zij hebben hier ook de nodige instrumentaria voor, die zeker in de laatste jaren meer gedecentraliseerd zijn.

Voor beleggers is het behalen van een rendement het belangrijkste doel, hetgeen onder druk komt te staan door de stijgende bouwkosten en de toenemende regulering van het middenhuursegment. Zodoende ontstaat er een spanningsveld tussen publieke en private belangen: het faciliteren van voldoende middenhuurwoningen tegenover het realiseren van een acceptabel rendement voor diens belegger(s).

Alle partijen erkennen dat het tekort aan middenhuurwoningen een probleem is, echter is er weinig overeenstemming over de manier waarop dit effectief opgelost kan worden. Rode draad door de reacties van zowel de geënquêteerde beleggers als geïnterviewde experts is dat partijen open dienen te staan om gezamenlijk de conversatie aan te gaan. Vanuit beleggers is een angst aanwezig dat de overheid intervenueert in de bestaande voorraad. Daarnaast is het woningmarktbeleid onderhevig aan het op dat moment actieve kabinet. Een en ander leidt tot onzekerheid. Voor de beleggers zou het gunstig zijn indien een langjarig beleid wordt uitgesproken waardoor duidelijkheid en helderheid ontstaat. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er een generiek landelijk beleid zal moeten worden geformuleerd waarbij er voldoende regionale afwijkingsbevoegdheid is, zodat ruimte is voor maatwerk om de doelstelling te bewerkstelligen. Dit kan enkel indien zowel de publieke als de private partijen concessies doen.

Tot slot, buiten de reikwijdte van dit onderzoek vallend, is het interessant om verder te inventariseren in hoeverre de rol van woningcorporaties relevant is. Ondanks dat hun bevoegdheden in de afgelopen jaren zijn beperkt in plaats van uitgebreid, zouden juist zij een partij kunnen zijn om een deel van het lagere middenhuursegment te faciliteren. Met een lagere rendementseis en voldoende capaciteit kan dit wellicht leiden tot een win-win situatie voor partijen. Ook zal hier echter ondersteunende regelgeving noodzakelijk zijn, zoals ook Kunnen (2020) concludeert.

## Hoofdstuk 6: Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken met betrekking tot de geformuleerde hoofdvraag en bijbehorende deelvragen. Tevens worden aanbevelingen gedaan en een reflectie op het uitgevoerde onderzoek gepresteerd.

### 6.1 Conclusies

In het hiervoor beschreven onderzoek is door middel van literatuurstudie, uitgevoerde enquêtes en expertinterviews inzicht verkregen in het functioneren van de woningmarkt, de interventiemogelijkheden van de overheid en de wenselijkheid daarvan vanuit het oogpunt van de grootste woningbeleggers. De deelconclusies per hoofdstuk vormen tezamen een eindconclusie, waarbij getracht is een antwoord te formuleren op de volgende hoofdvraag:

**In hoeverre zijn de verscheidene interventiemogelijkheden op nationaal en lokaal niveau wenselijk in de optiek van de grootste Nederlandse beleggers?**

De Nederlandse woningmarkt is een markt die van oudsher sterk gereguleerd is door de overheid: de koopsector wordt gestimuleerd middels fiscale regelingen en de sociale huursector door subsidies. Het middenhuursegment valt tussen deze twee deelmarkten in en als gevolg van deze regulering is het middenhuursegment minder aantrekkelijk. De vraag naar middenhuurwoningen is echter groot doordat een grote groep Nederlanders met een middeninkomen te veel verdient voor een sociale huurwoning maar te weinig om een koopwoning te kunnen financieren – hetgeen met steeds sterker wordende financieringsvoorwaarden in de nabije toekomst alleen maar lastiger zal worden. De markt lijkt echter onvoldoende in staat om in deze toenemende vraag te voorzien.

Kijkend vanuit de wetenschappelijke theorie van marktwerking en het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale, kan worden geconcludeerd dat er zonder gerichte interventie geen evenwichtssituatie ontstaat in de Nederlandse woningmarkt. Zonder overheidsinterventie zou als gevolg van de grote vraag naar huurwoningen in – voornamelijk - stedelijke gebieden geen marktevenwicht worden bereikt op een huurprijsniveau in het middenhuursegment. Het huurprijsniveau zal echter institutioneel worden afgetopt op een huurprijsniveau op basis van inkomensbeperkingen – het gaat dan echter om prijzen die hoger liggen dan de bovengrens van middenhuurwoningen. Hierdoor is het vrijesector huursegment alleen nog betaalbaar voor de beterverdienenden. Omdat wonen een *merit good* is dat dus onvoldoende kan worden gewaarborgd voor iedereen, lijkt overheidsingrijpen vanuit een theoretisch perspectief legitiem.

De historie van het middenhuursegment toont een significante terugloop van verreweg de grootste woningcategorie naar verreweg de kleinste. Deze situatie is veroorzaakt door de interventie van de overheid in de koopmarkt en sociale huursector. In 2020 telt de Nederlandse woningmarkt ca. 470.000 niet-gereguleerde woningen. Het merendeel daarvan heeft een huurprijsniveau tussen € 737 en € 1.000,-; hetgeen in dit onderzoek is geclassificeerd als een middenhuurwoning. Dit is circa 6% van de totale woningvoorraad en dit aandeel is al enkele jaren stabiel. Uit de expertinterviews blijkt dat aan de overheid kan worden aanbevolen om de doelstellingen concreter te maken, waar het gaat om middenhuur specifiek. Indien de overheid, op nationaal of lokaal niveau, exact aangeeft wat de doelstelling is, dan zijn zij medeverantwoordelijk voor de realisatie hiervan. Dit kan zij doen door naast een algehele doelstelling voor woningbouw, specifiek aan te geven hoeveel middenhuurwoningen moeten gerealiseerd en op welke termijn. Het resultaat is dat de doelstelling concreter en meetbaar is, waarmee beter kan worden ingegrepen en gestuurd indien de doelstelling niet gehaald lijkt te worden.

Om het middenhuursegment te stimuleren heeft de overheid diverse instrumentaria, zowel op landelijk niveau als op regionaal niveau. Op landelijk niveau uit zich dit op dit moment voornamelijk in generieke wet- en regelgeving. Gemeenten hebben sinds enkele jaren via de Huisvestingswet en Wro de mogelijkheid zich actief te mengen in het middenhuursegment bij nieuwbouw. De trend in Nederland is dat het woningbeleid steeds decentraler wordt. Als gevolg van de regionale grote verschillen in de woningmarkten, krijgen gemeenten meer mogelijkheden om een passend beleid te formuleren. Steeds meer en meer wordt hier door gemeenten gebruik van gemaakt. De kaders van dit beleid liggen in grote lijn vast, de invulling mag per gemeente worden bepaald.

Door de toename van wet- en regelgeving en voornamelijk regionale interventiemogelijkheden, wordt het woningmarktbeleid steeds minder generiek. Het is de vraag of voor institutionele beleggers, die een landelijke spreiding in hun portefeuille hebben, dit een wenselijke situatie is en of zij dit als daadwerkelijk stimulerend beoordelen.

Uit enquêtes onder de dertig grootste woningbezitters van Nederland blijkt, dat er een spanningsveld ontstaat tussen een nationaal en een regionaal beleid. Tevens blijkt dat de continue nieuwe initiatieven (zoals een Noodknop of een WOZ-cap in het wws-puntenstelsel) leiden tot onzekerheid in de markt. Dit heeft een mogelijk negatief effect op de investeringsbereidheid van beleggers. Het spanningsveld op beleidsniveau ontstaat door een toename aan regelgeving die per gemeente verschillend is of kan zijn. Desondanks geven beleggers de voorkeur aan een regionaal beleid. De voornaamste reden hiervoor is dat de lokale woningmarkten onderling dusdanig van elkaar verschillen, dat een generiek nationaal beleid niet zou passen. Regionale invulling verdient de voorkeur boven een algemeen beleid, ondanks dat men zich kan afvragen in hoeveel Nederlandse gemeenten een beleid daadwerkelijk noodzakelijk is. In een groot deel van de Nederlandse gemeenten is de middenhuurproblematiek immers geen probleem: daar is voldoende substituuat.

Om te komen tot een succesvolle stimulering van het middenhuurbeleid is het volgens beleggers en woningmarktexperts van belang, dat er een duidelijk en helder beleid wordt geformuleerd zodat een langjarige investeringsstrategie hierop kan worden gebaseerd. Daarnaast dient dit beleid aan te sluiten bij de financiële kaders van de belegger en dient er voldoende mogelijkheid te zijn om afspraken te maken tussen publieke en private partijen.

Als het aan beleggers ligt, interenieert de overheid enkel bij nieuwbouw en niet in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er een sterke voorkeur voor een aantal elementen: de regulering van een minimum percentage middenhuur in een nieuwbouwwontwikkeling, een vastgelegde minimale exploitatietermijn of een maximale aanvangshuur. Het reguleren van de woningvoorraad door de verplichting van een huisvestingsvergunning of het formuleren van een maximaal huurniveau gedurende de exploitatietermijn verdienen de minste voorkeur.

Ook uit de expertinterviews blijkt dat het spanningsveld tussen publieke en private partijen op dit moment zeer belemmerend werkt. Partijen constateren dat overleg en dealstructuren het meest bevorderlijk zijn voor het middenhuursegment. Een structuur zoals de overeenkomsten in Amsterdam en Utrecht of de door het rijk gesloten Woondeals zijn hier voorbeelden van. Op deze manier kunnen de randvoorwaarden gezamenlijk worden bepaald en kunnen beide partijen concessies doen om tot overeenstemming te komen.

Bovenstaande zijn de conclusies uit de deelvragen die in de literatuurstudie, de enquête en de expertinterviews zijn behandeld. Uiteindelijk leidt dit tot beantwoording van de hoofdvraag: *In hoeverre zijn de verscheidene interventiemogelijkheden op nationaal en lokaal niveau wenselijk in de optiek van de grootste Nederlandse beleggers?*

Uit het onderzoek blijkt dat de marktpartijen zeer uiteenlopende meningen hebben over de wenselijkheid van interventie. Partijen erkennen dat er een tekort is aan middenhuurwoningen en dat dit een maatschappelijk probleem is dat door marktwerking niet opgelost lijkt te worden. Tegelijkertijd zijn partijen van mening dat de toenemende regulering van de overheid een contraproductief effect heeft.

De toenemende regulering leidt allereerst tot een spanningsveld over op welke beleidslaag deze interventie plaats zou moeten vinden. Daarnaast zijn er in het recente verleden meermaals initiatieven geformuleerd die vervolgens - vroeg of laat - weer worden afgeschoten. Deze onzekerheid in het beleid leidt bij beleggers tot toenemende onzekerheid en vertragende omstandigheden in een acquisitieproces. De voorkeur gaat er dan ook naar uit, dat een langjarig beleid wordt geformuleerd waarop beleggers hun investeringsstrategie kunnen aanpassen.

Het regionale middenhuurbeleid is een interventie vanuit de overheid die juist door het lokale karakter als relatief vernieuwd gezien kan worden. *An sich* lijkt het beeld vanuit de markt over deze flexibele lokale invulling positief. Als er wordt gekeken naar de diverse huidige interventiemogelijkheden, geven beleggers aan dat zij de voorkeur hebben voor een regionale invulling van het beleid. De voornaamste reden hiervoor is dat dit beleid in potentie het best aansluit op de regionale woningmarkt, die van regio tot regio sterk kan verschillen.

Indien interventie plaatsvindt, geeft men de voorkeur aan het vastleggen van voorwaarden bij een nieuwbouwontwikkeling. Beleggers kunnen hier immers bij aanvang van exploitatie rekening mee houden.

In het onderzoek zijn diverse maatregelen aangedragen ter stimulering van het middenhuursegment. Een deel hiervan is reeds geïmplementeerd, of is reeds geformuleerd als maatregel. Wanneer we tot een weging of *ranking* komen van de relevantie van maatregelen kan worden geconcludeerd dat duidelijkheid het belangrijkste is voor beleggers indien het gaat om overheidsinterventie. Hoe duidelijker het geformuleerde beleid, hoe beter een belegger dit kan implementeren in haar strategie. Dit toont ook een bepaalde mate van wantrouwen – in het verleden is niet altijd sprake geweest van duidelijk en stabiel beleid op de markt voor middenhuur aldus beleggers. Verscheidene maatregelen kunnen als stimulerend worden gezien, doch doen deze maatregelen niets aan het grootste probleem: schaarste in het middenhuursegment. Op lange termijn zal het realiseren van middenhuurwoningen het grootste middel zijn om het tekort in te perken. Het faciliteren van de nieuwbouw van dit segment, is zodoende de grootste opgave van de overheid. Zowel de beleggers als de IVBN geven aan dat marktpartijen graag tezamen met de overheid aan tafel gaan om de uitgangspunten voor nieuwbouw zo passend mogelijk te maken voor de publieke en private actoren.

Op kortere termijn zal de overheid echter moeten interveniëren om de doelstellingen te bereiken.

De voorkeur van beleggers gaat uit naar de regulering van een minimum percentage middenhuur in een nieuwbouwontwikkeling, een vastgelegde minimale exploitatietermijn of een maximale aanvangshuur. Dit zijn elementen die voor aanvang van een ontwikkeling vastliggen en daardoor in ieder geval gedurende de exploitatietermijn duidelijkheid geven over de invulling. Voor partijen is het wel ten eerste van belang dat deze randvoorwaarden passen binnen de financiële kaders en mogelijkheden van beleggers. Indien dit niet past, gaat het ten koste van de investeringsbereidheid. Het is zodoende van belang dat ook gemeenten hierin een concessie doen, door een passende grondprijs te vragen en de voornoemde elementen op een realistisch en enigszins marktconform niveau te formuleren. Indien zij dit niet doen, zal een averechts effect worden bereikt. Dit zou het publieke belang harder schaden dan dat het haar dient. Deze constatering sluiten aan bij eerder uitgevoerde studies, waaronder bijvoorbeeld Arkenbout (2018) die onderzoek heeft gedaan naar specifiek de Amsterdamse situatie. Daarmee lijkt een openingszet van gemeenten wenselijk om tot effectief resultaat te komen. Juist deze zekerheid kan een elementaire stap zijn naar grootschaliger nieuw aanbod op deze voor de Nederlandse woningmarkt essentiële marktsegment.

## 6.2 Reflectie

In deze paragraaf wordt het uitgevoerde onderzoek kort gereflecteerd.

Het uitgevoerde theoretisch onderzoek in deze scriptie was met name gericht op het bekend maken van de lezer met de werking van de Nederlandse woningmarkt en de van toepassing zijnde concepten waaronder marktfalen en overheidsinterventie. Voor dit theoretisch onderzoek was voldoende literatuur beschikbaar en het theoretisch kader bood voldoende handvatten om het vervolgonderzoek uit te voeren.

Dit geldt ook voor literatuur over overheidsinstrumentaria waarmee kan worden ingegrepen in de middenhuursector. Voor gemeenten zijn deze instrumentaria sinds 2017 beschikbaar. Gezien de actualiteit van deze beschikbare instrumentaria heeft nog weinig evaluatie plaatsgevonden. Tevens is nog weinig onderzoek gedaan naar welke instrumentaria gemeenten gebruiken, waarom zij deze keuze maken en of dit het gewenste effect bewerkstelligt. Dergelijke resultaten hadden van toegevoegde waarde kunnen zijn in dit onderzoek. In het huidige onderzoek is voornamelijk gekeken naar de wenselijkheid vanuit het perspectief van een landelijk actieve belegger.

In de enquêtes is gekozen voor gesloten vragen met een aanvullende mogelijkheid tot toelichting. De toelichting was veelal beknopt. Hierdoor was het moeilijk om de achterliggende context en gedachtegang voldoende helder te krijgen. In het vervolg zou zodoende wellicht een interview in plaats van een enquête de voorkeur verdienen, dan wel een telefonische toelichting van de respondenten om een en ander in nader perspectief te plaatsen.

Dit onderzoek is geschreven vanuit het oogpunt van een institutionele belegger. Voor de enquêtes zijn Nederlands grootste woningbeleggers geselecteerd. Dit is gedaan vanuit de gedachtegang dat deze beleggers de grootste woningbezitters van middenhuurwoningen zijn. Deze specifieke groep is voldoende representatief in termen van relevante van de markt. Desondanks zou het voor de volledigheidshalve goed zijn om ook de kleinere woningbeleggers, al dan niet verenigd in bijvoorbeeld een Vastgoedbelang, in dit onderzoek te betrekken zodat het onderwerp vanuit verschillende invalshoeken kan worden belicht.

Een ander waardevol uitgangspunt of toevoeging zou zijn het oogpunt van de nationale en de lokale overheid, waarbij kan worden onderzocht wat vanuit de publieke sector de meest gewenste wijze van interventie is. Het succesvol realiseren van een groter middenhuursegment zal immers afhankelijk zijn van de samenwerking tussen publieke en private partijen.

### 6.3 Aanbevelingen

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende aanbevelingen voor vervolgonderzoek worden gedaan:

- De uitgevoerde enquête is uitgevoerd onder de dertig grootste woningbezitters van Nederland. Dit zijn institutionele beleggers of grote particuliere beleggers die nagenoeg institutioneel zijn georganiseerd. Deze partijen hebben vaak een grootschalige portefeuille verdeeld over verschillende locaties in Nederland. Kleinere woningbeleggers zijn vaak regionaler georiënteerd. Zodoende kan de visie van deze groep beleggers afwijken van de in dit onderzoek gehanteerde beleggers. Om te onderzoeken in hoeverre dit daadwerkelijk afwijkt, wordt aanbevolen om hetzelfde onderzoek uit te voeren onder kleinere beleggers.
- De rol van woningcorporaties valt buiten de scope van onderhavig onderzoek. Toch wordt deze meermaals aangedragen als mogelijke oplossing voor het middenhuursegment. Dit kan door het liberaliseren van een deel van hun bezit, dan wel door de woningcorporaties de bevoegdheid te geven om ook in het lagere middenhuursegment actief te zijn. In een vervolgonderzoek kan nader worden onderzocht welke mogelijkheden er voor woningcorporaties in het middenhuursegment zijn weggelegd en in hoeverre het wenselijk is dat zij zich actief in dit woningsegment gaan mengen.
- De regionale voorkeur voor een woningmarktbeleid doet de vraag rijzen in hoeverre gemeenten daadwerkelijk een regionaal middenhuurbeleid behoeven. In de studie van Brouwer (2016) is onderzocht hoe het tekort in het middenhuursegment in Nederlandse regio's eruitziet. Een actualisering van dit onderzoek en een nadere beschouwing van de vraag-aanbodverhoudingen kunnen een verduidelijking geven van de mate waarin differentiatie van woningmarktbeleid op regionaal niveau benodigd zijn.
- Tot slot kan vervolgonderzoek worden gedaan naar de rol van de lokale overheden en het instrumentarium dat zij toepassen. Op dit moment is het aantal gemeenten dat actief intervenueert in de woningmarkt nog redelijk beperkt. Vervolgonderzoek kan uitwijzen wat de ervaring van deze gemeenten is met betrekking tot de door hen gebruikte instrumentaria, waarmee de gemeenten die nog een beleid willen implementeren hun voordeel kunnen doen.

## Bibliografie

- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Juising, M., Goede, M. de, Peters, V. & Velden, van der T. (2013). *Basisboek kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Brouwer, M. E. (2016a). Beleggingsindex voor het middensegment. Geraadpleegd van <https://vastgoedbibliotheek.nl/#!/SingleDoc?find=BI:brouwer&hitnr=6>
- BZK. (2018). *Ruimte voor wonen*. Geraadpleegd van <https://www.woononderzoek.nl/documenten/Rapporten>
- Centraal Planbureau, & Planbureau voor de Leefomgeving. (2016). *Kansrijk woonbeleid*. Geraadpleegd van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-PBL-Boek-24-Kansrijk-woonbeleid.pdf>
- Centraal Plan Bureau. (2016). *Verklein verschillen in subsidies*. Geraadpleegd van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-2016-13-De-posititie-van-de-middeninkomens-op-de-woningmarkt.pdf>
- Conijn, J. (2008). 'Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg', in: F.J.H. Don (red.), Agenda voor de woningmarkt, Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor Staatshuishoudkunde.
- Conijn, J. B. S. (2019, 17 januari). *Kennis is als een fata morgana* [Presentatieslides]. Geraadpleegd van [https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/Kennis\\_is\\_als\\_een\\_fata\\_morgana\\_afscheidrede\\_Johan\\_Conijn.pdf](https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/Kennis_is_als_een_fata_morgana_afscheidrede_Johan_Conijn.pdf)
- De Groot, C., Schilder, F., Daalhuizen, F. en F. Verwest (2014) *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten: financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Economisch Instituut voor de Bouw. (2017). *Woningmarktbeleid in de komende regeerperiode*. Geraadpleegd van [https://www.eib.nl/pdf/Woningmarktbeleid\\_in\\_de\\_komende\\_regeerperiode.pdf](https://www.eib.nl/pdf/Woningmarktbeleid_in_de_komende_regeerperiode.pdf)
- Eskinasi, M. (2011). *Houdini - Een systeemodynamische Modellering van Regionale Woningmarkten*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.
- Fligstein, N. (2002). *The Architecture of Markets*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam University Press.
- Gool, P. van et al., (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers
- Haffner, M. (2011). Private Rented Sector in the Netherlands. In K. Scanlon & B. Kochan (Eds.), *Towards a Sustainable Private Rented Sector: Lessons from Other Countries* (61-76). London, UK: London School of Economics
- Hielkema, Mr. H. M. (z.j.). *Beschrijving Nederlands systeem van huur(prijs)bescherming woonruimte*. Geraadpleegd van <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/literatuur/hielkema-beschrijving-nederlands-systeem-huurprijsbescherming-woonruimte.pdf>
- Hoeks, L. (2017). *In geouwehoer kun je niet wonen* (1ste editie). Soest, Nederland: Atlas Contact.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declerck, S. Klaver & F. Vernooij (2008), *Regionale woningmarktgebieden: verschillen en overeenkomsten*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- IVBN. (2019). *Mogelijke maatwerkafspraken voor méér nieuwbouw*. Geraadpleegd van <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=1322>
- Kenniscentrum InfoMil. (z.d.). *De Wro in het kort*. Geraadpleegd op 14 juni 2020, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/>
- Kenniscentrum voor ordeningsvraagstukken. (2003). *Sleutel tot Calculus van het publieke belang*. Geraadpleegd van [https://www.kcwj.nl/sites/default/files/vereenvoudigde\\_versie\\_calculus.pdf](https://www.kcwj.nl/sites/default/files/vereenvoudigde_versie_calculus.pdf)
- Leibenstein, H. (1978). *General X-efficiency Theory and Economic Development*. Oxford, Verenigd Koninkrijk: Oxford University Press.
- Marktwerking. (2020). In *Van Dale*. Geraadpleegd van <https://www.vandale.nl>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Ruimte voor wonen*. Geraadpleegd van <https://www.woononderzoek.nl/>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020, 17 augustus). *Woondeals*. Geraadpleegd op 21 augustus 2020, van <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woondeals>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020a, 29 januari). *Regels voor toewijzen sociale huurwoningen*. Geraadpleegd op 30 augustus 2020, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>
- Nibud. (2019, 19 maart). *Nibud: meer dan helpt van budget op aan vaste lasten*. Geraadpleegd op 6 maart 2020, van <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-meer-dan-helpt-van-budget-op-aan-vaste-lasten/>
- Nibud. (2019a). *Inkomenscriteria voor huurders en kopers*. Geraadpleegd van <https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-Rapport-Inkomenscriteria-voor-huurders-en-kopers-2019.pdf>
- Niehof, D. (2008). *De rol van de Overheid op de Woningmarkt*. Geraadpleegd van <https://pdfs.semanticscholar.org/0bd7/5cdf0823e6de43599aa87965e0f7e2080a78.pdf>
- Paling, R. (2020, 20 januari). *Middenhuur gevraagd. Maar voor wie?* Geraadpleegd op 6 maart 2020, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2020/01/middenhuur-gevraagd-maar-voor-wie-101150508>
- Planbureau voor de leefomgeving. (2017). *Perspectieven voor het middenhuursegment van de woningmarkt*. Geraadpleegd van <https://www.vastgoedbibliotheek.nl>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2020). *Wonen en gevoelens van onbehagen?* Geraadpleegd van <https://www.vastgoedbibliotheek.nl>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2020a). *(On)betaalbaar wonen voor middeninkomens*. Geraadpleegd van <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-onbetaalbaar-wonen-voor-middeninkomens-rondetafelbijeenkomst-tweede-kamer-4127.pdf>



- Pen, J. (1967). *De Neoklassieke theorie en de technische vooruitgang*. Artikel uit De Economist 115, NR. 1, 1967
- Post, W.J. van der (2005). *A theoretical focus on economic paradigms*. Working paper University of Amsterdam. Amsterdam: University of Amsterdam.
- Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. (2015). Wonen in verandering. Geraadpleegd van [https://www.rli.nl/sites/default/files/advies\\_wonen\\_in\\_verandering\\_interactief\\_voor\\_website\\_def\\_pdf.pdf](https://www.rli.nl/sites/default/files/advies_wonen_in_verandering_interactief_voor_website_def_pdf.pdf)
- Ramakers, D. J. J. M. (z.d.). *Twee onder één kap. De huurprijs- en huurbeschermingsregeling in de Huurwet 1950*. . Geraadpleegd op 28 mei 2020, van <https://www.ru.nl>
- Renes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Schie, V. M., & van Schoonhoven, F. (2017). *Boom basics huurrecht* (5de editie). Den Haag, Nederland: Boom Juridisch.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment*. Geraadpleegd van [https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/ASRE\\_paper\\_%2015\\_10\\_Middeninkomens.pdf](https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/ASRE_paper_%2015_10_Middeninkomens.pdf)
- Schilder, F., & Conijn, J. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt (2017–01)*. Geraadpleegd van <https://www.asre.nl>
- Stec groep. (2019). Utrechts biedboek middenhuur. Geraadpleegd van <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=1293>
- Teulings, C. N., Bovenberg, A. L., & van Dalen, H. P. (2003). *De Calculus van het Publieke Belang*. (Ministry of Economic Affairs Report; No. 03 ME 18). Kenniscentrum voor Ordeningsvraagstukken.
- Thissen, M. et al., (2010). ‘Woningprijzen, luchtbellens en stedelijke groei’, TPEDigitaal 4 (2): p.73-92.
- Van Dam, M. (2018). Het rompertje ontrafeld. Geraadpleegd van <https://www.vastgoedbibliotheek.nl>
- Van Hoek-Gerritsen, S. (2015). *Schrijfgids voor economen* (Herz. ed. druk). Bussum, Nederland: Coutinho.
- Van der Cammen, H. (2004). Rum : Ruimtelijke ordening in de steigers. Amersfoort, Nederland: ELBA\REC.
- van der Leij, L. (2020, 28 januari). Verlamming woningmarkt vraagt om doorhakken knoop. *FD*. Geraadpleegd van <https://fd.nl>
- van Velthoven, B., & Wijck, V. P. W. (2019). *Recht en efficiëntie* (6de editie). Alphen aan de Rijn, Nederland: Wolters Kluwer.
- Vastgoedmarkt (2020, 14 juli). *Woonminister zegt nee tegen noodknop*. Vastgoedmarkt, p.16.
- Volkskrant. (2019, 20 juli). Van wie is Nederland? *Volkskrant*. Geraadpleegd van <https://www.volkskrant.nl>
- Uittenbogaard, L. et al., (2013). *Strategie en vastgoed*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Woonbond. (2019, 13 december). *Wat kost huren in 2020?* Geraadpleegd op 2 mei 2020, van <https://www.woonbond.nl/wat-kost-huren-2020/>

## Bijlage 1

1. Bij welke organisatie bent u werkzaam?
2. Wat is uw functie binnen deze organisatie?
3. Hoeveel woningen heeft of manager de organisatie in totaliteit?
  - a. 0-500 woningen
  - b. 500-100 woningen
  - c. 1000-2.500 woningen
  - d. 2.500-5.000 woningen
  - e. 5.000 – 10.000 woningen
  - f. 10.000 – 25.000 woningen
  - g. 25.000 – 50.000 woningen
  - h. 50.000 75.000 woningen
  - i. 75.000 – 100.000 woningen
  - j. > 100.000 woningen
4. Welk percentage van de woningen in de woningportefeuille betreft woningen in het middenhuursegment? In de context van dit onderzoek zijn dit woningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.000,- per maand.
  - a. 0-20%
  - b. 20-40%
  - c. 40-60%
  - d. 60-80%
  - e. 80-100%
5. Wat is de voornaamste reden voor de organisatie om te beleggen in het middenhuursegment?
6. In hoeverre acht u / uw organisatie interventie van de overheid noodzakelijk om het middenhuursegment te stimuleren?
  - a. Zeer onnoodzakelijk
  - b. Enigszins onnoodzakelijk
  - c. Neutraal
  - d. Enigszins noodzakelijk
  - e. Zeer noodzakelijk
7. Wat vindt u / uw organisatie het grootste nadeel van overheidsinterventie op nationaal niveau in de middenhuurmarkt?

De afgelopen jaren zijn op nationaal niveau diverse voorstellen geformuleerd (o.a. Noodknop, verlengen van het puntenstelsel tot 185, huur als % van de WOZ-waarde) met als doel het middenhuursegment te stimuleren.

8. In hoeverre verwacht u / uw organisatie dat een dergelijke nationale maatregel daadwerkelijk stimulerend is voor het middenhuursegment?
  - a. Helemaal niet stimulerend
  - b. Niet stimulerend
  - c. Neutraal
  - d. Enigszins stimulerend
  - e. Zeer stimulerend

9. Geeft u / uw organisatie de voorkeur voor een generiek landelijk middenhuurbeleid of een regionaal middenhuurbeleid dat per gemeente kan variëren? (Toelichting kan gegeven worden bij volgende vraag)

10. Wat is de voornaamste reden voor het bij de vorige vraag gegeven antwoord?

Gemeenten kunnen bij nieuwbouwwontwikkelingen voorwaarden stellen aan het middenhuursegment door het vastleggen van o.a. de maximale aanvangshuur, de wijze van indexering en de exploitatietermijn.

11. Wat vindt u / uw organisatie ten aanzien van de bevoegdheden die gemeenten hebben ten aanzien van de regulering van het middenhuursegment. Gemeenten hebben:
- Te weinig bevoegdheden
  - Voldoende bevoegdheden
  - Te veel bevoegdheden

In vraag 11 werd kort omschreven welke bevoegdheden gemeenten (kunnen) gebruiken ten aanzien van het middenhuursegment. Het verschilt per gemeente of en in hoeverre zij hiervan gebruik van maken.

12. In hoeverre sluit in uw / uw organisaties opinie in het algemeen de geformuleerde randvoorwaarden aan bij de situatie in de regionale woningmarkt?  
*Ter verduidelijking: Hierbij valt te denken aan een maximale aanvangshuur versus de markthuur, of een percentage middenhuurwoningen in verhouding met de reeds bestaande woningvoorraad. Het betreft een algemeen beeld van Nederlandse gemeenten.*

13. Kijkend naar onderstaande interventiemogelijkheden, rangschik de interventiemogelijkheden van meest naar minst stimulerend, vanuit het oogpunt van uw organisatie:

	Positionering
Het door de gemeente formuleren van een maximale aanvangshuur voor het middenhuursegment;	
Het formuleren van een maximaal huurniveau dat gedurende de exploitatietermijn niet mag worden overschreden (ook niet door indexatie van bestaand contract);	
Het formuleren van een exploitatietermijn in het middenhuursegment voor een bepaalde periode;	
Het toewijzen van een minimum % middenhuur bij transformatie/nieuwbouw in de planontwikkeling;	
Het verplichtstellen van een huisvestingsvergunning voor het middenhuursegment voor bestaande woningen gekoppeld aan inkomensgrenzen;	
Het vastleggen van een prijsontwikkeling of indexeringsregime voor het middenhuursegment;	
Het formuleren van criteria voor een middenhuurwoning zoals een minimum oppervlakte voor de woning of een minimaal kaveloppervlakte;	

14. In hoeverre acht u / uw organisatie het wenselijk dat een gemeente intervenueert in het bestaande bezit op de woningmarkt?
- Zeer onwenselijk
  - Enigszins onwenselijk
  - Neutraal
  - Enigszins wenselijk
  - Zeer wenselijk