

# Inzet niet-DAEB portefeuille als kans voor het middensegment huur

*Een onderzoek naar de noodzaak en mogelijkheden van corporaties in de regio Haaglanden om de niet-DAEB portefeuille in te zetten voor het middensegment huur.*



ir Lydia de Puy

[lydiadepuy@gmail.com](mailto:lydiadepuy@gmail.com)

Scriptie Master Science of Real Estate (MSRE)

30 november 2020

Scriptiebegeleider: dr F.P.W. Schilder

Tweede beoordelaar: prof. dr. J. Conijn

## Voorwoord

De vastgoedmarkt blijft constant in beweging. Om mijn blik vanuit de corporatiewereld te verbreden ben ik september 2017 gestart met de deelopleiding Vastgoedbeleggen. Daarna volgden de deelopleidingen Investeringsanalyse en Marktanalyse en uiteindelijk de scriptiemodule. Ik kijk terug op een leerzame tijd waarin vanuit de verschillende vastgoedsegmenten complexe vraagstukken aan bod kwamen. De combinatie van theorie en praktijk werkt goed om een aansluiting met het dagelijkse werk te maken.

Met deze scriptie sluit ik de opleiding Master Science of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate af. De weg hier naar toe was er een met pieken en dalen en heeft langer geduurd dan gepland maar hier ligt dan toch het resultaat.

Mijn dank gaat uit naar mijn werkgever Rijswijk Wonen die het mogelijk maakte om deze opleiding te volgen. Ook wil ik de respondenten bedanken voor het delen van hun kennis en ideeën over de woningmarkt in de regio Haaglanden.

Veel dank aan mijn scriptiebegeleider Frans Schilder voor zijn positieve feedback, motivatie en het meedenken om de uitwerking de goede kant op te krijgen.

Ten slotte wil ik het thuisfront bedanken voor alle steun en vooral geduld wanneer ik 'weer aan mijn scriptie moest'.

Lydia de Puy

Rijswijk, 30 november 2020

## Samenvatting

De Nederlandse woningmarkt is op dit moment een onevenwichtige woningmarkt. Het aanbod van woningen is niet voldoende om op de groeiende vraag in te spelen. Hierdoor stijgen de koop- en huurprijzen en is het met name voor huishoudens met een middeninkomen moeilijk om een woning te vinden. De sociale huursector is voor hen vanwege inkomenseisen niet toegankelijk en een koopwoning is door de hoge prijzen veelal geen alternatief. Het middensegment huur is een belangrijke schakel tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt. Doordat het aanbod niet aansluit bij de vraag stopt de doorstroming.

Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 zijn corporaties gedwongen om meer focus te leggen op hun kerntaak, de verhuur van sociale huurwoningen. Dit zou private investeerders meer ruimte geven om te investeren in het geliberaliseerde deel van de huurwoningmarkt en de koopwoningmarkt. Het aanbod middenhuurwoningen sluit echter nog steeds onvoldoende aan bij de vraag. Op basis van de evaluatie van de Woningwet 2015 zijn inmiddels diverse beleidsmaatregelen genomen om corporaties toch meer mogelijkheden te bieden voor het huisvesten van middeninkomens. Met het Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen komen gezinnen met een laag middeninkomen (tot € 43.125) sneller in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties kunnen daarnaast hun niet-DAEB woningen inzetten voor verhuur in het middensegment. Om investeringen in de niet-DAEB te vergemakkelijken, is tijdens Prinsjesdag 2020 aangekondigd dat de marktverkenning voor drie jaar buiten werking gesteld is. Uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2020 blijkt dat in de niet-DAEB tak een extra bestedingsruimte van € 12 miljard zit voor nieuwbouw of van € 6 miljard voor een eenmalige bijdrage aan de DAEB tak. De verschillen per regio en corporaties zijn echter groot. Corporaties hebben daarnaast ook een grote opgave ten aanzien van uitbreiding van de sociale voorraad en het verduurzamen en kwalitatief verbeteren van de bestaande voorraad. Het rapport 'Opgave en middelen' laat zien dat het grootste deel van de corporaties financieel niet in staat is om de opgave op korte en lange termijn uit te voeren bij voortzetting van het huidige beleid.

Het totale woningtekort in Nederland loopt naar verwachting op van 4,2% van de woningvoorraad in 2020 naar 5,1% in 2025 (419.000 woningen). In de huidige woningvoorraad heeft bijna 6% van de woningen een middenhuur (van de liberalisatiegrens (€ 737) tot € 1.000). Dit segment is de afgelopen jaren sterk gegroeid, met name bij particuliere verhuurders. De vraag naar een middenhuurwoning is ook gestegen. Het aantal verhuisgeneigde huishoudens dat op zoek is naar een woning in het middensegment huur steeg van 5% tot 2009 naar 8% in 2018. Doelgroepen voor de middenhuur zijn starters, ouderen, doorstromers uit koop- of sociale huurwoningen, kenniswerkers uit het buitenland en mensen die flexibel willen blijven in hun vestigingsplaats. Het huisvesten van deze doelgroepen draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt en gemengde steden.

Uit onderzoek naar de gewenste ontwikkeling van het middensegment huur blijkt dat de jaarlijkse vraag naar middenhuur 45.000 hoger is dan het aanbod. Ten opzichte van de huidige voorraad is dit een verschil van 11%. De gewenste netto voorraad groei in de middenhuur tot 2030 is 74.000 woningen. Dit is 10% van de netto groei van de gehele voorraad (736.000 woningen). Er zal dus de komende jaren in verhouding meer middenhuur bijgebouwd moeten worden. Een kans hierbij zijn de woondeals om de woningbouw te versnellen. Gezien de interesse van beleggers in middenhuur en het grote beleggingsvolume dat beschikbaar is voor de komende jaren, liggen ook hier kansen om de voorraad middenhuur te vergroten.

De woningvoorraad in de regio Haaglanden bestaat begin 2020 uit 520.000 woningen. Het huidige woningtekort in het functionele woningmarktgebied Den Haag is 32.600 woningen. De toename van

de woningbehoefte tot en met 2029 is 67.100 woningen. De verwachte plancapaciteit is 66.000 waardoor eind 2029 een extra tekort van 1.100 woningen verwacht wordt. Op basis van de aanname dat in de stedelijke regio Haaglanden de gewenste groei van de middenhuur groter is dan het aandeel van 10% op landelijk niveau, wordt een aandeel van 11% tot 13% aangehouden. Dit betekent een netto groei van 7.000 tot 8.500 middenhuurwoningen tot 2030 in de regio Haaglanden. Wanneer ook het aandeel in het tekort aan woningen meegenomen wordt, zal in de regio Haaglanden tot 2030 10.900 tot 12.200 middensegment huurwoningen toegevoegd moeten worden. Beleggers zien de regio Haaglanden als een kansrijke regio om in het middensegment huur te investeren.

Het beleid van de verschillende gemeenten in Haaglanden is er op gericht om de voorraad middensegment te vergroten. Gemeenten hanteren diverse instrumenten om hier op in te zetten. De voorraad vrije sectorwoningen van de corporaties in de regio Haaglanden bestaat uit ruim 14.000 woningen. Dit is gemiddeld 8,6% van de totale voorraad corporatiewoningen. Het beleid van de corporaties ten aanzien van middeninkomens en de middenhuur verschilt per corporatie. Het grootste deel van de corporaties heeft bij de scheiding DAEB niet-DAEB de keuze gemaakt om de inzet op de niet-DAEB portefeuille te beperken. Het aandeel niet-DAEB woningen in de gehele woningportefeuille is dan ook beperkt. Ook corporaties zien steeds meer een rol om middeninkomens te huisvesten. Zij verkennen veelal nog de mogelijkheden om dit via de niet-DAEB voorraad te doen.

De investeringscapaciteit van corporaties is echter beperkt. Uit de IBW 2020 blijkt dat de corporaties in de regio Haaglanden gepland hebben om in de periode 2020-2024 ruim 12.500 DAEB woningen te bouwen. Daarnaast staan in de planning de bouw van 660 niet-DAEB woningen. Dit is 5% van het totaal aantal te bouwen woningen. Vanuit de niet-DAEB tak hebben de corporaties in Haaglanden € 0,9 miljard besteedbare ruimte om niet-DAEB woningen te bouwen. Deze ruimte wordt dus lang niet ingezet voor nieuwbouw. Uit het rapport opgave en middelen blijkt dat de corporaties in de regio Haaglanden op basis van het huidige beleid al vanaf 2024 niet meer aan hun opgave kunnen voldoen. Wel is door de gezamenlijke corporaties in het onderzoek aangegeven dat 50% van de investeringsruimte ingezet moet worden voor investering in niet-DAEB woningen plaats van in het uitkeren van dividend.

Corporaties zijn vooral op zoek naar mogelijkheden om gedifferentieerde, leefbare wijken te creëren met kansen voor bewoners om woon carrière te maken. De bestaande niet-DAEB portefeuille kan maatschappelijke relevant ingezet worden door de woningen in te zetten voor de middeninkomens. Door de beperkte investeringscapaciteit vanuit de niet-DAEB portefeuille zal de inzet van corporaties in Haaglanden op uitbreiding van de niet-DAEB portefeuille niet heel groot zijn. Door de grote investeringscapaciteit en interesse in het middenhuursegment bij beleggers gecombineerd met de inzet vanuit de landelijke en gemeentelijke overheid, is er nu een momentum om de voorraad middenhuur uit te breiden. Door bij herstructurering in een vroeg stadium samenwerking te zoeken met gemeente en marktpartijen, kan een integrale wijkaanpak gerealiseerd worden waarmee doorstroming en differentiatie gewaarborgd zijn. Hiermee wordt het doel van corporaties bereikt zonder zelf te hoeven investeren. Door uitgangspunten vooraf op elkaar af te stemmen, kan de financiële haalbaarheid van projecten geborgd worden. Bij locaties of projecten die voor beleggers minder interessant zijn, ligt juist wel een taak voor corporaties.

## Inhoud

Voorwoord .....	1
Samenvatting.....	2
Inleiding.....	6
1.1    Aanleiding.....	6
1.2    Probleemstelling.....	6
1.3    Doelstelling.....	7
1.4    Afbakening.....	7
1.5    Vraagstelling.....	7
1.6    Onderzoeksopzet.....	8
1.7    Methoden.....	8
1.8    Leeswijzer .....	9
2    Theoretisch kader.....	10
2.1    Institutioneel kader: speelveld van de corporaties.....	10
2.1.1    Historisch perspectief.....	10
2.1.2    Een nieuw tijdperk vanaf 1993.....	10
2.1.3    Parlementaire enquête woningcorporaties .....	11
2.1.4    Herziene woningwet.....	11
2.1.5    Evaluatie herziene woningwet .....	14
2.1.6    Sociaal huurakkoord.....	14
2.1.7    Vertaling naar wetgeving .....	15
2.1.8    Inzet corporaties voor lage middeninkomens.....	16
2.1.9    Investeringscapaciteit corporaties .....	17
2.2    Ontwikkelingen op de woningmarkt.....	18
2.2.1    Woningmarkt en economische ontwikkeling.....	18
2.2.2    Belang van middenhuur op de woningmarkt.....	21
2.2.3    Huidige stand woningvoorraad .....	22
2.2.4    Ontwikkeling bevolking en huishoudens.....	23
2.2.5    Prognose woningtekort .....	25
2.3    Positie van middenhuur en middeninkomens op de woningmarkt.....	25
2.3.1    Huidige voorraad middenhuur .....	25
2.3.2    Huidige situatie middeninkomens op de woningmarkt .....	28
2.3.3    Betaalbaarheid van woningen in het middensegment .....	30
2.3.4    Omvang van het tekort in de middenhuur.....	31
2.3.5    Mogelijkheden voor vergroten aanbod middenhuur.....	32
2.4    Conclusie .....	32

3	Mogelijkheden voor middenhuur en middeninkomens in de regio Haaglanden .....	34
3.1	Ontwikkeling aanbod middenhuur in regio Haaglanden .....	34
3.1.1	Regionale huishoudensontwikkeling.....	35
3.1.2	Verwacht tekort tot 2030.....	36
3.2	Beleid middensegment in Haaglanden.....	37
3.3	Inzet van corporaties in Haaglanden op het middensegment .....	38
3.4	Conclusie .....	39
4	Beschrijving methodiek .....	40
5	Analyse .....	43
6	Conclusie .....	51
7	Reflectie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek .....	53
	Bibliografie .....	54
	Lijst van geïnterviewden.....	58

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In Nederland zijn binnen de huurmarkt diverse maatregelen van kracht om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, om te zorgen voor een reële prijs/kwaliteit verhouding van een huurwoning en om doorstroming te stimuleren (Ollongren K. , 2019, p. 1). Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in dit speelveld. In de loop der jaren is de rol van woningcorporaties vergroot. Om te zorgen dat corporaties zich weer op hun kerntaak richten, is op 1 juli 2015 de herziene Woningwet ingevoerd. Aanleiding voor deze invoering was enerzijds het staatssteunbesluit van de Europese Commissie van 15 december 2009, anderzijds was dit de parlementaire enquête woningcorporaties naar aanleiding van misstanden in de sector (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 6). De kerntaak van corporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Drie jaar na invoering is de Woningwet 2015 geëvalueerd. In februari 2019 is het verslag Evaluatie herziene Woningwet van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verschenen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). Ook is door de commissie -Van Bochove in opdracht van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd (Commissie-Van Bochove, 2018). Mede naar aanleiding van afspraken in de Nationale Woonagenda zijn ook diverse andere maatregelen binnen de huurmarkt tegen het licht gehouden. Deze evaluaties hebben geleid tot een aantal voornemens van de minister om de betaalbaarheid op de huurmarkt te verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens te verbeteren (Ollongren K. , 2019, pp. 1, 2). Woningcorporaties krijgen voor huisvesting van de middeninkomens weer een breder speelveld.

### 1.2 Probleemstelling

De positie van de middeninkomens is de afgelopen jaren steeds verslechterd. Door het aantrekken van de economie, migratie en een woningmarkt die als gevolg van de crisis jarenlang vast heeft gezeten, zijn veel mensen op zoek naar een woning. Door deze groeiende vraag maar ook omdat de laatste jaren weinig gebouwd is, stijgen de prijzen hard. De positie van huishoudens met een middeninkomen staat daarbij onder druk (Bouwinvest, 2018, p. 2). Wanneer zij willen verhuizen of voor het eerst een eigen woning willen betrekken, lopen zij tegen verschillende belemmeringen aan. Het aanbod aan betaalbare huurwoningen, het middensegment, is voor middeninkomens relatief klein. Hierdoor zijn prijzen van dit type woningen vaak hoog. De sociale huursector is voor hen vanwege inkomenseisen niet toegankelijk en een koopwoning is veelal geen alternatief (Middelkoop, M. van & F. Schilder, 2017, p. 6). Hierdoor stopt de doorstroming.

De focus van corporaties op hun kerntaak, zou private investeerders meer ruimte geven om te investeren in het geliberaliseerde deel van de huurwoningmarkt en de koopwoningmarkt. Beleggers zijn echter onvoldoende in staat geweest om voor het middensegment huurwoningen te bouwen.

Daarnaast blijkt dat het aandeel afneemt dat de corporaties hadden in de verhuur van woningen aan middeninkomens. Bij de invoering van de Woningwet 2015 hebben corporaties in hun bezit een scheiding aangebracht in DAEB en niet-DAEB activiteiten. Vanaf 1 januari 2018 is deze scheiding van kracht. De DAEB portefeuille bevat huurwoningen met een huur onder de sociale huurgrens. Uit onderzoek van Platform 31 blijkt dat de meeste corporaties op korte en middellange termijn een afname van het niet-DAEB deel van hun woningbezit verwachten (Lustenhouwer, 2018, p. 15). Uit de evaluatie van de scheiding DAEB- niet-DAEB blijkt dat de toekomstbestendigheid van de niet-DAEB

portefeuille en de benutting van de investeringsruimte een van de risico's en aandachtspunten zijn (Veld, 2018, p. 73) .

Om toch voldoende aanbod voor het middensegment te creëren, overweegt de minister om het speelveld voor corporaties weer te vergroten. Een belangrijk speerpunt van het kabinet is het creëren van een volwaardig middenhuursegment. Met het ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur krijgen corporaties meer mogelijkheden om middenhuurwoningen te realiseren. Corporaties staan vanuit hun kerntaak echter ook voor andere opgaven. Zij zijn aangewezen als startmotor voor de energietransitie en staan voor de opgave om de woningen voor de lage inkomens betaalbaar te houden. De belastingdruk, waaronder de verhuurderheffing neemt daarnaast nog steeds toe, waardoor steeds minder ruimte is voor investeringen. Het is daarbij de vraag of de inzet van woningcorporaties om meer middenhuurwoningen te realiseren, vanuit de ontwikkeling van de vraag en het aanbod ook noodzakelijk is.

### 1.3 Doelstelling

Inzicht krijgen in de noodzaak en mogelijkheden van corporaties om bij te dragen aan betaalbaar huisvesten van het middensegment door inzet van de niet-DAEB portefeuille.

### 1.4 Afbakening

De woningmarkt in Nederland is geen nationale woningmarkt maar er is sprake van een aantal regionale en soms lokale woningmarkten (Vlak, 2017, p. 9). De verwachting is dat in de toekomst de verschillen tussen regio's toe zullen nemen door demografische en economische ontwikkelingen. Dit heeft effect op de doelmatigheid van beleid ten aanzien van maatregelen voor het middensegment. In dit onderzoek wordt daarom de woningmarktregio Haaglanden als uitgangspunt genomen. Sinds 1997 wordt in Haaglanden een regionale woonvisie opgesteld (Scholten, 2017). In de regio Haaglanden zijn 16 corporaties werkzaam in 9 gemeenten. De corporaties in de regio Haaglanden werken samen via de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De SVH richt zich op de Regionale Woonruimteverdeling en beleidsthema's die een regionale component hebben (SVH, 2018). De regio Haaglanden heeft een eigen woonruimte verdeelsysteem. De inzet van de individuele corporaties heeft daarmee altijd effect op de hele regio. Het onderzoek wordt uitgevoerd vanuit het perspectief van de corporatie. Met de resultaten van het onderzoek wordt onder andere beoogd om advies aan de werkgever, een van de corporaties in de regio Haaglanden, te kunnen geven ten aanzien van de niet-DAEB woningportefeuille.

### 1.5 Vraagstelling

De geschetste probleem- en doelstelling leiden tot de volgende vraagstelling:

Is het noodzakelijk dat woningcorporaties in de regio Haaglanden bijdragen aan betaalbaar huisvesten van het middensegment door inzet van de niet-DAEB portefeuille en welke mogelijkheden hebben corporaties daarbij?

#### Deelvragen

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn de volgende deelvragen geformuleerd.

1. Welke mogelijkheden heeft een woningcorporatie vanuit de Woningwet om het middensegment huur te bedienen?
2. Welke positie heeft het middensegment huur op de woningmarkt in Nederland?
3. Is het vanuit de vraag- en aanbodontwikkeling op de woningmarkt noodzakelijk dat corporaties een bijdrage leveren aan huisvesting van het middensegment huur?
4. Hoe is de huidige situatie van het middensegment huur in de regio Haaglanden?



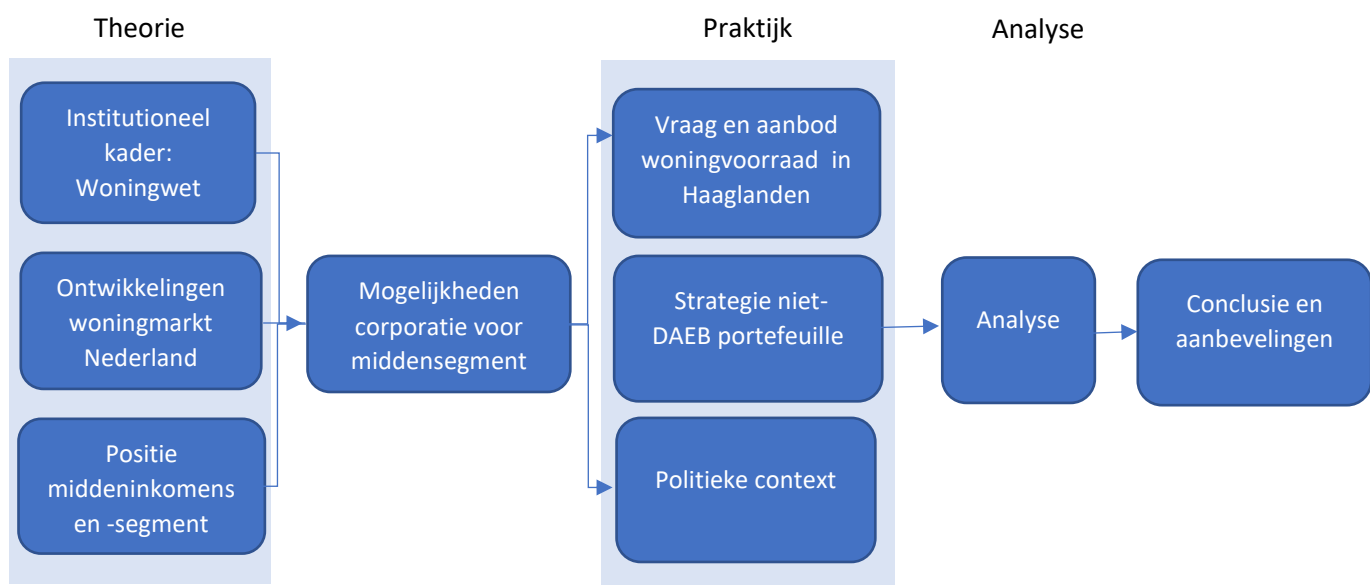
5. In hoeverre dragen de huidige strategie en financiële situatie ten aanzien van de niet-DAEB portefeuille van woningcorporaties in de regio Haaglanden bij aan vergroting van kansen voor het middensegment huur?
6. Welke kansen kunnen corporaties nog benutten in de regio Haaglanden?

## 1.6 Onderzoeksopzet

De vraagstelling leidt tot een verkennend onderzoek. De uitwerking van het onderzoek volgt de TPA (theorie, praktijk en analyse) structuur (Van Hoek-Gerritsen, 2018). Voor de uitvoering van het onderzoek worden een kwantitatieve en kwalitatieve benadering gehanteerd. Eerst wordt een theoretisch kader opgesteld. Op basis van literatuur en documenten wordt inzicht gegeven in het institutioneel kader waarbinnen een corporatie opereert. Vervolgens wordt met behulp van bestaande onderzoeken de positie van het middensegment huur en de middeninkomens op de woningmarkt omschreven.

Ten behoeve van het praktijkdeel wordt een analyse gemaakt van de vraag- en aanbodontwikkeling van de woningvoorraad in de regio Haaglanden voor de komende 5 tot 10 jaar. Op basis van deze analyse wordt inzicht gegeven in de noodzaak van de inzet van corporaties voor de huisvesting van de middeninkomens in de regio Haaglanden. Vervolgens wordt dit beeld aangevuld met een inzicht in de investeringscapaciteit van corporaties om inzicht te krijgen in de ontwikkeling en inzet van de niet-DAEB portefeuille in de komende vijf tot tien jaar. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de politieke context op gemeentelijk niveau. Met behulp van interviews wordt een beeld gekregen van de inzet van de betrokken partijen rond het middensegment.

In de analysefase wordt vervolgens de uitkomst van de interviews afgezet tegen het theoretisch kader. Dit leidt tot conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de inzet van corporaties om het middensegment huur te bedienen en inzicht in de kansen die nog niet benut worden.



## 1.7 Methoden

In het theoretisch kader zal inzicht gegeven worden in de mogelijkheden die corporaties hebben om een bijdrage te leveren aan huisvesting van huishoudens in het middensegment. Door middel van literatuuronderzoek wordt een beeld gegeven van het institutioneel kader van de woningcorporaties waaronder de uitgangspunten van de Woningwet 2015. Op basis van de evaluatie van deze

Woningwet en de laatste ontwikkelingen in het speelveld van de corporaties worden de mogelijkheden voor ontwikkeling van de DAEB en de niet-DAEB portefeuille van de corporaties weergegeven. Op basis van een analyse van de woningmarkt in Nederland wordt de huidige situatie rond het middensegment in beeld gebracht. Hieruit volgt een overzicht van de (theoretische) mogelijke inzet van de corporaties om bij de dragen aan huisvesting van het middensegment huur.

Het praktijkgerichte onderdeel is tweeledig. Door middel van een kwantitatieve analyse wordt de ontwikkeling van de vraag en het aanbod in de regio Haaglanden in beeld gebracht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een onderzoek van ABF research waarin de plancapaciteit wordt afgezet tegen de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van de Primos-prognose 2020 (Groenemeijer & Lelij, Inventarisatie Plancapaciteit april 2020, 2020). Op basis hiervan kan het belang van de inzet van woningcorporaties bepaald worden. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de huidige status van de niet-DAEB portefeuille van de woningcorporaties in Haaglanden op basis van gegevens van onder andere Sociale Verhuurders Haaglanden en Explica.

Vervolgens wordt door middel van semi-gestructureerde interviews met diverse betrokken partijen binnen de 'lokale driehoek', de corporatie, huurdersorganisatie en gemeente in de regio Haaglanden inzicht gegeven in de huidige strategie en toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de niet-DAEB portefeuille. Om het beeld compleet te maken, wordt beleggers gevraagd naar hun beweegredenen om wel of niet te investeren in het middensegment in de regio Haaglanden. Bij de analyse van de interviews is gebruik gemaakt van inductief coderen. Met behulp van het programma Atlas TI worden de interviews geanalyseerd door ze in drie stappen te coderen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van open coderen, axiaal coderen en selectief coderen (Boeije, 2005).

In het analyse deel worden de mogelijkheden voor corporaties voor inzet van de niet-DAEB portefeuille afgezet tegen de huidige situatie. Hiermee wordt inzicht gegeven in hoeverre corporaties gebruik maken van de mogelijkheden en de redenen die hieraan ten grondslag liggen. Ook wordt een beeld gegeven van de kansen die er zijn.

## 1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het theoretisch kader. In paragraaf 2.1 wordt de ontwikkeling weergegeven van speelveld van de corporaties en de mogelijkheden die de corporaties hebben om woningen in het middensegment te verhuren en huishoudens met een middeninkomen te huisvesten. In paragraaf 2.2 wordt een overzicht gegeven van de woningmarkt in Nederland en wordt kort ingegaan op de gevolgen van COVID-19 voor de woningmarkt. In paragraaf 2.3 wordt de positie van de middeninkomens en het middensegment huur beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de situatie van de middeninkomens en de middenhuur in de regio Haaglanden. Paragraaf 3.1 beschrijft de ontwikkeling van het aanbod middenhuur in de regio Haaglanden. In paragraaf 3.2 wordt het beleid ten aanzien van de middenhuur beschreven en in paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de huidige inzet van corporaties in Haaglanden in het middensegment huur. In hoofdstuk 4 wordt de gevolgde methodiek beschreven. Hoofdstuk 5 worden de conclusies vanuit het institutioneel kader, de woningmarktontwikkelingen en de situatie van het middensegment huur in de regio Haaglanden getoetst aan de uitkomst van de interviews. In hoofdstuk 6 worden de conclusies en aanbevelingen gegeven. Hoofdstuk 7 geeft een reflectie op het uitgevoerde onderzoek.

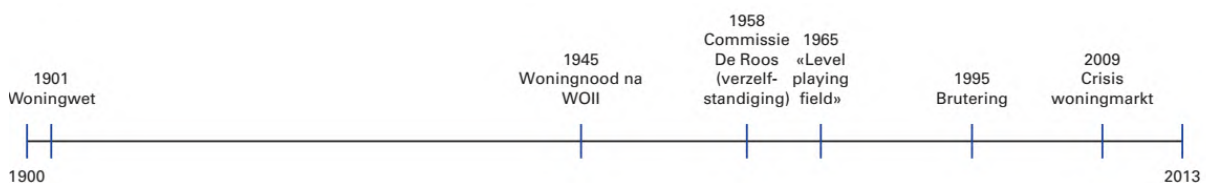
## 2 Theoretisch kader

In het theoretisch kader wordt eerst een beeld gegeven van het institutionele kader waar een woningcorporatie mee te maken heeft en de mogelijkheden voor een woningcorporatie om middeninkomens te huisvesten. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de huidige situatie op de woningmarkt en de positie van de middeninkomens en het middensegment huur op de huurmarkt.

### 2.1 Institutioneel kader: speelveld van de corporaties

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: Welke mogelijkheden heeft een woningcorporatie vanuit de Woningwet om het middensegment huur te bedienen?

#### 2.1.1 Historisch perspectief



Figuur 1 Belangrijke momenten in de ontwikkeling van het corporatiestelsel (Elsinga, 2014, p. 4)

De oorsprong van het huidige corporatiestelsel ligt in de 19<sup>e</sup> eeuw wanneer de eerste woningbouwverenigingen ontstaan. Zorgen over de gezondheid en arbeidsgeschiktheid van arbeiders leiden tot particulier initiatief om een oplossing te zoeken voor de woningnood en slechte woonomstandigheden en te zorgen voor gezonde woningbouw. Met de invoering van de Woningwet in 1901 krijgt de overheidsbemoediging pas vorm. Volgens deze Woningwet komen instellingen die zijn toegelaten op grond van de Woningwet in aanmerking voor laagrentende woningwetwoningen van de overheid. Het marktaandeel van deze zogenaamde woningwetwoningen neemt in jaren daarna gestaag toe en bedraagt rond de 1940 circa 10% (Elsinga, 2014, p. 5).

In de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog krijgen de corporaties een cruciale rol. Dit gaat gepaard met een toenemende overheidsbemoediging van de overheid met woningbouw. Het particuliere karakter verdwijnt, de overheid reguleert de woningbouw (Elsinga, 2014, p. 5).

Een volgende mijlpaal voor de corporatiesector is in 1954 wanneer de commissie de Roos ingesteld wordt om advies uit te brengen over vergroting van de zelfstandigheid van de woningcorporaties. Ook toen al speelde de belangentegenstelling van de commerciële partijen, woningcorporaties en overheid. Pas in 1964 komt de commissie met een rapport. De commissie is van mening dat het de taak van woningcorporaties is om uitsluitend in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. De overheid moet geen taken vervullen die door maatschappelijke partijen uitgevoerd kunnen worden. Woningcorporaties moeten daarbij zo veel mogelijk op eigen benen kunnen staan en moeten bedrijfseconomisch zelfstandig zijn (Elsinga, 2014, p. 6).

Mede door dit primaat van de corporaties groeit de corporatiesector in de periode hierna van 35% naar 42%. Hierbij speelde ook een grote rol dat corporaties vanaf 1968 duurdere huurwoningen en goedkopere koopwoningen mogen bouwen als daar vraag naar is (Appelman, 2016, p. 68).

#### 2.1.2 Een nieuw tijdperk vanaf 1993

De introductie van het Besluit Beheer Sociale Huursector in 1993 en de brutering in 1995 luiden een nieuw tijdperk in. Corporaties zijn vanaf dat moment financieel zelfstandig. In de periode erna volgt een professionalisering van de sector. Verenigingen worden stichtingen. Er komt meer nadruk op het vastgoed, verkoop van woningen en ontwikkeling van commercieel vastgoed gaan onderdeel van de

werkzaamheden vormen. De corporatiesector kan tegen een lage rente lenen en profiteert van de bloeiende koopwoningenmarkt waardoor de financiële positie van de corporaties steeds beter wordt (Elsinga, 2014, p. 7). Hierdoor ontstaat de discussie of corporaties hun vermogen wel op de juiste manier inzetten. Een omslag komt in 2005 wanneer vanuit Europa gesteld wordt dat de Nederlandse woningcorporaties het 'level playing field' op de woningmarkt verstoren.

Wanneer in 2009 de crisis op de woningmarkt zijn intrede doet en corporaties in 2010 Verhuurderheffing moeten gaan betalen, komen vele corporaties in financieel zwaar weer en wordt de focus gelegd op efficiëntie en bezuinigingen (Elsinga, 2014, p. 7).

### 2.1.3 Parlementaire enquête woningcorporaties

In januari 2012 bleek dat bij woningcorporatie Vestia grote financiële problemen waren. Door financieel wanbeheer kampte de corporatie met een miljardtekort. Ook bij een aantal andere corporaties was sprake van misstanden en financieel wanbeleid. Op initiatief van het CDA werd een parlementaire enquête ingesteld om inzicht te krijgen in het functioneren van het stelsel van woningcorporaties in Nederland (Parlementaire enquête woningcorporaties 2012-2014, 2019). Volgens de enquêtecommissie is de negatieve beeldvorming en beoordeling van corporaties niet onterecht gebleken. Falende corporatiebestuurders, falend toezicht, falende politiek en fundamentele problemen in het stelsel (gebrek aan inzicht in doeltreffendheid en doelmatigheid) liggen hieraan ten grondslag (Parlementaire enquetecommissie woningcorporaties, 2014-2015, p. 15).

### 2.1.4 Herziene woningwet

Een wijziging van de Woningwet was in de tussentijd al enige tijd in voorbereiding. Vanaf 1 juli 2015 werd de herziene Woningwet van kracht. (Rijksoverheid, 2015, p. 1). Met de herziene Woningwet werden zes hoofdoelen beoogd te halen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 6).

1. Afbakening kerntaak: welke taken mogen corporaties met staatssteun uitvoeren (DAEB) en welke niet (niet-DAEB);
2. Bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen;
3. Voorkomen van marktverstoring bij activiteiten die niet met staatssteun mogen worden uitgevoerd (niet-DAEB activiteiten);
4. Versterken van positie van gemeenten en huurdersorganisaties;
5. Verbeteren van intern en extern toezicht;
6. Bieden van een wettelijke basis aan woon coöperaties.

Hieronder is kort per punt aangegeven hoe deze doelen ingevuld worden.

#### **1. Afbakening kerntaak**

De kerntaak voor corporaties blijft het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast mogen corporaties diensten van algemeen economische belang (DAEB-activiteiten) uitvoeren. Hierbij gaat het om verhuur van specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van bepaalde diensten voor leefbaarheid.

#### Passend toewijzen

Een belangrijke wijziging van de herziene Woningwet is de invoering van het passend toewijzen. Tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huur tot € 737,14) moeten corporaties toewijzen aan hun doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van een woningcorporatie zijn huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijsspeil 2020). Woningcorporaties moeten jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende woningen aan deze doelgroep toewijzen. Daarnaast mogen

corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Corporaties kunnen er echter ook voor kiezen om deze 10% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055. De overige 10% mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij wel voorrang geven aan huishoudens met een urgentieverklaring in verband met fysieke of psychische beperkingen (Ministerie van Koninkrijksrelaties & Binnenlandse Zaken, 2020).

Sinds 2016 moet 95% van de vrijkomende woningen die woningcorporaties aan de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens verhuren een huur hebben die onder de aftoppingsgrenzen ligt, Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is dit de lage aftoppingsgrens € 619,01 en voor huishoudens vanaf 3 personen de hoge aftoppingsgrens € 663,40 (Rijksoverheid, 2015, p. 2).

#### Maatschappelijk vastgoed

Onder een aantal voorwaarden mogen woningcorporaties maatschappelijk vastgoed beheren. Dit vastgoed moet in gebieden liggen waar de corporatie woningen bezit. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn een gemeenschapscentrum of een dorps- of wijkbibliotheek (Rijksoverheid, 2015, p. 2).

#### Leefbaarheid

Corporaties maken met de gemeente en bewonersorganisaties afspraken over de activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Hierbij mogen zij investeren in de omgeving van de woningen die zij in bezit hebben, bijvoorbeeld het groenonderhoud. Daarnaast mogen zij een huismeester in dienst hebben, huurdersinitiatieven ondersteunen of een bijdrage leveren gericht op de sociale omgeving van huurders (Rijksoverheid, 2015, p. 2).

#### Duurzaamheid

Corporaties mogen zelf duurzame installaties zoals zonnepanelen, of warmte-koude opslaginstallaties aanbrengen of huurders daarbij ondersteunen. Een voorwaarde is dat deze voorzieningen bijdragen aan duurzaam energiegebruik en ten goede komen aan de eigen huurders. (Rijksoverheid, 2015, p. 2).

#### Diensten aan bewoners

Corporaties mogen in beperkte mate diensten aanbieden aan hun huurders, bijvoorbeeld als makelaar optreden bij verkoop van eigen huurwoningen (Rijksoverheid, 2015, p. 3).

## **2. Bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen**

Per 1 januari 2017 zijn corporaties verplicht de DAEB activiteiten te scheiden van de niet-DAEB activiteiten. Het doel van deze splitsing of scheiding is dat het maatschappelijk vermogen ook daadwerkelijk ingezet wordt voor de maatschappelijke opgave van de corporatie. De meeste corporaties hebben hierbij de keuze gemaakt voor een administratieve scheiding. Een klein deel heeft gekozen voor een juridische splitsing.

#### Administratieve scheiding

Bij een administratieve scheiding zorgt de corporatie dat al haar activiteiten toegerekend worden tot de DAEB of de niet-DAEB tak. Zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB tak moet individueel levensvatbaar en financierbaar zijn (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

#### Juridische splitsing

Bij een juridische splitsing scheidt de corporatie het niet-DAEB bezit in een of meerdere woningvennootschappen. De corporatie is 100% aandeelhouder van deze vennootschappen. Ook

hier geldt dat de corporatie zelf en de woningvennootschappen individueel levensvatbaar en financierbaar moeten zijn (Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

#### Vrijstelling kleine woningcorporaties

Kleine corporaties hadden de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor vrijstelling van deze verplichting omdat dit tot onevenredig zware administratieve lasten kan leiden. Corporaties kwamen voor deze vrijstelling in aanmerking wanneer de jaaromzet minder is dan € 30 miljoen, de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% van jaaromzet bedragen en de niet-DAEB activiteiten per boekjaar maximaal 10% zijn van de totale jaarinvesteringen (Rijksoverheid, 2015, p. 5).

### **3. Voorkomen van marktverstoring bij activiteiten die niet met staatssteun mogen worden uitgevoerd (niet-DAEB activiteiten);**

#### Markttoets

In situatie waar corporaties zich buiten hun kerntaak willen inzetten en zogenaamde niet-DAEB activiteiten wil uitvoeren, bijvoorbeeld bij herstructureringswijken waarbij het gewenst is om duurdere huurwoningen te mengen met sociale huurwoningen. dient eerst een markttoets uitgevoerd te worden. De markttoets wordt uitgevoerd door de gemeente en dient aan te tonen dat marktpartijen geen interesse hebben. Deze markttoets geldt voor woningcorporaties die hun DAEB en niet-DAEB activiteiten administratief gescheiden hebben. Voor woningcorporaties die gekozen hebben voor een juridisch splitsing geldt deze niet. Als marktpartijen vinden dat de markttoets niet goed is uitgevoerd, kunnen zij bezwaar maken bij de AW (Rijksoverheid, 2015, p. 3).

### **4. Versterken van positie van gemeenten en huurdersorganisaties;**

#### Lokale prestatieafspraken

De bijdrage van woningcorporaties aan het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid wordt vastgelegd in lokale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden gesloten tussen de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisaties. De gemeente kan afspraken opnemen over bijvoorbeeld ontwikkeling van de woningvoorraad, sociale nieuwbouw of leefbaarheid. De huurdersorganisatie vertegenwoordigt de huurders (Rijksoverheid, 2015, p. 3).

#### Woningmarktregio's

Sinds 2016 is het werkveld van corporaties beperkt tot de woningmarktregio waarin de corporaties werkzaam is. Nederland is verdeeld in negentien regio's. Deze woningmarktregio is het kernwerkgebied van de corporatie. Wanneer corporaties buiten dit werkgebied nieuwbouw willen plegen, dienen zij ontheffing aan te vragen (Rijksoverheid, 2015, p. 4).

### **5. Verbeteren van intern en extern toezicht;**

Met ingang van de herziene Woningwet zijn er ook diverse governance regels van toepassing om de professionaliteit en integriteit van corporaties te borgen. Bestuurders en leden van de Raad van Toezicht dienen een zogenaamde fit en propertest te ondergaan voordat zij benoemd worden. Ook zijn beperkingen gesteld aan nevenfuncties om belangenverstreming te voorkomen.

#### Extern toezicht en sanering

##### *Autoriteit Woningcorporaties*

Sinds 2015 is de Autoriteit Woningcorporaties verantwoordelijk voor het toezicht op alle toegelaten instellingen. Deze autoriteit ziet toe op het gedrag en het financieel beheer van de woningcorporaties en haar dochtermaatschappijen en kan sancties opleggen. De AW is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport en valt onder de politieke verantwoordelijkheid van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Inspectie voor Leefomgeving en Transport, 2020).

### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW. Ook neemt het WSW de sanering van woningcorporaties voor haar rekening. Deze saneringstaak heeft het WSW overgenomen van de voormalige financiële toezichthouder, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 2020)

#### **6. Bieden van een wettelijke basis aan wooncoöperaties.**

In de herziene Woningwet hebben huurders de mogelijkheid om een wooncoöperatie op te richten. Huurders krijgen daarmee de mogelijkheid om het eigendom en beheer van hun woningen over te nemen. Hierbij geldt een minimum omvang van 5 woningen. Bij overdracht aan de coöperatie stelt de corporatie de gereserveerde middelen voor onderhoud aan het vastgoed voor de komende 5 jaar ter beschikking aan de wooncoöperatie (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 70).

#### 2.1.5 Evaluatie herziene woningwet

In 2018 is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een evaluatie van de herziene Woningwet uitgevoerd. Doel van deze evaluatie is om inzicht te krijgen in de doeltreffendheid en de effecten van de genomen maatregelen, in het functioneren van het extern toezicht en de inrichting van de saneringsfunctie en in de toekomstbestendigheid (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 6). Ook in opdracht van Aedes is door de Commissie – Van Bochove een evaluatie onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een evaluatie uitgevoerd. In de evaluatie van het ministerie van Binnenlandse Zaken zijn deze bevindingen meegenomen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 7).

Op basis van de evaluatie is er geen aanleiding voor grote stelselwijzigingen. De hoofddoelen zijn bereikt en de ingezette koers kan gehandhaafd blijven. Wel dient de woningwet op onderdelen aangepast te worden. Daarnaast is ook gekeken naar de toekomstbestendigheid van de regelgeving. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 11). Op de volgende hoofdpunten worden aanpassingen gedaan (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, pp. 12 - 17):

- Vereenvoudiging van regelgeving en meer mogelijkheden op lokaal niveau
- Doorontwikkeling extern toezicht
- Meer inzet op gemengde wijken en leefbaarheid
- Betere samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn
- Meer mogelijkheden voor corporaties om te verduurzamen
- Verbetering sanering

#### 2.1.6 Sociaal huurakkoord

In december 2018 sloten de Woonbond en Aedes het Sociaal huurakkoord. Partijen hebben hierbij de keuze gemaakt voor een landelijk kader met ruimte voor uitwerking op lokaal niveau. De algemene uitgangspunten van het akkoord zijn (Aedes en Woonbond, 2018):

- De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren;
- Deze verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben.

De oplopende fiscale belastingdruk beperkt de investeringscapaciteit van corporaties. De beschikbare investeringscapaciteit wordt eerst ingezet op betaalbaarheid en beschikbaarheid en

waar mogelijk op duurzaamheid. Daarbij geldt het uitgangspunt dat investeringen in duurzaamheid een bijdrage leveren aan betaalbaarheid.

In december 2019 hebben Aedes en de Woonbond afspraken gemaakt over de invulling van het specifiek maatwerk en wanneer huurders aanspraak kunnen maken op huurverlaging en huurbevrozing.

#### 2.1.7 Vertaling naar wetgeving

In de kamerbrief van 22 februari 2019 zet de minister de voorgenomen maatregelen ten aanzien van de huurmarkt op een rij. Hierbij worden drie uitgangspunten gehanteerd: verbeteringen binnen bestaande stelsel, meer mogelijkheden voor lokale invulling en eenvoudig, uitvoerbaar en beperkte lasten. Een aantal beleidsvoornemens die worden voorgesteld zijn van belang voor de mogelijkheden van corporaties in de middenhuur (Ollongren K. , 2019):

1. Landelijke kaders ten aanzien van betaalbaarheid behouden ruimte voor lokale partijen om op lokaal niveau afspraken te maken over passende huisvesting en doorstroming. In aansluiting op het Sociaal Huurakkoord wordt onderzocht of het noodzakelijk is om tot een regeling te komen voor tijdelijke huurkorting. Daarnaast wordt, in samenhang met de inkomensafhankelijke huurverhoging, onderzocht of het nodig is om maatregelen te treffen voor huishoudens met inkomensterugval.
2. De toewijzing van DAEB corporatiewoningen wordt doelmatiger ingericht door de DAEB inkomensgrens te differentiëren naar huishoudensgrootte.
3. In aanvulling op de woondeals om de woningbouwproductie op te voeren, neemt de minister aanvullende maatregelen: met de wet Maatregelen middenhuur hebben corporaties meer mogelijkheden om te investeren in het middensegment huur.
4. De noodknop Middenhuur wordt verder uitgewerkt. Een van de mogelijkheden is het maximaliseren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het woningwaarderingstelsel.
5. Er wordt een traject opgestart om de samenwerking tussen de lokale driehoek verder te bevorderen.
6. Vanwege de vergrijzing wordt de samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen bevorderd om geschikte huisvesting voor ouderen mogelijk te maken. Daarnaast worden ouderen met een laag inkomen en vermogen uitgezonderd van passend toewijzen.
7. Om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen, wordt het mogelijk om de vrije ruimte meer gericht in te zetten waardoor lokaal meer flexibiliteit ontstaat. Via de niet-DAEB tak kunnen corporaties meer differentiatie in de wijken aanbrengen.

#### Wet Maatregelen middenhuur

Met ingang van 1 juli 2019 is de Wet Maatregelen middenhuur van kracht waarmee een vereenvoudiging van de markttoets mogelijk is gemaakt. Met deze wet wordt vereenvoudiging van de wet- en regelgeving op drie niveaus geregeld (Aedes, 2019).

- Aanpassing van de Woningwet per 1 juli 2020;
- Aanpassing van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van markttoets naar marktverkenning. De voorrangpositie van marktpartijen bij de marktverkenning verdwijnt en er vindt een versimpeling van de processen rond de goedkeuringsaanvraag plaats. Per 1 juli 2019 is al geen markttoets meer nodig bij erfpacht en gemengde sociale/vrije huur complexen.
- In 2018 is de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting aangepast waarmee geen minimale rendementseis op projectniveau vereist is bij niet-DAEB werkzaamheden. Hierdoor



kunnen corporaties al makkelijk woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 bouwen.

#### Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen

Op 27 september 2019 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen. Het wetsvoorstel bevat een viertal maatregelen die de kansen op een betaalbare woning voor starters, kwetsbare doelgroepen en lage en middeninkomens vergroot worden (Rijksoverheid, 2019). Op het punt van differentiatie van de inkomensgrenzen is in 2020 bij de onderhandelingen over de woondeal besloten om alleen de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen tot € 43.125. Huishoudens met een laag middeninkomen komen hiermee sneller in aanmerking voor een woning. Daarnaast maakt het wetsvoorstel het mogelijk om op lokaal niveau afspraken te maken over lokaal maatwerk. De lokale vrije toewijzingsruimte kan naar behoefte ingevuld worden tot 15%. Wanneer geen afspraken gemaakt worden, is de vrije toewijzingsruimte maximaal 7,5%.

Verder kunnen corporaties huurkorting geven aan huurders met recht op huurtoeslag met een te dure woning. Huurders hebben maximaal drie jaar recht op deze korting zodat ze in deze periode een passendere woning kunnen vinden. Tenslotte krijgen corporaties de mogelijkheid om huren van middeninkomens met 50 of 100 euro te verhogen zodat deze huishoudens eerder naar een passende woning doorstromen.

#### Relevante onderdelen Rijksbegroting 2021

Het kabinet wil investeren in woningmarkt. Het Rijk neemt een grotere rol in bij gebiedsontwikkeling en woningbouw. Ook verkent het Rijk de mogelijkheden voor actief grondbeleid. Een van de maatregelen om het middensegment te bevorderen is dat de marktverkenning drie jaar buiten werking gesteld wordt (Aedes, 2020). In aanvulling op deze afspraken heeft de minister begin november aangekondigd dat de huurverhoging voor de gereguleerde en de vrije sector begrensd wordt op inflatie + 1% (Ollongren K. H., 2020, p. 3).

#### 2.1.8 Inzet corporaties voor lage middeninkomens

In februari 2018 is het rapport Ruimte voor lage middeninkomens verschenen (Beuzenberg, 2018). In dit rapport beschrijft Platform 31 de resultaten van het onderzoek naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de huurders die primair zijn aangewezen op het middensegment en de rol van woningcorporaties daarin.

Met de tijdelijke regeling om 10% van de woningen toe te wijzen aan huurders met een inkomen tussen €39.055 en €43.574 (prijsspeil 2020) hebben corporaties een middel in handen om specifiek aan lage middeninkomens toe te wijzen. Deze regeling vervalt per januari 2021. Voor ruim de helft van de ondervraagde corporatie is toewijzing aan lage middeninkomens onderdeel van hun beleid (Beuzenberg, 2018). Van deze corporaties wijst 64% woningen in het sociale segment aan de doelgroep toe, de overige 34% wijst vrije sector woningen aan deze doelgroep toe. Redenen om niet aan deze doelgroep toe te wijzen zijn bijvoorbeeld dat een corporatie weinig tot geen vrije sectorwoningen in bezit hebben of dat het geen beleid van de corporatie is.

In gebieden met grote druk op de woningmarkt, wijzen corporaties vaak alleen vrije sector woningen toe aan lage middeninkomens. In gebieden met minder druk komen lage middeninkomens ook in aanmerking voor alle woningen. Corporaties geven ook aan dat huishoudens met een laag middeninkomen de corporatie veelal niet weet te vinden. Ten aanzien van de rol van corporaties bij toewijzing van middeninkomens worden de volgende conclusies getrokken.

- Huisvesting van lage middeninkomens is onderdeel van beleid;

- 15% van de corporaties vindt het geen rol;
- Motivatie voor toewijzing is gebrek aan alternatieven;
- 10% vrije toewijzingsruimte wordt weinig gebruikt.

In het rapport wordt de aanbeveling gedaan om de inkomensgrenzen te differentiëren naar type huishouden. Gezinnen met een hoger inkomen zouden dan wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast is de aanbeveling, op voorwaarde van differentiatie van de inkomensgrenzen, om de 90-10 regeling te continueren.

### 2.1.9 Investeringscapaciteit corporaties

Ieder jaar wordt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) opgesteld. De IBW geeft een benadering van hoeveel woningcorporaties maximaal extra kunnen lenen voor hun taken. Dit komt bovenop het geld dat de corporatie al gereserveerd heeft voor voorgenomen werkzaamheden (met name investeringen) en huurbeleid in de dPi (jaarlijkse prognose van activiteiten en financiële prognose) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 1). Hiermee is het voor gemeenten en huurdersorganisaties duidelijk welke inspanningen corporaties kunnen leveren voor de lokale prestatieafspraken (Hek, 2020, p. 3).

De IBW 2020 wijst uit dat corporaties een totale indicatieve bestedingsruimte in de DAEB tak hebben van € 31 miljard voor woningverbetering of van € 41 miljard voor nieuwbouw. Deze bedragen zijn niet optelbaar. Ten opzichte van 2019 is de bestedingsruimte gestegen met 11,76 miljard. Dit komt met name door aanpassing in het financiële kader (bv. de verruiming van de LTV grens van 75% naar 85%). De verschillen per regio en corporaties zijn echter groot (Hek, 2020, pp. 13-14).

In de niet-DAEB tak is de bestedingsruimte voor nieuwbouw 12 mrd, voor een eenmalige bijdrage aan de DAEB tak 6 mrd. In verhouding tot het aantal woningen is de bestedingsruimte in de niet-DAEB tak relatief hoog. Dit komt omdat hier uitgegaan wordt van hogere huren en er geen verhuurderheffing is, waardoor de onrendabele top een stuk lager is (Hek, 2020, p. 15).

Uit de Staat van de corporaties 2019 (Autoriteit Woningcorporaties, 2019) blijkt echter dat de verdien capaciteit van corporaties terugloopt. Doordat huurinkomsten slechts beperkt kunnen groeien, en de uitgaven aan onderhoud, Verhuurdersheffing en Vennootschapsbelasting sterk stijgen, houden corporaties steeds minder over van hun huurinkomsten. De verwachting is dat dit de komende jaren door zet. Het vermogen in de sector neemt daarentegen toe door de stijging van de marktwaarde van de woningen.

Het WSW toetst of corporaties bij hun bedrijfsvoering binnen de grenswaarden van een aantal ratio's blijven, waaronder de loan to value (LTV) en de interest coverage ratio (ICR). De LTV meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De ICR (of rentedekkingsgraad) meet in hoeverre een deelnemende corporatie in staat is (geweest) om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (WSW, 2020). Waar op dit moment de LTV voor veel corporaties een beklemmende factor is, is de verwachting dat bij een stijgende rente de komende jaren de ICR leidend wordt.

### Opgave en middelen

In 2020 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Aedes gezamenlijk onderzocht of de corporaties financieel in staat zijn om hun opgaven op korte en lange termijn uit te voeren. In het rapport Opgave en middelen zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. De belangrijkste conclusie is dat corporaties hier niet toe in staat zijn wanneer het huidige beleid doorgezet wordt. Een belangrijke reden is dat de al eerder geconstateerde terugloop van de netto kasstromen zich voortzet. Voor alle regio's geldt dat de uitgaven harder stijgen dan de inkomsten. Het verschil tussen de regio's wordt met name verklaard door de huidige en toekomstige woningbouwopgave. Uiteindelijk zijn er slechts vier kleinere regio's die voldoende financiële middelen hebben om hun totale opgave tot 2035 te nagenoeg te realiseren. Wel moeten ze daarbij interen op hun eigen vermogen (Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, pp. 7, 8 en 31).

De opgave bestaat uit uitbreiding van de DAEB voorraad maar ook uit investeringen in verduurzaming van het bezit en verbetering van de kwaliteit van de woningen (Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 11). De belangrijkste factoren die hier een rol spelen zijn dat meer investeringen nodig zijn dan de afgelopen jaren het geval was, deze investeringen zijn voor een groot deel onrendabel en de operationele kasstroom daalt doordat de uitgaven harder stijgen dan de inkomsten (Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 26).

Om de haalbaarheid van de maatschappelijke opgave te vergroten zijn er twee mogelijkheden die het grootste effect hebben. Met halvering van de verhuurderheffing of verhoging van de huur met +0,5% boven inflatie vermindert het tekort met 21 miljard resp. 20 miljard (Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 38).

In het onderzoek is er vanuit gegaan dat er geen investeringen in de niet-DAEB tak plaatsvinden ten behoeve van uitbreiding van de niet DAEB voorraad voor bijvoorbeeld middenhuurwoningen (Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 35). Verder is verondersteld dat overtollige liquiditeiten in de niet-DAEB tak uitgekeerd worden aan de DAEB-tak ten behoeve van investeringen.

## 2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de woningmarkt in Nederland en wordt antwoord gegeven op de deelvraag: Welke positie heeft het middensegment huur op de woningmarkt in Nederland?

### 2.2.1 Woningmarkt en economische ontwikkeling

De ontwikkelingen op de woningmarkt hangen samen met de economische ontwikkeling in Nederland. In 2018 groeide de Nederlandse economie met 2,6%. In 2019 was deze groei 1,8%. Sinds 2013 was dit het zesde jaar van groei op rij. Begin 2020 kreeg het Corona virus de wereld in zijn greep. In Nederland werd op 27 februari 2020 de eerste besmetting vastgesteld. In een viertal scenario's heeft het Centraal Planbureau (CPB) de economische impact van het Coronavirus in 2020 en 2021 in beeld gebracht (Centraal Planbureau, 2020). Alle scenario's laten een recessie zien, variërend van 1,2% in de eerste helft van 2020 tot -7,7% voor de duur van de eerstkomende zes kwartalen. De werkloosheid loopt in alle scenario's op en ook de overheidsschuld stijgt in alle scenario's.

In het tweede kwartaal 2020 is de economie met 8,5% gedaald (CBS, 2020), in het derde kwartaal is het bruto binnenlands product weer gegroeid met 7,7% ten opzichte van het tweede kwartaal. Ten

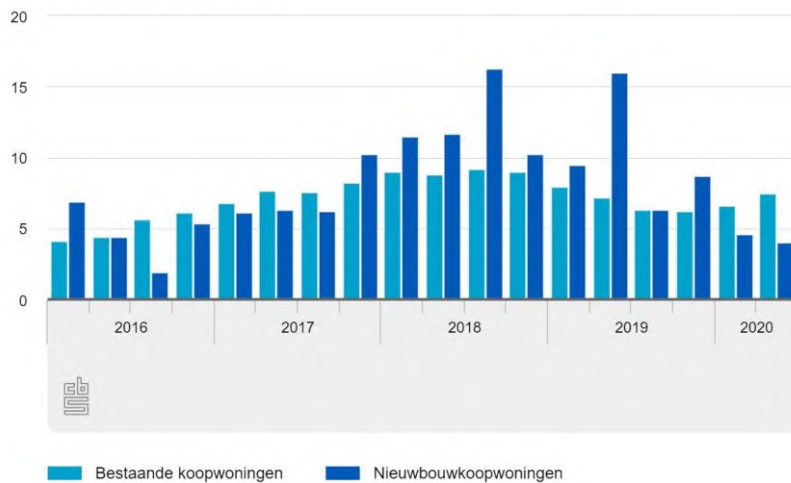
opzichte van het vierde kwartaal 2019 is sprake van een krimp van de Nederlandse economie van 3,3% (CBS, 2020).

### Prijzontwikkeling koopwoningen

De huizenprijzen zijn in 2020 verder gestegen. De prijs van een nieuwbouwwoning was in het tweede kwartaal 2020 4% hoger dan in het zelfde kwartaal in 2019 (CBS, 2020). De prijsstijging van een bestaande woning was in september 2020 8,6% ten opzichte van een jaar eerder.

#### Prijzen koopwoningen

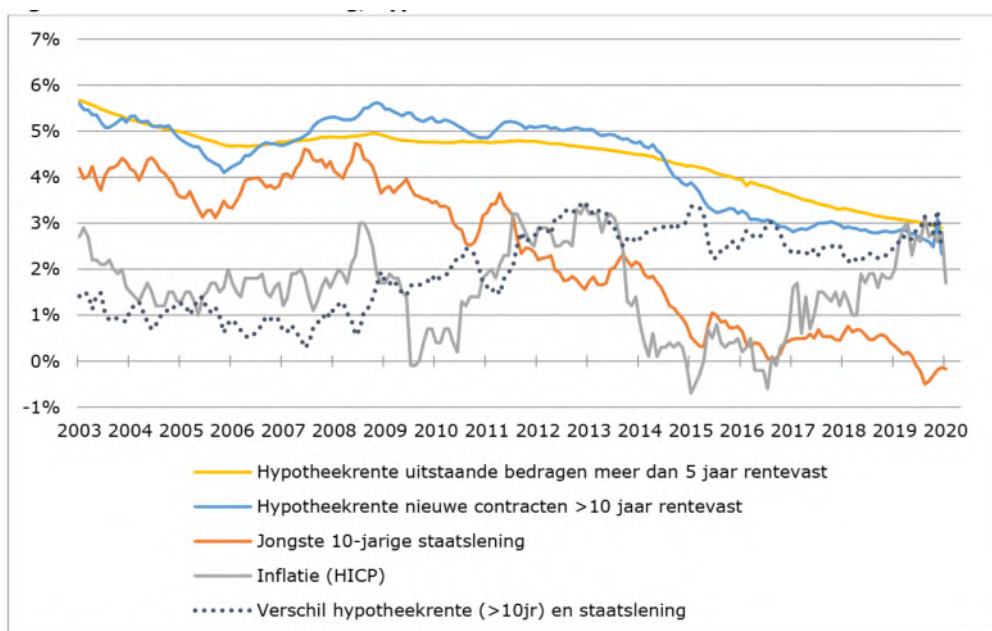
% verandering t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS, Kadaster

Figuur 2 Prijzen koopwoningen (CBS, 2020)

De groei van de huizenprijzen loopt samen op met de aanhoudende lage rentestand. Uitstaande hypotheekrenten hebben een rente van gemiddeld 2,9%. Bij nieuwe hypotheekrenten is het rentetarief voor 10 jaar of minder onder de 2% (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).



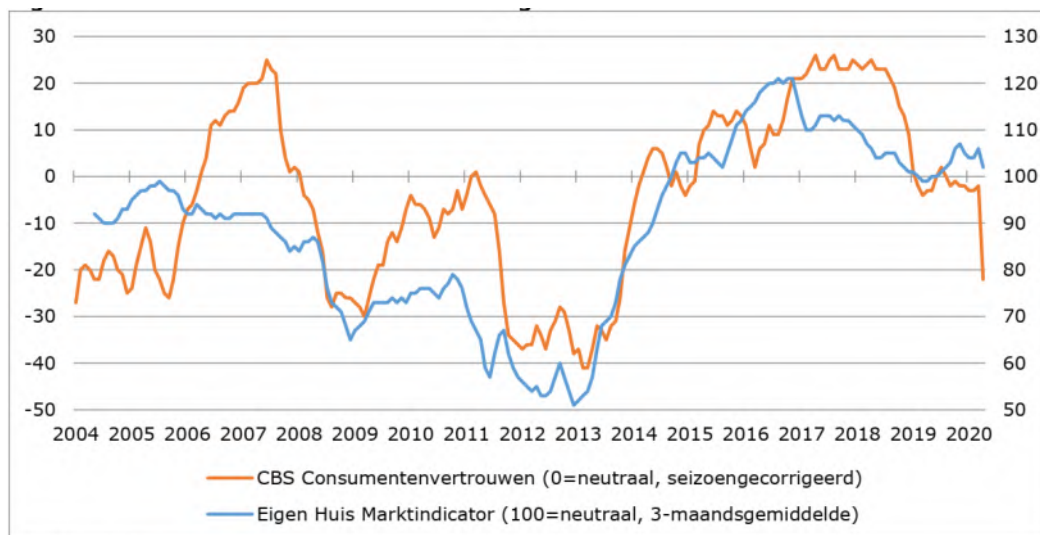
Bron: DNB, CBS

Figuur 3: Rente staatslening, hypotheekrenten en inflatie (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020)

De sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn grotendeels veroorzaakt door de toenemende schaarste op de woningmarkt. De bouw van nieuwe woningen was niet voldoende om de groeiende vraag naar woningen bij te houden. Dit had een snelle afname van het aantal te koop staande woningen tot gevolg (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 9). De betaalbaarheid van koopwoningen staat door de oplopende prijzen onder druk. Ondanks de lage rente is het met name voor starters op de koopwoningenmarkt moeilijk om een woning te kopen. De woningen die op de markt komen, worden, met name in de grote steden, opgekocht door particuliere beleggers om vervolgens weer te verhuren.

Door de onzekerheid die de Coronacrisis met zich mee brengt ligt het consumentenvertrouwen in 2020 op een ongekend laag niveau. Het gemiddelde consumentenvertrouwen over de afgelopen 20 jaar ligt op -5. In september ligt het consumentenvertrouwen op -28 (CBS, 2020).

Vooralsnog lijkt de woningmarkt hier minder vatbaar voor. De Eigen Huis Marktindicator daalde in april van 106 naar 102 punten (waar 100 een neutrale score is) (Vereniging Eigen Huis, 2020). In het eerste half jaar 2020 zijn echter meer nieuwbouwwoningen verkocht ten opzichte van het jaar ervoor. Ook bij de bestaande woningen waren meer transacties, de groei was wel minder groot (CBS, 2020).



Bron: CBS, VEH

Figuur 4: Consumentenvertrouwen en Eigen huis Marktindicator (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 11)

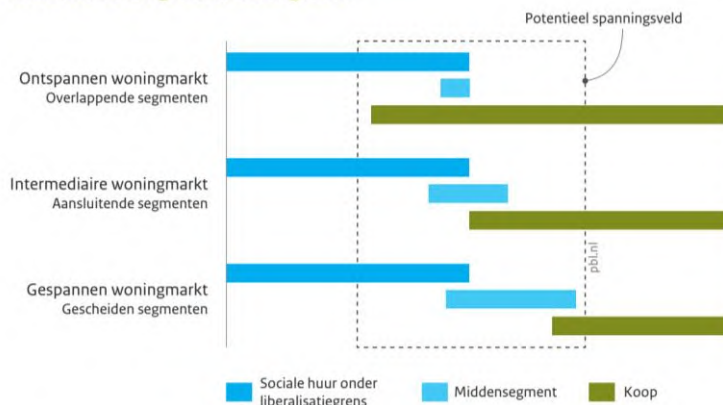
### Prijsontwikkeling huurwoningen

De prijsontwikkeling op de huurmarkt is gerelateerd aan het inflatieniveau van het voorgaande jaar. De huurstijging voor zittende huurders van corporaties in de sociale sector was ongeveer gelijk aan de inflatie, de huurstijging voor zittende huurders van de overige verhuurders in sociale sector was 1,3%, de huurstijging in de geliberaliseerde markt was 0,9% boven inflatie (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 14). In het derde kwartaal van 2020 is de gemiddelde huurprijs van vrije sectorwoningen voor het eerst sinds 2014 gedaald. De gemiddelde huurprijs daalde met 0,4% ten opzichte van Q3-2019. Door de schaarste op de huurmarkt zijn de huurprijzen afgelopen jaren fors gestegen. Door COVID-19 zijn minder expats op de markt aanwezig en komen nu meer huurwoningen vrij (Pararius, 2020).

## 2.2.2 Belang van middenhuur op de woningmarkt

Middenhuur is van groot belang voor een stad die gemengd wil blijven en huisvesting wil bieden voor alle inkomensgroepen. Het geeft nieuwe bewoners makkelijker toegang tot een stad en biedt ruimte voor starters op de woningmarkt (Gijzel, 2018, p. 5). Doordat op dit moment de vraag naar middenhuur groter is dan het aanbod stukt de doorstroming op de woningmarkt. Huishoudens die vanuit een corporatiewoning naar het middenhuursegment willen verhuizen, blijven bijvoorbeeld langer in hun woning omdat er geen alternatief beschikbaar is. Ook starters blijven noodgedwongen langer thuiswonen. Middenhuur draagt daarmee bij aan een evenwichtige woningmarkt.

### Rol van middensegment in woningmarkt



Bron: ASRE 2015; bewerking PBL

Figuur 5: Rol van middensegment in de woningmarkt (Vlak, 2017)

Met name in gespannen woningmarkten, heeft de middenhuur een belangrijke rol om de segmenten gereguleerde huur en de koopwoningmarkt op elkaar aan te sluiten (Vlak, 2017, pp. 23, 24). Hoewel de vraag naar woningen in het middensegment groeit, neemt het aanbod niet snel genoeg toe. Vooral in gespannen woningmarkten, leidt de hogere vraag naar woningen in het middensegment juist tot een stijging van de huurprijzen. Hierdoor neemt het aanbod in het middensegment juist af en komen de prijzen nog hoger te liggen (Gijzel, 2018, p. 7).

In het rapport 'Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt' van het Planbureau voor de Leefomgeving (Vlak, 2017) worden op basis van een onderzoek van Conijn & Schilder uit 2011 drie belangrijke oorzaken benoemd voor het disfunctioneren van de woningmarkt:

- Subsidiering in de koopsector en de sociale huursector
- Inelastisch aanbod
- Impliciete subsidiering van corporaties door bijvoorbeeld lagere grondprijzen en lagere rendementseisen door achtervang bij financiering.

In de koopsector kunnen woningeigenaren gebruik maken van de hypotheekrente aftrek. In de sociale huursector hebben huurders een huurniveau lager dan de markthuur en tot een bepaald inkomen recht op huurtoeslag. Het middensegment is de enige sector die geen subsidies ontvangt terwijl het middensegment ook wel gezien wordt als een belangrijke pijler in het functioneren van de woningmarkt (Vlak, 2017, p. 18). Het huidige beleid van de overheid stimuleert de groei van het middensegment. Door beperkingen aan het maximum inkomen om in aanmerking te komen voor sociale huursector, strengere eisen om een hypotheek af te kunnen sluiten en een afbouw van de hypotheekrenteaftrek, groeit de vraag naar het middensegment.

## Beleidsmaatregelen

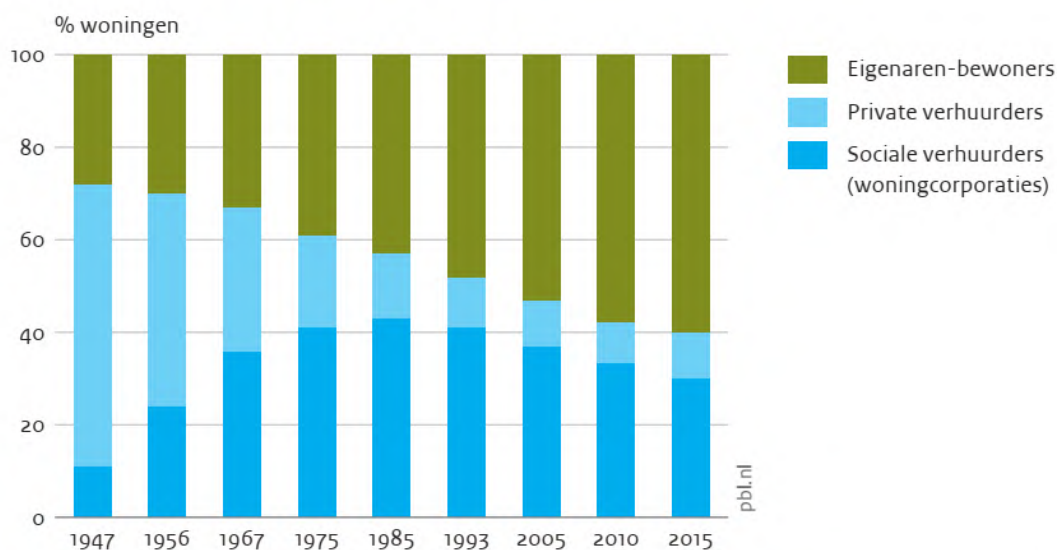
Om de positie van de middeninkomens te verbeteren, zijn al diverse maatregelen genomen. In januari 2017 heeft het Ministerie van Binnenlandse zaken opdracht gegeven om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middensegment, bijvoorbeeld in de vorm van de Samenwerkingstafel middenhuur.

In de kamerbrief van 4 juli 2019 heeft minister Ollongren aangegeven welke maatregelen inmiddels genomen zijn. De maatregelen zijn onder te verdelen in oplossingen om te bouwen en te bestemmen om de beschikbaarheid te vergroten. Daarnaast komt de minister met oplossingen om de woningen betaalbaar te houden (Ollongren K. , 2019). Om de tekorten op de woningmarkt op te lossen heeft de minister zogenaamde woondeals gesloten met verschillende regio's in Nederland. Inmiddels zijn er zes verschillende woondeals getekend, voor de stad Groningen, de regio Utrecht, de zuidelijke randstad, de regio Eindhoven, Metropoolregio Amsterdam en de regio Arnhem-Nijmegen.

### 2.2.3 Huidige stand woningvoorraad

De woningvoorraad ontwikkelt zich door toevoegingen (nieuwbouw, splitsing of transformatie) of onttrekkingen (sloop, samenvoeging of functieverandering). De ontwikkeling van de woningvoorraad is een weerspiegeling van het woningmarktbeleid vanaf de Tweede Wereldoorlog. In de huurwoningenmarkt is met name de verschuiving van het aandeel van private verhuurders naar de sociale verhuurders opvallend.

#### Woningvoorraad naar type eigenaar

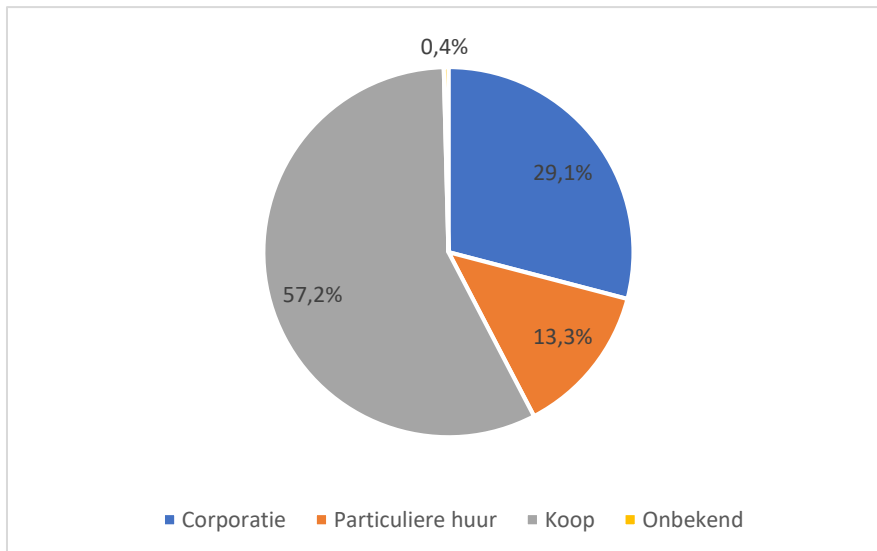


Bron: Elsinga & Wassenberg 2014 (jaren t/m 2010), Wassenberg (persoonlijke communicatie) (jaar 2015)

Figuur 6: Woningvoorraad naar type eigenaar (Vlak, 2017)

Om het grote woningtekort na de Tweede Wereldoorlog terug te dringen, is in de jaren 50 en 60 door de Rijksoverheid, gemeentelijke woningbouwbedrijven en woningbouwverenigingen stevig ingezet op het uitbreiden van de woningvoorraad met onder andere het verstrekken van objectsubsidies en rijksleningen. Omdat de huren in deze periode bevroren waren, was het voor particuliere verhuurders niet mogelijk om de vereiste rendementen te behalen. Eind jaren zestig worden de huren weer vrijgelaten (Vlak, 2017, p. 14). De subsidiering van de koopwoningenmarkt, de hypotheekrente aftrek heeft geleid tot een toename van het eigen woningbezit tot een aandeel van 60%.

In de periode 2012 tot 2019 nam de woningvoorraad per saldo toe met 500.000 woningen van 7.39 miljoen woningen tot een totale voorraad van 7.89 miljoen woningen op 31-12-2019 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020). Van de totale woningvoorraad op 31-12-2019 is 29,1% in bezit van corporaties, 13,3% is particuliere huur, 57,2% zijn koopwoningen en 0,4% is onbekend.



Figuur 7 Eigendomsverhouding woningvoorraad (CBS, 2020)

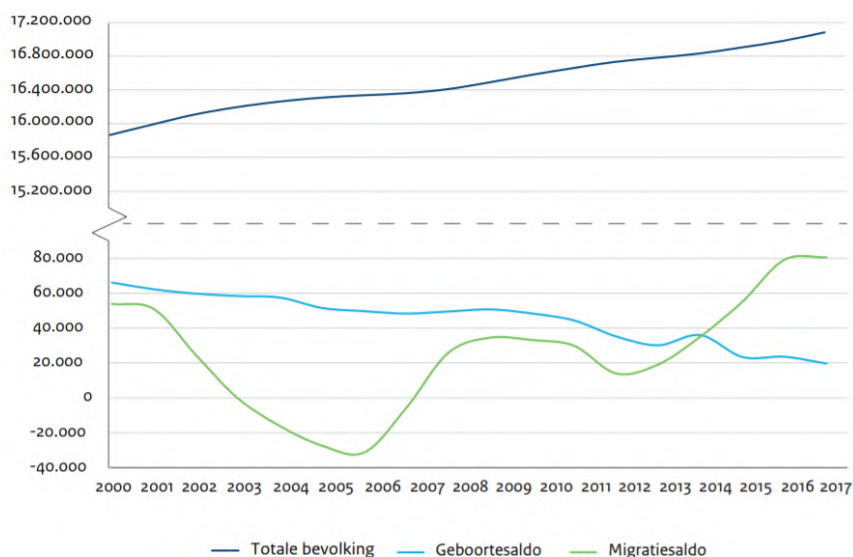
De voorraad koopwoningen nam toe met 300 duizend woningen, de voorraad corporatiewoningen bleef ongeveer gelijk met 2,3 miljoen woningen. De voorraad van private verhuurders (institutionele en bedrijfsmatige verhuurders en natuurlijke personen) groeide van 0,85 naar 1 miljoen woningen. Dit aandeel van private verhuurders groeide in heel Nederland waarbij een hoger aandeel te zien is in de grote steden en de studentensteden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

De afgelopen tijd zijn vooral in de grotere steden met name voor kleine particuliere beleggers koopwoningen gekocht om vervolgens weer door te verhuren, het zogenaamde buy-to-let. Dit zijn met name kleinere woningen (Blijie, 2019, p. 31).

#### 2.2.4 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

De Nederlandse bevolking nam in de periode van 2012 tot 2017 toe van 16,7 miljoen naar 17,1 miljoen inwoners. Dit is een stijging van 2,1%. De ontwikkeling van de bevolking is een resultante van het geboortesaldo (het verschil tussen het aantal geboorten en sterfgevallen) en het migratiesaldo (het verschil tussen het aantal mensen dat zich in Nederland vestigt en het aantal mensen dat uit Nederland vertrekt). Vanaf 2014 is het migratiesaldo bepalend voor de groei van de bevolking (Companen, 2019, p. 13).

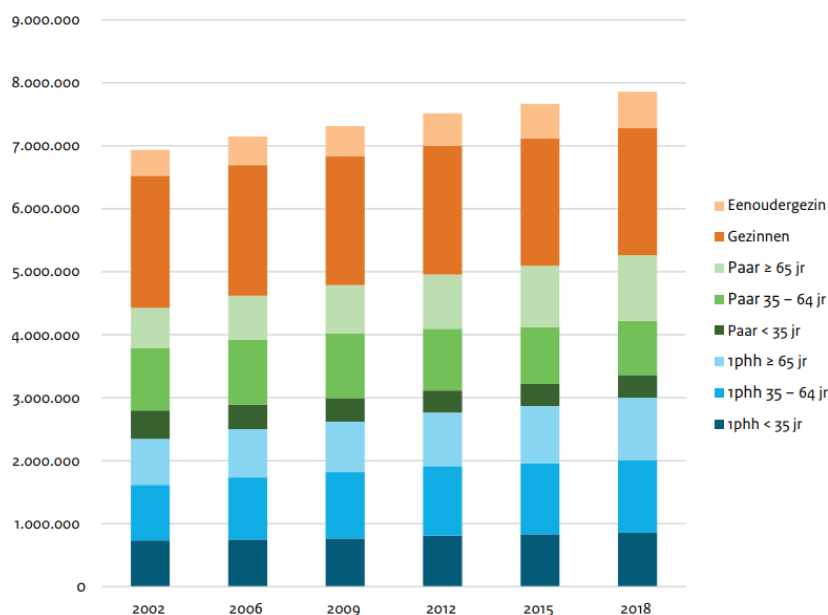




Bron: CBS

Figuur 8: Bevolkingsontwikkeling: geboortesaldo, migratiesaldo en totale bevolking, 2000 – 2017 (Companen, 2019)

Het aantal huishoudens is in deze periode gestegen van 7,5 miljoen naar 7,8 miljoen, een toename van 345.000 (4%). De 65+ huishoudens maakten daarbij de grootste groei door met 320.000 (van 23% naar 26%). Ook het aantal eenpersoonshuishoudens groeide met 236.00 huishoudens flink (Companen, 2019, p. 14). In Figuur 9 is de groei per type huishouden weergegeven.



Bron: CBS

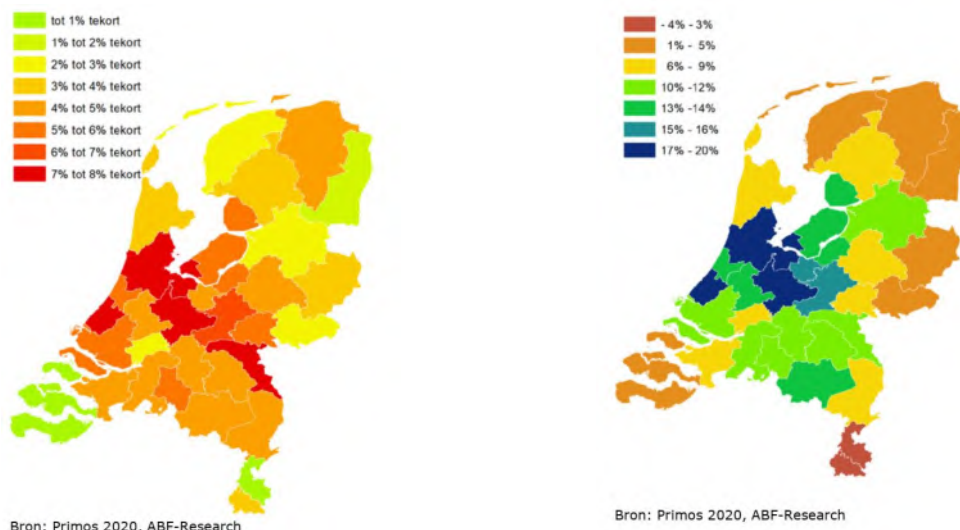
Figuur 9 Huishoudensontwikkeling (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, WoON-jaren 2002 – 2018

### Woonsituatie

In 2017 wonen de meeste huishoudens in een koopwoning, namelijk 49%, 10% van de huishoudens woont in een koopappartement, 18% woont in een huureengezinswoning en 24% in een huurappartement. Tussen 2004 en 2017 is het aantal huishoudens dat in koopwoning woont, gestegen van 54% naar 58% (Companen, 2019, p. 17).

### 2.2.5 Prognose woningtekort

De CBS prognose van 2019 geeft aan dat de bevolking van Nederland zal groeien van 2019 tot 2030 tot 18 miljoen. Dit is een toename van 745.000 inwoners. De toename van het aantal huishoudens in deze periode is 585.000. De grootste groei zit in het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens is bepalend voor de woningbehoefte. In deze huishoudensgroei zitten grote regionale verschillen (Figuur 10) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 22). In 2020 is het woningtekort 331.000 woningen (4,2% van de woningvoorraad). Als gevolg van recente ontwikkelingen als de coronacrisis, PFAS, stikstof waardoor minder omgevingsvergunningen verwacht worden, is de verwachte bouwproductie voor 2021 en 2022 naar beneden bijgesteld. De netto plancapaciteit over de periode 2020-2030 is 837.000 woningen. Doordat het aantal huishoudens wel blijft groeien, loopt het woningtekort verder op tot 5,1% in 2025 (419.000 woningen). De tekorten zijn met name te vinden in de regio Haaglanden, Amsterdam, Utrecht en Nijmegen zoals weergegeven in Figuur 10 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).



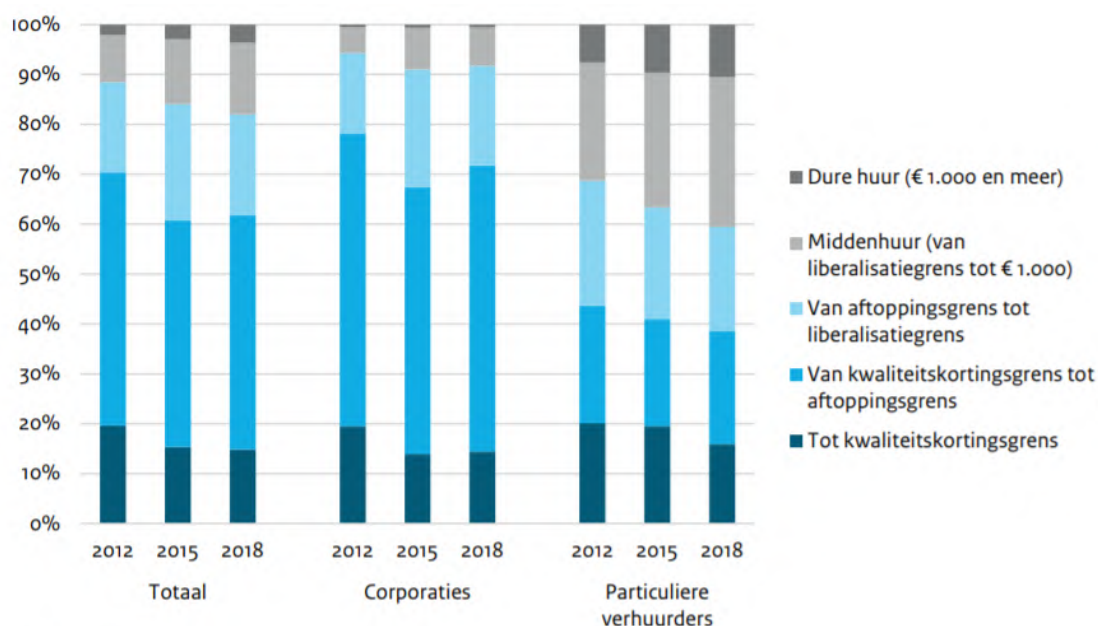
Figuur 10: Verwacht woningtekort in 2025 / Huishoudensgroei (%) per woningmarktgebied 2020-2035 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

## 2.3 Positie van middenhuur en middeninkomens op de woningmarkt

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de ontwikkeling van middenhuur en middeninkomens op de huurmarkt. Hierbij wordt antwoord gegeven op de deelvraag 'Is het vanuit de vraag- en aanbodontwikkeling op de woningmarkt noodzakelijk dat corporaties een bijdrage leveren aan huisvesting van het middensegment huur?'

### 2.3.1 Huidige voorraad middenhuur

In het onderzoek 'Functie van en vraag naar middenhuur' (Blijie, 2019) is de voorraad middenhuur afgebakend met woningen met een maandelijkse huurprijs boven de huurprijsgrens tot € 1.000,-. Met deze afbakening is de voorraad middenhuurwoningen vanaf 1998 tot 2018 gegroeid van 130.000 woningen tot ruim 430.000 woningen. Dit is een groei van 2% tot 5,8% van de totale voorraad. Figuur 11 laat zien dat het segment middenhuur de laatste jaren met name groeit door een toename bij de particuliere verhuurders. Bij corporaties neemt het segment juist af. Dit wordt veroorzaakt doordat de corporaties zich met de herziening van de Woningwet in 2015 steeds meer op hun kerntaak richten en hun voorraad niet-DAEB woningen afstoten of sociaal verhuren. Figuur 11 laat zien dat het aandeel middenhuur 14% van de voorraad huurwoningen is. Bij corporaties is 8% van hun voorraad middenhuur, bij particuliere verhuurders is dit 30%.



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 11: Huurders naar huurprijsklasse en type verhuurder, 2012, 2015 en 2018 (Companen, 2019)

In het Onderzoeksrapport bij Staat van de corporatiesector 2019 is aangegeven dat corporaties in 2018 135.000 woningen met een huur boven de liberalisatiegrens hebben. Hiervan is een deel dure huur en een deel middeldure huur (ILT/Autoriteit woningcorporaties, 2020, p. 65).

Middenhuurwoningen staan vaak in sterk stedelijke buurten, in zeer sterk stedelijke buurten staan juist vaker de gereguleerde huur en de dure huur. Ook in matig stedelijke buurten staan vaker middenhuur woningen (Blijie, 2019, p. 22).

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
<b>Stedelijkheid buurt</b>						
Zeer sterk stedelijk	36%	31%	45%	22%	14%	25%
Sterk stedelijk	29%	37%	29%	29%	22%	27%
Matig stedelijk	17%	21%	11%	19%	21%	19%
Weinig stedelijk	11%	10%	7%	16%	21%	15%
Niet stedelijk	6%	2%	7%	14%	22%	14%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figuur 12 Aandeel woningen naar stedelijkheid per segment, 2016, bron CBS Microdata (Blijie, 2019)

Van alle middenhuurwoningen is 41% een eengezinswoning en 59% een appartement. Het grootste deel is tussen de 90 en 120 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (zie Tabel 1).

Gebruiksoppervlak	%
< 70 m <sup>2</sup>	15%
70 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup>	26%
90 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	39%
> 120 m <sup>2</sup>	20%

Tabel 1: Verdeling huurwoningen in gebruiksoppervlak (Companen, 2019)

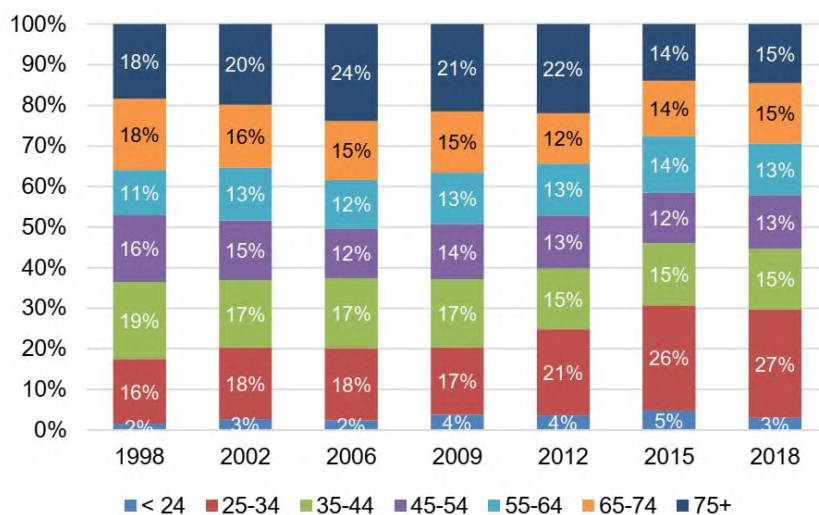
In de eindrapportage Samenwerkingstafels voor de middenhuur worden de volgende doelgroepen benoemd voor middenhuurwoningen:

Doelgroepen voor het middenhuursegment zijn:

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

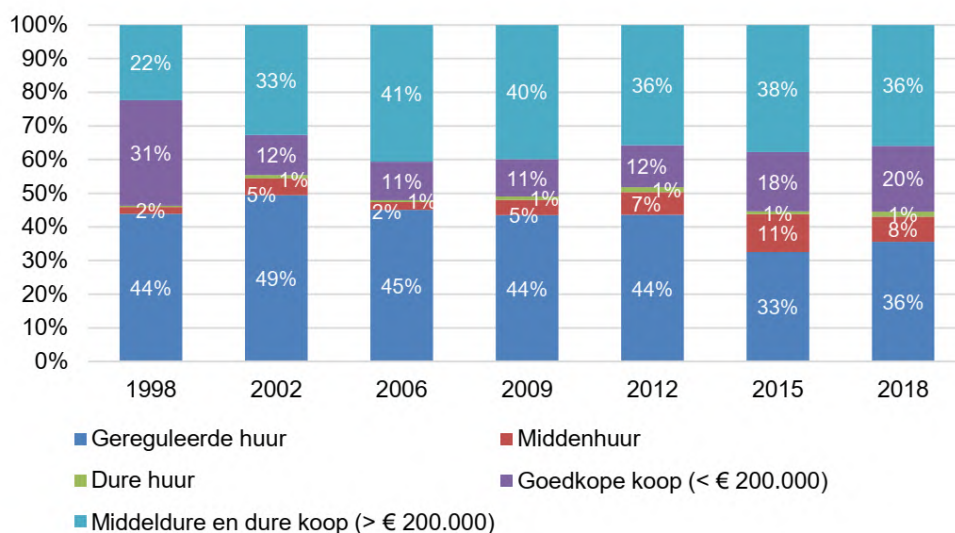
Figuur 13: Doelgroepen voor middenhuursegment (Gijzel, 2018)

In het rapport Functie van en vraag naar middenhuur van ABF Research (Blijie, 2019, p. 11) is te zien dat het aandeel jongeren een steeds groter deel uitmaakt van de huurders in het middensegment. Het aandeel ouderen is juist afgenomen.



Figuur 14: Huishoudens in een middenhuurwoning, naar leeftijd, WBP 1998, WoON 2018 (Blijie, 2019)

Wanneer gekeken wordt naar het aantal verhuiscapabele huishoudens dat op zoek is naar een woning in het middensegment huur, dan is te zien dat deze vraag sinds 2006 sterk is toegenomen. In de periode van 1998 tot 2009 was 5% van de verhuiscapabele huishoudens op zoek naar een woning in de middenhuur, in 2015 was dat 11%, daarna 8%. Van deze vragers valt 46% in de leeftijd tot 35 jaar (Blijie, 2019, p. 15).



Figuur 15: Verhuiscapaciteit naar gewenst segment, WBP 1998, WoON 2018 (Blijie, 2019)

### 2.3.2 Huidige situatie middeninkomens op de woningmarkt

Hoe groot is nu de groep huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt en welke positie hebben deze huishoudens? In het rapport 'Staat van de woningmarkt 2020' wordt een middeninkomen gedefinieerd als een huishoudinkomen tussen € 38.000 en € 54.000. Een op de vijf huishoudens in Nederland heeft een middeninkomen. Met name in gebieden waar sprake is van een gespannen woningmarkt, heeft deze doelgroep moeite om een geschikte woning te vinden.

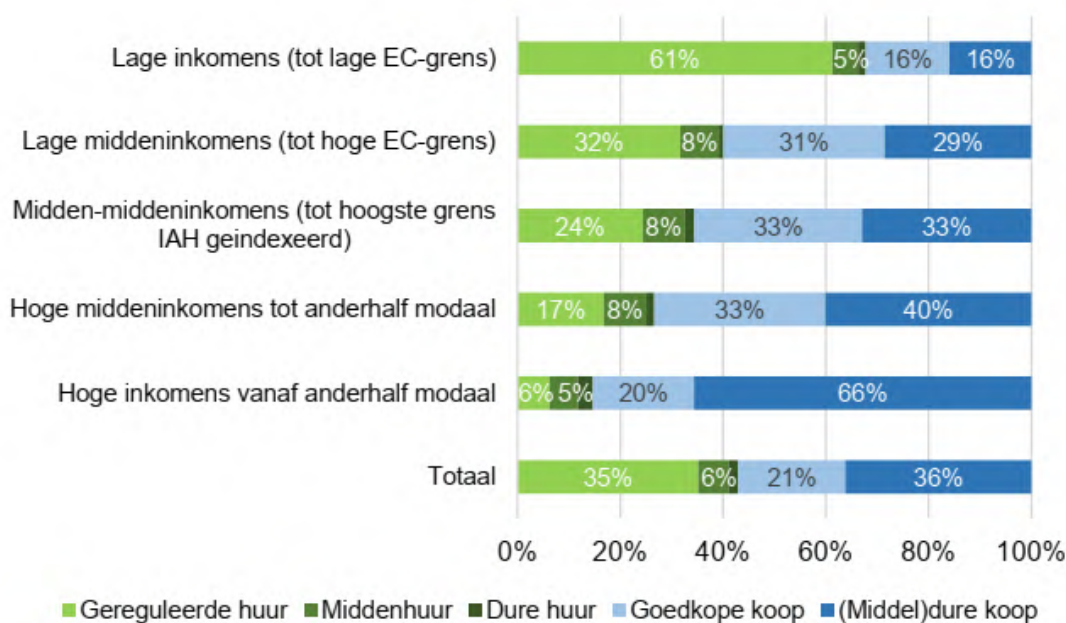
Huishoudens met een middeninkomen zijn niet per definitie op zoek naar een middenhuur woning. In meer gespannen woningmarktregio's wonen huishoudens met een middeninkomen vaker in een huurwoning, in een ontspannen woningmarktregio wonen huishoudens met een middeninkomen vaak in een koopwoning (Gijzel, 2018, p. 9).

Woningmarktregio	Huur	Koop
Meer gespannen	34,80%	65,20%
Minder gespannen	31,40%	68,60%
Ontspannen	21,90%	78,10%

Tabel 2: Verdeling huur-/koopwoning naar woningmarktregio (Gijzel, 2018) Bron: Verdeling huur-/koopwoning middeninkomens naar woningmarktregio, WoON2015

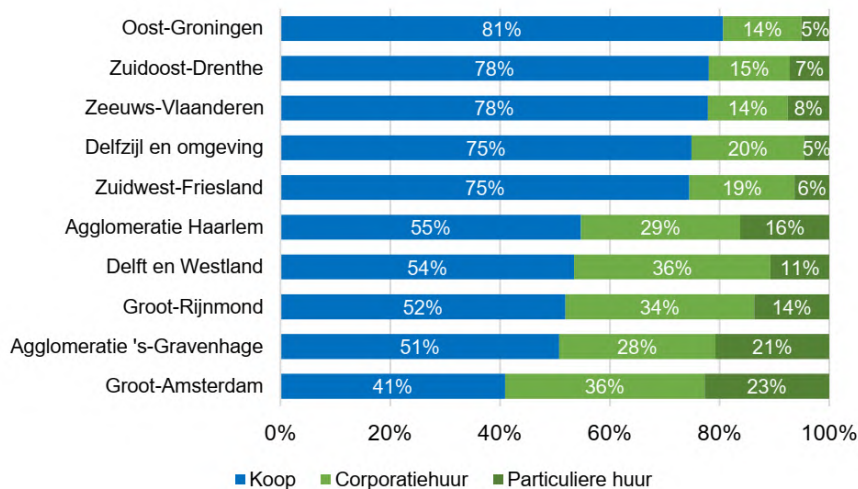
De totale groep middeninkomens kan nog verder uitgesplitst worden in drie categorieën, lage middeninkomens (€ 39.874), midden-middeninkomens (tot voormalig hoogste grens inkomensafhankelijke huur, € 45.717) en de hoge middeninkomens (€ 54.106).

6% van alle huishoudens woont in een middenhuurwoning. Van de huishoudens met een middeninkomen woont 8% in een middenhuurwoning. Bij de lage en hoge inkomens is dit 5% (Blijie, 2019, p. 33). Er wonen dus ook veel lage en hoge inkomens in een middenhuurwoning (Figuur 16).



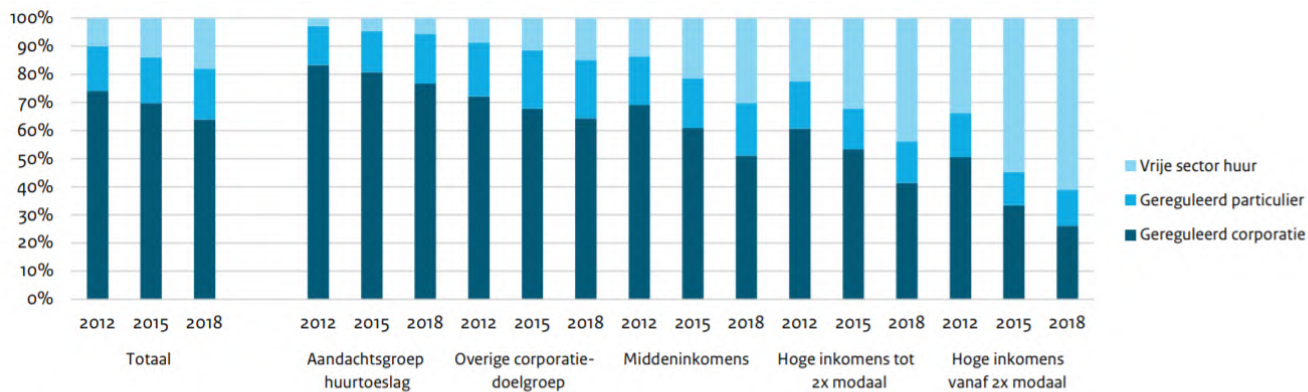
Figuur 16: Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendom en prijsklasse, 2016 (excl. eigendom onbekend), bron: CBS microdata (Blijie, 2019)

Daarbij verschilt het percentage eigen woningbezit per regio en gemeente, hoe stedelijker een gemeente, hoe lager het aandeel eigenwoningbezit van de middeninkomens is.



Figuur 17: Woonsituatie van lage middeninkomens naar eigendomsvorm in Coropregio's met laagste en hoogste aandeel eigenwoningbezit, 2016 excl. Eigendom onbekend (CBS Microdata), (Blijie, 2019)

In verband met het passend toewijzen wijzen corporaties hun vrijkomende woningen grotendeels toe aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Middeninkomens hebben hierdoor minder kans om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en zijn aangewezen op de vrije sector huur of op een goedkope koopwoning. Het aandeel middeninkomens in de vrije sector huur is daardoor gestegen (zie Figuur 18 Figuur 18).



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 18: Huurders naar inkomensklasse en huursector in 2012, 2015 en 2018 (WoON)

### 2.3.3 Betaalbaarheid van woningen in het middensegment

Platform 31 (Beuzenberg, 2018) heeft voor zeven type huishoudens onderzocht bij welk inkomen een huur van € 711 tot € 980 nog betaalbaar is. De maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning was in 2017 €36.165. Uit de figuur blijkt dat kleine en grote gezinnen en stellen zonder kinderen tot de AOW leeftijd pas bij een inkomen boven de 40.000 een huur van € 711 kunnen betalen. Voor een eenoudergezin met twee kinderen is een huur van € 711 al betaalbaar bij een inkomen van 21.000. Dit komt door fiscale voordelen en toeslagen voor eenoudergezinnen.



Bron: referentiecijfers Nibud Stimulanz, bewerking RIGO

Figuur 19 Belastbaar (jaar) inkomen van huishoudens met een huur tussen 711 en 980 per type huishouden (eenverdieners), 2017 (Beuzenberg, 2018, p. 14)

Vervolgens is inzicht gegeven in de omvang van de huishoudens die op basis van hun inkomen niet voor sociale huur in aanmerking komen maar een woning in het middensegment niet kunnen betalen.

	advieshuur tot €711	advieshuur tussen €711 en €980
stel tot 65 jaar	41.200	84.500
stel vanaf 65 jaar	0	68.300
klein gezin (1-3 kinderen)	73.700	109.600
groot gezin (4+ kinderen)	7.900	6.100
<b>Totaal</b>	<b>122.800</b>	<b>268.500</b>

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

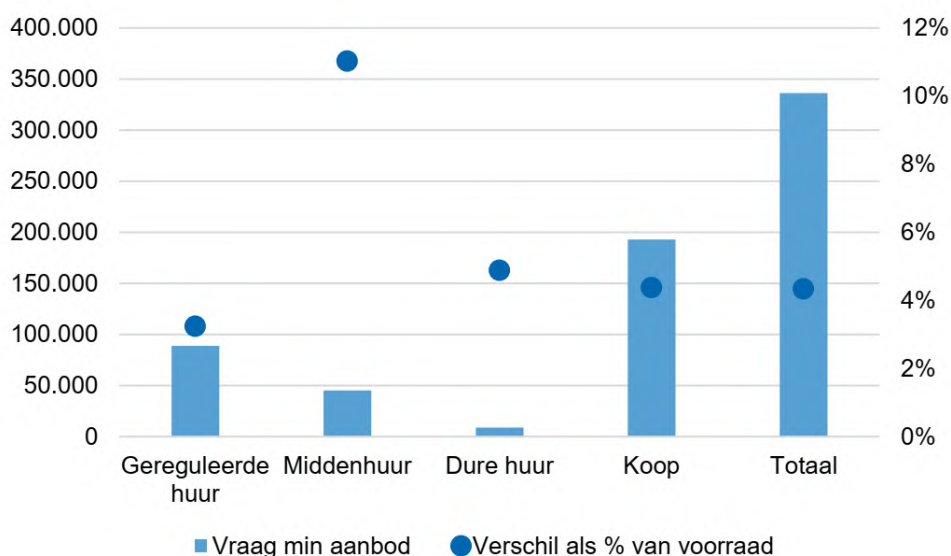
Tabel 3 Aantallen huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een advieshuur tot 980 euro, naar type huishouden, 2015 (Beuzenberg, 2018, p. 18)

Uit dit overzicht blijkt dat 122.800 huishoudens een advieshuur tot € 711 hebben. Een woning in het middensegment is voor deze huishoudens al te duur. 268.500 huishoudens hebben een advieshuur tot € 980.

Uit het onderzoek Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld (Middelkoop, 2017, p. 19) blijkt dat bijna de helft van de huishoudens met een laag middeninkomen alleen woonlasten kan betalen als die netto onder de liberalisatiegrens liggen. Met verruiming van de inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens, krijgt deze groep toch toegang tot de sociale sector.

#### 2.3.4 Omvang van het tekort in de middenhuur

In het rapport Functie van en vraag naar middenhuurwoningen (Blijie, 2019) is een beeld gegeven van de gewenste ontwikkeling van het middensegment huur. De vraag bestaat daarbij uit starters en doorstromers, inclusief buitenlandse migranten. Het aanbod bestaat uit de bestaande voorraad en de consumentgerichte nieuwbouw. Op basis van een Socrates-simulatie is een inschatting gegeven tussen het verschil van vraag en aanbod in de verschillende woningmarktsegmenten. Voor de middenhuur is de jaarlijkse vraag van huishoudens ongeveer 45.000 hoger dan het aanbod. Ten opzichte van de huidige voorraad is dit een verschil van ruim 11%.



Figuur 20: Vraag min aanbod in jaar 1 Socrates-simulatie, per segment en als % van de bestaande voorraad, Socrates 2019 (scenario Doorstroom, scenario Midden, (Blijie, 2019)



De gewenste netto voorraad groei in de middenhuur in het scenario Midden in de periode 2019-2030 is 74.000. Dit bestaat uit consumentgerichte nieuwbouw (+57.000), huurprijsaanpassingen (+33.000), omzettingen (-15.000) en sloop (-2.000). Dat is een gewenste groei van de netto voorraad van 18% ten opzichte van de huidige voorraad. Op basis van dit onderzoek is de netto groei van de gehele voorraad tot 2030 736.000 woningen. De middenhuur heeft hier een aandeel in van 10%. (Blijie, 2019, p. 46). In het rapport wordt aangegeven dat diverse onzekerheden zoals flexibilisering van de arbeidsmarkt, toegang tot de sociale huursector of koopsector en betaalbaarheid van de koopsector een rol spelen bij de uitkomst van de scenario's (Blijie, 2019, p. 49). Het is onduidelijk welke invloed Corona heeft op deze uitkomsten.

### 2.3.5 Mogelijkheden voor vergroten aanbod middenhuur

In 2019 zijn 57.000 bouwvergunningen afgegeven voor nieuwe woningen. In 2017 en 2018 waren dit nog 70.000 bouwvergunningen (CBS, 2020). Een belangrijke reden voor deze terugval zijn de stikstofproblematiek waardoor veel vergunningen teruggetrokken zijn en capaciteitsproblemen bij gemeenten (Capital Value & ABF Research, 2020, p. 65). De plancapaciteit tot 2030 is 836.800 woningen (Groenemeijer & Lelij, Inventarisatie Plancapaciteit april 2020, 2020). Er zal dus een versnelling in het aantal bouwprojecten moeten komen om het gewenste aantal te halen. Uit onderzoek van Capital Value blijkt dat ontwikkelaars zich steeds meer toeleggen op de bouw van huurwoningen. De orderportefeuille bestaat voor 48% uit sociale en middeldure huurwoningen. Ook geeft het onderzoek aan dat de belangstelling voor Nederlandse huurwoningen groeit. In 2019 is 3,7 miljard geïnvesteerd in nieuwe huurwoningen. Hiervan is 1,7 miljard afkomstig van Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars. Ook internationale beleggers investeren steeds meer in huurwoningen in Nederland. Capital Value geeft aan dat beleggers de komende drie jaar ruim 26 miljard beschikbaar hebben om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Dat betekent dat circa 100.000 huurwoningen aan de voorraad toegevoegd kunnen worden (Capital Value & ABF Research, 2020).

## 2.4 Conclusie

### Diverse instrumenten beschikbaar voor corporaties voor inzet op middensegment huur

Vanuit de herziene Woningwet heeft een corporatie al diverse mogelijkheden om de middeninkomens en het middensegment huur te bedienen. Het Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen heeft tot doel dat gezinnen met een laag middeninkomen (tot € 43.125) sneller in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Corporaties kunnen daarnaast hun niet-DAEB portefeuille inzetten voor huisvesting van middeninkomens.

De marktverkenning wordt voor drie jaar buiten werking gesteld met als doel dat door corporaties meer woningen met een middenhuur (tot € 1.000) en goedkope koopwoningen (tot NHG grens) gebouwd worden in de regio waar behoefte is (Aedes, 2020).

In de niet-DAEB tak zit een bestedingsruimte voor nieuwbouw van €12 miljard. In verhouding tot het aantal woningen in de niet-DAEB tak is dit relatief veel. Inzet van deze ruimte betekent wel dat minder dividend aan de DAEB tak uitgekeerd kan worden. Het onderzoek 'Opgave en middelen' laat echter zien dat corporaties met het huidige beleid niet voldoende financiële middelen hebben om aan hun opgave tot 2035 te voldoen.

### Middensegment huur is een belangrijke schakel op de woningmarkt.

De Nederlandse woningmarkt is op dit moment een onevenwichtige woningmarkt. Het aanbod van woningen is niet voldoende om op deze vraag in te spelen. Hierdoor stijgen de koop- en huurprijzen en is het met name voor huishoudens met een middeninkomen moeilijk om een woning te vinden. Doordat het aanbod niet aansluit bij de vraag stopt de doorstroming. Het middensegment huur is daarbij een belangrijke schakel tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt. Doelgroepen voor de

middenhuur zijn starters, ouderen, doorstromers uit koop- of sociale huurwoningen, kenniswerkers uit het buitenland en mensen die flexibel willen blijven in hun vestigingsplaats. Het huisvesten van deze doelgroepen draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt. De betaalbaarheid van een middenhuurwoning is sterk afhankelijk van het type huishouden. Kleine en grote gezinnen en stellen zonder kinderen tot de AOW leeftijd kunnen pas bij een inkomen boven de 40.000 een huur van € 711 kunnen betalen. Omdat deze doelgroep door het passend toewijzen ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, is het voor deze groepen lastig om betaalbare huisvesting te vinden. In de huidige woningvoorraad heeft ongeveer 6% van de woningen een middenhuur (vanaf de liberalisatiegrens (€ 737) tot € 1.000). Dit zijn ongeveer 430.000 woningen. Dit segment is de afgelopen jaren sterk gegroeid, met name bij particuliere verhuurders. Bij corporaties is het aandeel middenhuur door invoering van de Woningwet 2015 juist afgenomen. Inmiddels zijn diverse beleidsmaatregelen in gang gezet om het tekort te beperken. Het Corona virus heeft een grote impact op de economische ontwikkeling. Ondanks een forse daling van het consumenten vertrouwen, is de impact op de woningmarkt voornamelijk beperkt. De prijzen van koopwoningen stijgen in het derde kwartaal 2020 nog steeds, in de vrije sector huurprijzen is een klein daling te zien.

#### Omvang tekort middensegment huur

Uit onderzoek naar de gewenste ontwikkeling van het middensegment huur blijkt dat de jaarlijkse vraag 45.000 hoger is dan het aanbod. Ten opzichte van de huidige voorraad is dit 11%. De gewenste netto voorraad groei tot 2030 in de middenhuur is 74.000 woningen. Dit is 10% van de netto groei van de gehele voorraad. Er zal dus de komende jaren in verhouding meer middenhuur gebouwd moeten worden. Om het woningtekort in te lopen, zullen weer meer woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden dan afgelopen jaren. Een kans hierbij zijn de woondeals om de woningbouw te versnellen. Gezien de interesse van beleggers in middenhuur en het grote beleggingsvolume dat beschikbaar is voor de komende jaren, liggen hier kansen om de voorraad middenhuur te vergroten.

### 3 Mogelijkheden voor middenhuur en middeninkomens in de regio Haaglanden

In dit hoofdstuk wordt verder ingezoomd op de positie van de middeninkomens en de ontwikkeling van het middensegment huur in de regio Haaglanden. Daarnaast verkennen we de inzet van de woningcorporaties in deze regio. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen.

- Hoe is de huidige situatie van het middensegment huur in de regio Haaglanden?
- In hoeverre dragen de huidige strategie en financiële situatie ten aanzien van de niet-DAEB portefeuille van woningcorporaties in de regio Haaglanden bij aan vergroting van kansen voor het middensegment?

#### 3.1 Ontwikkeling aanbod middenhuur in regio Haaglanden

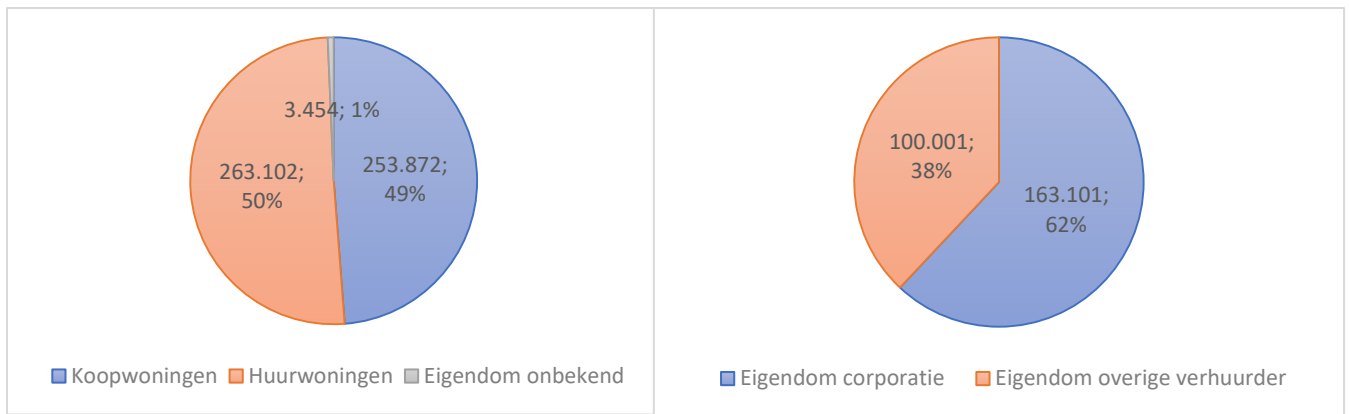
De regio Haaglanden is onderdeel van woningmarktregio Haaglanden, Midden Holland, Rotterdam en bestaat uit twee coropregio's: Agglomeratie 's Gravenhage en Delft en Westland. De regio Haaglanden bestaat uit negen gemeenten, Delft, Den Haag, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Westland, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Nootdorp.



Figuur 21: Overzicht gemeenten in de regio Haaglanden (Van Til, 2020)

De regio Haaglanden is gelijk aan het functioneel woningmarktgebied Den Haag. Een functioneel woningmarktgebied is begrensd op verhuisstromen en geeft daarmee een goed beeld van de werkelijke regionale woningtekorten.

Begin 2020 heeft de regio 1,1 miljoen inwoners, 534.000 huishoudens en bestaat de woningvoorraad uit 520.000 woningen (CBS.nl).



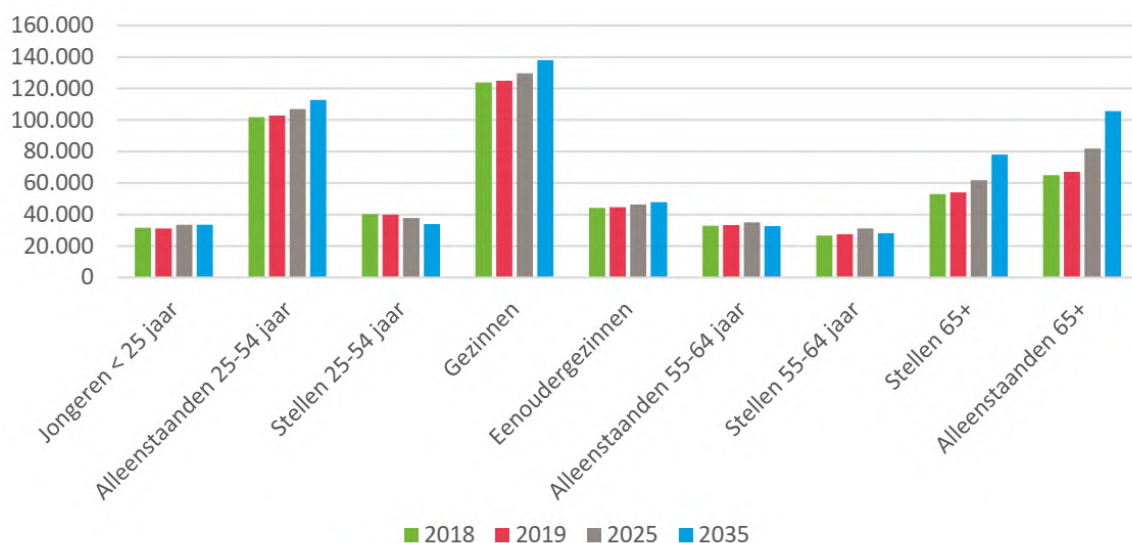
Figuur 22: Eigendomsverhouding woningvoorraad (CBS.nl)

50% van de woningen is een huurwoning, 49% is een koopwoning, 1% is onbekend. Van de 263.100 huurwoningen is 62% (163.000 woningen) eigendom van een corporatie, 38% (100.000 woningen) is eigendom van een overige verhuurder (particuliere verhuurders, beleggers, etc.).

Om een inschatting te kunnen maken van het aandeel middenhuur woningen maken we gebruik van de gegevens in paragraaf 2.3.1. Hier zagen we dat 8% van de woningvoorraad van corporaties een middenhuurwoning is (zie Figuur 11). Van de woningvoorraad van overige verhuurders is 30% een middenhuurwoning. Ook zagen we dat middenhuur juist sterker vertegenwoordigd is in stedelijke buurten. Voor de regio Haaglanden is het dan aannemelijk dat het aandeel middenhuur boven het gemiddelde van 8% voor corporaties en 30% voor overige verhuurders ligt. Om toch een inschatting te kunnen geven, houden we een bandbreedte aan. Voor corporaties gaan we uit van 8% tot 10% middenhuur, voor overige verhuurders van 30% tot 33%. Wanneer we dit vertalen naar aantallen, zien we dat corporaties ongeveer 13.000 tot 16.300 middenhuurwoningen hebben en de overige huurders 30.000 tot 33.000 middenhuurwoningen. Totaal zijn dit 43.000 tot 49.300 middenhuurwoningen in de regio Haaglanden.

### 3.1.1 Regionale huishoudensontwikkeling

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de regio Haaglanden tot aan 2025 toeneemt tot 568.000 en daarna tot 615.400 in 2035, een groei van totaal 86.500 huishoudens (Letteboer, 2019, p. 28).



Bron: WBR2019, Provincie Zuid Holland 2019.

Figuur 23: Huishoudensontwikkeling in de regio Haaglanden tot en met 2035 (Letteboer, 2019)

De grootste groei is te vinden bij de stellen en alleenstaanden van 65 jaar en ouder. Met name de alleenstaanden vanaf 65 jaar groeit in de periode tot 2025 met 14.500 huishoudens. In de periode 2026 tot 2035 is deze groei nog groter. Deze groei wordt veroorzaakt doordat de babyboom - generatie steeds ouder wordt. Ouderen blijven daarbij steeds langer thuis wonen en ontvangen daar zorg. Ook de gezinnen en de alleenstaanden groeien deze periode. Het aandeel stellen tot 54 jaar neemt juist af (Letteboer, 2019, p. 29).

	2018	2019	2025	Groei '19 - '25		2035	Groei '25 - '35	
Jongeren < 25 jaar	31.644	31.174	33.498	2.324	7%	33.495	-3	0%
Alleenstaanden 25 - 54 jaar	101.789	102.941	107.011	4.070	4%	112.643	5.632	5%
Stellen 25 - 54 jaar	40.425	40.011	37.754	-2.257	-6%	33.980	-3.774	-10%
Gezinnen	123.927	124.872	129.685	4.813	4%	138.029	8.344	6%
Eenoudergezinnen	44.309	44.696	46.376	1.680	4%	47.804	1.428	3%
Alleenstaanden 55 - 64 jaar	32.846	33.344	34.956	1.612	5%	32.634	-2.322	-7%
Stellen 55 - 64 jaar	26.665	27.460	31.169	3.709	14%	28.113	-3.056	-10%
Stellen 65+	53.019	54.109	61.696	7.587	14%	78.136	16.440	27%
Alleenstaanden 65+	64.898	67.228	81.833	14.605	22%	105.755	23.922	29%
Overig	3.254	3.300	4.001	701	21%	4.837	836	21%
<b>Totaal</b>	<b>522.776</b>	<b>529.135</b>	<b>567.979</b>	<b>38.844</b>	<b>7%</b>	<b>615.426</b>	<b>47.447</b>	<b>8%</b>

Bron: WBR2019, Provincie Zuid Holland 2019.

Figuur 24 Huishoudensgroei in de regio Haaglanden tot en met 2035 (Letteboer, 2019)

### 3.1.2 Verwacht tekort tot 2030

Jaarlijks wordt door ABF een inventarisatie van de plancapaciteit gemaakt (Groenemeijer & Lelij, 2020). Deze inventarisatie is per functioneel woningmarktgebied. Deze woningmarktgebieden zijn begrensd op verhuisstromen en geven daarmee een goed beeld van de werkelijke regionale woningtekorten. De huidige raming van het woningtekort is 32.600 woningen (6,3% van de woningvoorraad). Wanneer de huishoudensgroei afgezet wordt tegen de verwachte plancapaciteit, dan loopt het tekort in de regio Den Haag tot en met 2029 verder op met 1.100 woningen (Tabel 4). Met name in de jaren na 2025 wordt een tekort verwacht. In 2019 werd nog een overschot verwacht van 25.900 woningen tot en met 2029 (Groenemeijer & Lelij, 2019).

	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2019		2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Den Haag	27.700	5,4%	34.200	24.100	58.300	52.700	31.500	84.200	18.500	7.400	25.900
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.200	229.800	796.000	202.000	9.400	211.300
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Den Haag	32.600	6,3%	37.100	30.000	67.100	49.200	16.800	66.000	12.100	-13.200	-1.100
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	534.400	302.200	836.800	142.400	-1.300	141.300

Tabel 4 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar functioneel woningmarktgebied, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming) (Groenemeijer & Lelij, 2020)

De toename in woningbehoefte wijkt hier iets af van de groei van de woningvoorraad zoals beschreven in paragraaf 2.3.4 omdat hier verschillende onderzoeken gebruikt zijn. Wel is de toename in dezelfde orde van grootte (736.000 versus 695.500). In paragraaf 2.3.4 is aangegeven dat de netto groei van de gehele voorraad tot 2030 736.000 woningen is. De middenhuur heeft hier een aandeel in van 10%. (Blijie, 2019, p. 46). Omdat niet voldoende gegevens beschikbaar zijn, is het moeilijk om op regionaal niveau aan te geven wat het tekort aan middenhuurwoningen is. Wel kunnen we een

ook hier een globale inschatting geven. De regio Haaglanden is een stedelijke regio. De vraag naar middenhuurwoningen in stedelijke regio's is hoger dan in andere regio's. Op basis van dit gegeven doen we de aanname dat in de regio Haaglanden het aandeel middenhuur 11% tot 13% is van de gewenste netto groei van de voorraad (67.100). Dit is een toename van ruim 7.400 tot 8.700 middenhuurwoningen tot 2030. Het benodigde aantal ligt echter nog 3.500 woningen hoger wanneer ook het aandeel in het huidige tekort aan woningen meegenomen wordt (totaal 32.600 woningen). In de regio Haaglanden zal daarmee tot 2030 10.900 tot 12.200 middensegment huurwoningen toegevoegd moeten worden.

Ter vergelijking: in 2019 is voor ruim 3300 woningen in Haaglanden een bouwvergunning afgegeven. Van deze vergunningen waren ruim 1000 voor een huurwoning en 2300 voor een koopwoning (CBS, 2020).

### 3.2 Beleid middensegment in Haaglanden

De negen gemeenten in de regio Haaglanden werken al sinds 1997 samen om de regionale woningvoorraad verder uit te breiden en te ontwikkelen. In 2017 is de huidige regionale woonvisie opgesteld. Het belangrijkste doel van deze visie is het verder versterken van de woningmarktregio en het toekomst-proof maken van het woongebied voor alle doelgroepen (Scholten, 2017). Na het opheffen van de stadsregio's (en daarmee het stadsgewest Haaglanden) is op 1 januari 2015 de Metropoolregio Rotterdam Den Haag opgericht. Hierin zijn de beleidsterreinen op het gebied van economie en vervoer ondergebracht. Door de negen gemeenten in Haaglanden is op het beleidsterrein wonen de Bestuurlijke Tafel Wonen opgericht. Vanuit deze bestuurlijke tafel wordt op dit moment gewerkt aan nieuwe regionale samenwerkingsafspraken.

#### Woondeal zuidelijke randstad

In 2019 is door de gemeentes binnen de woningmarktregio's Den Haag en Rotterdam, de provincie Zuid Holland en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de woondeal zuidelijke Randstad gesloten (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019-1, p. 5). Met deze deal wordt beoogd de voldoende plancapaciteit te creëren voor de benodigde bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040, in de periode tot 2025 een productie van 100.000 woningen. Daarbij wordt gestuurd op een evenwichtige verdeling van doelgroepen en spreiding van betaalbare woningen. Het Rijk zet instrumentarium in voor verbetering van investeringsruimte en zorgt voor aanpassing van wet- en regelgeving.

#### Huisvestingsverordening

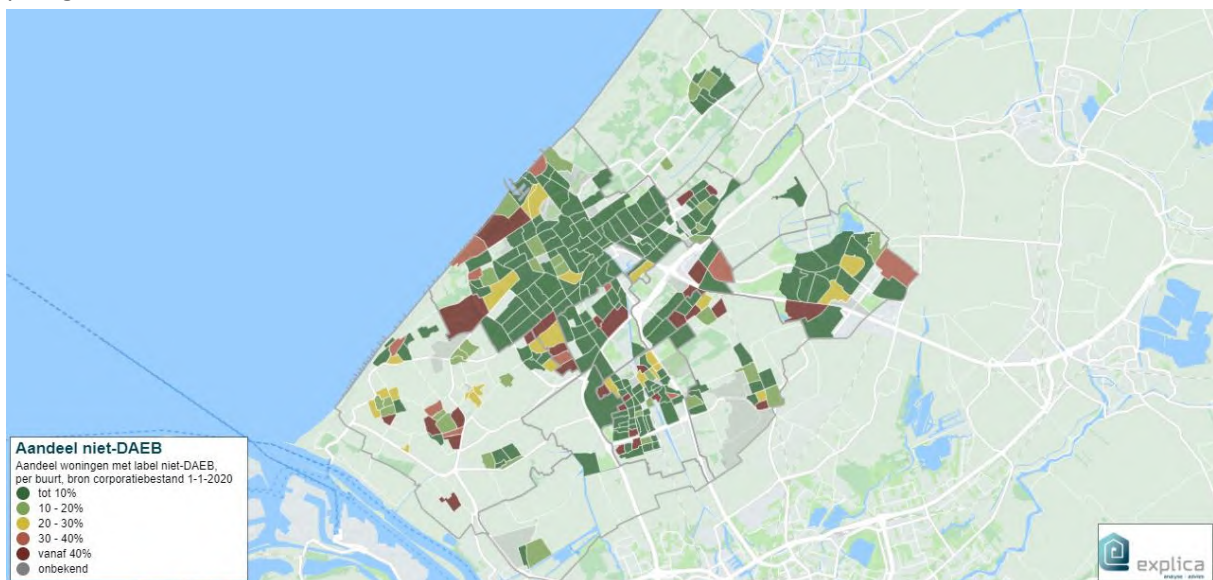
Sinds 2019 werken twee gemeenten in de regio, Den Haag en Zoetermeer, met een huisvestingsverordening waar specifieke regels voor het middensegment zijn opgenomen. In Den Haag moet een nieuwe huurder vanaf 1 juli 2019 een huisvestingsvergunning aanvragen bij de gemeente voor een woning tussen de €737 en €950 en wanneer een woning minder dan 185 punten heeft. Voor deze huurders geldt een maximum inkomen van €57.000 voor een eenpersoonshuishouden en een maximum inkomen van €67.000 voor een meerpersoonshuishouden. De gemeente wil hiermee bereiken dat de woningen in de middenhuur ook daadwerkelijk terecht komen bij huurders met een middeninkomen. Daarnaast hanteert de gemeente Den Haag bij nieuwbouwwontwikkelingen een verdeling in het programma dat de ontwikkelaar kan realiseren van 30% sociale huur, 20% middenhuur en 50% vrij programma. Ook in Zoetermeer moeten huurders vanaf 1 juli 2019 bij de gemeente een huisvestingsvergunning aanvragen voor een woning met een huur tussen de €737 en €997,86 (op basis van 189 punten per 1-7-2020). De andere gemeenten hebben nog geen specifieke regels voor het middensegment in de huisvestingsverordening.

Wel hanteren gemeenten een streefpercentage bij nieuwbouw. De gemeente Delft bijvoorbeeld hanteert een percentage van 20% voor middeldure huur bij toevoeging van nieuwbouw aan de voorraad (Gemeente Delft, 2016, p. 12). Zoetermeer stuurt op korte termijn op de realisatie van 25% middenhuur in projecten (Gemeente Zoetermeer, 2019, p. 19). Ook zet bijvoorbeeld een gemeente Rijswijk vol in op het middensegment in nieuwe ontwikkelingen. De gemeente Rijswijk start daarnaast met een onderzoek om zelf vanuit een woonfonds woningen voor het middensegment te bouwen (Gemeente Rijswijk, 2020). De reden hiervoor is dat er nauwelijks woningen in deze categorie beschikbaar zijn.

### 3.3 Inzet van corporaties in Haaglanden op het middensegment

De vijftien woningcorporaties die in de regio Haaglanden werkzaam zijn, werken samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Naast deze corporaties zijn ook nog andere corporaties werkzaam in de regio. Dit zijn landelijke corporaties (Mooiland, Omnia Wonen, Woonzorg Nederland en Habion) maar ook kleine plaatselijke corporaties (Bergopwaarts en Woningbouwvereniging St. Willibrordus met verspreid bezit). In totaal zijn 165.000 woningen in de regio in eigendom van woningcorporaties. De SVH corporaties vertegenwoordigen bijna 161.000 woningen (Hek, 2020).

Op 31-12-2019 bestaat de sociale voorraad in de regio Haaglanden uit 141.791 woningen. Dit zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrije sectorgrens (€ 720,42 prijspeil 2019). De voorraad vrije sectorwoningen bestaat uit 14.163 woningen. Dit is gemiddeld 8,6% van de totale voorraad corporatiewoningen (Sociale Verhuurders Haaglanden, 2020). Het grootste aandeel van deze woningen is in bezit van Vestia, Staedion en Vidomes (Sociale Verhuurders Haaglanden, 2020). De vrije sectorwoningen zijn onderdeel van de niet-DAEB voorraad van de corporatie. Een deel van deze woningen zal vanuit de scheiding DAEB-niet-DAEB na mutatie overgaan naar de DAEB voorraad. De niet-DAEB woningen zijn verdeeld over de regio (zie Figuur 25). Dit aantal past binnen de inschatting van de bandbreedte van het aantal middenhuurwoningen in Haaglanden die we in paragraaf 3.1 deden.



Figuur 25: aandeel niet-DAEB woningen per buurt ([www.woongemeente.nl](http://www.woongemeente.nl))

Het beleid van de corporaties ten aanzien van middeninkomens en de middenhuur verschilt per corporatie. Het grootste deel van de corporaties heeft bij de scheiding DAEB niet-DAEB de keuze gemaakt om de inzet op de niet-DAEB portefeuille te beperken. Het aandeel niet-DAEB woningen in de gehele woningportefeuille is dan ook beperkt. De niet-DAEB woningen worden met een vrije sectorhuur verhuurd. Deze is veelal lager dan de markthuur. Bij 5 corporaties is het aandeel vrije

sectorwoningen meer dan 10% van het hele bezit. Vestia en Staedion hebben daarbij het grootste aantal vrije sector woningen ( (Sociale Verhuurders Haaglanden, 2020)).

Uit de IBW 2020 blijkt dat de corporaties in de regio Haaglanden gepland hebben om in de periode 2020-2024 ruim 12.500 DAEB woningen te bouwen. Daarnaast staan in de planning 660 niet-DAEB woningen. Dit is 5% van het totaal aantal te bouwen woningen. Vanuit de niet-DAEB tak hebben de corporaties € 0,9 miljard besteedbare ruimte om niet-DAEB woningen te bouwen. Deze ruimte wordt dus lang niet ingezet voor nieuwbouw.

Uit de bijlage van het rapport Opgaven en middelen blijkt dat de investeringskosten voor de regio Haaglanden om de DAEB voorraad te vergroten en de verduurzamingsopgave 8 miljard zijn voor de periode tot 2034 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 49). Omdat de regio Haaglanden een grote opgave in het middenhuursegment heeft, is er vanuit gegaan dat 50% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak wordt ingezet om investeringen in dit segment te doen in plaats dat het als dividend aan de DAEB tak wordt uitgekeerd. Dit is op eigen verzoek van de regio. De reden dat de regio deze woningen aan de voorraad wil toevoegen is voor de middeninkomens nu tussen wal en schip vallen en voor de doorstroming uit de DAEB voorraad (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020, p. 53).

De haalbaarheid van de opgave is alleen op het niveau van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam te zien omdat alleen dit niveau betrouwbare uitkomsten geeft. De totale opgave voor de regio is € 25 miljard tot en met 2035. De beschikbare investeringsruimte is vanaf 2024 al niet meer voldoende om de opgave in te vullen.

### 3.4 Conclusie

De huidige raming van het woningtekort in de regio Haaglanden komt in 2020 op 32.600 woningen (6,3% van de woningvoorraad). Tot 2025 wordt nog voldoende plancapaciteit (49.200 woningen) verwacht om dit tekort in te lopen, tot 2029 loopt de plancapaciteit terug (16.800 woningen) waardoor het tekort in 2029 verder oploopt tot 33.700 woningen. Om de woningmarkt meer in evenwicht te brengen zal het aandeel middenhuur fors vergroot moeten worden.

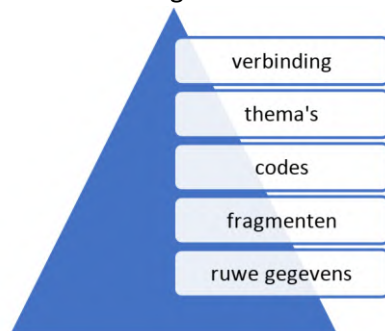
Met het sluiten van de woondeal Zuidelijke Randstad is een stap in de goede richting gezet. Ook het beleid van de verschillende gemeenten in Haaglanden is er op gericht om de voorraad middensegment te vergroten. Gemeenten hanteren diverse instrumenten om hier op in te zetten. Ook corporaties zien steeds meer een rol om middeninkomens te huisvesten. De huidige inzet op nieuwbouwwoningen in het middensegment vanuit de corporaties is minimaal. Wel verkennen zij veelal de mogelijkheden om de niet-DAEB voorraad in te zetten voor het middensegment huur. Een groot struikelblok hierbij is de uitkomst van het onderzoek opgave en middelen waaruit blijkt dat de corporaties in de regio te weinig middelen hebben om hun toekomstige opgave uit te voeren.



## 4 Beschrijving methodiek

Om meer inzicht te krijgen in de beweegredenen voor corporaties om in de middenhuur te investeren zijn interviews met de partijen binnen de zogenaamde 'lokale driehoek' gehouden, woningcorporatie, huurdersorganisatie en gemeente. Van iedere partij is met twee verschillende organisaties gesproken. Ook is met een tweetal beleggers gesproken omdat zij een belangrijke rol hebben om te investeren in het middensegment. Alle partijen hebben positie in de regio Haaglanden. In de bijlage is een lijst van geïnterviewden opgenomen.

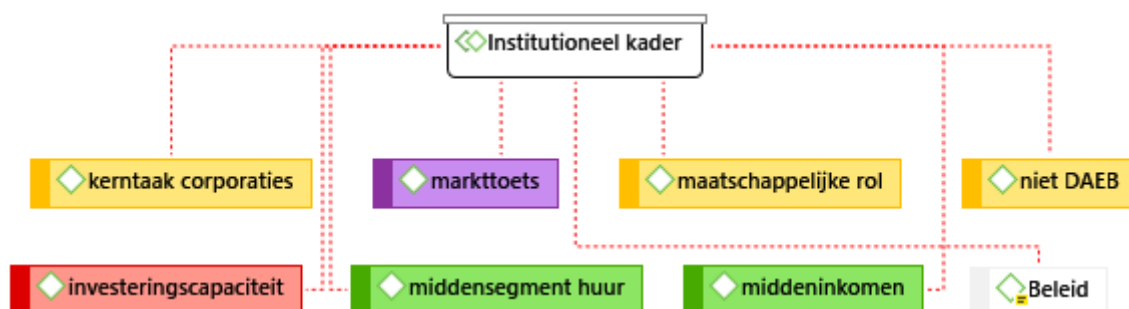
Er is gekozen om met semi-gestructureerde interviews te werken. Vooraf is per type respondent een lijst met vragen opgesteld die als leidraad diende voor het interview. Op basis van het verloop van het interview zijn deze vragen steeds uitgebreid. De interviews zijn getranscribeerd. Bij de analyse van de interviews is gebruik gemaakt van inductief coderen. Vanuit de data van de interviews is gewerkt naar een coderingsschema om conclusies te trekken.



Figuur 26 Niveaus in analyse bij Atlas TI (Verhoeven, 2020)

Met behulp van het programma Atlas TI zijn de interviews geanalyseerd door ze in drie stappen te coderen. Hierbij is gebruik gemaakt van open coderen, axiaal coderen en selectief coderen (Boeije, 2005). In de eerste stap is gebruik gemaakt van het open coderen door aan de verschillende tekstfragmenten een label of code toe te voegen. Deze labels zijn gebaseerd op de uitkomsten van het theoretisch kader. De codes zijn vervolgens in stap 2, het axiaal coderen, samengevoegd of gegroepeerd zodat een overzichtelijk geheel van codes of thema's ontstaat. Vervolgens is in stap 3, het selectief coderen, een analyse gemaakt van de verbanden en relaties die tussen de verschillende thema's en hoofdcategorieën te vinden zijn. Op basis hiervan kunnen conclusies getrokken worden (Verhoeven, 2020). Op basis van het axiaal coderen is een totaal coderingsschema ontstaan. De gevonden codes zijn onderverdeeld in de hoofdthema's institutioneel kader, beschikbaarheid, betaalbaarheid, financiering en externe invloeden. De hoofdthema's zijn gekozen omdat hiermee de inzet van de corporaties geduid kan worden.

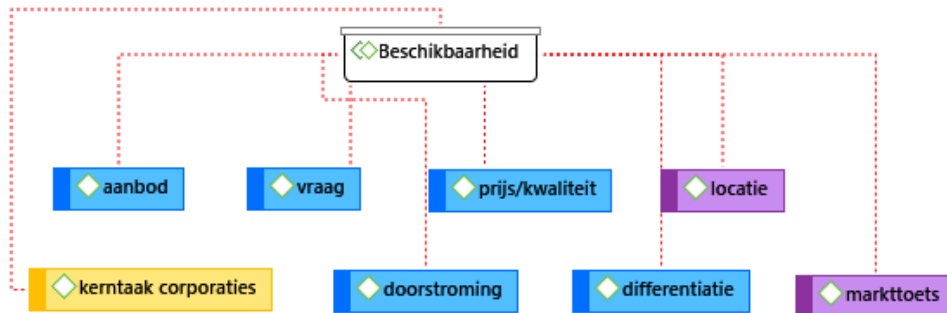
De codes van het institutioneel kader geven het kader weer waar vanuit de corporatie opereert.



Figuur 27 Codes binnen hoofdthema institutioneel kader

De basis is de kerntaak van corporaties en het beleid dat men voert voor de niet DAEB portefeuille. Vanuit hun maatschappelijke rol, het beleid en hun investeringscapaciteit, wordt de inzet op de middeninkomens en het middensegment huur bepaald.

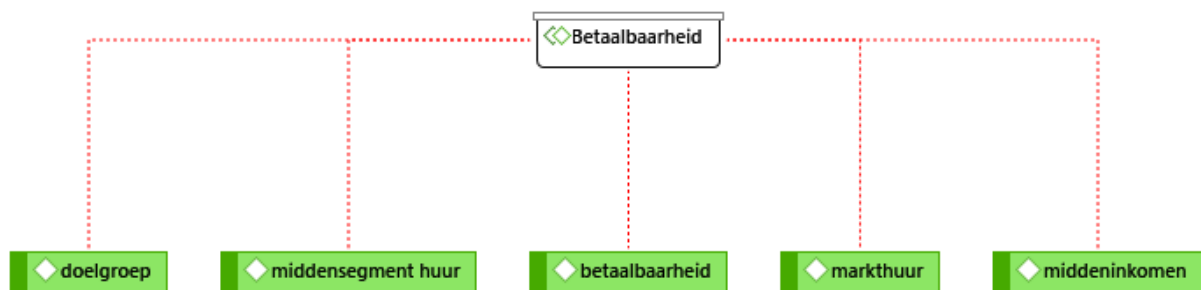
De codes binnen beschikbaarheid geven de randvoorwaarden waarbinnen ingezet kan worden op vergroting van de voorraad middenhuur.



Figuur 28 Codes binnen hoofdthema beschikbaarheid

Voor corporaties blijft inzet op de kerntaak het belangrijkste uitgangspunt. De behoefte aan meer differentiatie in een wijk en mogelijkheden voor doorstroming zijn overwegingen om in te zetten op het middensegment. Het instrument markttoets was daarbij vanuit de woningwet een vereiste om de voorraad niet DAEB uit te breiden. De vraag is op dit moment groter dan het aanbod. Vergroting van het aanbod is daarbij afhankelijk van type locatie en beschikbaarheid van locaties en de prijs/kwaliteit verhouding van de woning.

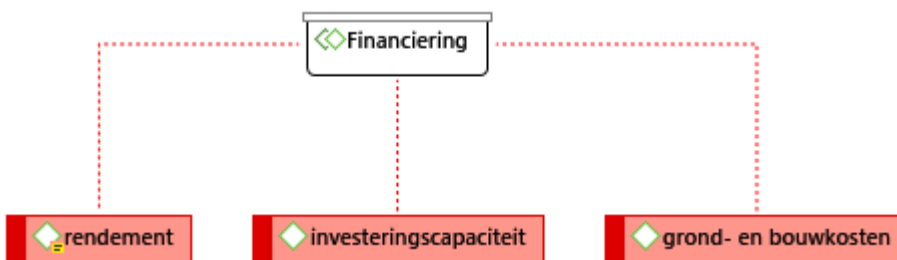
De codes binnen het hoofdthema betaalbaarheid zijn gericht op de relatie tussen de doelgroep en de betaalbaarheid van de huur.



Figuur 29 Codes binnen hoofdthema betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid gaat het om de relatie tussen de doelgroep, het inkomen en de hoogte van de huur.

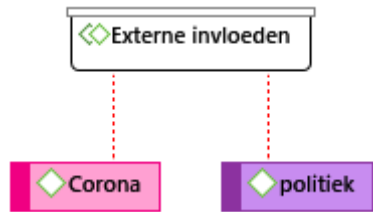
Binnen het hoofdthema financiering zijn de codes opgenomen die een relatie hebben met de financiering van een middenhuurwoning.



Figuur 30 Codes binnen hoofdthema financiering

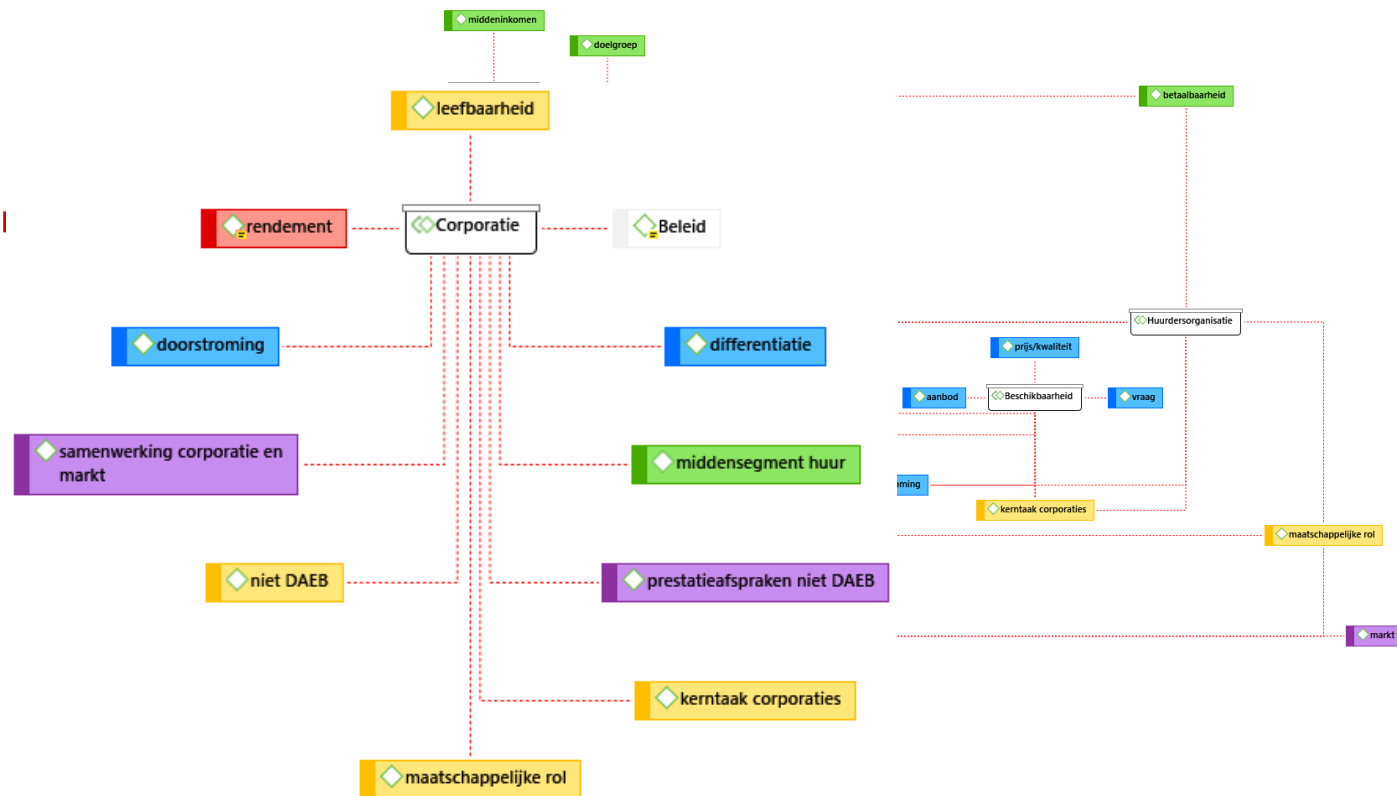
De mogelijkheden om in middenhuurwoningen te investeren is afhankelijk van de grond- en bouwkosten, het verwachte rendement en de investeringscapaciteit van organisaties.

Binnen het hoofdthema externe ontwikkelingen zijn twee codes benoemd, politiek en de invloed van Corona.



Figuur 31 Codes binnen hoofdthema externe ontwikkelingen

Door de codes te categoriseren naar de verschillende actoren, ontstaat onderstaand totaalbeeld (zie Figuur 32).



Figuur 32 Coderingschema totaalbeeld

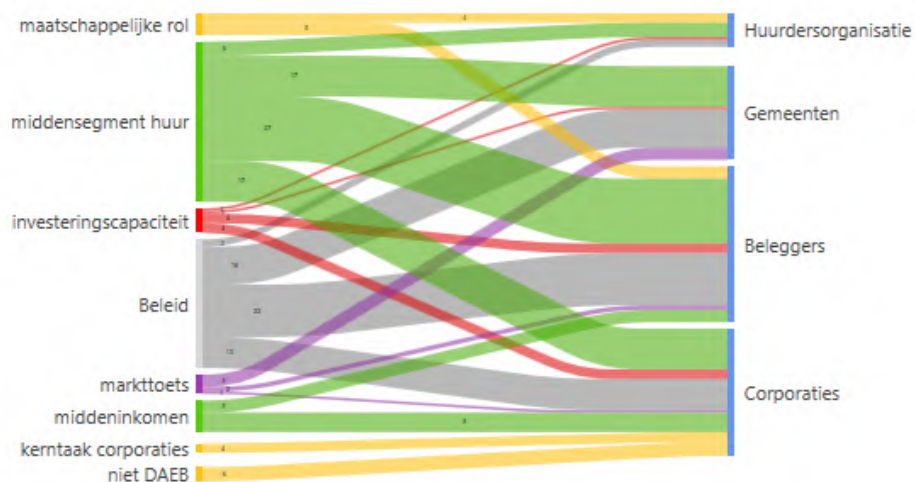
## 5 Analyse

In dit hoofdstuk worden de conclusies vanuit het institutioneel kader, de woningmarktontwikkelingen en de situatie van het middensegment huur in de regio Haaglanden getoetst aan de uitkomsten van de interviews. Per deelvraag wordt op basis van de citaten van de relevante codes en hoofdthema's een analyse gegeven.

Deelvraag 1: Welke mogelijkheden heeft een woningcorporatie vanuit de Woningwet om het middensegment huur te bedienen?

Uit paragraaf 2.1 blijkt dat corporaties nog diverse mogelijkheden hebben om in het middensegment huur te investeren, zowel binnen het huurbeleid als binnen de uitgangspunten van de Woningwet 2015. Met de tijdelijke afschaffing van de markttoets zijn de mogelijkheden verder verruimd. Ook is in de totale niet-DAEB tak in potentie veel investeringscapaciteit beschikbaar om in niet-DAEB woningen te investeren. Uit het rapport 'Opgaven en middelen' blijkt echter dat corporaties de komende jaren niet voldoende middelen hebben om het aantal woningen in de DAEB portefeuille voldoende uit te breiden en aan de opgave voor de energietransitie te voldoen. In plaats van in niet-DAEB woningen te investeren, kan ook een dividend uitkering aan de DAEB portefeuille gedaan worden.

Om deze conclusies te toetsen is gebruik gemaakt van de citaten van de codes binnen het hoofdthema institutioneel kader.



Figuur 33 Stroomdiagram toets deelvraag 1

Corporaties hebben zich sinds de invoering van de Woningwet vooral geconcentreerd op hun kerntaak. Bij een deel van de corporaties in Haaglanden geldt voor de niet-DAEB portefeuille een sterfhuisc constructie. Een deel van deze woningen is via een achtervangconstructie vanuit herstructureringsprojecten in portefeuille gekomen en worden bij mutatie verkocht, een deel van de woningen gaan na mutatie terug naar de DAEB portefeuille. Zoals een van de respondenten aangeeft, was dit een bewuste keuze: *'niet-DAEB moet maar door de markt worden opgenomen zoals de wet beoogt'*. De corporaties die wel een grotere niet-DAEB portefeuille hebben, zetten deze in als verdien capaciteit voor de DAEB portefeuille. Bij de prestatie-afspraken tussen de lokale driehoek in Haaglanden is de niet-DAEB portefeuille voornamelijk nog geen onderwerp van gesprek. Wel is er in Haaglanden vanuit de corporaties en de huurdersorganisaties steeds meer draagvlak om in te zetten op het middenhuursegment.

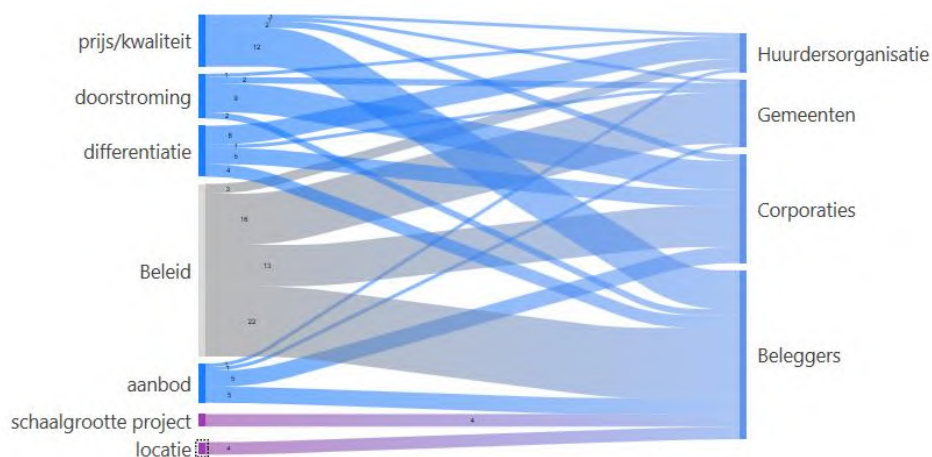
Wanneer corporaties wel actief op uitbreiding van de niet-DAEB portefeuille in willen zetten, wordt de (tot op heden) verplichte markttoets of marktverkenning als een belemmering gezien. Corporaties hebben nog weinig ervaring met de markttoets. Ook bij gemeenten is de ervaring beperkt. De weinige markttoetsen die zijn uitgevoerd hebben de gemeente, bij gebrek aan een vastgestelde vorm, veel tijd en geld gekost. Wel heeft een van de uitgevoerde markttoetsen in Haaglanden een ontwikkelpartner voor de corporatie opgeleverd.

Voor corporaties die nog maar een kleine niet-DAEB tak hebben, is de investeringsruimte om middensegment huurwoningen toe te voegen, beperkt. Beleggers zijn in de regio Haaglanden op dit moment juist actief op zoek naar investeringen in het middensegment huur. Een van de respondenten geeft aan: *'gebruik ons daar nu voor want wij hebben het geld klaar staan'*. Beleggers zien de rol van corporaties toch hoofdzakelijk in het sociale segment. Men ziet de inzet van corporaties op het middensegment huur als concurrentie: *'Ik denk dat we beter ieder bij ons eigen leest kunnen blijven en de doelgroepen moeten bedienen waarvoor we eigenlijk ook min of meer in het leven zijn geroepen'*.

Deelvraag 2: Hoe is de huidige situatie van het middensegment huur op de woningmarkt in Nederland?

Volgens paragraaf 2.2 is de huidige woningmarkt een onevenwichtige markt. De vraag is groter dan het aanbod met sterke prijsstijgingen tot gevolg. Waar de koopmarkt wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek en huurders op de sociale huurmarkt een lagere huur hebben dan de markthuur en gebruik kunnen maken van de huurtoeslag, is geen subsidie beschikbaar voor huurders van het middensegment huur. Omdat middenhuur juist bijdraagt aan een meer evenwichtige woningmarkt, zijn door de overheid diverse stimuleringsmaatregelen genomen om het segment te vergroten. Binnen de huidige woningvoorraad heeft het middensegment huur een aandeel van bijna 6%. De jaarlijkse vraag naar middenhuur is 45.000 groter dan het aanbod. Bij beleggers is veel investeringscapaciteit voor het huursegment beschikbaar.

Op basis van de citaten van de codes binnen het hoofdthema beschikbaarheid zijn bovenstaande conclusies getoetst.



Figuur 34 Stroomdiagram toets deelvraag 2

Ook in de markt is te zien dat het aanbod middensegment huur beperkt is. Waar een huurder eerst nog kon uitwijken naar een randgemeente om een woning met een redelijke huurprijs te huren, zie

je nu door de groeiende vraag ook in deze gemeenten een prijsopdrijvend effect. Om het aanbod te vergroten, sturen gemeenten steeds meer op het vergroten van het middensegment huur door in nieuwbouwprojecten een minimumpercentage middenhuur op te leggen. Een van de respondenten zegt hierover: *'Dat vinden wij fantastisch want daarmee dwing je de markt om dat te maken. En krijgen wij ook een kans als belegger om middenhuur te maken. Want anders worden het koopwoningen of luxe producten'*. Van belang is dat de markt tijd heeft om op deze spelregels in te spelen. Wanneer partijen al positie hebben ingenomen voordat deze regels werden opgelegd, dan zijn projecten vaak niet meer haalbaar. Een van de respondenten geeft aan: *'wij doen dolgraag middenhuur maar dan wel met duidelijke afspraken'*.

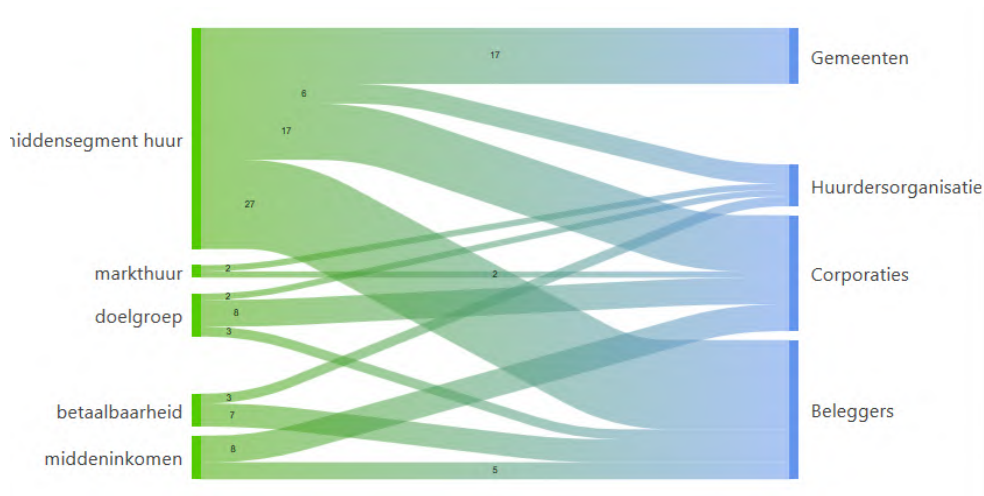
Op dit moment geldt dan ook eerder het financiële kader als belemmering voor de realisatie van middensegment huurwoningen dan het aantal locaties: *'Het ideaalbeeld is dat wij ieder jaar weer volledig de mandaten kunnen invullen van onze klanten maar dat blijkt toch niet goed mogelijk. Omdat de financiële haalbaarheid van projecten de afgelopen jaren steeds meer onder druk is komen te staan'*. Naast het financiële kader speelt ook de overheid (zowel landelijk als lokaal) een grote rol in de realisatie van middenhuurwoningen. Regulering (maximalisatie huurindex en huurprijzen, uitpondbeperking etc.), duurzaamheidseisen (o.a. BENG), stikstof/PFAS en de voorgenomen verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021 zijn ingrepen, die averechts werken op de doelstelling om meer middenhuur te realiseren. Door stapeling van ambities op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, kwaliteit, parkeren en, architectuur worden de bouwkosten steeds hoger. Een van de respondenten zegt: *'durf te kiezen voor betaalbaarheid, en dat betekent dat je in andere eisen flexibeler moet zijn'*. De rendementseisen en de grondkosten zijn dan nog knoppen waar aan gedraaid kan worden om de prijs naar beneden te krijgen. Tot nu toe worden daar nog weinig concessies aan gedaan. Wat positief is, is dat men ziet dat steeds vaker een dialoog mogelijk is tussen gemeenten, ontwikkelaars en beleggers om tot een oplossing voor de hoge kosten voor de middenhuurwoningen te komen.

Afspraken over middenhuur worden door gemeenten steeds vaker vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierbij worden afspraken gemaakt over onder andere de maximale huur en de termijn waarin de belegger de woningen in de middenhuur moet houden. Van vastlegging in een bestemmingsplan is men veelal geen voorstander.

Om te voorkomen dat alleen hele kleine woningen gebouwd worden, worden ook steeds vaker afspraken gemaakt over de minimale grootte van een woning. Hierbij wordt veelal een ondergrens van 50-55m<sup>2</sup> gehanteerd.

Uit paragraaf 2.3 blijkt dat het aandeel middeninkomens dat in de huursector woont in absolute zin is afgenomen. Een belangrijke reden hiervoor is dat corporaties sinds 2015 passend moeten toewijzen. Het aandeel middeninkomens in de vrije sector huur is daardoor gestegen. De betaalbaarheid van een middenhuurwoning is sterk afhankelijk van het type huishouden. Kleine en grote gezinnen en stellen zonder kinderen tot de AOW leeftijd kunnen pas bij een inkomen boven de 40.000 een huur van € 711 kunnen betalen. Omdat deze doelgroep door het passend toewijzen ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, is het voor deze groepen lastig om betaalbare huisvesting te vinden.

Hieronder worden deze conclusies getoetst op basis van de citaten binnen het hoofdthema betaalbaarheid.



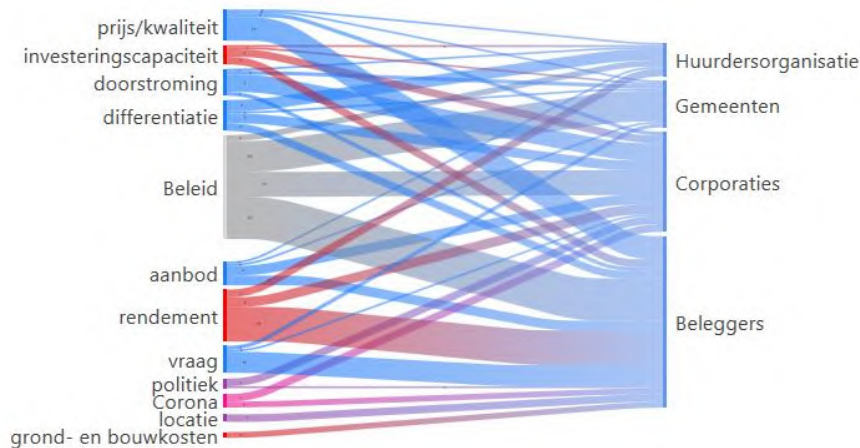
Figuur 35 Stroomdiagram toets deelvraag 2

De corporaties hebben hun niet-DAEB portefeuille de afgelopen jaren veelal verkleind. Vanuit beleggers wordt de laatste jaren juist steeds meer accent gelegd op vergroting van het middensegment huur in de woningportefeuille. Een belangrijke reden is dat dit segment als minder risicovol gezien wordt. Omdat de vraag zo groot is, worden deze woningen makkelijker verhuurd. Daarnaast speelt de relatie tussen demografische ontwikkelingen en betaalbaarheid een rol. Het aantal een- en twee persoonshuishoudens groeit. Voor deze groep is een huur van € 1000,- of meer al gauw niet betaalbaar vanuit de eis dat het bruto maandinkomen minimaal 4 tot 4,5 keer de maandhuur moet zijn. Appartementen komen daarbij eerder in aanmerking voor middenhuur dan eengezinswoningen. In de praktijk zal een ontwikkelaar een eengezinswoning eerder als koopwoning aanbieden omdat dan een hogere m2 prijs behaald kan worden.

**Deelvraag 3:** Is het vanuit de vraag- en aanbodontwikkeling op de woningmarkt noodzakelijk dat corporaties een bijdrage leveren aan huisvesting van het middensegment huur?

In paragraaf 2.2.5 is aangegeven dat het huidige woningtekort in Nederland in 2020 331.000 woningen is (4,2% van de voorraad). In 2025 loopt dit tekort al op naar 419.000 woningen (5,1% van de woningvoorraad). Paragraaf 2.3.4 laat zien dat voor de voorraad middenhuur tot 2030 een netto groei van 74.000 woningen gewenst is. Dit 18% meer dan de huidige voorraad middenhuur en 10% van de totale gewenste voorraadgroei tot 2030. De komende jaren is bij institutionele beleggers een beleggingsvolume beschikbaar van 26 miljard, goed voor 100.000 huurwoningen.

Toetsing van deze conclusies is gedaan door analyse van de citaten behorend bij de codes financiering, beschikbaarheid en externe ontwikkelingen.



Figuur 36 Stroomdiagram toets deelvraag 3

Beleggers zijn actief op zoek naar uitbreiding van de beleggingsportefeuille met middenhuur woningen. Partijen zijn op zoek naar duurzame investeringen met niet alleen financieel rendement maar ook met maatschappelijk rendement. Projecten moeten niet alleen financieel gezond zijn maar moeten ook aantrekkelijk zijn om in te leven en een bijdrage leveren aan de vraag vanuit de maatschappij. Zoals een van de respondenten aangeeft: *‘De pensioenbesturen vinden ook echt dat ze een maatschappelijke rol hebben en mee moeten helpen met de volkshuisvesting in Nederland’*. Middenhuur levert daarbij niet per se een hoog rendement maar wel een stabiel rendement. In de proposities heeft middenhuur dan ook een steeds groter aandeel, tot wel 60%. Wel blijft daarbij de financiële haalbaarheid van projecten een aandachtspunt.

De beperkingen die door gemeenten worden opgelegd zoals bijvoorbeeld een restrictie van 20 jaar op uitponden, worden niet als belemmering gezien. Wat van belang is, is dat een project een goede mix van huren en type woningen heeft, afgestemd op de doelgroep en de locatie. Daarbij dient een project een minimale schaalgrootte te hebben (30 tot 40 woningen) en bij voorkeur in een zelfstandig gebouw liggen. Beleggers richten zich daarbij vooral op de gemeenten met meer dan 20.000 inwoners.

Corona zorgt daarbij wel voor onzekerheid. Hoewel de beleggingen in vastgoed voor lange termijn zijn, is het onbekend welke effect Corona zal hebben op de prijsontwikkeling en de vraag naar het middensegment huur.

Voor corporaties is inzet op het middensegment huur niet een doel op zich maar meer een middel om doorstroming in de wijk te bevorderen en meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen. Zoals een van de respondenten aangeeft: *‘dan doen we het alleen in wijken die eenzijdig zijn en differentiatie nodig hebben’*. Door het passend toewijzen is de instroom in veel wijken veel eenzijdiger geworden. Corporaties zien daarnaast een mogelijkheid om bij sloop-nieuwbouwontwikkelingen de bouw van middeldure huurwoningen in te zetten als verdien capaciteit. Door het aantal woningen te verdichten en een deel van de grond uit de DAEB tak aan de niet-DAEB tak te verkopen, creëer je een extra inkomstenstroom. In de grotere gemeenten zal de inzet van een corporatie minder noodzakelijk zijn omdat beleggers hier graag willen investeren. In kleinere gemeente zal inzet van een corporatie eerder nodig zijn.

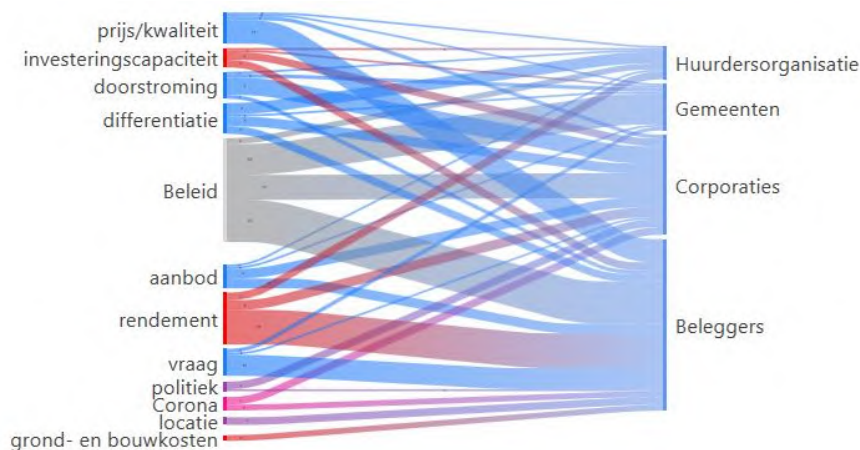


#### Deelvraag 4: Hoe is de huidige situatie van het middensegment huur in de regio Haaglanden?

De huidige raming van het woningtekort in de regio Haaglanden komt in 2020 op 32.600 woningen (6,3% van de woningvoorraad). Tot 2025 wordt nog voldoende plancapaciteit (49.200 woningen) verwacht om dit tekort in te lopen, tot 2029 loopt de plancapaciteit terug (16.800 woningen) waardoor het tekort in 2029 verder oploopt tot 33.700 woningen. Om de woningmarkt meer in evenwicht te brengen zal het aandeel middenhuur fors vergroot moeten worden. Een globale inschatting laat zien dat tot 2030 10.900 tot 12.200 middensegment huurwoningen gebouwd moeten worden.

Het beleid van de verschillende gemeenten in Haaglanden is er op gericht om de voorraad middensegment te vergroten. Gemeenten hanteren diverse instrumenten om hier op in te zetten. Corporaties hebben vooralsnog tot 2024 maar 660 niet DAEB nieuwbouwwoningen gepland. Dit is 1,3% van de plancapaciteit tot 2024. De woondeal voor de zuidelijke randstad en nieuwe wetgeving bieden kansen. Ook is het beschikbare investeringsvolume bij beleggers een kans om de voorraad te vergroten.

Voor beantwoording van deelvraag 4, is wederom gebruik gemaakt van de citaten van de codes beschikbaarheid, externe ontwikkelingen en financiering. Hierbij is gericht gekeken naar de citaten die betrekking hebben op de regio Haaglanden.



Figuur 37 Stroomdiagram toets deelvraag 4

Beleggers zien de regio Haaglanden als een kansrijke regio om in het middensegment huur te investeren. Naast de stad Den Haag zijn juist ook de randgemeentes zoals Rijswijk en Zoetermeer interessant. Van belang is dat er goede verbindingen met de stad zijn. De respondenten zien dat steeds meer gemeenten in Haaglanden gericht sturen op het vergroten van de voorraad middensegment huur om middeninkomens ofwel voor de stad te behouden of naar de stad of gemeente toe te trekken, een van de respondenten zegt: *'Je ziet dat kleinere gemeenten de grotere gemeenten volgen in dat opzicht'*. Gemeenten zien daarbij het belang om afspraken hierover vast te leggen. In de regio Haaglanden zijn ook voorbeelden van projecten waar vooraf geen afspraken vastgelegd zijn waardoor uiteindelijk toch in plaats van middeldure huur, dure huur gerealiseerd wordt om een project haalbaar te maken.

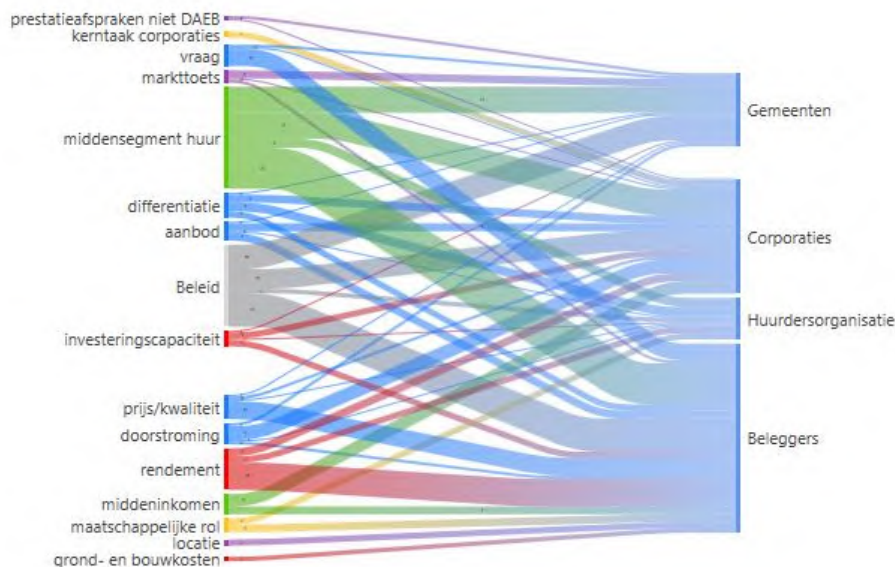
Den Haag stelt in nieuwbouwprojecten de eis dat 20% middeldure huur gerealiseerd moet worden. Met de huisvestingsverordening heeft Den Haag ook een instrument om in de bestaande voorraad op huisvesting van middeninkomens in middensegment huurwoningen te sturen. De gemeente Rijswijk zet hier nog niet op in omdat zij niet de middelen hebben om hier ook op te handhaven. Het

beleid van de gemeente Utrecht wordt als voorbeeld genoemd: *'in Utrecht daar hebben ze het het beste gedaan want daar hebben ze het middenhuurbeleid samen met de markt bepaald'*. Onderdeel van het middenhuurbeleid daar zijn doorstroomafspraken vanuit de sociale huur en een voorkeurspositie voor middeninkomens. Wanneer dit niet lukt, kan een woning alsnog aan hogere inkomens verhuurd worden.

Deelvraag 5: In hoeverre dragen de huidige strategie en financiële situatie ten aanzien van de niet-DAEB portefeuille van woningcorporaties in de regio Haaglanden bij aan vergroting van kansen voor het middensegment huur?

Het beleid van de corporaties ten aanzien van middeninkomens en de middenhuur verschilt per corporatie. Uit de IBW 2020 blijkt dat de corporaties in de regio Haaglanden gepland hebben om in de periode 2020-2024 660 niet-DAEB woningen te bouwen. Dit is 5% van het totaal aantal te bouwen woningen. Omdat de regio Haaglanden een grote opgave in het middenhuursegment heeft, is er, op verzoek van de regio, in het onderzoek vanuit gegaan dat 50% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak wordt ingezet om investeringen in dit segment te doen in plaats dat het als dividend aan de DAEB tak wordt uitgekeerd. De beschikbare investeringsruimte is vanaf 2024 echter al niet meer voldoende om de totale opgave in te vullen.

Toetsing van deze conclusies gebeurt aan de hand van de citaten van de codes institutioneel kader, financiering en beschikbaarheid.



Figuur 38 Stroomdiagram toets deelvraag 5

Het laatste jaar is een beweging te zien in de strategie van de corporaties ten aanzien van de niet-DAEB portefeuille. Corporaties verkennen de mogelijkheid om het beleid voor geliberaliseerde woningen te herijken en bewust in te zetten voor de middeninkomens. Zoals een van de corporaties zegt: *'als we ze dan toch hebben, dan zetten we ze maatschappelijk relevant in'*. Daarbij kijken de corporaties naar de huidige niet-DAEB portefeuille maar ook naar mogelijkheden voor uitbreiding. Een van de respondenten geeft aan: *'uitbreiding is geen doel op zich maar is een middel om je sociale deel te ondersteunen en om doorstroming te realiseren en de eenzijdigheid te doorbreken'*. De randvoorwaarde daarbij is dat er voldoende financieringsmogelijkheden zijn in de niet-DAEB tak.

Corporaties zien ook dat ontwikkelaars en beleggers een rol kunnen hebben in deze uitbreiding. Vanuit de huurdersorganisaties wordt inzet van de niet-DAEB op het middensegment huur als een goede stap gezien vanuit de behoefte aan doorstroming en meer differentiatie in de wijken. Een van de huurdersorganisaties geeft aan dat het in feite drie doelen dient: *'je geeft de middeninkomens de kans om voor hun periode een goede woning te huren voor een redelijke prijs, je geeft de wijk de kans om juist door het inbrengen van middenhuur beter te meleren, minder kwetsbaar te maken en voor de bewoners maak je het prettiger, je krijgt wat minder kwetsbare situaties'*.

Op basis van conclusies van deelvraag 1 tot en met 5 en toetsing van de citaten van alle hoofdthema's geven we antwoord op de laatste deelvraag.

Deelvraag 6: Welke kansen kunnen corporaties nog benutten in de regio Haaglanden?

Corporaties kunnen (een deel van) hun niet DAEB portefeuille specifiek bestemmen voor huurders met een middeninkomen. Beleggers willen graag in de stad Den Haag en de randgemeenten investeren. Met de beschikbare investeringscapaciteit die bij beleggers voorhanden is, kan een groot deel van de opgave opgepakt worden. De wijken in Haaglanden met veel blokken portiekwoningen bieden kansen om te herstructureren. Door de samenwerking op te zoeken tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en beleggers en gezamenlijk wijkontwikkelingen op gang te brengen, kan tot een integraal programma gekomen worden. Zoals een van de respondenten zegt: *'Een hele logische combinatie dat we met gemeente, corporaties en met beleggers de stad beter maken op lange termijn'*.

Wanneer partijen vooraf open zijn over hun randvoorwaarden kan daar direct bij uitwerking van de opgave rekening mee gehouden worden. Voor een belegger is het daarbij bijvoorbeeld van belang dat een project voldoende schaalgrootte heeft. Ook zal een belegger niet in iedere gemeente of iedere wijk in het middeldure segment willen investeren. Voor de opgaven die niet in de portefeuille van beleggers passen, kunnen corporaties dan zelf (een deel van) hun investeringscapaciteit uit de niet-DAEB portefeuille inzetten. Om de doorstroom te vergroten, kunnen corporaties met beleggers afspraken maken over de verhuur van de middensegment huurwoningen.

## 6 Conclusie

Met dit onderzoek wordt antwoord gegeven op de vraag: Is het noodzakelijk dat woningcorporaties in de regio Haaglanden bijdragen aan betaalbaar huisvesten van het middensegment door inzet van de niet-DAEB portefeuille en welke mogelijkheden hebben corporaties daarbij?

Hoewel de voorraad middensegment huurwoningen de afgelopen jaren gegroeid is, is de vraag nog veel harder gegroeid waardoor het tekort nog steeds groot is. Tot 2030 is een gewenste netto groei van de voorraad middenhuur voorzien van 74.000 woningen. Dit is 10% van de totale voorraad groei van 736.000. Er zal dus in verhouding meer middenhuur bijgebouwd moeten worden ten opzichte van het aandeel van 6% van de huidige voorraad middenhuur. Op basis van een globale inschatting is gesteld dat in de regio Haaglanden tot 2030 10.900 tot 12.200 middensegment huurwoningen toegevoegd moeten worden. Dit is 16,5% tot 18,5% van de verwachte plancapaciteit van 66.000 woningen tot 2030.

Omdat middenhuur een belangrijke schakel op de woningmarkt is, wordt de afgelopen twee jaar al fors ingezet om dit segment te vergroten. Op landelijk niveau is beleid aangepast om de kans voor middeninkomens op de huurmarkt te vergroten, met woondeals wordt ingezet op het vergroten van de woningvoorraad. Voor de regio Haaglanden biedt de woondeal Zuidelijke Randstad kansen om de voorraad uit te breiden. Ook hanteren steeds meer gemeenten in de regio Haaglanden een vast aandeel voor middenhuurwoningen in nieuwbouwplannen. Afspraken hierover worden steeds meer vooraf vastgelegd. Ook binnen de bestaande voorraad nemen gemeenten maatregelen om woningen voor het middensegment huur te behouden.

Bij beleggers is nu veel kapitaal beschikbaar. De komende drie jaar kan naar verwachting in 100.000 huurwoningen geïnvesteerd worden. Vanuit hun maatschappelijke rol maar ook omdat middensegment huur naar verwachting een stabiel rendement oplevert, zijn beleggers daarbij actief op zoek naar mogelijkheden om in het middensegment huur te investeren. Beleggers zoeken naar projecten met voldoende schaalgrootte, bij voorkeur in middelgrote tot grote gemeenten. De regio Haaglanden kan rekenen op grote belangstelling van beleggers.

De verwachte inzet van de markt om de voorraad middensegment huur uit te breiden, heeft tot nu toe echter nog tot onvoldoende resultaat geleid. Financiële haalbaarheid is daarbij een van de belangrijkste oorzaken. Verdere regulering vanuit de overheid (maximalisatie huurindex en huurprijzen, uitpondbeperking etc.), duurzaamheidseisen (o.a. BENG), stikstof/PFAS en de voorgenomen verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021 zijn ingrepen, die averechts werken op de doelstelling om meer middenhuur te realiseren. Het aantal afgegeven bouwvergunningen lag in 2019 een stuk lager dan in de jaren ervoor. Ondanks alle inzet van de landelijke overheid en gemeente en de beschikbare investeringscapaciteit bij beleggers, zal het nog een grote uitdaging zijn om het tekort in te lopen.

Daarom zal het nodig zijn dat corporaties een bijdrage leveren. Deze bijdrage zal voor een deel via de niet-DAEB portefeuille lopen maar zal vooral ook veel meer in samenwerking tussen partijen zitten. Corporaties zijn vooral op zoek naar mogelijkheden om gedifferentieerde, leefbare wijken te creëren met kansen voor bewoners om woon carrière te maken. De meeste corporaties in de regio Haaglanden hebben op dit moment een kleine niet-DAEB portefeuille. Om deze eenzijdige wijken te doorbreken, kunnen de corporaties hun niet-DAEB portefeuille maatschappelijke relevant inzetten voor het middensegment huur en de middeninkomens. Corporatie leveren hierdoor wel een deel van hun verdien capaciteit in, maar vaak wordt nu al niet de markthuur voor de woningen gevraagd.

Wanneer het gaat om het doorbreken van eenzijdigheid door het toevoegen van middeldure huurwoningen, zal de inzet van de meeste corporaties op uitbreiding van de niet-DAEB portefeuille niet heel groot zijn. Dit komt door de beperkte investeringscapaciteit vanuit de niet-DAEB portefeuille. Door bij herstructurering van wijken in een vroeg stadium samenwerking te zoeken met gemeente en marktpartijen, kan een integrale wijkaanpak gerealiseerd worden waarmee doorstroming en differentiatie gewaarborgd zijn. Door het woningprogramma waar mogelijk te verdichten kan het aandeel sociale huur op peil gehouden worden terwijl grond verkocht kan worden om middeldure huur te bouwen. Hiermee wordt het doel van corporaties bereikt zonder zelf te hoeven investeren. Door uitgangspunten vooraf op elkaar af te stemmen, is de kans op financiële haalbaarheid van projecten groter. Door de grote investeringscapaciteit en interesse in het middenhuursegment bij beleggers gecombineerd met de inzet vanuit de landelijke en gemeentelijke overheid, is er nu een momentum om de voorraad middenhuur uit te breiden, ook in wijken met veel corporatiebezit. Bij locaties of projecten die voor beleggers minder interessant zijn, kunnen corporaties zelf wanneer mogelijk hun investeringscapaciteit inzetten. Alle inzet helpt!

## 7 Reflectie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek

### Reflectie

Het onderzoek is onder te verdelen in literatuuronderzoek en empirisch onderzoek. Het literatuuronderzoek had enerzijds tot doel inzicht te krijgen in het werkveld van de corporatie, anderzijds om het functioneren van de woningmarkt te duiden, de positie van het middensegment huur en de rol die de woningvoorraad van de woningcorporatie hier in heeft. Bij de beschrijving van het werkveld van de corporatie is ook het historisch perspectief meegenomen omdat dit een grote invloed heeft gehad op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de tijd door de veranderende rol van de corporatie. Het werkveld is daarbij in zijn totaliteit beschreven om inzicht te geven in het brede speelveld van de corporatie. Bij de recente ontwikkeling en vertaling naar wetgeving is de beschrijving steeds verder ingekaderd tot de onderwerpen die een relatie hebben met het middensegment huur en de middeninkomens. Door de actualiteit van het onderwerp moest tot het laatste moment rekening gehouden worden met wijzigingen of nieuwe voorstellen ten aanzien van de middeninkomens en de middenhuur.

Bij tweede deel van het literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken over de woningmarkt. Doordat de vraag naar het middensegment huur al een aantal jaren groter is dan het aanbod, is hier al veel onderzoek naar gedaan. Met bestaande informatie kon daarmee goed een beeld op landelijk niveau gegeven worden. Een beperking bij het onderzoek is dat data op regionaal niveau niet goed beschikbaar zijn. Om toch een kwantitatieve inschatting van de omvang van het vraagstuk te kunnen geven is op basis van vergelijking met landelijk niveau een vertaling naar aantallen op regionaal niveau gemaakt. De inzet van de corporaties en de gemeenten op het middensegment huur is beschreven op basis van beschikbare informatie via openbare sites en via informatie op regionaal niveau. Hiermee blijft het bij een globaal beeld van de inzet in de regio.

Bij het empirische onderzoek is gebruik gemaakt van interviews met betrokken partijen. Hierbij is gekozen voor een middelgrote en grote corporatie en een middelgrote en grote gemeente. Bij de huurdersorganisaties is gekozen voor een huurdersorganisatie van een corporatie die veel niet-DAEB woningen in bezit heeft en een van een middelgrote corporatie met betrokkenheid in de regio. Daarnaast is met twee beleggers gesproken die actief zijn in de regio in het middensegment huur. Doordat niet met alle partijen gesproken is, zijn de conclusies uit het theoretisch kader alleen op hoofdlijnen te toetsen. Met name de zienswijze van de huurdersorganisatie en de beleggers op het middensegment huur waren vooraf onbekend.

De uitkomsten van het onderzoek zijn gebruikt om binnen de eigen corporatie de visie op de inzet van de niet-DAEB portefeuille vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in toewijzing van vrije sectorwoningen specifiek aan middeninkomens, ruimte voor uitbreiding in de niet-DAEB portefeuille en een mogelijke samenwerking met marktpartijen.

### Aanbevelingen

Om beter inzicht te krijgen in het tekort aan middenhuur op regionaal niveau zal verder kwantitatief onderzoek naar vraag en aanbod gedaan kunnen worden. Vervolgens kan met kwalitatief onderzoek inzicht gekregen worden in ontwikkelmogelijkheden door met gemeenten en corporaties in gesprek te gaan over nieuwbouwwontwikkelingen en herstructureringsgebieden. Door vervolgens de strategie en investeringscapaciteit van corporaties naast die van beleggers te leggen, kan een wijkgerichte aanpak ontwikkeld worden.

Op die manier kan met betrokken partijen concrete afspraken gemaakt worden over de toevoeging van middenhuurwoningen aan de woningvoorraad. Ook kan dan wijkgericht gewerkt worden aan doorstroming en verbetering van de leefbaarheid in wijken.

## Bibliografie

- Aedes. (2019, juni 24). *Eenvoudiger markttoets weer een stap dichterbij*. . Opgehaald van Aedes.nl: <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/eenvoudiger-markttoets.html>
- Aedes. (2020, september 15). *Rijksbegroting 2021: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties*. Opgehaald van Aedes.nl: <https://www.aedes.nl/artikelen/financien/rijksbegroting/kabinetsplannen-voor-2021.html>
- Aedes en Woonbond. (2018). *Sociaal Huurakkoord 2018*. Den Haag.
- Appelman, S. W. (2016). *Canon Volkshuisvesting*. Amsterdam: Vereniging Canon Sociaal Werk.
- Autoriteit Woningcorporaties. (2019). *Staat van de Corporatiesector 2019*. Den Haag : Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Beuzenberg, V. B. (2018). *Ruimte voor lage middeninkomens*. Den Haag: Platform 31.
- Blijje, B. M.-F. (2019). *Functie van en vraag naar middenhuurwoningen*. Delft: ABF Research.
- Boeije, H. (2005). *Bijlag bij: Analyseren in kwalitatief onderzoek*. Amsterdam: Boom Onderwijs.
- Bouwinvest. (2018). *Bouwinvest zet in stedelijke gebieden fors in op middenhuur*. Amsterdam.
- Capital Value & ABF Research. (2020). *De (woning)beleggingsmarkt in beeld 2020*. Utrecht: Capital Value.
- CBS. (2020, februari 20). *Aantal vergunde nieuwbouwwoningen valt terug tot 57 duizend*. Opgehaald van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/08/aantal-vergunde-nieuwbouwwoningen-valt-terug-tot-57-duizend>
- CBS. (2020, september 22). *Consumentenvertrouwen verandert nauwelijks in september*. . Opgehaald van Consumentenvertrouwen: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/39/consumentenvertrouwen-verandert-nauwelijks-in-september>
- CBS. (2020, 8 14). *Economie krimpt met 8,5% in het tweede kwartaal 2020*. Opgehaald van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/33/economie-krimpt-met-8-5-procent-in-tweede-kwartaal-2020>
- CBS. (2020, november 13). *Economie veert deels terug met groei van 7,7 procent in derde kwartaal 2020*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/46/economie-veert-deels-terug-met-groei-van-7-7-procent-in-derde-kwartaal-2020>
- CBS. (2020, oktober 9). *Prijzen nieuwbouwwoningen 4 procent hoger in tweede kwartaal*. Opgehaald van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/41/prijzen-nieuwbouwwoningen-4-procent-hoger-in-tweede-kwartaal>
- CBS. (2020, november 19). *Statline*. Opgehaald van Bouwvergunningen woonruimten; type, opdrachtgever, eigendom, gemeente: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83671NED/table?dl=2F744>
- CBS. (2020, oktober 29). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Opgehaald van Statline: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>

- Centraal Planbureau. (2020, maart 26). *Scenario's economische gevolgen coronacrisis*. Den Haag: Centraal Planbureau. Opgehaald van <https://www.cpb.nl/scenarios-coronacrisis>
- Commissie-Van Bochove. (2018). *Evaluatie herziene woningwet*. Den Haag.
- Companen. (2019). *Ruimte voor wonen, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Den Haag : Ministerie van Binnenlandse Zaken.
- Elsinga, M. e. (2014). *Literatuurstudie ten behoeve van de parlementaire enquête woningcorporaties*. 's Gravenhage: Tweede Kamer .
- Gemeente Delft. (2016). *Woonvisie Delft 2016-2023*. Delft: Gemeente Delft.
- Gemeente Rijswijk. (2020, september 29). *Gemeente Rijswijk wil zelf huurwoningen bouwen - Aanpak krapte woningmarkt voor middeninkomens*. Opgehaald van [rijswijk.nl: https://www.rijswijk.nl/nieuws/gemeente-rijswijk-wil-zelf-huurwoningen-bouwen-aanpak-krapte-woningmarkt-voor-middeninkomens](https://www.rijswijk.nl/nieuws/gemeente-rijswijk-wil-zelf-huurwoningen-bouwen-aanpak-krapte-woningmarkt-voor-middeninkomens)
- Gemeente Zoetermeer . (2019). *Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019*. Zoetermeer : Gemeente Zoetermeer .
- Gijzel, R. v. (2018). *Samen bouwen aan middenhuur*.
- Groenemeijer, L., & Lelij, M. v. (2019). *Inventarisatie Plan capaciteit mei 2019*. Delft: ABF research.
- Groenemeijer, L., & Lelij, M. v. (2020). *Inventarisatie Plan capaciteit april 2020*. Delft: ABF Research.
- Hek, v. ' .-J. (2020). *Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties 2020*. ORTEC Finance.
- ILT/Autoriteit woningcorporaties. (2020). *Staat van de corporatiesector 2019; onderzoeksrapport*. Den Haag: Inspectie voor de leefomgeving.
- Inspectie voor Leefomgeving en Transport. (2020, oktober 19). *Over de Autoriteit Woningcorporaties* . Opgehaald van [ilent.nl: https://www.ilent.nl/onderwerpen/over-de-autoriteit-woningcorporaties](https://www.ilent.nl/onderwerpen/over-de-autoriteit-woningcorporaties)
- Letteboer, M. &. (2019). *Woningmarktonderzoek Rijswijk 2019*. Arnhem: Companen.
- Lustenhouwer, F. (2018). *Niet-DAEB strategie woningcorporaties: doen of niet doen?* Den Haag: Platform 31.
- Middelkoop, M. v. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag : PBL Planbureau voor de Leefomgeving.
- Middelkoop, M. van & F. Schilder. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties. (2020, mei 3). *Administratieve scheiding of juridische splitsing*. Opgehaald van [Woningmarktbeleid: https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/scheiden-of-splitsen-daeb-of-niet-daeb/administratieve-scheiding-of-juridische-splitsing](https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/scheiden-of-splitsen-daeb-of-niet-daeb/administratieve-scheiding-of-juridische-splitsing)
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Verslag Evaluatie van de herziene woningwet*. Den Haag.



- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019-1, juni 5). *Woondeal zuidelijke Randstad*. Opgehaald van Rijksoverheid.nl:  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/06/05/woondeal-zuidelijke-randstad>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). *Staat van de woningmarkt, jaarrapportage 2020*. Den Haag .
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Evaluatie van de herziene woningwet*. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Staat van de woningmarkt, jaarrapportage 2019*. Den Haag : Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). *Woondealregio's motie Ronnes* . Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2019 in het kort*. Den Haag .
- Ministerie van Koninkrijksrelaties & Binnenlandse Zaken. (2020, november 27). *Veelgestelde vragen over het (passend) toewijzen van woningen*. Opgehaald van Woningmarktbeleid:  
<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/alle-illustratieve-artikelen/veelgestelde-vragen-over-passend-toewijzen>
- Ollongren, K. (2019). *Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene woningwet*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ollongren, K. (2019, juli 4). *Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ollongren, K. H. (2020). *Maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties .
- Pararius. (2020, oktober 15). *Landelijke huurprijs voor het eerst in zes jaar gedaald*. Opgehaald van Pararius.nl: <https://www.pararius.nl/nieuws/landelijke-huurprijs-voor-het-eerst-in-zes-jaar-gedaald#note-1>
- Parlementaire enquête woningcorporaties 2012-2014*. (2019, Oktober). Opgehaald van Parlement.com:  
[https://www.parlement.com/id/vj8qb1nuabtp/parlementaire\\_enquete\\_woningcorporaties](https://www.parlement.com/id/vj8qb1nuabtp/parlementaire_enquete_woningcorporaties)
- Parlementaire enquetecommissie woningcorporaties. (2014-2015). *Parlementaire enquête woningcorporaties*. Den Haag: Tweede Kamer.
- Rijksoverheid. (2015). *De woningwet 2015 in vogelvlucht*.
- Rijksoverheid. (2019, september 29). *nieuws*. Opgehaald van Ministerraad stemt in met wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen:  
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/09/27/ministerraad-stemt-in-met-wetsvoorstel-huur-en-inkomensgrenzen>
- Scholten, J. (2017). *Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021*. p. 7.

- Sociale Verhuurders Haaglanden. (2020). *Sociale Verhuurders Haaglanden Jaarverslag 2019*. Zoetermeer.
- SVH. (2018). *Jaarverslag*. Opgehaald van <http://www.socialeverhuurdershaaglanden.nl/wp-content/uploads/2018/04/18086-Jaarverslag-SVH-2017.pdf>
- Van Hoek-Gerritsen, S. (2018). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Van Til, R. J. (2020). *Aanbodrapportage 2019*. Utrecht: Explica / Sociale Verhuurders Haaglanden.
- Veld, P. e. (2018). *Twee onder een kap, Evaluatie scheiding DAEB en niet-DAEB*. Den Haag : ABDTOPConsult.
- Vereniging Eigen Huis. (2020, mei 8). *Coronacrisis gaat de woningmarkt dwars zitten*. Opgehaald van [eigenhuis.nl: https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuws/2020/05/08/06/00/coronacrisis-gaat-de-woningmarkt-dwars-zitten#/](https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuws/2020/05/08/06/00/coronacrisis-gaat-de-woningmarkt-dwars-zitten#/)
- Verhoeven, N. (2020). *Introductie Atlas TI*. Amsterdam: Boom uitgevers.
- Vlak, A. . (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw. (2020, oktober 19). *Wie zijn wij*. Opgehaald van [wsw.nl: https://www.wsw.nl/over-wsw/over-ons/wie-zijn-wij](https://www.wsw.nl/over-wsw/over-ons/wie-zijn-wij)
- WSW. (2020, mei 17). *Risicobeoordeling / beheersing*. Opgehaald van [WSW: https://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing/](https://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing/)

## Lijst van geïnterviewden

Mevrouw B. Jansen (portefeuillemanager Haag Wonen)

De heer L. Nicolai (portfoliomanager Vidomes)

De heer P. van Straalen (senior beleidsmedewerker wonen, gemeente Rijswijk)

De heer P. Prudhomme van Reine (beleidsadviseur Wonen, gemeente Den Haag)

Mevrouw S. Seubert-Rühl (voorzitter Huurdersraad Vidomes)

De heer R. Klein (voorzitter Huurdersvereniging Staedion)

De heer D. Koens (regiomanager Zuid West, Syntrus Achmea Real Estate & Finance)

De heer C.L. Hulsman (acquisition manager residential Bouwinvest)