

Bouwen aan het middenhuursegment in de woningmarktregio Foodvalley

Een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden hoe woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley een bijdrage kunnen leveren om woningen in het middenhuursegment te bouwen

Masterthesis

Opleiding:	Master of Science in Real Estate (MSRE)
Opleidingsinstituut:	Amsterdam School of Real Estate
Auteur:	ing. J.W. (William) Bouw
E-mail:	Williambouw@gmail.com
1 ^e begeleider:	drs. R. (Roelfke) Buitink
2 ^e begeleider:	drs. W.J. (Wim) van der Post
Datum:	23-07-2025

Voorwoord

Met trots presenteer ik mijn scriptie als afsluiting van de MSRE-opleiding. Met dit onderzoek maak ik inzichtelijk welke knelpunten woningcorporaties in de regio Foodvalley ervaren om middenhuurwoningen te realiseren en welke mogelijkheden er zijn om in dit segment een bijdrage te kunnen leveren. Het was een leerzame periode en ik kan terugkijken op een onderwerp dat nauw verbonden is met mijn werkzaamheden voor Woningstichting Nijkerk, waar ik ervaar hoe uitdagend het is om middenhuurwoningen binnen onze volkshuisvestelijke kaders te realiseren. Juist daarom was het voor mij waardevol om hier onderzoek naar te doen. Het onderzoek heeft mij meer inzicht gegeven in de complexiteit van dit segment, maar ook nieuwe ideeën opgeleverd voor de praktijk.

Ik wil mijn scriptiebegeleiders Roelfke Buitink en Wim van der Post bedanken voor hun tijd, positieve energie en waardevolle feedback. Jullie hebben mij geholpen om scherp te blijven en het onderzoek naar een hoger niveau te tillen. Ook wil ik de experts van de woningcorporaties en gemeenten in de regio Foodvalley bedanken voor hun openheid en de tijd die ze hebben genomen voor de interviews. Daarnaast ben ik Woningstichting Nijkerk, mijn werkgever, dankbaar voor het vertrouwen en de ruimte die ze gegeven heeft om deze opleiding te volgen. Tot slot bedank ik mijn gezin. Jullie geduld en steun gaven mij de ruimte om de vele avonden en weekenden aan deze scriptie te werken en het tot een goed einde te brengen.

William Bouw
Zwartebroek, juli 2025

Managementsamenvatting

Middenhuurwoningen zijn een belangrijk onderdeel van de woningmarkt, omdat ze voorzien in de woonbehoefte van een doelgroep die moeilijk aan een woning kan komen. Een grote groep mensen komt namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, echter het financieren van een koopwoning is voor deze groep mensen vaak ook niet haalbaar. Het middenhuursegment is daarmee essentieel voor een evenwichtige woningmarkt. Ook voor woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley is dit een belangrijk segment, omdat het wordt gezien als een aanvulling op een gezonde mix in woonwijken en om doorstroming te bevorderen. Daarom zijn middels de Nationale Prestatieafspraken en woondeals doelstellingen vastgelegd om o.a. meer woningen te bouwen in het middenhuursegment. Zo heeft de regio Foodvalley afgesproken om tot 2030 circa 1400 middenhuurwoningen te realiseren. Met deze afspraak is het realiseren van middenhuurwoningen een belangrijke taak voor gemeenten en woningcorporaties in de Foodvalley.

Het vinden van een haalbare manier om middenhuurwoningen te bouwen blijkt een lastige opgave te zijn voor woningcorporaties. Ook in de woningmarktregio Foodvalley hebben woningcorporaties moeite om de landelijke en regionale doelstellingen te halen. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de knelpunten en mogelijkheden voor woningcorporaties in de Foodvalley om woningen te realiseren in het middenhuursegment.

Het onderzoek baseert zich op de theorie van de neo-institutionele economie, die zich richt op de vraag in hoeverre instituties bijdragen aan goed functionerende markten. Vanuit het perspectief van de transactiekostentheorie, een belangrijk onderdeel van de neo-institutionele economie, zijn de instituties te verdelen in formele instituties en informele instituties. Op landelijk niveau zijn dat de DAEB- en niet-DAEB-scheiding, het passend toewijzen en de Wet betaalbare huur. Op regionaal niveau zijn de instrumenten van de gemeenten van belang, waaronder: de differentiatie van woningbouw, het grondprijnsbeleid en de prestatieafspraken. Tenslotte kunnen woningcorporaties op beleidsniveau zelf invloed uitoefenen op het realiseren van middenhuurwoningen, zoals het definiëren van de ambitie, de investeringsstrategie en een proactieve samenwerking met gemeenten om middenhuurwoningen op te nemen in nieuwbouwprojecten.

Aan de hand van dataverzameling zijn de huidige beleidskaders van de gemeenten en woningcorporaties in de regio Foodvalley in beeld gebracht en d.m.v. semi-gestructureerde interviews zijn de mogelijke belemmeringen getoetst in de praktijk. Er zijn drie belangrijke knelpunten geconstateerd:

- Het borgingsplafond (DAEB en niet-DAEB)

Woningcorporaties in de Foodvalley zijn primair verantwoordelijk voor het realiseren van sociale huurwoningen. Middenhuur wordt nog altijd beschouwd als een commerciële activiteit, waardoor deze buiten de kerntaken van corporaties valt. Woningcorporaties hebben daarom voor dit segment o.a. geen toegang tot geborgde leningen.

- Inzet van gemeentelijke reguleringen op het middenhuursegment

Gemeenten in de Foodvalley gebruiken de beschikbare instrumenten ten aanzien van middenhuur niet volledig en maken in veel gevallen geen specifieke afspraken met woningcorporaties over hun rol in het middenhuursegment.

- Beperkte investeringsmogelijkheden bij woningcorporaties

Vanwege de DAEB- en niet-DAEB-scheiding kunnen woningcorporaties voor het financieren van middenhuurwoningen uitsluitend gebruikmaken van de niet-DAEB-kasstromen. Voor veel corporaties in de Foodvalley is deze financiële ruimte beperkt, omdat hun bezit grotendeels uit sociale huurwoningen bestaat. Dit beperkt hun investeringscapaciteit in middenhuurwoningen.

Specifiek is onderzocht in hoeverre het gemeentelijk beleid van invloed is op de resultaten en prognoses van woningcorporaties in de Foodvalley om middenhuurwoningen te realiseren. Het onderzoek toont aan dat er geen causaal verband is tussen het gemeentelijk beleid en de daadwerkelijke realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties in de Foodvalley. Ondanks de aanwezigheid van enkele regulerende maatregelen, leidt dit niet automatisch tot verhoogde investeringen of prognoses.

Aan de hand van de analyse wordt aangetoond dat de transactiekosten niet efficiënt werken. De transactiekosten hebben een hogere mate van onzekerheid, waardoor het aanbod van middenhuurwoningen achterblijft op de vraag in de woningmarkt. Ondanks de institutionele beperkingen zijn er toch mogelijkheden voor woningcorporaties in de regio Foodvalley om een grotere rol te spelen in de realisatie van middenhuurwoningen. De volgende aanbevelingen komen uit het onderzoek:

- In een markt waar formele instituties juist beperkingen opleggen is het belangrijk dat woningcorporaties het realiseren van middenhuurwoningen intern als onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave zien. Corporaties kunnen hierin sturen door het middenhuursegment op te nemen in hun portefeuillestrategie en dit te koppelen aan de lokale en regionale woningbehoefte.
- Daarnaast is het vergroten van de investeringscapaciteit binnen de niet-DAEB-portefeuille belangrijk. Dit kan onder meer door het herpositioneren van bestaande woningen naar middenhuur, het verkopen van niet-strategisch vastgoed om financiële middelen vrij te maken of door gefaseerd te investeren in middenhuurwoningen door deze te combineren met sociale huur in nieuwbouwprojecten.
- Tenslotte is een goede samenwerking met gemeenten van essentieel belang. Corporaties kunnen een actievere rol spelen in o.a. het tot stand brengen van prestatieafspraken waarin het realiseren van middenhuurwoningen expliciet is opgenomen.

Tot slot zijn vooral wijzigingen op het niveau van de formele instituties noodzakelijk om ruimte te bieden aan woningcorporaties voor het middenhuursegment. Een belangrijke aanbeveling is om de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten te herzien. Hierdoor kunnen woningcorporaties middenhuurwoningen realiseren met behulp van geborgde leningen, waardoor financieringskosten omlaag gaan en investeringen aantrekkelijker worden. Daarnaast hebben gemeenten in de Foodvalley een belangrijke rol en kunnen zij instrumenten inzetten om woningbouw in het middenhuursegment te reguleren. Het wordt daarom aanbevolen dat zij het middenhuursegment structureel opnemen in hun beleidsdoelstellingen met duidelijke kaders. Geadviseerd wordt dat zij het middenhuursegment apart benoemen in de woningprogrammering, een passend grondprijsbeleid hanteren en concrete afspraken maken met woningcorporaties over aantallen en locaties in prestatieafspraken.

Het onderzoek laat zien dat woningcorporaties in de regio Foodvalley potentie hebben om bij te dragen aan de realisatie van middenhuurwoningen, maar dat zij hiervoor afhankelijk zijn van zowel interne beleidskeuzes als institutioneel beleid. Door het realiseren van middenhuurwoningen expliciet op te nemen in de portefeuillestrategie, strategisch te handelen binnen de huidige kaders en samen te werken met gemeenten kunnen woningcorporaties in de regio Foodvalley een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave in het middenhuursegment.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Managementsamenvatting.....	2
1. Introductie.....	6
1.1. Aanleiding.....	6
1.2. Probleemstelling	7
1.3. Doelstelling	7
1.4. Hoofdvraag en deelvragen.....	7
1.5. Afbakening en generaliseerbaarheid	8
1.6. Relevantie.....	8
1.7. Methodologie.....	9
1.8. Leeswijzer.....	10
2. Theoretisch kader	11
2.1. Inleiding.....	11
2.2. De institutionele economie van de woningmarkt	11
2.2.1. Neo-institutionele economie	11
2.2.2. De transactiekostentheorie.....	12
2.2.3. Formele en informele instituties.....	12
2.2.4. Aanpasbaarheid van formele en informele instituties	12
2.3. Overheidsbeleid, de formele instituties op de woningmarkt	13
2.3.1. De Woningwet en gemeentelijke regulering.....	13
2.3.2. Bestaand onderzoek naar landelijke institutionele invloed	16
2.3.3. Bestaand onderzoek naar regionale institutionele invloed	16
2.4. Woningcorporaties, de toegelaten instelling.....	17
2.4.1. Btiv, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.....	17
2.4.2. Woningcorporatie, de informele institutie	18
2.5. Middenhuur in de woningmarkt	18
2.5.1. Samenstelling van de woningmarkt	18
2.5.2. Vraag en aanbod middenhuurwoningen in de huidige markt.....	20
2.6. Deelconclusie.....	21
3. Landelijke en regionale afspraken	22
3.1. Inleiding.....	22
3.2. Nationale Prestatieafspraken	22
3.3. Woningmarktregio Foodvalley	23
3.4. Vraag naar middenhuur in de Foodvalley.....	23
3.5. De woondeal. Van nationale opgave naar lokale opgave	25

3.6.	Conclusie en beantwoording deelvraag 1	26
4.	Waarneming in de praktijk	27
4.1.	Inleiding.....	27
4.2.	Methodologische verantwoording.....	27
4.3.	Beleidsinstrumenten van de gemeenten	28
4.4.	Beleid en realisatie door woningcorporaties	30
4.5.	Empirisch onderzoek	33
4.6.	Resultaten uit het empirisch onderzoek	34
4.6.1.	Institutionele invloed overheid	34
4.6.2.	Regionale institutionele invloed	36
4.6.3.	Beleidskeuzes woningcorporaties	38
4.7.	Conclusie en beantwoording deelvraag 2.....	39
5.	Analyse.....	41
5.1.	Inleiding.....	41
5.2.	Wetgeving overheid als formele institutie	41
5.2.1.	Landelijke institutionele invloed	41
5.2.2.	Gemeentelijke instrumenten als formele institutie	42
5.2.3.	Invloed gemeentelijke reguleringen op resultaten	42
5.2.4.	Deelconclusie regionale institutionele invloed	44
5.3.	Beleidskeuzes woningcorporaties als informele instituties.....	44
5.4.	Aanbevelingen naar aanleiding van de analyse	45
5.4.1.	Verhogen borgingsplafond (DAEB)	45
5.4.2.	Investeringsstrategie woningcorporaties	45
5.4.3.	Beleidskeuze woningcorporaties	46
5.4.4.	Samenwerking met de gemeente	46
5.4.5.	Gemeentelijke reguleringen	46
5.5.	Conclusie en beantwoording deelvraag 3.....	47
6.	Conclusie en reflectie	48
6.1.	Eindconclusie en beantwoording hoofdvraag	48
6.2.	Samenvatting beantwoording deelvragen	49
6.3.	Reflectie	49
6.4.	Aanbeveling tot vervolgonderzoek	50
	Literatuurlijst	51
	Bijlage.....	54
	Bijlage 1: Interviews	54

1. Introductie

1.1. Aanleiding

Een grote groep huishoudens met een middeninkomen valt tussen wal en schip: deze groep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kan vaak ook geen koopwoning financieren. Middenhuurwoningen zijn daarom een belangrijk onderdeel van de woningmarkt. Ook voor woningcorporaties is dit huursegment belangrijk, omdat het zorgt voor een gezonde mix in woonwijken en helpt bij het bevorderen van doorstroming. Voor Woningstichting Nijkerk is het realiseren van middenhuurwoningen daarom een belangrijk onderdeel van haar ondernemingsplan. Onder het middenhuursegment wordt een gereguleerde huurprijs van € 900,07 t/m € 1.184,82 (prijspeil 2025) verstaan (Rijksoverheid, 2025). Het vinden van een haalbare manier om middenhuurwoningen te bouwen blijkt een lastige opgave te zijn en dat komt o.a. door beleidsmatige beperkingen en financiële uitdagingen. Woningcorporaties in dezelfde regio gaan verschillend om met het realiseren van woningen in het middenhuursegment. Daarom heeft Woningstichting Nijkerk een intrinsieke motivatie om te onderzoeken hoe zij in dit segment meer kan realiseren.

Met het Rijk en verschillende regio's, waaronder woningmarktregio Foodvalley (waar Woningstichting Nijkerk onderdeel van uitmaakt), zijn woondeals gesloten (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2023). Afhankelijk van de regionale omstandigheden, zoals de lokale woningmarkt en demografische ontwikkeling, hebben woningcorporaties per regio andere doelstellingen in de mate waarin zij woningen in het middenhuursegment gaan realiseren. Door de grote behoefte aan woningen in de randstad is de regio Foodvalley een belangrijk overlooptgebied geworden voor woningzoekenden. Er wordt een forse groei verwacht in deze regio. Daarom zijn er afspraken gemaakt om 25.000 nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan minstens 56% in het betaalbare segment moet vallen, waaronder sociale huur en middenhuur (Regio Foodvalley, 2023). Woningcorporaties zijn door overheidsbeleid lange tijd beperkt in hun taken om woningen in het middenhuursegment te realiseren. Daar lijkt een kentering in te komen. In recente literatuur is te lezen dat, door o.a. afschaffing van de verhuurderheffing en het opstellen van prestatieafspraken met corporaties, de overheid ook inziet dat woningcorporaties een belangrijke rol in de woningmarkt hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren (Güler, 2023). Echter, ondanks de recente institutionele wijzigingen en gemaakte afspraken, merkt prof. Dr. J. Conijn op dat het afschaffen van de verhuurderheffing nog niet voldoende is voor de sector om de opgave te kunnen realiseren (Conijn, 2022).

Het realiseren van voldoende middenhuurwoningen is een groot maatschappelijk vraagstuk. Er zijn daarom meerdere onderzoeken uitgevoerd over dit onderwerp. Zo is in 2020 een onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de potentiële bijdragen van instituties aan de groei van het middenhuursegment bij woningcorporaties (Som de Cerff-Terpstra, 2020). Hierin zijn vijf oplossingsrichtingen onderzocht. Een ander relevant onderzoek is uitgevoerd door Hofman, waarbij ingegaan wordt welke instituties belemmerend werken voor woningcorporaties specifiek in de gemeente Groningen (Hofman, 2022). Beide onderzoeken richten zich op het institutionele beleid en in hoeverre dat belemmerend werkt voor woningcorporaties. Vanwege recente institutionele wijzigingen en de verschillen in beleid en uitvoering per regio is de vraag naar vervolgonderzoek groot. In hoeverre zijn de recente wijzigingen van invloed op de bijdrage die woningcorporaties kunnen leveren om meer woningen in het middenhuursegment te realiseren, en is er wellicht een verband te leggen tussen gemeentelijke reguleringen en het uit te voeren beleid door woningcorporaties? Daarbij schrijft ook prof. Dr. Conijn dat, ondanks institutionele wijzigingen, de corporatiesector door de veranderde economische omstandigheden steeds minder financiële mogelijkheden heeft (Conijn, 2022). Vervolgonderzoek op het bestaande paradigma kan daarmee leiden tot nieuwe inzichten.

1.2. Probleemstelling

Het realiseren van voldoende middenhuurwoningen is een groot maatschappelijk vraagstuk en vanwege het woningtekort in o.a. het middensegment een aanhoudend actueel thema. Recent zijn een aantal institutionele wijzigingen doorgevoerd door de overheid om het bouwen van o.a. middenhuurwoningen beter te reguleren. De verhuurderheffing is namelijk in 2023 afgeschaft (Belastingdienst, 2024) en woningcorporaties hoeven per 2024 definitief geen markttoets meer uit te voeren om woningen in het middenhuursegment te bouwen (Eerste Kamer, 2023). Daarnaast zijn doelstellingen vastgelegd middels de Nationale Prestatieafspraken en zijn woondeals gesloten per woningmarktregio met als doelstelling om o.a. meer woningen te bouwen in het middensegment.

Echter, met het intreden van de gewijzigde Woningwet in 2015 behoren middenhuurwoningen niet tot de kernactiviteiten van woningcorporaties. Middenhuurwoningen zijn een commerciële activiteit, wat inhoudt dat het realiseren van middenhuurwoningen niet met geborgde leningen uitgevoerd kan worden en woningcorporaties voor deze categorie een hogere rente moeten betalen voor de leningen die nodig zijn om middenhuurwoningen te bouwen (Aedes, 2024a). Tevens moeten corporaties hun kerntaken en commerciële activiteiten financieel scheiden, waardoor de inkomsten uit de maatschappelijk activiteit (sociale huur) niet ingezet mogen worden voor commerciële activiteiten. Tenslotte zijn corporaties vaak afhankelijk van gemeenten en commerciële partijen, omdat zij relatief weinig tot geen eigen grondposities hebben. De corporatiesector blijft daardoor moeite houden om, conform de gemaakte afspraken, woningen in het middenhuursegment te realiseren op nieuwbouwlocaties. Ook in de woningmarktregio Foodvalley hebben woningcorporaties moeite om de landelijke en regionale doelstellingen te halen.

1.3. Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de knelpunten en mogelijkheden die aanwezig zijn voor woningcorporaties om woningen te realiseren in het middenhuursegment en moet resulteren in een aantal aanbevelingen ten aanzien van de realisatie van middenhuurwoningen in de woningmarktregio Foodvalley. Daarnaast wordt inzicht gegeven in hoeverre het gemeentelijk beleid van invloed is op het realiseren van middenhuurwoningen door woningcorporaties in de Foodvalley. Hieruit kan mogelijk een causaal verband gepresenteerd worden.

1.4. Hoofdvraag en deelvragen

Aan de hand van de probleemstelling, afbakening en doelstelling staat de volgende vraag centraal:

Hoe kunnen woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley een bijdrage leveren aan het realiseren van woningen in het middenhuursegment?

Met de beantwoording van onderstaande deelvragen leidt het onderzoek naar een beantwoording op de hoofdvraag:

1. Welke bijdrage moet de regio Foodvalley leveren om woningen in het middenhuursegment te realiseren?
2. Welke knelpunten zijn aanwezig voor woningcorporaties om woningen in het middenhuursegment te realiseren?
3. Welke aanbevelingen kunnen gegeven worden, zodat woningcorporaties een grotere rol hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren?

1.5. Afbakening en generaliseerbaarheid

Geografisch

Vanwege de verschillen in doelstellingen bij woningcorporaties en het gemeentelijk beleid per regio wordt het onderzoek geografisch afgebakend. Het onderzoek richt zich op de woningmarktregio Foodvalley. De woondeal voor de regio Foodvalley is gesloten in maart 2023 en is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies Gelderland en Utrecht, acht betrokken gemeenten en woningcorporaties. Met deze gezamenlijke opdracht kunnen er mogelijk causale verbanden gelegd worden tussen het gemeentelijk beleid en de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties in de Foodvalley. In figuur 1.1 is de ligging van regio Foodvalley afgebeeld in het lichtgroene vak.



Figuur 1.1: Geografische ligging regio Foodvalley. Bron: (Overheid van nu, 2024)

Middenhuursegment

Onder middenhuur wordt het gereguleerde middenhuursegment verstaan dat wettelijk bepaald is in de Wet betaalbare huur. Het gaat om een gereguleerde huur van € 900,07 t/m € 1.184.82 (prijsspeil 2025) met een kwaliteit van 144 t/m 186 punten conform het woningwaarderingstelsel (WWS) (Rijksoverheid, 2025).

Realisatie nieuwbouw

In het onderzoek worden de beleidsmaatregelen van woningcorporaties en overheid in beeld gebracht ten aanzien van het realiseren van middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten.

Generaliseerbaarheid

De resultaten en aanbevelingen zijn niet te generaliseren voor alle woningcorporaties in Nederland, maar richten zich op woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley. Mogelijk bieden de resultaten en aanbevelingen wel inzicht die relevant zijn voor andere woningcorporaties en gemeenten. Door deze afbakening kan een onderzoek uitgevoerd worden dat reproduceerbaar en valide is.

1.6. Relevantie

Maatschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie van dit onderwerp is groot. Nederland heeft een tekort aan betaalbare huurwoningen, o.a. in het middensegment. Het realiseren van woningen in het middensegment speelt een belangrijke rol om het tekort in de woningmarkt op te vangen. Een grote groep mensen komt namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, echter het financieren van een koopwoning blijkt voor deze groep mensen vaak ook niet mogelijk te zijn. Door meer middenhuurwoningen te realiseren kan de druk op

de woningmarkt afnemen. Enerzijds voor een doelgroep die tussen wal en schip is beland en anderzijds om de doorstroming te stimuleren. Mensen die in een sociale huurwoning zitten, maar eigenlijk niet voldoen aan de inkomenscriteria, kunnen namelijk verhuizen naar een middenhuurwoning, waardoor meer sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een lager inkomen.

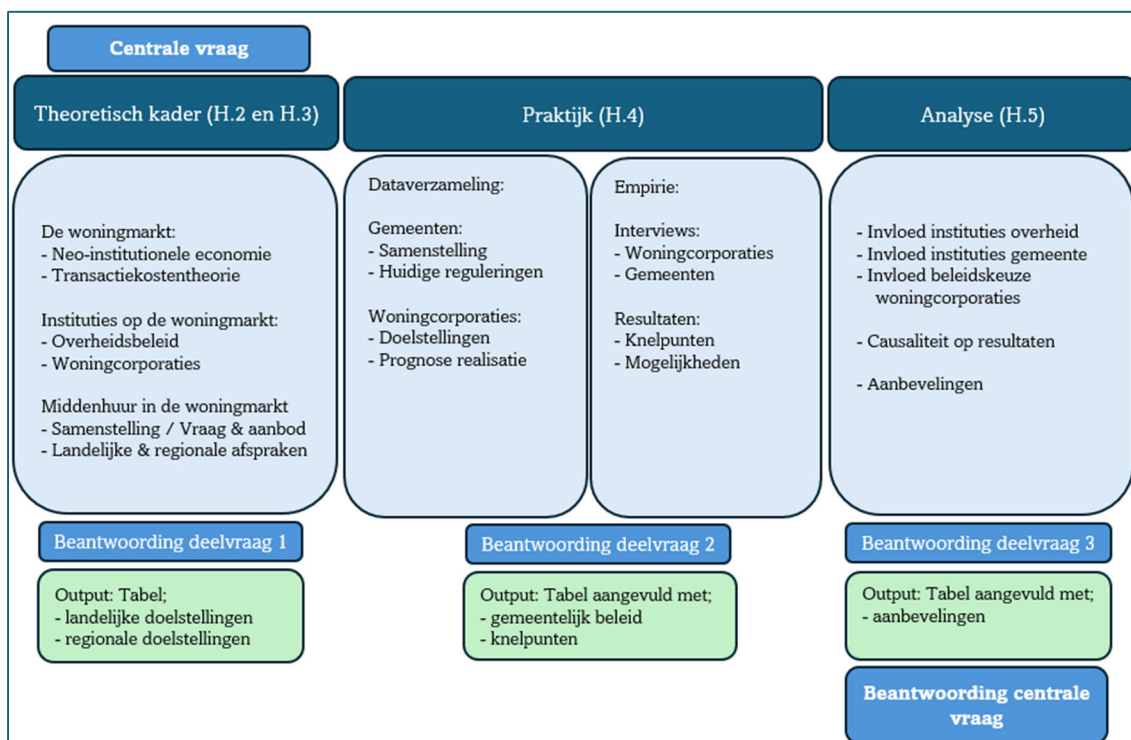
Wetenschappelijke relevantie

Het uitvoeren van onderzoek naar het realiseren van middenhuurwoningen door woningcorporaties is wetenschappelijk relevant. Dit onderzoek kan inzicht bieden in de beleidsmatige sturing van middenhuurwoningen en hoe deze aansluiten bij de andere uitdagingen op de woningmarkt. Woningcorporaties hebben, in aansluiting op de gewijzigde Woningwet van 2015, een focus op sociale huurwoningen en werken als toegelaten instelling met wettelijke kaders en reguleringen. Onderzoek naar het realiseren van middenhuur door woningcorporaties helpt inzicht te geven hoe corporaties kunnen bijdragen aan het invullen van specifiek dit segment in het huidige beleid voor beleidsmakers bij zowel woningcorporaties als bij gemeenten.

1.7. Methodologie

Het onderzoek is een verkennend onderzoek. Om de hoofdvraag te beantwoorden moeten verschillende stappen ondernomen worden om een betrouwbaar en valide antwoord te kunnen geven. Gezien de doelstelling leent dit onderzoek zich voor een kwalitatief onderzoek. In het basisboek Kwalitatief onderzoek is te lezen dat de empirisch-analytische stroming aansluit op voorliggend onderzoek. Met deze stroming worden eerst feiten vastgesteld, om vervolgens middels interviews met experts de achterliggende redenen in kaart te brengen, zodat een verklarend antwoord gegeven kan worden op de hoofdvraag (Baarda, 2021).

De structuur van het onderzoek is gebaseerd op de TPA-structuur die beschreven is in het boek Schrijfgids voor economen (Hoek-Gerritsen, van, 2018), oftewel de Theorie, Praktijk en Analyse. Figuur 1.2 is een weergave van de methodologische aanpak voor dit onderzoek op basis van de TPA-structuur.



Figuur 1.2: Methodologische aanpak TPA-structuur. Bron: (eigen bewerking)

Theoretisch kader

Met kwalitatieve literatuurstudie wordt de basis gelegd om de kenmerken van de centrale vraag te interpreteren. De theorie is gebaseerd op de neo-institutionele economie waarin de grondslag van de huidige institutionele kaders toegelicht wordt. Daarna wordt inzichtelijk gemaakt waar bestaand onderzoek over dit onderwerp toe heeft geleid en welke complicaties aanwezig zijn. Tenslotte wordt in beeld gebracht hoe de landelijke en regionale doelstellingen ingebed zijn bij overheid en woningcorporaties. Het theoretisch kader geeft een antwoord op deelvraag 1, welke bijdrage de regio Foodvalley moet leveren om woningen in het middenhuursegment te realiseren.

Praktijk

De praktijkstudie is een empirisch onderzoek dat inzicht geeft hoe de corporaties bijdragen aan het middenhuursegment. Deze studie omvat twee onderdelen.

Onderdeel 1: De gemeentelijke beleidskaders en de bijdrage die corporaties moeten leveren worden in kaart gebracht. Daarnaast wordt de huidige realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties inzichtelijk gemaakt. Hieruit volgt inzicht in de knelpunten door institutionele invloed en beleidskeuzes van woningcorporaties.

Onderdeel 2: Vervolgens worden experts bij gemeenten en woningcorporaties geïnterviewd op basis van semi-gestructureerde interviews. De in kaart gebrachte knelpunten en instrumenten worden voorgelegd aan de experts. Doelstelling is om de zes (van in totaal zeven) grootste woningcorporaties die actief zijn in de Foodvalley te interviewen. Hiermee wordt de huidige bijdrage onderbouwd en worden de strategische beleidskeuzes van woningcorporaties in hun context geplaatst. Dit leidt tot een nadere onderbouwing van de knelpunten die woningcorporaties ervaren. Daarnaast is de doelstelling om vier (van in totaal acht) gemeenten in de Foodvalley te interviewen. Hiermee worden de beleidsmatige keuzes van de gemeenten in hun context geplaatst en leidt tot een nadere onderbouwing in hoeverre de gemeenten de samenwerking ervaren met woningcorporaties.

De praktijkstudie geeft een antwoord op deelvraag 2, welke knelpunten aanwezig zijn voor woningcorporaties om woningen in het middenhuursegment te realiseren.

Analyse

In de analyse wordt dieper ingegaan op de resultaten uit de praktijkstudie in relatie tot het theoretisch kader. Welke invloed heeft de institutionele regelgeving van de overheid op het gebied van het realiseren van middenhuurwoningen? Daarnaast wordt geanalyseerd of er een causaal verband gelegd kan worden tussen het gemeentelijk beleid versus de resultaten/prognoses van woningcorporaties. Tot slot worden aanbevelingen gedaan over het beleid van woningcorporaties en een antwoord gegeven op deelvraag 3, welke aanbevelingen gegeven kunnen worden, zodat woningcorporaties een grotere rol hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren.

1.8. Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt aan de hand van relevante literatuur ingegaan op de kenmerken van de hoofdvraag. Hieruit volgt een antwoord op deelvraag 1. In hoofdstuk 4 wordt de theorie in de praktijk gebracht d.m.v. onderzoek naar het huidige beleid van de gemeenten en woningcorporaties in de Foodvalley. Daarna worden de semi-gestructureerde interviews met experts nader toegelicht. Aan de hand van deze praktijkstudie kan een antwoord gegeven worden op deelvraag 2. In hoofdstuk 5 worden de resultaten nader geïnterpreteerd. Hierbij wordt het verband gelegd met de theorie en praktijk. Uit de analyse volgt een beantwoording op deelvraag 3. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een conclusie, waarbij een samenvatting wordt gegeven van de antwoorden op alle deelvragen en een antwoord van de centrale vraag.

2. Theoretisch kader

2.1. Inleiding

In het theoretisch kader worden de wetenschappelijke aspecten beschreven die van toepassing zijn om het te behandelen onderwerp handvatten te geven. In de eerste plaats worden de institutionele actoren beschreven vanuit bestaande literatuur. Hieruit volgt inzicht waarom institutionele invloed een oplossing maar ook een mismatch kan veroorzaken tussen vraag en aanbod van middenhuurwoningen. Tevens worden de woningcorporaties als toegelaten instelling beschouwd. Tenslotte wordt vanuit bestaande literatuur en onderzoeken in beeld gebracht hoe groot het middenhuursegment in de Nederlandse woningmarkt is en hoe het zich verhoudt tot vraag en aanbod. Deze drie aspecten vormen samen het theoretisch kader van waaruit toegewerkt wordt naar een antwoord op de eerste deelvraag: welke bijdrage woningcorporaties in de regio Foodvalley moeten leveren.

2.2. De institutionele economie van de woningmarkt

2.2.1. Neo-institutionele economie

De economische theorie is een verzameling van modellen die wordt gebruikt om economische verschijnselen te verklaren en te voorspellen. In essentie probeert de economische theorie inzicht te geven in hoe middelen worden verdeeld in een wereld van schaarse hulpbronnen (Hazeu, 2000). De economische theorie is begonnen bij de klassieke economie uit de 18^e eeuw. Adam Smith introduceert het concept ‘the invisible hand’ en legt de nadruk op zelfregulerende werking van markten, waarbij de prijs en productie bepaald wordt door vraag en aanbod zonder ingrijpen van de overheid (Smith, 1776). De neoklassieke economie is een doorontwikkeling van de klassieke theorie en ontstond eind 19e eeuw. De neoklassieke theorie vormt een basis voor de economische theorie, maar heeft ook haar beperkingen, waardoor alternatieve stromingen bij economen werden ontworpen zoals de neo-institutionele economie. De neo-institutionele economie onderzoekt hoe instituties zoals wetten, normen en de structuur van een samenleving de economische prestaties beïnvloeden. Deze benadering ziet economische beslissingen niet alleen als een resultaat van individuele keuze, maar als een complex systeem van instituties en regels (Hazeu, 2000).

Belangrijke grondleggers van de neo-institutionele economie zijn Douglass North en Oliver Williamson. Samen bieden zij inzichten hoe instituties economische interacties en prestaties beïnvloeden. North richtte zich meer op macro-economische instituties en de rol van instituties in de context van economische ontwikkeling. Daarnaast bespreekt hij hoe instituties economische prestaties kunnen beïnvloeden door een bijdrage te leveren aan het verminderen van onzekerheid in interacties (North, 1990). De neo-institutionele economie breidt de klassieke en neoklassieke economische theorieën uit door rekening te houden met de volgende drie onderwerpen (Hekkenberg, 2011):

- Transactiekostentheorie;
- Eigendomsrechten;
- Principaal-agenttheorie.

Voor dit onderzoek op het middenhuursegment in de woningmarkt wordt aansluiting gezocht bij de transactiekostentheorie. Deze theorie beschrijft de rol van instituties bij het beïnvloeden van transacties en daarmee samenhangende kosten zoals informatiekosten en contractkosten en is daarom een belangrijk onderdeel om te kunnen verklaren welke invloed instituties hebben op de prestaties van woningcorporaties in het middenhuursegment.

2.2.2. De transactiekostentheorie

De transactiekostentheorie is een economische organisatietheorie. De theorie verklaart waarom bedrijven en markten bestaan en hoe ze economische activiteiten organiseren (Coase, 1937). De theorie stelt dat economische transacties niet alleen kosten met zich meebrengen voor de productie van goederen of diensten, maar ook extra kosten met zich meebrengen die voortkomen uit het coördineren en uitvoeren van deze transacties zelf. Deze extra kosten worden transactiekosten genoemd. Een efficiënte transactie is gebaseerd op het principe van zekerheid van informatie. Hoe meer correcte informatie beschikbaar is, hoe meer een transactie is gebaseerd op zekerheid. In werkelijkheid gaan transacties echter gepaard met informatietekorten en onzekerheid. Als een transactie omgeven is door een hogere mate van onzekerheid zijn de transactiekosten ook hoger. Actoren moeten meer tijd stoppen in het zoeken van informatie en het beperken van onzekerheden vanwege de informatietekorten. Instituties zijn daarom essentieel om deze informatietekorten en de onzekerheid te reduceren. Instituties kunnen de transactie namelijk beïnvloeden door te voorzien in informatie of verzekering en daarmee invloed uitoefenen op het verlagen van de transactiekosten (Post, van der & Hekkenberg, 2013).

De transactiekostentheorie helpt om te begrijpen waarom het middenhuursegment vaak kampt met inefficiënties. Door hoge transactiekosten zoals het vinden van geschikte locaties, contractrisico's en verandering in wetgeving kan het aanbod achterblijven bij de vraag, wat leidt tot schaarste. Om de groei van middenhuur te stimuleren kan de overheid de transactiekosten verlagen door de juiste institutionele invloed toe te passen.

2.2.3. Formele en informele instituties

De instituties zijn volgens Hazeu te verdelen in twee typen instituties. De formele instituties die gestuurd worden door de overheid, zoals wetten, regelgeving en rechtssystemen en de informele instituties, zoals normen en culturele waarden (Hazeu, 2000). De instituties die invloed hebben op woningcorporaties bij het realiseren van middenhuurwoningen zijn onder te verdelen in de formele en informele instituties.

- Formele instituties: wet- en regelgeving vanuit de overheid

De formele instituties worden bepaald door de rijksoverheid via vastgestelde wetgeving en beleid. De basis van wetgeving voor woningcorporaties vormt zich vanuit de Woningwet. Hieruit volgen de landelijke regels die gesteld zijn. Voorvloeiend uit de Woningwet vormen de gemeenten en provincies als overheidsinstellingen de basis van formele instituties waarin regulerende maatregelen worden opgesteld m.b.t. gemeentelijk beleid, zoals de huisvestings- en differentiatieverordeningen en het grondbeleid.

- Informele instituties: sociaal-culturele waarden zoals normen, waarden en gedragsregels

Woningcorporaties zijn feitelijk formele instituties, maar kunnen ook gezien worden als informele instituties via hun interne beleid, normen en omgangsvormen. Woningcorporaties maken interne beleidskeuzes ten gevolge van de wetgeving en ondersteunende rol van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Deze informele instituties spelen een belangrijke rol in het beïnvloeden van transacties.

2.2.4. Aanpasbaarheid van formele en informele instituties

Naast het onderscheid tussen de formele en informele instituties is de levensduur van de verschillende instituties mede bepalend op de beïnvloeding van de transactiekosten. Instituties met een korte levensduur zijn namelijk makkelijker aan te passen dan instituties met een lange levensduur. Door dit onderscheid te maken kan er iets gezegd worden over de mate waarin instituties aanpasbaar zijn en de uitkomsten van de instituties mede vormgeven. Williamson heeft het volgende ordeningsmodel gemaakt om vier analytische levels van de formele en informele instituties te structureren op basis van levensduur (Williamson, 2000):

1. Informele instituties

De niet door rechterlijke macht getoetste instituties. Ofwel de normen en waarden van een land of bedrijf, waarbij de mate van vertrouwen tussen (individuele) actoren een variabele is. De informele instituties hebben de langste levensduur. De aanpasbaarheid van informele instituties is daarmee erg lang (Post, van der & Hekkenberg, 2013).

2. Formele instituties

Wet- en regelgeving van de politiek, waaronder ook het beleid dat vormgegeven wordt door overheidsinstellingen (Post, van der & Hekkenberg, 2013). De formele instituties hebben een kortere levensduur ten opzichte van informele instituties en zijn daarmee beter aanpasbaar. De aanpassingen verlopen via democratisch vastgestelde wetgeving en beleidsvoering.

3. Contracten:

Het resultaat van onderhandelingen tussen betrokken partijen. Op basis van wet- en regelgeving sluiten partijen contracten met elkaar af. De speelruimte tussen partijen is groter en daarmee is de levensduur relatief kort. De aanpasbaarheid van contracten is dus relatief groot.

4. Dag tot dag optimalisaties:

De actuele prijsvorming, zoals de bouwkosten en veranderingen in de markt, waaronder aanpassingen in vraag en aanbod. In de woningmarkt is dit type continu onderhevig aan aanpassingen (Post, van der & Hekkenberg, 2013).

Gezamenlijk vormen de instituties de regels van de economische interactie en het is hun onderlinge beïnvloeding die de uitkomst bepaalt en uitkomsten mede vormgeeft (Williamson, 2000). Samenvattend kan geconstateerd worden dat de inzet van bepaalde instituties gebaseerd is op de mate van de veranderingen in de woningmarkt, het vertrouwen van partijen onderling en de mogelijke risico's die partijen lopen bij het vormen van contracten (Post, van der & Hekkenberg, 2013). De aanpasbaarheid van informele instituties heeft een lange levensduur, omdat het betrekking heeft op sociale normen en vertrouwen en zijn per definitie niet formeel vastgelegd. De transactiekosten van de informele instituties zijn daarom moeilijk te kwantificeren en maakt het lastig om de impact van informele transacties causaal vast te stellen. De invloed van informele instituties is dus groot, maar moeilijk vast te stellen in een empirisch onderzoek (Benham & Benham, 2000).

Vanuit deze theorie worden eerst de huidige formele instituties op landelijk niveau besproken. Daarna worden de formele instituties op regionaal niveau besproken. Tenslotte wordt de woningcorporatie als toegelaten instelling beschreven en worden de kenmerken van de informele instituties onderbouwd.

2.3. Overheidsbeleid, de formele instituties op de woningmarkt

2.3.1. De Woningwet en gemeentelijke regulering

De Woningwet is een van de belangrijkste wetten in Nederland die betrekking heeft op de institutionele regulering van woningcorporaties. De Woningwet is ontstaan in 1901. De wet vormt de basis voor het systeem van woningcorporaties die werden opgericht om betaalbare en kwalitatief goede woningen te bouwen en te beheren (Hartmans, 2023). De meest recente herziening van de Woningwet vond plaats in 2015. Deze herziening staat bekend als de herziene Woningwet. Bij deze herziening is een scherpere taakafbakening van woningcorporaties ingesteld (Rijksoverheid, 2024). Door de taakafbakening vallen middenhuurwoningen buiten de kerntaak van woningcorporaties. Daarnaast is het passend toewijzen ingesteld. Tenslotte kregen gemeenten meer beleidsruimte om afspraken te maken met woningcorporaties. De afspraken die gemeenten moeten maken met woningcorporaties worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Per 1 januari 2022 heeft er een wijziging plaatsgevonden op de

Woningwet, waarin met name wijzigingen in het passend toewijzen zijn doorgevoerd (Rijksoverheid, 2021). De belangrijkste reguleringen, door zowel de rijksoverheid als de gemeenten, die van invloed zijn op de realisatie van het middenhuursegment worden nader toegelicht.

DAEB- en niet-DAEB-scheiding

In 2009 heeft de Europese Commissie vastgesteld dat Nederlandse woningcorporaties hun sociale taken onvoldoende scheiden van commerciële activiteiten. Woningcorporaties moeten zich primair richten op het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Daarom zijn er beperkingen opgelegd aan commerciële activiteiten. Woningcorporaties zijn verplicht om zich met hun kerntaak bezig te houden. De kerntaak valt onder de Diensten Algemeen Economisch Belang, oftewel de DAEB- en niet-DAEB-scheiding (Rijksoverheid, 2024). Voor het uitvoeren van DAEB-activiteiten krijgen woningcorporaties via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een lagere rente op leningen voor het financieren van nieuwbouwprojecten (Aedes, 2024a). Door hierin onderscheid te maken mag het maatschappelijk vermogen uitsluitend worden gebruikt voor sociale woningbouw die onder de sociale huurgrens van € 900,07 (prijspeil 2025) valt. De activiteiten die niet onder de definitie van algemeen economisch belang vallen, zoals de verhuur van middenhuurwoningen, worden beschouwd als diensten gericht op commerciële doeleinden. Deze activiteiten moeten zichzelf kunnen bedruipen en het WSW staat niet garant voor deze financieringen. De uitdagingen voor woningcorporaties zijn met name dat er een administratieve scheiding moet plaatsvinden tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten, want leningen of inkomsten uit de DAEB-activiteiten mogen niet worden gebruikt voor niet-DAEB-projecten. Daarnaast beperkt het de woningcorporaties in mogelijkheden om antwoord te kunnen geven op de vraag naar middenhuurwoningen, omdat deze niet-DAEB-categorie niet onder het borgingsstelsel vallen en het daardoor financieel minder aantrekkelijk is om te investeren in nieuwbouw van middenhuurwoningen (Aedes, 2024a).

Passend toewijzen

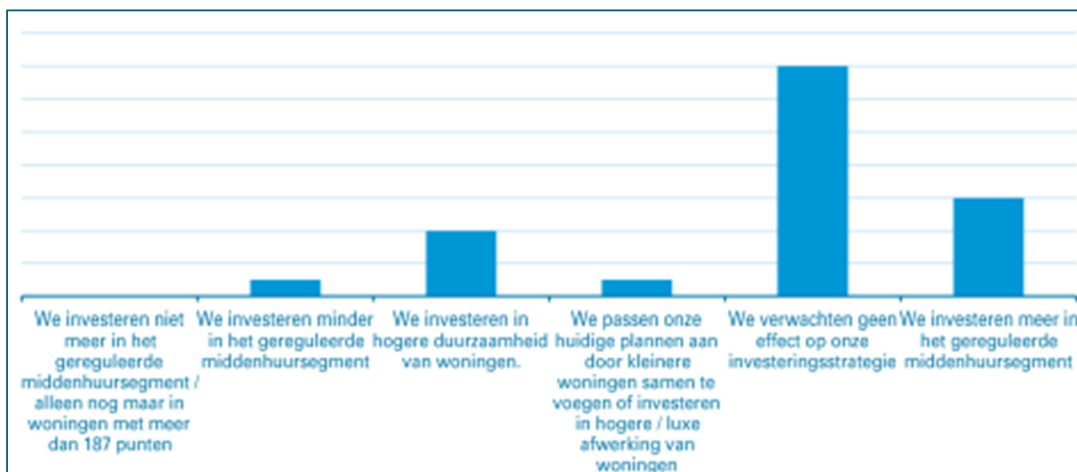
Het beleid van passend toewijzen is per 1 januari 2016 in werking getreden als een nadere uitwerking van de herziene Woningwet in 2015. Het is een beleidsregel die woningcorporaties verplicht sociale huurwoningen op een specifieke manier toe te wijzen, zodat deze betaalbaar blijven voor de doelgroep met lagere inkomens. Woningcorporaties moeten de sociale huren aftoppen op het inkomensniveau van huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. In 2022 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de regels rondom passend toewijzen. Een belangrijke verandering is dat woningcorporaties in principe 92,5% moeten toewijzen aan huishoudens die passen binnen de DAEB-activiteiten, waarbij de huur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens moet blijven voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (Aedes, 2024b). Een belangrijke wijziging betreft de flexibiliteit in vrije toewijzing. Corporaties mogen maximaal 15% van hun woningen vrij toewijzen, mits hierover afspraken worden gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties. Zonder dergelijke afspraken blijft het percentage vrije toewijzingen beperkt tot 7,5% (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021). Het passend toewijzen leidt er daarom toe dat vooral huishoudens met een middeninkomen beperkt toegang hebben tot huurwoningen en zijn aangewezen op middenhuurwoningen, die door de scheiding in de Woningwet 2015 beperkt worden aangeboden.

De Wet betaalbare huur, regulering van de middenhuur

De Wet betaalbare huur komt niet direct voort uit de Woningwet, maar sluit er wel nauw op aan. De Wet betaalbare huur is in werking getreden op 1 juli 2024 (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024b). De overheid heeft met de Wet betaalbare huur het middenhuursegment gekoppeld aan het WWS. Hierdoor komt het middenhuursegment onder de WWS-regulering te vallen, net als het sociale huursegment. Het middenhuursegment is begrensd op huurprijzen vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82 (prijspeil 2025). Het reguleren van middenhuur d.m.v. het WWS heeft bij veel verhuurders tot onrust geleid. Bij een verkennend onderzoek uitgevoerd door Stec Groep bleek dat er een negatief effect ontstaat op de beschikbaarheid als er maatregelen worden getroffen op een verbetering van de betaalbaarheid: de

zogenaamde middenhuurparadox. Vooral particuliere beleggers trekken zich terug uit het middenhuursegment en gaan de huurwoningen uitponden (Stec Groep, 2023). Ook Ortec Finance heeft in 2024 een onderzoek uitgevoerd naar welke invloed deze regulering heeft op de huur en marktwaarde. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat verkopen aantrekkelijker wordt dan opnieuw verhuren en dat dit ertoe leidt dat de vrijkomende huurwoningen niet opnieuw worden verhuurd, maar worden verkocht (Francke & Hek van 't, 2024)

Ten aanzien van woningcorporaties wordt geen effect verwacht door de huurprijsregulering uit de Wet betaalbare huur. In een surveyonderzoek onder 31 woningcorporaties, uitgevoerd door Stec groep, geeft een meerderheid aan geen effecten te verwachten op hun investeringsstrategie n.a.v. de regulering. Het gedrag van corporaties verschilt dus van beleggers, die aangeven bestaand bezit vaker uit te zullen ponden of de woningen gaan aanpassen, zodat ze boven de 186 WWS-punten komen en alsnog in de vrije sector verhuurd kunnen worden (Stec Groep, 2023). Ook m.b.t. nieuwbouw geeft een groot deel van de woningcorporaties aan dat zij juist meer gaan investeren in het middenhuursegment door deze regulering. Zie figuur 2.1 uit het onderzoek uitgevoerd door Stec Groep.



Figuur 2.1: Survey corporaties effect regulering middenhuur op investeringsstrategie. Bron: (Stec Groep, 2023)

66% van de 31 ondervraagde corporaties geeft aan het niet-DAEB-segment uit te willen breiden, voornamelijk in de nieuwbouw. Daarvoor worden twee redenen genoemd:

1. Het steeds groter wordende gat tussen sociale huur en koopwoning, waardoor de doelgroep ook steeds groter wordt;
2. Het is een goede aanvulling voor een gezonde mix in sociale wijken en complexen.

Regulerende maatregelen gemeenten

Naast wetgeving vanuit de overheid zijn er ook formele instituties die de gemeenten hebben om middenhuurwoningen te stimuleren. Om toezicht te houden en consistent beleid te voeren schrijven gemeenten een woonvisie. Daarin geeft de gemeente aan wat zij verwacht van o.a. woningcorporaties en op welke thema's de prioriteiten liggen. Een van de meest gebruikte middelen is het sturen van woningbouw via bestemmingsplannen. Middels de differentiatieverordening kunnen gemeenten ontwikkelaars verplichten een minimumaandeel middenhuurwoningen te bouwen in nieuwe projecten. Daarnaast zijn de gemeente vanuit de herziene Woningwet uit 2015 verplicht om samen met woningcorporaties jaarlijks prestatieafspraken te maken. De prestatieafspraken zijn een instrument in Nederland dat wordt gebruikt om afspraken vast te leggen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de bijdrage die woningcorporaties leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Deze afspraken richten zich op thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid van sociale huurwoningen en leefbaarheid in wijken (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024c). Tenslotte vormt

het grondprijzenbeleid een belangrijk regulerend instrument dat de gemeente kan inzetten. Door bouwgrond tegen lagere prijzen aan te bieden, wordt het financieel haalbaar om middenhuurwoningen te realiseren. In veel gevallen gebruiken gemeenten instandhoudingstermijnen om te voorkomen dat deze woningen snel doorstromen naar de vrije sector.

2.3.2. Bestaand onderzoek naar landelijke institutionele invloed

Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de invloed van instituties op het realiseren van middenhuurwoningen door woningcorporaties. In 2020 zijn door Som de Cerff-Terpstra de aanwezige formele instituties beschreven en is onderzocht welke invloed zij hebben op de mogelijkheden en strategische keuzes van woningcorporaties in provincie Utrecht (Som de Cerff-Terpstra, 2020). Conclusies uit dit onderzoek zijn dat de volgende aanpassingen nodig zijn op formeel institutioneel vlak:

- Heroverwegen verhuurderheffing;
- Heroverwegen passend toewijzen;
- Versimpelen markttoets;
- Aanpassen liberalisatiegrens.

Een aanbeveling tot vervolgonderzoek is om na te gaan of de instituties op lokaal niveau aangepast moeten worden (Som de Cerff-Terpstra, 2020). Een recenter onderzoek over hetzelfde thema is in 2022 uitgevoerd door J. Hofman. Het onderzoeksgebied van J. Hofman beperkt zich tot gemeente Groningen en er wordt in kaart gebracht welke instituties belemmerend werken voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. In dit onderzoek wordt dezelfde conclusie getrokken als het onderzoek van Som de Cerff-Terpstra met als aangegeven complicatie dat het onderzoek de woningmarkt Groningen betreft en er veel politieke beweging is om landelijke regelgeving aan te passen (Hofman, 2022).

2.3.3. Bestaand onderzoek naar regionale institutionele invloed

Naast landelijke institutionele invloed zijn er ook onderzoeken gedaan naar institutionele invloed door gemeenten. In 2021 is een onderzoek gedaan naar de motieven van gemeenten om voorwaarden te stellen aan het bestemmingsplan om middenhuurwoningen te realiseren. Hierin zijn de voor- en nadelen die gemeenten ervaren onderzocht (Wijk-Westdorp van, 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat dit instrumentarium steeds meer wordt ingezet door gemeenten. Dit mede omdat het opleggen van voorwaarden in de huisvestingsverordening ervoor zorgt dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen en het de doorstroming bevordert. Een implicatie van dit onderzoek is dat het effect van deze regulerende maatregel nog niet kan worden gegeven. Daarnaast is het verband van eventuele andere actoren die gemeenten kunnen inzetten om middenhuur te reguleren niet onderzocht (Wijk-Westdorp van, 2021). Een ander kwalitatief onderzoek, uitgevoerd in 2023, dat specifiek gericht is op regulerende maatregelen door gemeenten, test een aantal mogelijke incentives, oftewel beloningen, voor woningcorporaties die gegeven kan worden door o.a. gemeenten. Een belangrijke incentive die direct kan werken op het realiseren van huurwoningen is het aanpassen van de grondprijs voor middenhuurwoningen. Ook hier wordt als belangrijke complicatie aangegeven dat vervolgonderzoek nodig is om de relatie met mogelijke andere actoren te analyseren die gemeenten kunnen inzetten om middenhuur te reguleren (Güler, 2023).

Naast bovengenoemde onderzoeken zijn er nog meer onderzoeken uitgevoerd die een relatie hebben met institutionele invloed. In figuur 2.2 zijn de belangrijkste onderzoeken weergegeven.

Titel onderzoek / rapport	Auteur / organisatie	Datum	Onderwerp	Schaalniveau
Verlichting voor het middenhuursegment	Tom Meulenbeld	30-08-19	Invloed instituties door overheid	Regionaal
Economie van de inclusieve stad	Bart Oomens	31-10-19	Invloed regulering door overheid	Landelijk
Wie bedient het middenhuursegment in de periferie	APJ Driessen	03-12-19	Invloed instituties door gemeenten	Regionaal
De invloed van instituties op het middenhuursegment bij woningcorporaties	Sietske Som de Cerff-Terpstra	21-02-20	Invloed instituties door overheid	Regionaal
Overheidsinterventie in het middenhuursegment	C. Giezenaar	04-10-20	Invloed instituties door overheid	Landelijk
Voorwaarden aan middenhuurwoningen middels het bestemmingsplan	B. van Wijk-Westdorp	20-02-21	Invloed instituties door gemeenten	Landelijk
De nieuwe Woningwet en de keuze voor een scheidingsmodel	Celine Scheinck	17-09-21	Invloed instituties door overheid	Landelijk
Woningcorporaties en middenhuur	Edse Dantuma, ING Resaerch	03-02-22	Beleidsmaatregelen woningcorporaties	Landelijk
Hoe helpen gemeenten mensen met middeninkomen aan een woning	Platform31	01-05-22	Invloed instituties door gemeenten	Landelijk
Handreiking middenhuur	Judith Adema, Platform31	01-08-22	Beleidsmaatregelen woningcorporaties	Landelijk
Wie bedient het middenhuursegment in Groningen	Jack Hofman	01-10-22	Invloed instituties door overheid	Regionaal
Het stimuleren van woningcorporaties voor middenhuur	Burak Güler, TU Delft	01-01-23	Invloed instituties door gemeenten	Landelijk
Waarde-effecten maatregelen huursector	Marc Francke	11-01-23	Beleidsmaatregelen woningcorporaties	Landelijk
De invloed van de middenhuurregeling op de potentiële huur en marktwaarde	Marc Francke, Ortec Finance	16-07-24	Invloed wet betaalbare huur	Landelijk

Figuur 2.2: Overzicht bestaande onderzoeken institutionele invloed. Bron: (eigen bewerking)

De onderzoeken richten zich op het institutionele beleid en hoe de corporatiesector in eigen beleidsvoering daarmee om kan gaan. Vanwege recente institutionele wijzigingen en de verschillen in beleid en uitvoering per regio is de vraag naar vervolgonderzoek groot. In hoeverre zijn de recente wijzigingen van invloed op de bijdrage die woningcorporaties kunnen leveren om meer woningen in het middenhuursegment te realiseren en is er wellicht een verband te leggen in gemeentelijke reguleringen en het uit te voeren beleid door woningcorporaties?

2.4. Woningcorporaties, de toegelaten instelling

2.4.1. Btiv, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

De Woningwet van 1901 was een belangrijke stap in de officiële oprichting van woningcorporaties. De wet maakte het mogelijk om woningbouwverenigingen, de voorlopers van de moderne corporaties, te erkennen en financieel te ondersteunen. In 1995 werd met het Bruteringsakkoord besloten om woningcorporaties volledig financieel zelfstandig te maken. De verzelfstandiging biedt corporaties meer autonomie. Ze blijven maatschappelijke organisaties met een publieke taak, maar moeten financieel zelfstandig opereren. De overheid richt zich sindsdien meer op toezicht en regulering. Na de herziening van de Woningwet in 2015 zijn de taken van corporaties verder afgebakend (Rijksoverheid, 2024). Naast de kerntaak moeten corporaties bijdragen aan o.a. de klimaatdoelen en moeten zij investeren in de leefbaarheid door samen te werken met gemeenten en maatschappelijke organisaties (Aedes, 2024c).

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is een uitvoeringsbesluit dat voortvloeit uit de herziening van de Woningwet in 2015. In het Btiv worden de regels voor woningcorporaties uitgewerkt over de toelating, organisatie van corporaties en de financiering (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024d). Zo bevat het besluit voorschriften over o.a. hoe de scheiding of splitsing van sociale en commerciële activiteiten moet worden vormgegeven. Woningcorporaties ervaren beperkingen door deze strikte regels. De verplichting tot scheiding van sociale en commerciële activiteiten, de administratieve lasten en de beperkingen op investeringen in bijvoorbeeld gemengde projecten maken het voor corporaties soms lastig om in te spelen op lokale behoeften. Hierdoor staat de balans tussen regulering en flexibiliteit

ter discussie (Aedes, 2024d). Het Btiv vormt daarmee de basis voor de controle en het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

De Aw heeft een institutionele rol in het toezicht op woningcorporaties en werkt als onafhankelijk toezichthouder. De Aw valt onder de Inspectie Leefomgeving en Transport. De belangrijkste taak is het controleren of woningcorporaties zich houden aan de wettelijke regels, zoals vastgelegd in de Woningwet en moet ervoor zorgen dat corporaties zich bezighouden met hun kerntaak: het bieden van betaalbare huisvesting aan mensen met lage inkomens en kwetsbare groepen (Ministerie van Inspectie Leefomgeving en Transport, 2024). Woningcorporaties ervaren verschillende belemmeringen door het toezicht. Een belangrijke uitdaging is de administratieve last die het voldoen aan rapportageverplichtingen en controles met zich meebrengt (Aedes, 2024d). Dit kan ertoe leiden dat corporaties minder tijd en middelen overhouden voor hun operationele taken, zoals woningbouw of verduurzaming. Daarnaast worden corporaties beperkt in hun investeringsmogelijkheden door de strenge financiële kaders.

De Aw houdt ook toezicht op het WSW. Het WSW biedt borgstellingen voor de leningen van woningcorporaties en maakt het mogelijk om tegen lagere rentetarieven financiering te krijgen. Het WSW verstrekt garanties voor de bouw van sociale huurwoningen. Het realiseren van middenhuurwoningen valt niet onder de kerntaken van een corporatie en dus onder de niet-DAEB-activiteiten. In de praktijk betekent dit dat corporaties meestal met eigen financiële middelen of via andere leningen in middenhuur investeren (Aedes, 2024a)

2.4.2. Woningcorporatie, de informele institutie

Binnen de neo-institutionele economie wordt een woningcorporatie als een formele institutie gezien, omdat een woningcorporatie een juridisch erkende organisatie is die opereert binnen vastgestelde wetten en regels en onder toezicht staat van formele instanties. Een woningcorporatie kan echter ook als een informele institutie worden gezien, omdat zij via haar interne beleid en relatie met gemeenten de woningmarkt kan beïnvloeden op basis van normen die niet wettelijk zijn vastgelegd. Dat betekent dat een woningcorporatie, naast de formele instituties, duidelijke beleidskaders moet stellen op het realiseren van niet-DAEB-vastgoed. Op basis van eigen doelstellingen, oftewel informele institutie, bepaalt zij hoe wordt omgegaan met het realiseren van middenhuurwoningen. In 2022 heeft Platform31 (een kennis- en netwerkorganisatie die zich richt op het versterken van stedelijke en regionale ontwikkeling) een handreiking gegeven welke beleidskeuzes woningcorporaties kunnen maken om huurwoningen in het middensegment te realiseren. Naast het feit dat er belemmeringen zijn van institutionele invloed, is de conclusie met name dat woningcorporaties vanuit een eigen visie de behoefte aan middenhuurwoningen kunnen realiseren. Als de vraag in de lokale markt aanwezig is en corporaties willen gemengde wijken realiseren, dan is de 'waarom'-vraag beantwoord. De keuzes van corporaties zijn daarom mede afhankelijk van de doelstelling, investeringsruimte en financiering binnen de corporatie om uiteindelijk middenhuurwoningen te realiseren (Platform31, 2022).

2.5. Middenhuur in de woningmarkt

2.5.1. Samenstelling van de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt is onder te brengen in het segment koop- en huurwoningen. De koopwoningen zijn overwegend in bezit van particuliere eigenaren en vormen het grootste deel van de woningmarkt. Circa 57% van de Nederlandse huishoudens woont in een koopwoning (CBS Statline, 2024a). De huurmarkt heeft verschillende eigendomsvormen. De woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere beleggers zijn overwegend de drie partijen die de huurmarkt in Nederland bezitten. Het huursegment zelf valt onder te verdelen in sociale huur, de vrije huursector en het middensegment. Het

middensegment is per 1 juli 2024, net als het sociale huursegment, ook gereguleerd. Daarmee wordt het middenhuursegment afgebakend op huurprijzen vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82 (prijspeil 2025). In figuur 2.3 is de huidige woningmarkt in beeld gebracht. Het gebied waar voorliggend onderzoek betrekking op heeft is het middensegment in bezit van woningcorporaties. Naar schatting zijn er circa 400.000 huurwoningen die op grond van de Wet betaalbare huur onder het middensegment komen te vallen.

Woningvoorraad 8.204.049		100%
Koop 4.686.647		57%
Huur 3.508.252		43%
Woningcorporaties 2.321.421 28%	Institutionele en particuliere beleggers 1.186.831 15%	
Sociaal Segment < € 900,07 ca. 2.600.000 31%	Middensegment € 900,07 - € 1.184,82 ca. 450.000 5%	Vrije huursector > € 1.184,82 ca. 350.000 4%

Figuur 2.3: Samenstelling Nederlandse woningmarkt. Bron: Eigen bewerking van (CBS Statline, 2024a), (WoOn, 2024) en (Autoriteit woningcorporaties, 2023)

De cijfers in figuur 2.3 zijn gebaseerd op de gegevens van het CBS en dateren van 08-10-2024. Daarnaast zijn de cijfers m.b.t. de huurdifferentiaties gebaseerd op de deelnemersportefeuille-indicator (dPi) van de Aw ten aanzien van het corporatiebezit. Deze dateren uit 2023. Hierin is de scheiding tussen middenhuur en vrije huursector nog niet gemaakt. Om deze reden is een triangulatie uitgevoerd met de gegevens uit het Woononderzoek 2024 waarin ook de cijfers van de private huur in kaart zijn gebracht. In dit rapport zijn de cijfers gesplitst in sociale huur, middenhuur en dure huur. Deze cijfers dateren ook van 2023. Om deze reden zijn de totaalcijfers per huursegment naar schatting ingevuld.

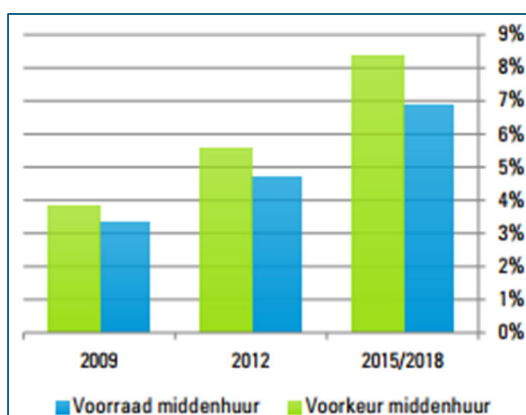
Ten aanzien van de huurwoningen valt op te maken dat circa 28% van de totale woningvoorraad in Nederland in bezit is van woningcorporaties. Woningcorporaties beheren daarmee 65% van alle huurwoningen in Nederland. Het overige aandeel huurwoningen is in bezit van institutionele en particuliere beleggers (CBS Statline, 2024a). Van het sociale segment is veruit het grootste deel in bezit van woningcorporaties. Daarentegen is slechts 25% van het middenhuursegment in bezit van woningcorporaties (WoOn, 2024). Woningcorporaties hebben op dit moment circa 125.000 middenhuurwoningen in beheer, oftewel 2% van de woningmarkt (Autoriteit woningcorporaties, 2023).

Het percentage van het aantal koopwoningen laat in historisch perspectief een stijgende lijn zien. Ten opzichte van 1986 is het aandeel koopwoningen gestegen van 40% naar 60%. Uit het Woononderzoek 2024 is tevens te lezen dat deze beweging sterk samenhangt met de vergijzing van de bevolking en deze generatie bij de stap naar een levensloopgeschikte woning vaker kiest voor een koopwoning. Hierdoor is de verhouding met de huursector kleiner geworden (WoOn, 2024).

In 2023 is de woningvoorraad met ruim 80.000 woningen toegenomen. Van de 80.000 woningen zijn er netto 28.000 huurwoningen gerealiseerd door beleggers en woningcorporaties. Vooral doordat woningen vanuit de private huursector naar de koopsector overgingen, daalde het aantal huurwoningen van private beleggers met 12.000 (CBS, 2024). De verwachting is dat aankomende periode de toename van het aantal woningverkoop blijft doorgaan, waarbij huurwoningen in de vrije sector op de koopmarkt komen. Voornamelijk particuliere beleggers besluiten om hun vrijgekomen huurwoning te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren. De belangrijkste reden is de verdere regulering van de huurmarkt door de overheid, waardoor woningen in de vrije huursector onder een gereguleerde huurprijs gaan vallen (InFinance, 2024).

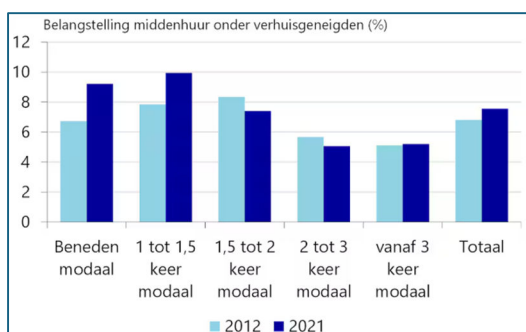
2.5.2. Vraag en aanbod middenhuurwoningen in de huidige markt

Middenhuurwoningen zijn een belangrijk onderdeel van de woningmarkt, omdat ze voorzien in de woonbehoefte van een brede doelgroep die moeilijk aan een woning kan komen. Een grote groep mensen komt namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, echter het financieren van een koopwoning is voor deze groep mensen ook niet haalbaar. Het middenhuursegment is daarmee essentieel voor een gezonde woningmarkt. Het voorkomt dat bepaalde inkomensgroepen wegtrekken uit stedelijke gebieden of regio's met hoge huizenprijzen (Rijksoverheid, 2022). Daarnaast zorgen middenhuurwoningen voor doorstroming op de woningmarkt. Als er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn kunnen huishoudens uit de sociale huursector of starters die niet willen of kunnen kopen gemakkelijker een woning vinden. Ook kunnen mensen in een koopwoning overstappen naar een middenhuurwoning, wat de druk op de koopmarkt verlaagt. Door voldoende middenhuurwoningen te creëren kan een deel van het tekort op de woningmarkt worden opgevangen, wat de druk op andere segmenten vermindert. Uit onderzoek in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties blijkt dat er een tekort is van circa 80.000 middenhuurwoningen (WoOn, 2021). Voor een goede balans op de woningmarkt moet circa 8% van de woningvoorraad uit middenhuur bestaan.



Figuur 2.4: Vraag- en aanbodontwikkeling middenhuur. Bron: Bewerking van WoOn21 door (Stec Groep, 2019)

Ook de Rabobank heeft onderzocht dat de belangstelling van middenhuurwoningen bij met name lage inkomens en middeninkomens uitkomt op circa 8%. Onderstaand figuur maakt de groei van belangstelling inzichtelijk in vergelijking met 2012.



Figuur 2.5: Belangstelling middenhuur 2021. Bron: (RaboResearch, 2022)

De toenemende druk op de woningmarkt komt enerzijds door de groei van het aantal huishoudens. Vooral het aantal alleenstaanden neemt fors toe. Tussen 2024 en 2038 wordt een groei verwacht van 10,6%, wat neerkomt op circa 885.000 huishoudens (ABF Research, 2024). Anderzijds spelen ook economische factoren een grote rol in het tekort. Conclusie uit een rapport van ABF Research is dat een aanzienlijk deel van de woningbouw bestemd moet zijn voor de sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Voor de middenhuur is de vraag hoe de realisatie van nieuwbouw kan worden gestimuleerd. Dit segment wordt vaak ondergewaardeerd in het huidige bouwbeleid. Hoewel er veel vraag is naar middenhuurwoningen, zijn er zorgen over de financiële haalbaarheid voor beleggers en ontwikkelaars (ABF Research, 2024). Doordat de Wet betaalbare huur in werking is getreden ervaren beleggers het middenhuursegment vaak als financieel onaantrekkelijk vanwege de regulering van de huurprijzen. Met name in stedelijke gebieden met hoge grondprijzen kiezen zij sneller voor betaalbare koopwoningen of luxere huurwoningen in de vrije huursector (ING Research, 2022). De druk op het middenhuursegment is in 2024 verder toegenomen, omdat het beschikbare segment door o.a. de regulering in een jaar tijd met ruim 20% is afgenomen, terwijl de vraag is gegroeid met 25%. Daarnaast bevestigt Pararius dat dit ook te maken heeft met de stijgende woningprijzen, waardoor het financiële gat tussen een huur- en koopwoning steeds groter wordt (Pararius, 2024).

In 2019 is door Driessen een onderzoek uitgevoerd naar de belemmeringen voor woningcorporaties en beleggers om huurwoningen van het middensegment in perifere regio's te realiseren (Driessen, 2019). Uit dit onderzoek blijkt dat de vraag naar het middenhuursegment sterk beïnvloed wordt door de betaalbaarheid van koopwoningen. Door de stijging van koopprijzen groeit het gat voor huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, maar een te laag inkomen hebben om een woning te kopen. De belemmeringen die woningcorporaties ondervinden liggen met name in het feit dat er een tekort is aan geschikte bouwlocaties. De bouwlocaties zijn meestal binnenstedelijk en eigendom van meerdere grondeigenaren (Driessen, 2019). Hierdoor moeten er ingewikkelde procedures doorlopen worden.

2.6. Deelconclusie

Middenhuurwoningen zijn een belangrijk onderdeel van de woningmarkt, omdat ze voorzien in de woonbehoefte voor een brede doelgroep huishoudens die moeilijk aan een woning kan komen. Door voldoende middenhuurwoningen te creëren kan een deel van het tekort op de woningmarkt worden opgevangen, wat ook de druk op andere segmenten vermindert. Volgens de kaders van de neo-institutionele economie kan de groei van middenhuurwoningen gestimuleerd worden door de transactiekosten te verlagen d.m.v. de juiste institutionele invloed. De formele instituties vanuit landelijke overheid en beleidsinstrumenten van gemeente zijn van invloed op het realiseren van middenhuur door woningcorporaties. Naast deze formele instituties kunnen woningcorporaties ook als informele instituties worden gezien, omdat zij via hun interne beleid kunnen bepalen hoe wordt omgegaan met het realiseren van middenhuurwoningen. Dat is o.a. afhankelijk van hun eigen visies en behoefte om middenhuurwoningen te realiseren. Daarmee is de strategie bepalend in hoeverre middenhuurwoningen binnen hun portefeuille gerealiseerd kunnen worden. De institutionele kaders die van invloed zijn op het realiseren van middenhuurwoningen is aan de hand van de theorie samen te vatten in onderstaande figuur:

Landelijke institutionele invloed
Woningwet:
- DAEB en niet-DAEB-scheiding
- Passend toewijzen
- Wet betaalbare huur
Regionaal institutionele invloed
Woonvisie:
- Differentiatie woningbouw
- Grondprijsbeleid
- Prestatieafspraken
Beleidskeuze woningcorporatie
Ondernemingsplan:
- Doelstelling differentiatie
- Investeringsstrategie
- Financieringsruimte

Figuur 2.6: (Institutionele) invloed op realiseren middenhuur. Bron: (eigen bewerking)

3. Landelijke en regionale afspraken

3.1. Inleiding

Nu de bestaande theorie in beeld is gebracht m.b.t. de positie van middenhuurwoningen en in welke mate woningcorporaties in deze markt staan ten aanzien van de institutionele kaders, wordt in dit hoofdstuk dieper ingegaan op de afspraken die landelijk en regionaal gemaakt zijn ten aanzien van het realiseren van middenhuurwoningen. Hierna kan een antwoord gegeven worden op de eerste deelvraag, welke bijdrage woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley moeten leveren.

3.2. Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn gemaakt tussen de rijksoverheid, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Woonbond en betrokkenen in de volkshuisvesting, zoals Aedes, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken zijn bedoeld om de prestaties van woningcorporaties en de volkshuisvesting in het algemeen te bevorderen en te sturen. De NPA zijn met name een reactie op het tekort aan betaalbare woningen, de hoge huurprijzen en de toenemende vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in Nederland. De afspraken werden belangrijker met de herziening van de Woningwet in 2015, waarbij de focus meer kwam te liggen op de kerntaken van woningcorporaties. Corporaties kregen minder ruimte om te investeren in dure woningen of commerciële projecten. In plaats daarvan werden prestatieafspraken gemaakt om hen te sturen in het realiseren van betaalbare woningen met nadruk op de sociale huur en de middenhuur. Een specifieke doelstelling is dat woningcorporaties 50.000 middenhuurwoningen moeten realiseren t/m het jaar 2030 (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024c).

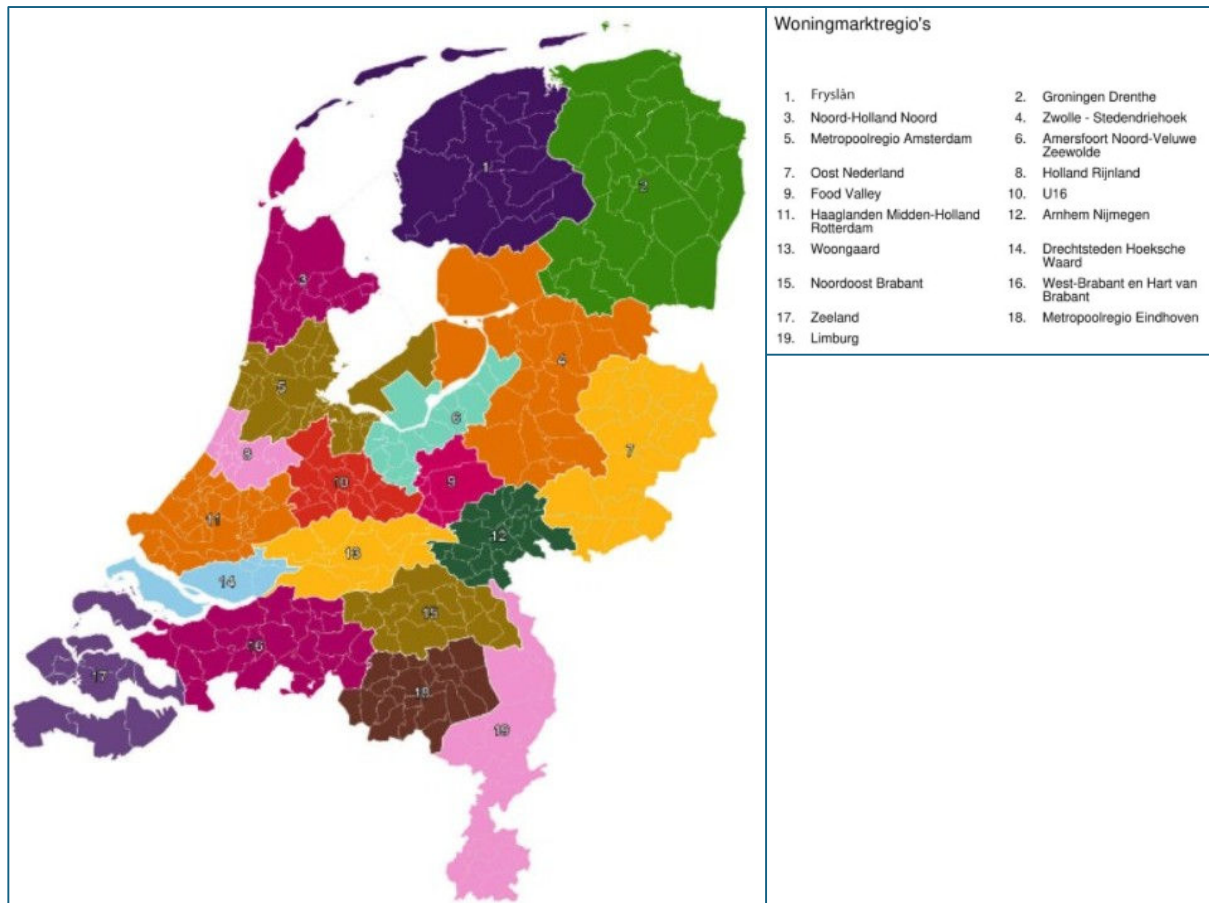
In 2024 zijn de NPA herijkt over de periode tot 2035. Hierbij zijn de opgaven voor nieuwbouw, verduurzaming en huurbeleid opnieuw vastgesteld. Naast het doel voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen zijn ook de doelen vastgelegd voor de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties. Er wordt erkend dat de financiële mogelijkheden zonder borging van leningen beperkter zijn voor woningcorporaties en de realisatie van middenhuurwoningen niet op het gewenste niveau ligt (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024a). De prognose voorraadontwikkeling ten aanzien van middenhuurwoningen is daarom naar beneden bijgesteld. Zoals inzichtelijk gemaakt in figuur 3.1 is de doelstelling dat woningcorporaties ruim 39.000 woningen bouwen in het middenhuursegment t/m het jaar 2034.

Ontwikkeling middenhuur woningvoorraad	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
Bij: Nieuwbouw middenhuur	1.430	2.010	2.600	3.199	5.000	4.998	5.000	5.000	5.000	5.000	39.237
Af: sloop (t.b.v.nieuwbouw)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Af: verkoop	-491	-517	-537	-556	-590	-578	-577	-585	-591	-482	-5.504
Netto groei woningvoorraad	939	1.493	2.063	2.643	4.410	4.420	4.423	4.415	4.409	4.518	33.733
Netto groei cumulatief	939	2.431	4.494	7.137	11.547	15.967	20.390	24.806	29.215	33.733	

Figuur 3.1: Afspraak ontwikkeling middenhuur door woningcorporaties tot 2035. Bron: (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024a)

3.3. Woningmarktregio Foodvalley

De woningmarktregio's in Nederland, waaronder de woningmarktregio Foodvalley, zijn ontstaan om gericht te kunnen sturen op regionale omstandigheden, zoals de lokale woningmarkt en demografische ontwikkeling. De oprichting van deze regio's is vastgelegd in de herziene Woningwet van 2015 en heeft zich gevormd in 2016 (zie figuur 3.2). Er zijn in totaal 19 regio's. Deze woningmarktregio's bepalen het werkgebied van woningcorporaties. Alleen in deze regio mag een woningcorporatie investeren in nieuwbouw (Platform31, 2024).



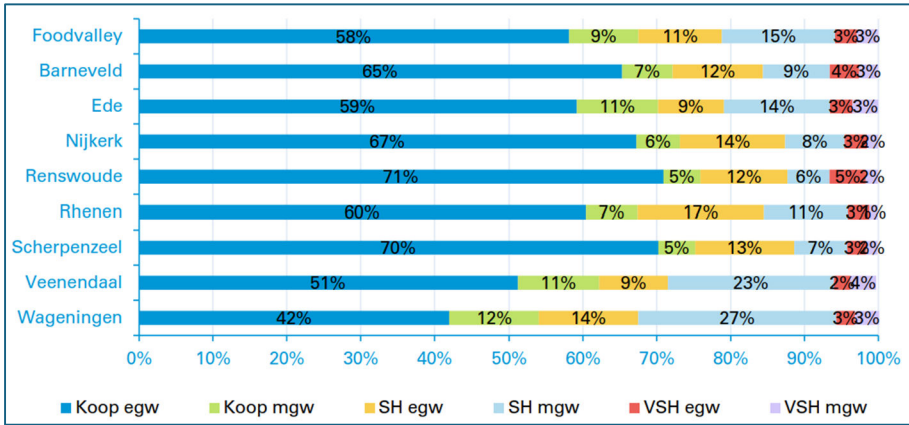
Figuur 3.2: Woningmarktregio's. Bron: (Platform31, 2024)

De woningmarktregio Foodvalley bevindt zich gedeeltelijk in de provincies Gelderland en Utrecht en bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Deze regio is ontstaan door de samenvoeging van verschillende omliggende gemeenten die economische en woningmarkt gerelateerde overeenkomsten vertonen, zodat de woningbouw regionaal gestimuleerd kan worden (Regio Foodvalley, 2024).

3.4. Vraag naar middenhuur in de Foodvalley

Net als in andere delen van Nederland is er ook in de regio Foodvalley veel vraag naar middenhuurwoningen. Dit komt door de groeiende behoefte van middeninkomens aan betaalbare woningen die tussen sociale huur en de vrije sector vallen. De vraag wordt versterkt door de economische omstandigheden zoals stijgende koopprijzen en een tekort aan geschikte woningen voor mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar ook geen koopwoning kunnen betalen.

Door Stec groep is in beeld gebracht hoe de huidige woningvoorraad eruit ziet in de regio Foodvalley, zie figuur 3.3. Ongeveer 67% is een koopwoning en circa 26% is een woning in de sociale huur. Er bestaan wel verschillen tussen de aangesloten gemeenten. In totaal is circa 85% van de sociale huurwoningen en 15% van de middenhuurwoningen in bezit van corporaties (Stec Groep, 2024).



Figuur 3.3: Woningvoorraad Foodvalley naar eigendom en type. Bewerking van CBS microdata door: (Stec Groep, 2024)

Uit hetzelfde woononderzoek blijkt dat, ten opzichte van de landelijke cijfers, er relatief weinig huishoudens in de Foodvalley zijn die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren. Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot de doelgroep behoort die in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning, is dit in regio Foodvalley slechts 22%. Echter, ten opzichte van het aandeel in Nederland behoren juist relatief veel huishoudens tot de secundaire doelgroep. Oftewel, huishoudens die een middenhuurwoning of een huurwoning in de vrije sector kunnen betalen. Circa 14% van de huishoudens in de Foodvalley heeft een middeninkomen van € 47.699 tot € 66.000 (prijspeil 2024). Deze doelgroep verdient te veel voor een sociale huurwoning, maar kan vaak geen koopwoning betalen. De betaalbaarheidsgrenzen in relatie tot de woningvoorraad in de Foodvalley zijn in beeld gebracht in figuur 3.5.

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis-houdens '23	Passende huur-woningen	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	31.970 (22%)	28.085	510	89%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 240.000 Huur: € 650 - € 879,66	29.070 (20%)	9.445	2.820	42%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 240.000 - € 295.000 Huur: € 879 - € 1.173	21.100 (14%)	5.385	7.030	59%
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€ 66.000 tot € 78.500)	Koop: € 295.000 - € 390.000 Huur: € 1.173 - € 1.300	17.005 (12%)	2.655	30.145	193%
Hoge inkomens (> € 78.500)	Koop: > € 390.000 Huur: > € 1.300	47.665 (32%)	295	55.930	118%

Figuur 3.4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad Foodvalley. Bron: (Stec Groep, 2024)

Het aandeel passende woonruimte, zowel in de huur- als koopsector, is voor specifiek deze doelgroep in de Foodvalley slechts 59%. Het aanbod in dit prijssegment is in de periode van 2019 t/m 2023 teruggelopen

van 56% naar 11%. Met name deze doelgroep is door de gestegen woningprijzen vaker aangewezen op een middenhuurwoning (Stec Groep, 2024). Het tekort ontstaat o.a. doordat inwoners van grote steden naar middelgrote gemeenten in Gelderland gaan, omdat ze geen woning meer kunnen betalen. Deze groep richt zich onder meer op middenhuurwoningen, waardoor het aanbod in middelgrote gemeenten steeds kleiner wordt (Vastgoedmonitor Foodvalley, 2024). Met deze onderbouwingen van de woningbehoefte is de regionale woningbouwambitie voor alle prijssegmenten in kaart gebracht voor de Foodvalley t/m het jaar 2035 (zie figuur 3.5).

Prijssegment	Regionale bruto woningbouwambitie	Netto* woningbehoefte verstedelijkingsstrategie
Sociale huur	9.600 (33%)	8.710 (35%)
Middenhuur	2.740 (10%)	3.155 (13%)
Betaalbare koop (tot € 390.000)	6.945 (24%)	5.845 (24%)
Duur (huur en koop)	9.405 (33%)	7.100 (30%)
Totaal	28.690 (100%)	24.830 (100%)

* Inclusief de sloop van woningen

Figuur 3.5: Woningbouwambitie en woningbehoefte 2025 t/m 2035 Foodvalley. Bron: (Stec Groep, 2024)

3.5. De woondeal. Van nationale opgave naar lokale opgave

De woondeal voor de regio Foodvalley is gesloten in maart 2023 en is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies Gelderland en Utrecht, acht betrokken gemeenten en woningcorporaties. Het hoofddoel is om de woningnood in de regio Foodvalley structureel aan te pakken door tot en met 2030 ten minste 25.000 nieuwe woningen te realiseren. Hierbij wordt sterk ingezet op betaalbaarheid, duurzaamheid en samenwerking (Regio Foodvalley, 2023).

Naast het inzetten op tenminste 25.000 nieuwe woningen in 2030 zijn er specifieke afspraken gemaakt om van deze 25.000 minimaal 56% betaalbaar te houden, waarvan tenminste 28% uit sociale huurwoningen bestaat. Ten aanzien van het middenhuursegment is daarmee de doelstelling vastgelegd om circa 1400 middenhuurwoningen te realiseren. In figuur 3.6 is de differentiatie per gemeente in beeld gebracht. Het realiseren van deze middenhuurwoningen is daarmee belangrijke taak voor gemeenten en woningcorporaties.

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plan- capaciteit	Betaalbaarheid			
			Sociale huur ²	Midden- huur ³	Betaalbare koop ⁴	Betaalbaar- heid totaal
Barneveld	5.380	5.380	1.325	148	1.964	3.437
Ede	7.000	5.835	2.087	183	1.267	3.537
Nijkerk	3.857	3.857	1.279	249	528	2.056
Renswoude	324	545	67	3	79	149
Rhenen	431	452	106	46	124	276
Scherpenzeel	841	841	237	82	156	475
Veenendaal	4.800	5.043	1.278	409	1.169	2.856
Wageningen	2.750	2.169	814	296	332	1.442
2022 t/m 2025	13.295	13.588	4.007	873	2.918	7.798
2026 t/m 2030	12.088	10.534	3.186	543	2.701	6.430
Totaal	25.383	24.122	7.193	1.416	5.619	14.228
	100%	95%	28%	6%	22%	56%

2 Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 808,06 euro per maand.

3 Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 808,06 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.

4 Koopwoningen met een aankoopprijs tot 355.000 euro.

Figuur 3.6: Te realiseren woningen Foodvalley. Bron: (Regio Foodvalley, 2023)

3.6. Conclusie en beantwoording deelvraag 1

Net als in andere delen van Nederland is er ook in de regio Foodvalley veel vraag naar middenhuurwoningen. Voor de woningmarktregio Foodvalley is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd en in beeld gebracht hoe groot de vraag is naar middenhuurwoningen. Met de woondeal is een overeenkomst gesloten om een reactie te geven op de vraag naar (betaalbare) woningen en de doelstelling vastgelegd om 1416 middenhuurwoningen te realiseren tot 2030.

Aan de hand van de neo-institutionele economie zijn de institutionele kaders in beeld gebracht. Daarnaast zijn de landelijke en regionale doelstellingen om middenhuurwoningen te bouwen in beeld gebracht. Hiermee kan antwoord gegeven worden op deelvraag 1: Welke bijdrage moet de regio Foodvalley leveren om woningen in het middenhuursegment te realiseren? Het antwoord is inzichtelijk gemaakt in tabel A.

Hfst. 3 Doelstelling	Landelijke doelstelling tot 2035							
	Nationale prestatieafspraken: 39.000 middenhuurwoningen							
	Doelstelling Foodvalley t/m 2030							
	Woondeal: 1416 middenhuurwoningen							
	Barneveld	Ede	Nijkerk	Renswoude	Rhenen	Scherpenzeel	Veenendaal	Wageningen
	148	183	249	3	46	82	409	296
Hfst. 2								
Institutionele invloed								
<u>Overheid</u>								
Woningwet:								
- DAEB en niet-DAEB								
- Passend toewijzen								
- Wet betaalbare huur								
<u>Gemeenten</u>								
Woonvisie:								
- Differentiatie woningbouw								
- Grondprijsbeleid								
- Prestatieafspraken								
Beleidsinvloed								
<u>Woningcorporaties</u>								
Ondernemingsplan:								
- Doelstelling differentiatie								
- Investeringsstrategie								
- Financieringsruimte								

Tabel A: Institutionele kaders en woondeal Foodvalley. Bron: (eigen bewerking)

Uit de theorie en bestaande onderzoeken is gebleken dat instituties een belangrijk effect hebben op de woningmarkt en in het bijzonder op woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. De afgelopen periode is de wetgeving gewijzigd en zijn een aantal institutionele invloeden niet meer van toepassing. Vervolgonderzoek op het bestaande paradigma kan daarmee leiden tot nieuwe inzichten. Daarnaast is het relevant om de invloed van regulerende maatregelen door de gemeenten te toetsen om de mogelijkheden en knelpunten op het realiseren van middenhuurwoningen door corporaties in kaart te brengen.

4. Waarneming in de praktijk

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden d.m.v. dataverzameling en empirisch onderzoek de huidige beleidskaders van de gemeenten en woningcorporaties in beeld gebracht die van invloed zijn om huurwoningen in het middensegment te realiseren in de Foodvalley. Hiermee wordt tevens in beeld gebracht op welke wijze de gemeenten in de regio Foodvalley de beleidsinstrumenten toepassen. Vervolgens wordt d.m.v. semi-gestructureerde interviews onderzocht hoe woningcorporaties in de praktijk reageren op de huidige reguleringen bij het realiseren van middenhuurwoningen. Deze praktijkstudie geeft daarmee een antwoord op deelvraag 2: Welke knelpunten zijn aanwezig voor woningcorporaties om woningen in het middenhuursegment te realiseren?

4.2. Methodologische verantwoording

Onderzoeksopzet

In aansluiting op de empirisch-analytische stroming (zoals toegelicht in paragraaf 1.7) wordt in dit hoofdstuk de empirie in beeld gebracht. Het onderzoek bestaat uit twee onderdelen: een beleidsanalyse en een empirische toetsing. Eerst wordt het huidige beleid van de gemeenten in beeld gebracht aan de hand van dataverzameling. Hiermee wordt onderzocht welke reguleringen gemeenten hanteren m.b.t. het realiseren van middenhuurwoningen. Daarnaast wordt in beeld gebracht welk beleid woningcorporaties hanteren en in hoeverre zij hun deel van het middenhuursegment hebben gerealiseerd. In het tweede onderdeel wordt middels interviews met experts in beeld gebracht in welke mate deze reguleringen effect hebben op de gerealiseerde middenhuurwoningen door woningcorporaties.

Dataverzameling

Voor de beleidsanalyse worden primaire bronnen geraadpleegd, zoals gemeentelijke beleidsdocumenten, (differentiatie)verordeningen en prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Daarnaast worden secundaire bronnen, zoals onderzoeksrapporten, gebruikt. Voor de toetsing worden kwantitatieve gegevens verzameld over het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen door woningcorporaties in verschillende gemeenten. Deze data worden verkregen uit openbare databronnen, waaronder het CBS en rapportages van woningcorporaties zelf. Aan de hand van de afgenomen interviews met o.a. beleidsmakers van woningcorporaties kunnen cijfers verduidelijkt en geverifieerd worden.

Betrouwbaarheid en validiteit

De betrouwbaarheid wordt gewaarborgd doordat het onderzoek is afgebakend op enkel de regio Foodvalley (zie voor een nadere toelichting paragraaf 1.5). Daarnaast worden alle gebruikte brongegevens weergegeven, zodat duidelijk is waar de gegevens vandaan komen. Om de validiteit van het onderzoek te waarborgen, worden gegevens uit verschillende bronnen met elkaar vergeleken d.m.v. triangulatie. Daarnaast worden de bevindingen getoetst d.m.v. de afgenomen semi-gestructureerde interviews met beleidsmakers en vertegenwoordigers van woningcorporaties en een aantal gemeenten.

4.3. Beleidsinstrumenten van de gemeenten

Gemeenten hebben een taakstelling om voldoende woningvoorraad te realiseren binnen hun gemeente, aansluitend op de Nationale Prestatieafspraken en de woondeal. Zij hebben verschillende beleidsinstrumenten om hierop te sturen.

Gemeenten in de Foodvalley

Het onderzoeksgebied is de regio Foodvalley en bestaat uit acht gemeenten. In 2024 stond de totale woningvoorraad in de Foodvalley op 158.396 woningen, waarvan circa 51.400 huurwoningen (CBS statline, 2024b). De percentages van het aantal vrije sectorhuurwoningen komen uit 2023 en gaan om zowel het middenhuursegment als om de vrije huursector. Het aantal gereguleerde middenhuurwoningen wordt (nog) niet standaard gepubliceerd in landelijke datasets. Daartoe wordt de informatie gebruikt aan de hand van het onderzoeksrapport van Stec Groep uit 2024. Specifieke percentages zijn ook te vinden in [waarsstaatjegemeente.nl](https://www.waarsstaatjegemeente.nl). In figuur 4.1 is in beeld gebracht hoe groot de woningvoorraad is per gemeente in de regio Foodvalley.

Gemeenten	Totale woningvoorraad 2024	Totaal aantal huurwoningen	Totaal vrije huursector 2023	%
Barneveld	24.148	7.732	1.690	7%
Ede	52.436	18.539	3.146	6%
Nijkerk	18.345	5.526	917	5%
Renswoude	2.195	559	154	7%
Rhenen	8.404	2.963	336	4%
Scherpenzeel	4.226	1.130	254	6%
Veenendaal	29.786	12.073	1.787	6%
Wageningen	18.856	10.850	1.131	6%
TOTAAL	158.396	59.372	11.439	7%

Figuur 4.1: Woningvoorraad regio Foodvalley. Bron: (CBS statline, 2024b) en (Stec Groep, 2024)

Instrumenten

Vanuit de Woningwet vormt de woonvisie het beleidskader waarin gemeenten hun langetermijndoelstellingen voor de woningmarkt formuleren. Hierin wordt de gewenste voorraadverdeling, waarin de verhouding van sociale huur, middenhuur en vrije (koop)sector vastgelegd. De woonvisie vormt daarmee de basis voor afspraken met corporaties. De belangrijkste instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om o.a. middenhuurwoningen te realiseren in de gemeente zijn:

1. Differentiatieverordening

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwprojecten daadwerkelijk bijdragen aan de gewenste mix van woningen, hanteren veel gemeenten een differentiatieverordening. Deze regeling verplicht projectontwikkelaars en andere betrokken partijen om een verdeling voor verschillende doelgroepen te realiseren, waarbij ook een aandeel middenhuur kan worden afgedwongen. Daarmee voorkomen gemeenten dat alleen duurdere koopwoningen worden gerealiseerd binnen hun gemeente. Daarnaast kan de gemeente een instandhoudingstermijn vaststellen, zodat de woning voor een langere periode in het middenhuursegment blijft.

2. Grondprijsbeleid

Een ander instrument is het grondprijsbeleid van de gemeente. Wanneer de gemeente eigenaar is van bouwgrond, kan zij de uitgifteprijs differentiëren op basis van het gewenste woningtype. Voor middenhuur kan een lagere grondprijs worden gehanteerd om de bouw financieel haalbaar te maken voor ontwikkelaars of corporaties.

3. Prestatieafspraken

In de samenwerking met woningcorporaties komen de beleidsdoelen vanuit de woonvisie samen in de jaarlijkse of meerjarige prestatieafspraken. Hierin maken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over o.a. het aantal middenhuurwoningen dat wordt gerealiseerd, de doelgroepen waarop wordt ingezet en in welke wijken of projecten corporaties zich zullen inspannen. De afspraken geven duidelijkheid over de rol die corporaties hierin kunnen spelen en worden afgestemd op de lokale woningbehoefte.

Op deze manier zorgen gemeenten voor regie op de woningmarkt en stimuleren zij de totstandkoming van voldoende middenhuurwoningen. In onderstaande tabel is schematisch weergegeven hoe de beleidsinstrumenten van gemeenten gekoppeld worden aan hun rol bij de realisatie van middenhuurwoningen:

Instrumenten	Rol in middenhuurbeleid
Vanuit de woonvisie:	Strategisch kader voor woningbouw (middensegment) Doelgroepenbeleid (middeninkomens) Aanduiding locaties (bestemmingsplan)
1. Differentiatieverordening en instandhoudingstermijn	Verplicht aandeel middenhuur in projecten Voorkomt eenzijdige woningaanbod per locatie Borging dat woningen middenhuur blijven
2. Grondprijnsbeleid	Lagere grondprijzen voor middenhuur Financiële stimulans voor realisatie
3. Prestatieafspraken	Concrete afspraken over aantallen middenhuur Doelgroepen en locaties benoemd

Figuur 4.2: Gemeentelijke beleidsinstrumenten. Bron: (eigen bewerking)

Er zijn meer instrumenten die ingezet kunnen worden door gemeenten om de woningmarkt te reguleren. In aansluiting op de bestaande literatuur worden deze drie instrumenten als meest invloedrijk gezien voor de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en daarom niet inhoudelijk behandeld.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Naast de woonvisie zijn meerdere gemeenten de Wet versterking regie volkshuisvesting (WRV) aan het opstellen. De WRV treedt naar verwachting in 2026 in werking (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025). Waar gemeenten nu verplicht zijn om een woonvisie op te stellen, komt daar straks een aanvullende verplichting bij. De WRV vraagt namelijk van gemeenten dat zij een volkshuisvestingsprogramma opstellen waarin concreet gemaakt wordt hoe zij bijdragen aan de landelijke volkshuisvestingsdoelen. Dit programma gaat verder dan de huidige woonvisie. Gemeenten moeten niet alleen hun ambities formuleren, maar ook keuzes maken over bijvoorbeeld de verdeling van woningen over verschillende doelgroepen, waaronder middenhuur. De wet beoogt meer regie en samenhang in de woningbouwopgave, waarbij het Rijk, de provincies en de gemeenten gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor voldoende betaalbare en passende woningen (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025). Ondanks dat veel gemeenten de WRV al hebben uitgewerkt, zijn deze nog niet allemaal vastgesteld en/of in werking getreden. Daarom zijn in dit onderzoek voor de betrouwbaarheid de huidige reguleringen in beeld gebracht.

Regulering middenhuur in de Foodvalley

Iedere gemeente voert haar eigen beleid m.b.t. het inzetten van de verschillende instrumenten. Dit kan van invloed zijn op de realisatie van middenhuurwoningen en het handelen van de woningcorporaties. Ook in de Foodvalley voert men op gebied van bovengenoemde instrumenten een divers beleid. In figuur 4.3 is per gemeente in beeld gebracht hoe de instrumenten ingezet worden.

Gemeenten	1. Differentiatie woningbouw middenhuur			2. Grondprijzen	3. Prestatieafspraken	
	Woningbouwprogramming		Termijn	Nota grondbeleid	Opgenomen	Jaar
Barneveld	Bouwplan vanaf 10 eenheden					
	Middenhuur	5%	10 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2022-2025
Ede	Bouwplan vanaf 10 eenheden					
	Middenhuur	BP*	15 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2021-2025
Nijkerk	Bouwplan vanaf 100 eenheden					
	Middenhuur	5%	15 jaar	Geen prijsafpraak	Ja	2025-2027
Renswoude	Wordt per bouwplan bepaald					
	Middenhuur	6%	15 jaar	Geen prijsafpraak	N.v.t	N.v.t
Rhenen	Bouwplan vanaf 4 eenheden					
	Middeldure huur of -koop	15%	10 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2022-2024
Scherpenzeel	Wordt per bouwplan bepaald					
	Middenhuur	BP*	15 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2025-2029
Veenendaal	Wordt per bouwplan bepaald					
	Middeldure huur of -koop	BP*	10 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2025
Wageningen	Bouwplan vanaf 30 eenheden					
	Middenhuur	15%	15 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2024-2025

*BP = Bestemmingsplan. Gemeente bepaakt per bestemmingsplan de woningdifferentiatie

Figuur 4.3: Reguleringen gemeenten op middenhuur. Bron: Eigen bewerking van (Overheid.nl, 2025)

Uit bovenstaande figuur valt op te maken dat:

- gemeenten zeer divers beleid voeren m.b.t. het differentiatiepercentage van middenhuurwoningen. Daarbij hanteren alle gemeenten wel een instandhoudingstermijn;
- gemeente Nijkerk het percentage pas verplicht stelt bij een bouwplan vanaf 100 eenheden en hiermee afwijkt van andere gemeenten;
- bij gemeenten Rhenen en Veenendaal het percentage aan middenhuur ook omgezet kan worden naar betaalbare koopwoningen;
- geen enkele gemeente een vaste prijs heeft opgenomen in de nota grondprijzen voor het middenhuursegment;
- alleen gemeente Nijkerk het realiseren van middenhuurwoningen concreet in de prestatieafspraken met Woningstichting Nijkerk heeft vastgelegd.

4.4. Beleid en realisatie door woningcorporaties

Zoals in hoofdstuk 2 geconcludeerd, hebben woningcorporaties, naast institutionele invloed, ook zelf invloed op het realiseren van middenhuurwoningen. Dat is o.a. afhankelijk van hun eigen visie en behoefte om middenhuurwoningen toe te voegen aan de portefeuille. Het beleid en daarmee de strategie is mede bepalend in hoeverre middenhuurwoningen binnen hun portefeuille gerealiseerd kunnen worden.

Beleid door woningcorporaties

In het ondernemingsplan wordt o.a. de maatschappelijke taak omschreven in hoeverre woningcorporaties het aandeel middenhuurwoningen wil uitbreiden in het middenhuursegment. De beleidskeuzes zijn daarom te omvatten in de volgende drie onderwerpen:

1. Doelstelling.

In de eerste plaats is het van belang dat woningcorporaties hun doelstelling bepalen om middenhuurwoningen op te nemen in de portefeuillestrategie. Met het realiseren van middenhuurwoningen kunnen woningcorporaties een gevarieerder woningaanbod aanbieden. Deze doelstelling wordt ook mede bepaald aan de hand van de demografische ontwikkeling en dus specifieke vraag uit de betreffende gemeente. Een doelstelling van een differentiatie kan ook gericht zijn op het creëren van gemengde woonwijken of omdat het een belangrijke rol kan spelen bij het bevorderen van doorstroming.

2. Investeringsstrategie.

Binnen deze kaders is het doel om ruimte vrij te maken voor de bouw van middenhuurwoningen. Deze projecten worden in de praktijk vaak met eigen middelen gefinancierd. Corporaties realiseren middenhuur via drie sporen, te weten door:

1. het liberaliseren van bestaande DAEB-woningen die vrijkomen en geschikt zijn voor het niet-DAEB-segment;
2. het verkopen van commercieel vastgoed dat ook onder het niet-DAEB-regime valt en daarmee inkomsten kan genereren om in middenhuurwoningen te investeren;
3. het realiseren van nieuwbouwprojecten waarvan de exploitatie uit de operationele kasstroom kostendekkend kan plaatsvinden.

De mogelijkheid om daadwerkelijk middenhuurwoningen te realiseren hangt samen met de financiële ruimte die binnen de organisatie beschikbaar is. Binnen het financieel beleid van corporaties wordt middenhuur beschouwd als een aanvullende investering die alleen verantwoord is wanneer deze niet ten koste gaat van haar kerntaak om sociale huurwoningen te realiseren. Dat betekent dat er binnen de portefeuillestrategie wordt gekeken naar wat haalbaar is binnen de bestaande kasstromen en de financiële ratio's op de lange termijn en/of naar de mogelijkheid om niet-geborgde leningen aan te trekken.

In onderstaande figuur is schematisch weergegeven hoe de beleidskeuzes van woningcorporaties gekoppeld worden aan de rol die ze kunnen spelen bij de realisatie van middenhuurwoningen.

Beleidskeuze	Rol in middenhuurbeleid
Vanuit het ondernemingsplan	De maatschappelijke taak, waaronder doelgroep middeninkomens Portefeuillebeleid, strategie om middenhuurwoningen toe te voegen Samenwerkingsbeleid met stakeholders
1. Doelstelling	Gericht op het versterken van de doorstroming Woningaanbod voor middeninkomens Evenwichtige woningvoorraad
2. Investeringsstrategie	Liberaliseren/transformereren van bestaande DAEB-woningen Verkopen van woningen binnen het niet-DAEB-segment Uitvoeren van nieuwbouwprojecten
3. Financiering	Financiële ruimte middenhuurontwikkeling Risicoanalyse en dekking Aantrekken niet-geborgde leningen

Figuur 4.4: Beleidskeuzes woningcorporaties. Bron: (eigen bewerking)

Realisatie door corporaties in de Foodvalley

Uit onderzoek blijkt dat een forse groei wordt verwacht in de regio Foodvalley (Regio Foodvalley, 2024). Daarom zijn er, middels de woondeal, afspraken gemaakt om tot 2030 ruim 1400 middenhuurwoningen te realiseren. Belangrijke stakeholders om dit aantal te realiseren zijn de woningcorporaties. De woningcorporaties die actief zijn in de regio Foodvalley voeren op hun beurt een eigen beleid ten aanzien van de realisatie in het middenhuursegment. Het aandeel huurwoningen van de grootste corporaties is inzichtelijk gemaakt in onderstaande figuur 4.5.

Gemeenten	Totale woningvoorraad (*1)	(onderzochte) corporaties	woningvoorraad onderzochte corporaties (*2)	% huur	Aantal niet-Daeb (*3)	Aantal won. verhuurd in MH (*4)	Perc. MH (*5)	Eigen doelstelling MH tot 2030 (*6)
Barneveld	24.148	Woningstichting Barneveld	4.039	17%	272	83	2,1%	5%
Ede	52.436	Woonstede	10.056	19%	80	108	1,1%	2%
Nijkerk	18.345	Woningstichting Nijkerk	3.594	20%	230	111	3,1%	10%
Renswoude	2.195	Gemeentelijk woningbedrijf	400	18%	9	9	2,3%	0%
Rhenen	8.404	Rhenam	1.783	21%	47	30	1,7%	0%
Scherpenzeel	4.226	Woonstede	700	17%	4	3	0,4%	2%
Veenendaal	29.786	Veenvesters	8.784	29%	232	167	1,9%	4%
Wageningen	18.856	Woningstichting Wageningen	5.248	28%	250	217	4,1%	0%
TOTAAL	158.396		34.604	22%	1124	728	2,1%	3%

Figuur 4.5: Woningvoorraad corporaties. Bron: Eigen bewerking van (CBS statline, 2024b) en (Jaarverslagen corporaties, 2024)

De cijfers uit figuur 4.5 zijn op de volgende wijze tot stand gekomen:

1. De totale woningvoorraad in de betreffende gemeente op basis van CBS statline 2024;
2. Totaal aantal zelfstandige wooneenheden van de betreffende woningcorporaties uit de jaarverslagen 2023 of 2024;
3. Het aantal woningen dat buiten de categorie sociale huurwoning valt en dus aangemerkt is als een niet-DEAB woning uit de jaarverslagen 2023 of 2024;
4. Woningen die op dit moment daadwerkelijk verhuurd worden in de prijscategorie van € 900,07 t/m € 1.184,82 uit de jaarverslagen 2023, 2024 en o.b.v. ontvangen gegevens van de respondenten;
5. Berekenende percentage middenhuurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad van woningcorporaties;
6. De aangegeven doelstelling naar welk percentage de corporatie wil groeien in het middenhuursegment o.b.v. het ondernemingsplan of afgenomen interviews.

Zoals reeds opgemerkt n.a.v. het onderzoek van Stec Groep is het aandeel vrije huursector van woningcorporaties veel lager. In totaal is circa 15% van het middensegment in bezit van corporaties (Stec Groep, 2024). Binnen de portefeuille van de woningcorporaties bestaat gemiddeld circa 3% uit niet-DAEB-woningen. Vanwege de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is het middenhuursegment gereguleerd (Rijksoverheid, 2025). Omdat veel huurcontracten nog van vóór 1 juli 2024 zijn, worden niet alle woningen verhuurd in deze prijscategorie. De cijfers uit figuur 4.5 geven een beeld welke positie woningcorporaties hebben ten aanzien van het middenhuursegment in hun gemeente.

Uit de cijfers in figuur 4.5 valt op te maken dat:

- Veenvesters en Woningstichting Wageningen een hoog percentage aan huurwoningen in de betreffende gemeente hebben;
- Woningstichting Nijkerk veruit de hoogste doelstelling heeft geformuleerd om middenhuurwoningen in haar portefeuille op te nemen;
- Woningstichting Nijkerk en Woningstichting Wageningen relatief het hoogste aantal niet-DAEB-woningen in het middenhuursegment verhuren;
- Woonstede in verhouding het laagste aandeel niet-DAEB-woningen in haar bezit heeft;
- Rhenam Wonen en Woningstichting Wageningen geen doel hebben geformuleerd om meer woningen in het middenhuursegment toe te voegen.

Daarnaast hebben de woningcorporaties in de Foodvalley, naast hun beoogde doelstelling, ook gezamenlijk een prognose gegeven in hoeverre zij concreet de komende jaren hun portefeuille in het niet-DAEB-segment laten groeien door nieuwbouw. De weergave van de prognose tot 2030 is inzichtelijk gemaakt in figuur 4.6.

Naam corporatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Woningstichting Barneveld	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonstede	0	0	0	0	0	0	0	0
Woningstichting Nijkerk	0	0	6	3	0	75	70	154
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	2	2
Veenvesters	12	0	0	0	25	0	0	37
Woningstichting Wageningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal niet-DAEB	12	0	6	3	25	75	72	193

Figuur 4.6: Prognose aantal middenhuurwoningen nieuwbouw. Bron: (Begroting Foodvalley 2025)

Een waarneming is dat de corporaties divers omgaan met hun beleidsdoelstellingen op het gebied van middenhuur. Daarnaast valt op dat de prognose, die is afgegeven in Foodvalley-verband, bij een aantal corporaties afwijkt ten opzichte van de aangegeven doelstelling.

- Zo geven woningstichting Barneveld en Woonstede bij de doelstellingen aan dat ze licht gaan groeien. Echter, uit de prognosecijfers valt op te maken dat de komende jaren geen middenhuurwoningen worden gerealiseerd, wat suggereert dat het percentage op andere wijze behaald gaat worden (bijvoorbeeld door te liberaliseren);
- De prognose van Rhenam Wonen is marginaal, maar sluit wel aan op de doelstelling, waarin ze aangeeft niet te gaan groeien in dit segment;
- Woningstichting Nijkerk en Veenvesters zijn de enige corporaties in de Foodvalley die een prognose over de realisatie van middenhuur afgeven, aansluitend op de doelstelling.

De mogelijkheid om middenhuurwoningen te realiseren is, naast de beschikbare financiële ruimte van de corporatie, ook afhankelijk van de volkshuisvestelijke afweging. Hierbij ligt de focus op gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is en de behoefte aan middenhuurwoningen aantoonbaar aanwezig is. Ondanks dezelfde woningmarktregio is de behoefte per gemeente anders. Ook hier wordt door woningcorporaties op geacteerd. Aan de hand van de gepresenteerde cijfers is de tussentijdse conclusie dat de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties achterloopt ten opzichte van de doelstellingen die afgesproken zijn. Dat betekent tegelijkertijd dat het aandeel middenhuur in nieuwbouwplannen met name uit de markt moet komen.

4.5. Empirisch onderzoek

Om in kaart te brengen welke instituties de meeste invloed hebben is een empirisch onderzoek uitgevoerd. D.m.v. interviews met experts in de Foodvalley kan inzichtelijk gemaakt worden tegen welke knelpunten corporaties aanlopen en om welke redenen niet alle corporaties hun doelstellingen gaan halen.

Om de onderzoeksresultaten te toetsen zijn zes woningcorporaties geïnterviewd die het grootste aandeel huurwoningen in de betreffende gemeente hebben, zodat de onderzoeksresultaten representatief zijn. Hiermee wordt de huidige bijdrage onderbouwd en worden de strategische beleidskeuzes van woningcorporaties in hun context geplaatst. Dit leidt tot een nadere onderbouwing van de knelpunten die woningcorporaties ervaren. In figuur 4.7 zijn de zes woningcorporaties en de geïnterviewde personen in beeld gebracht.

Woningcorporaties	Naam	Functie
Woningstichting Barneveld <i>Gem. Barneveld</i>	Janine Meesters	Adviseur Strategie en Beleid
Woonstede <i>Gem. Ede en Scherpenzeel</i>	Steven Koster Hans van den Bos	Manager Strategie en Beleid Controller
Woningstichting Nijkerk <i>Gem. Nijkerk</i>	Judith Bruining Rijk van den Hengel	Adviseur Strategie en Beleid Adviseur Bedrijfsvoering
Rhenam Wonen <i>Gem. Rhenen</i>	Ronald Meijer	Beleidsadviseur Vastgoed
Veenvesters <i>Gem. Veenendaal</i>	Jan Baan	Adviseur Strategie
Woningstichting Wageningen <i>Gem. Wageningen</i>	Timur Cadirci Lis van de Leur	Assetmanager Adviseur Vastgoedsturing

Figuur 4.7: Geïnterviewde personen woningcorporaties. Bron: (eigen bewerking)

Gemeente Renswoude heeft als een van de weinige gemeenten in Nederland een gemeentelijk woningbedrijf. Er is geen woningcorporatie actief in deze gemeente en de huurwoningen worden geëxploiteerd door het gemeentelijk woningbedrijf zelf. Omdat het gemeentelijk woningbedrijf geen toegelaten instelling is, is zij als gemeente meegenomen in het empirisch onderzoek.

Naast zes woningcorporaties zijn ook vier gemeenten geïnterviewd. Door deze vier gemeenten te interviewen kunnen de beleidsmatige keuzes van de gemeenten in hun context geplaatst worden. Dit leidt tot een nadere onderbouwing in hoeverre de gemeenten de samenwerking ervaren met woningcorporaties. De geïnterviewde gemeenten en personen zijn in beeld gebracht onder figuur 4.8:

Gemeenten	Naam	Functie
Ede	Sandra Bos	Beleidsadviseur Wonen
Nijkerk	Frank de Bruin	Strategisch Adviseur Wonen
Renswoude	Wim Moggré	Coördinator gem. woningbedrijf
Veenendaal	Hans van Walsem	Beleidsmedewerker Volkshuisvesting

Figuur 4.8: Geïnterviewde personen gemeenten. Bron: (eigen bewerking)

De keuze om specifiek deze vier gemeenten, van de in totaal acht gemeenten, te interviewen is als volgt te onderbouwen:

- De ingezette reguleringen van deze vier gemeenten wijken van elkaar af en het is daardoor interessant om te toetsen met welke motivatie de beleidskeuzes zijn gemaakt en in hoeverre het beleid aansluit op de afspraken die zijn gemaakt in de regio Foodvalley;
- Gemeente Ede en gemeente Veenendaal zijn de twee grootste gemeenten in de regio Foodvalley. Om deze reden is bewust gekozen om tenminste deze twee gemeenten te interviewen;
- Gemeente Renswoude heeft een klein aandeel in de totale omvang van het woningbezit in de Foodvalley, echter neemt zij als gemeentelijk woningbedrijf een unieke positie in en maakt het daarom interessant om mee te nemen in het onderzoek.

4.6. Resultaten uit het empirisch onderzoek

In deze paragraaf wordt een weergave gegeven van de resultaten uit de afgenomen interviews. In totaal zijn tien interviews afgenomen. De transcripties zijn ondergebracht in *bijlage 1* van voorliggend onderzoek. Om in de analyse een overzichtelijk beeld te geven van de onderzochte resultaten uit de interviews, sluiten de onderwerpen van de gestelde vragen aan op de reeds in beeld gebrachte institutionele invloeden en beleidskeuzes van corporaties. De resultaten uit de interviews worden daarom op basis van de volgende thema's nader toegelicht:

- Landelijke institutionele invloed (wetgeving vanuit de overheid)
- Regionale institutionele invloed (regelgeving door overheidsinstellingen)
- Doelstelling en beleidskeuzes van woningcorporaties (waarden en normen)

4.6.1. Institutionele invloed overheid

Regulering door de overheid

Een algemene vraag die aan alle respondenten is gesteld, gaat over de vraag of corporaties het nodig vinden dat de overheid de bouw van middenhuurwoningen reguleert en dus invloed uitoefent d.m.v. regelgeving. Uit de afgenomen interviews blijkt dat alle respondenten het noodzakelijk vinden dat de overheid een actieve rol speelt in de regulering van het middenhuursegment. De geïnterviewden geven aan dat de huidige vrije markt onvoldoende mogelijkheden biedt voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Er leeft onder de respondenten een breed gedeeld gevoel dat marktwerking alleen niet in staat is om deze doelgroep te bedienen. Aanvullend geeft de heer Baan van woningcorporatie Veenvesters aan: *“Waar maatschappelijke doelstellingen moeten concurreren met commerciële doelstellingen kun je niet zonder reguleringen. Het is geld gedreven versus maatschappelijk gedreven. Het is dus noodzakelijk dat de overheid invloed uitoefent.”*

DAEB- en niet-DAEB-scheiding

Uit de interviews blijkt dat alle respondenten de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten als een grote belemmering ervaren bij het realiseren van middenhuurwoningen. Deze scheiding wordt door de geïnterviewden als beperkend ervaren. Een belangrijk knelpunt dat meerdere respondenten benoemen is het borgingsplafond. Daarnaast wordt genoemd dat het opzetten en financieren van aparte projecten leidt tot extra administratieve lasten. De heer Meijer van Rhenam Wonen zegt hierover: *“De voornaamste reden dat wij geen middenhuurwoningen bouwen komt door deze regulering. Want als we middenhuur kunnen bouwen met geborgde leningen zouden we zeker ook een middenhuursegment gaan realiseren.”*

Passend toewijzen

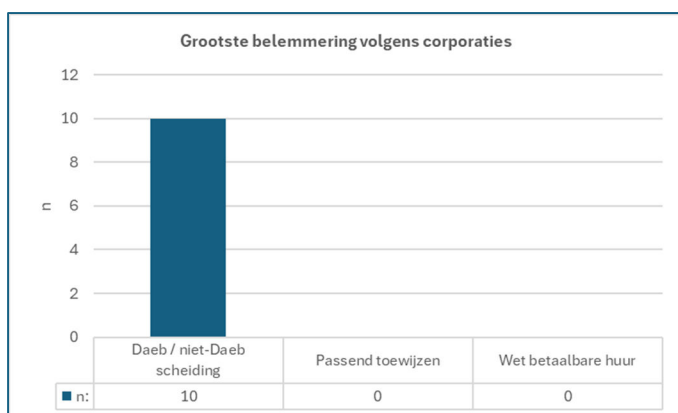
In tegenstelling tot andere belemmeringen, wordt passend toewijzen door de meeste geïnterviewden niet als een obstakel gezien bij het realiseren van middenhuurwoningen. De respondenten geven aan dat er binnen de huidige regelgeving voldoende ruimte is om af te wijken van de toewijzingsregels. Veel woningcorporaties hebben met gemeenten afspraken gemaakt om de wettelijke grens van 7,5% vrije toewijzing te verruimen naar 15%. Deze verruiming wordt als positief ervaren, omdat het de corporaties meer flexibiliteit geeft om ook huishoudens met een hoger inkomen te bedienen. De heer Cardici zegt hierover: *“We hebben met de gemeente 15% vrije ruimte om toe te wijzen afgesproken en deze ruimte wordt zelfs niet volledig benut.”* Daarnaast wordt benoemd dat deze ruimte het mogelijk maakt om te differentiëren binnen het woningaanbod, wat bijdraagt aan meer gemengde wijken.

Wet betaalbare huur

Vrijwel alle respondenten geven aan de Wet betaalbare huur als een kans te zien. In lijn met eerdere bevindingen van het onderzoek, uitgevoerd door Stec Groep uit 2023 (zie paragraaf 2.3.1), verwachten zij nauwelijks negatieve effecten van de regulering op hun eigen positie. De wet opent volgens hen juist nieuwe mogelijkheden om het middenhuursegment maatschappelijker in te richten. De nieuwe wet sluit aan bij de publieke en maatschappelijke doelstellingen van woningcorporaties. Mevrouw Meesters van Woningstichting Barneveld geeft een aansluitende reactie: *“Dit zien wij als een kans en we hopen dat de overheid de middenhuur, net als sociale huur, in het DAEB-segment zet.”*

Deelconclusie landelijke institutionele invloed

Regulering door de overheid is nodig, omdat de huidige markt onvoldoende betaalbare middenhuurwoningen kan realiseren. Op de vraag welk van de drie belangrijkste institutionele invloeden als grootste belemmering wordt ervaren, zijn de woningcorporaties en gemeenten in de Foodvalley unaniem en wordt de DAEB- en niet-DAEB-scheiding als het meest belemmerend ervaren.

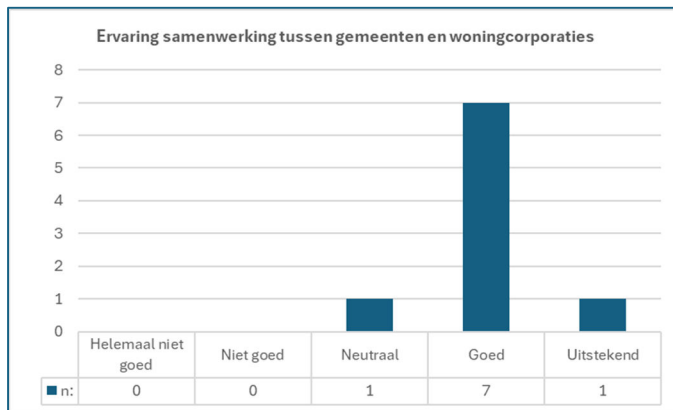


Figuur 4.9: Grootste belemmering volgens corporaties en gemeenten. Bron: (eigen bewerking)

4.6.2. Regionale institutionele invloed

Samenwerking woningcorporaties

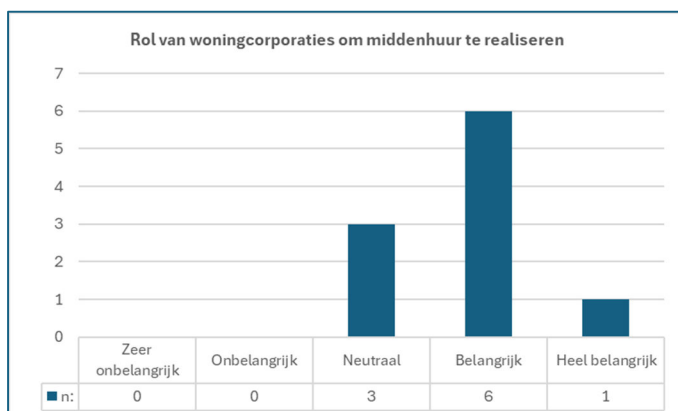
Uit de interviews blijkt dat woningcorporaties en gemeenten de samenwerking over het algemeen als positief ervaren. Er is sprake van een goede relatie en bereidheid tot overleg. Tegelijkertijd geven meerdere respondenten aan dat de specifieke aandacht voor het middenhuursegment binnen gemeentelijk beleid vaak nog beperkt is. De aandacht ligt met name op de kerntaak van corporaties om sociale huurwoningen te realiseren. Het onderwerp middenhuur krijgt volgens hen niet altijd de prioriteit die, gezien de woningmarktsituatie, wenselijk zou zijn.



Figuur 4.10: Ervaring corporatie en gemeenten op de samenwerking. Bron: (eigen bewerking)

Rol woningcorporaties voor het middenhuursegment

De meeste respondenten vinden het belangrijk dat woningcorporaties een rol spelen in de ontwikkeling van middenhuurwoningen. Zo geeft de heer Walsem (gemeente Veenendaal) aan: *“Marktpartijen gaan op korte termijn waarschijnlijk niet in dit segment investeren en juist de corporaties zijn een geschikte partij om dat gat te vullen.”* Ook de heer Moggré (gemeentelijk woningbedrijf Renswoude) onderschrijft dit en benadrukt dat corporaties goed gepositioneerd zijn om deze taak op zich te nemen. De heer De Bruin (gemeente Nijkerk) neemt een meer terughoudende positie in en zegt hierover: *“Corporaties moeten zich vooral richten op hun kerntaak: het realiseren van sociale huurwoningen.”* De respondenten van de corporaties vinden overwegend dat zij ook een belangrijke rol spelen, met name vanuit maatschappelijk oogpunt. Echter, zoals de heer Koster (Woonstede) ook zegt: *“Je ziet dat het in de huidige markt niet lukt om middenhuurwoningen te realiseren en het is een groot maatschappelijk probleem, maar het is nog steeds ondergeschikt aan ons primaire doel.”*



Figuur 4.11: Rol corporaties om middenhuur te realiseren. Bron: (eigen bewerking)

Instrumenten van de gemeenten

Per onderwerp is gevraagd in hoeverre de gemeenten omgaan met de verschillende mogelijkheden om de realisatie van middenhuurwoningen te reguleren.

▪ Differentiatieverordening

Dit instrument wordt door de meeste corporaties als meest effectief gezien, mede doordat het directe invloed heeft op het woningbouwprogramma en de spreiding van woningen over de wijken. Zoals inzichtelijk gemaakt in figuur 4.3 hanteren de meeste gemeenten in de Foodvalley een verplicht percentage middenhuur, echter zijn de percentages verschillend. Gemeente Veenendaal heeft geen percentage opgenomen in de verordening en zegt hierover: *“In de toekomst gaat dat wel gebeuren, omdat het nu op de agenda staat o.b.v. de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarmee moeten we voldoen aan de percentages, waaronder sociale huur en betaalbaar.”* In de meeste gevallen is deze niet specifiek gericht op middenhuur, maar wordt middenhuur samengevoegd met andere segmenten, zoals betaalbare koop. Hierdoor ontbreekt soms een gerichte sturing op middenhuur.

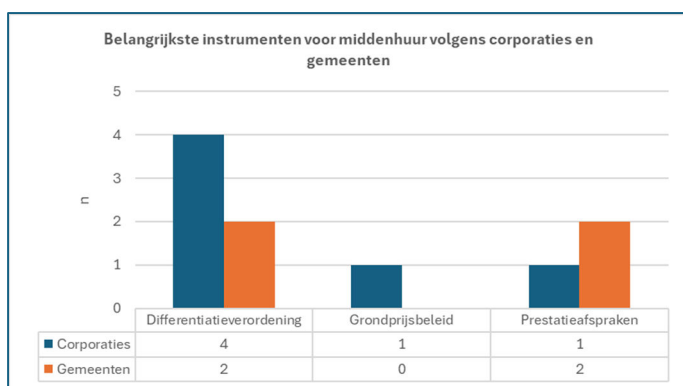
▪ Grondprijsbeleid

Hoewel dit een krachtig instrument kan zijn om het bouwen van middenhuur aantrekkelijk te maken voor woningcorporaties, blijkt uit de gesprekken dat geen enkele gemeente in de Foodvalley een aparte grondprijs hanteert voor middenhuurwoningen. Als het aan de orde is wordt het veelal residueel bepaald. Dit instrument wordt op dit moment nauwelijks benut in de praktijk, ondanks het potentieel ervan.

▪ Prestatieafspraken

Vijf van de zes corporaties geven aan dat hierover geen concrete afspraken bestaan ten aanzien van middenhuur. Twee gemeenten geven aan dit instrument wel belangrijk te vinden, maar in de praktijk ontbreekt vaak een expliciete vertaling naar bindende doelen of acties voor middenhuur. Alleen in gemeente Nijkerk zijn concrete afspraken gemaakt in de prestatieafspraken om middenhuur toe te voegen. De heer De Bruin van gemeente Nijkerk zegt hierover: *“De woningcorporatie wordt de mogelijkheid geboden om een pilot te starten voor een project met een groot aandeel middenhuurwoningen dat mag afwijken van de differentiatieverordening.”*

Vier corporaties noemen de differentiatieverordening als het krachtigste instrument. Mevrouw Meesters van Woningstichting Barneveld geeft ook aan de differentiatieverordening het meeste effect heeft, eventueel in combinatie met een middenhuur-grondprijs. Woonstede wijst het grondprijsbeleid aan als meest bepalend, en Woningstichting Nijkerk ziet vooral de prestatieafspraken als belangrijkste sturingsmiddel. De gemeenten zijn verdeeld. Twee van hen geven aan dat zij de differentiatieverordening het belangrijkste instrument vinden, terwijl de andere twee gemeenten vooral belang hechten aan prestatieafspraken.



Figuur 4.12: Belangrijkste instrumenten gemeentelijke reguleringen. Bron: (eigen bewerking)

Deelconclusie regionale institutionele invloed

Zoals reeds in tabel 4.3 inzichtelijk is gemaakt, blijkt ook uit de interviews met corporaties en gemeenten dat veel voorkomende reguleringen om middenhuurwoningen te realiseren niet worden ingezet. De meest voorkomende regulering is de differentiatieverordening en wordt door woningcorporaties dus niet als een knelpunt beschouwd. Anders dan bij sociale huurwoningen worden geen vaste prijzen gerekend voor middenhuurwoningen. Tenslotte zijn er ook geen concrete afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De gemeenten voorzien dat vooral de markt dit segment moet bedienen bij nieuwbouw, waarbij per bestemmingsplan gekeken wordt naar de grondprijzen voor het middenhuursegment.

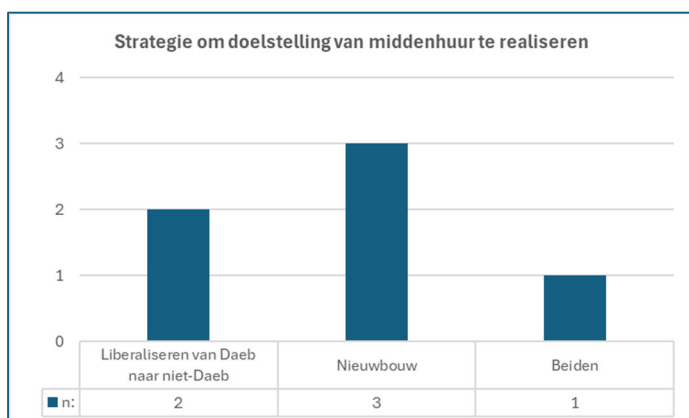
4.6.3. Beleidskeuzes woningcorporaties

Ambitie en prognose

Aan de woningcorporaties is gevraagd welke ambitie zij hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren en of hun beleid op dit vlak is gewijzigd n.a.v. de woondeal. Uit de gesprekken blijkt dat vier van de zes corporaties hun beleid niet hebben aangepast. Zij geven aan dat hun focus primair blijft liggen op hun wettelijke kerntaak: het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. De heer Meijer van Rhenam Wonen ziet hij geen aanleiding om de rol van Rhenam uit te breiden richting middenhuur zolang de wet- en regelgeving niet wordt aangepast of versoepeld. Woningstichting Nijkerk, Woningstichting Barneveld en Veenvesters vormen hierop een uitzondering. Deze corporaties hebben mede n.a.v. de woondeal wel een beleidswijziging doorgevoerd en hebben de ambitie uitgesproken om respectievelijk 10% en 5% van haar woningbezit in het middenhuursegment te willen verhuren. Dit laat zien dat sommige corporaties, afhankelijk van de lokale behoefte, wel ruimte zien om hierin stappen te zetten. De andere corporaties geven aan dat zij alleen in specifieke gevallen middenhuurwoningen realiseren. De algemene lijn onder deze corporaties is dat de maatschappelijke opdracht en financiële kaders hen verplichten prioriteit te geven aan de sociale huursector.

Op welke wijze wordt de doelstelling gerealiseerd?

Woningstichting Barneveld en Rhenam Wonen geven aan dat zij inzetten op liberalisatie van bestaande huurwoningen. Mevrouw Meesters van Woningstichting Barneveld geeft hierbij aan: *“We gaan het gestelde doel van 5% middenhuur voornamelijk realiseren door te liberaliseren.”* Drie andere corporaties geven aan dat hun strategie vooral gericht is op nieuwbouw. In hun portefeuilleplanning ligt de nadruk op het ontwikkelen van nieuwe woningen in afstemming met gemeenten. Woningstichting Nijkerk kiest ervoor om beide strategieën te combineren. Door zowel bestaande woningen te liberaliseren als nieuwbouwwoningen toe te voegen verwachten zij hun ambitie van 10% middenhuur binnen het woningbestand te kunnen realiseren.



Figuur 4.13: Strategie woningcorporaties. Bron: (eigen bewerking)

Investeringsstrategie

De grootste belemmering voor investeringen in het middenhuursegment ligt bij de wettelijke scheiding van DAEB- en niet-DAEB. De corporaties benadrukken dat deze scheiding hen structureel belemmert om hun maatschappelijke rol in het middenhuursegment op te pakken. Zonder aanpassing van het borgingsplafond of aanvullende financiële instrumenten achten zij hun mogelijkheden om hierin een grotere rol te spelen zeer beperkt. Vrijwel alle corporaties geven aan geen strategie te hanteren om meer financiële middelen te verkrijgen. Veenvesters reageert als volgt: *“Wij hebben geen scherpe formulering voor het realiseren van middenhuurwoningen. Je ziet dat de kerntaak zich richt op sociale huur.”* Ook Woningstichting Barneveld zegt hierover: *“De druk op de sociale markt is zo groot dat we een zeer terughoudend verkoopbeleid hebben.”* Alleen Woningstichting Nijkerk ziet kans om commercieel vastgoed te verkopen, waardoor er meer operationele kaststroom ontstaat in het niet-DAEB-regime en dus kan investeren in o.a. middenhuur.

Deelconclusie beleidskeuzes woningcorporaties

De reacties sluiten aan op de afgegeven prognose die inzichtelijk is gemaakt in figuur 4.6. Woningstichting Nijkerk en Veenvesters gaan d.m.v. nieuwbouw middenhuurwoningen toevoegen aan het bezit. Woningstichting Barneveld heeft geen prognose voor nieuwbouw afgegeven en gaat haar doelstelling met name door liberaliseren realiseren. De andere corporaties hebben om bovengenoemde redenen geen doelstelling om het middensegment te laten groeien. De vastgestelde doelstelling van de Foodvalley (zie figuur 3.6) moet dus met name uit de markt komen, omdat corporaties te veel belemmeringen ervaren om in het middenhuursegment te bouwen en de aandacht zich richt op de kerntaak om sociale huurwoningen te realiseren.

4.7. Conclusie en beantwoording deelvraag 2

Aan de hand van dataverzameling zijn de huidige beleidskaders van de gemeenten en woningcorporaties in beeld gebracht en d.m.v. semi-gestructureerde interviews onder tien respondenten zijn de potentiële belemmeringen getoetst in de praktijk. De conclusie is dat de mogelijkheid om een actieve rol te spelen in het middenhuursegment, ondanks de gemaakte afspraken slechts beperkt tot uiting komt. Uiteindelijk zijn drie belangrijke knelpunten geconstateerd.

Knelpunt 1: Borgingsplafond

Woningcorporaties mogen voor het financieren van middenhuurwoningen geen gebruik maken van geborgde leningen via het WSW. Middenhuur valt buiten de kerntaak en wordt als een commerciële activiteit gezien. Hierdoor zijn corporaties genoodzaakt om financiering aan te trekken tegen hogere rentetarieven, wat de investeringskosten verhoogt. Dit zet de financiële haalbaarheid onder druk en stimuleert corporaties niet om in het middenhuursegment te bouwen.

Knelpunt 2: Inzet gemeentelijke reguleringen niet voldoende

De gemeenten hebben meerdere instrumenten om het realiseren van middenhuur te reguleren, echter worden deze instrumenten niet altijd voldoende ingezet als stimulans voor woningcorporaties. Deels heeft dat te maken met het feit dat het woonbeleid gericht is op sociale huurwoningen en (betaalbare)koopwoningen en deels omdat bij corporaties de financiële ruimte ontbreekt om middenhuurwoningen te realiseren. Daarom is op gemeentelijk niveau de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment vaak nog niet vastgelegd in prestatieafspraken. Ondanks een goede samenwerking tussen gemeente en corporaties, wordt het realiseren van middenhuur veelal bij marktpartijen neergelegd, echter trekken steeds meer marktpartijen zich terug, omdat het ook voor marktpartijen financieel minder aantrekkelijk is om in dit segment te bouwen.

Knelpunt 3: Financierings- en investeringsmogelijkheden

Een direct gevolg van de gewijzigde Woningwet is dat woningcorporaties voor het financieren van middenhuur uitsluitend gebruik mogen maken van hun niet-DAEB-kasstromen om in het middenhuursegment te bouwen. Voor veel corporaties is deze financiële ruimte beperkt, omdat hun bezit grotendeels uit sociale huurwoningen bestaat. Dit beperkt hun investeringscapaciteit in de middenhuur aanzienlijk. Hierdoor worden de doelstellingen van woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren beperkt en sluiten ze niet aan op de gemaakte afspraken in de Foodvalley.

Hiermee kan een antwoord gegeven worden op deelvraag 2: Welke knelpunten zijn aanwezig voor woningcorporaties om woningen in het middenhuursegment te realiseren? De knelpunten zijn inzichtelijk gemaakt in tabel B.

HFST. 4		HFST. 3							
Legenda:		Landelijke doelstelling tot 2035							
Geen knelpunt		Nationale prestatieafspraken: 39.000 middenhuurwoningen							
Wel knelpunt		Doelstelling Foodvalley t/m 2030							
Neutraal		Woondeal: 1416 middenhuurwoningen							
		Barneveld	Ede	Nijkerk	Renswoude	Rhenen	Scherpenzeel	Veenendaal	Wageningen
		148	183	249	3	46	82	409	296
HFST. 2	prognose corporaties	0	0	154	0	2	0	37	0
Institutionele invloed									
Overheid									
Woningwet:									
- DAEB en niet-DAEB	Ja	Ja	Ja	Ja		Ja	Ja	Ja	Ja
- Passend toewijzen	Nee	Nee	Nee	Nee		Nee	Nee	Nee	Nee
- Wet betaalbare huur	Nee	Nee	Nee	Nee		Nee	Nee	Nee	Neutraal
Gemeenten									
Woonvisie:									
- Differentiatie woningbouw	Nee	5%	BP	5%	6%	15%	BP	BP	15%
- Grondprijsbeleid	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
- Prestatieafspraken	Ja	Ja	Ja	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja
Beleidsinvloed									
Woningcorporaties									
Ondernemingsplan:									
- Doelstelling differentiatie	3%	5%	2%	10%		0%	2%	4%	0%
- Investeringsstrategie	Geen	geen	geen	Verkoop		geen	geen	geen	geen
- Financieringsruimte	Beperkt	beperkt	beperkt	beperkt		beperkt	beperkt	beperkt	beperkt

Tabel B: Waargenomen knelpunten ten aanzien van institutionele kaders. Bron (Eigen bewerking)

5. Analyse

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de waarnemingen en resultaten uit het empirisch onderzoek in relatie met de neo-institutionele economie. Specifiek wordt ingegaan op de vraag welke invloed de institutionele regelgeving van de overheid en gemeenten heeft op gebied van het realiseren van middenhuurwoningen. Daarnaast wordt geanalyseerd of er een verband gelegd kan worden met het gemeentelijk beleid versus de resultaten van woningcorporaties. Met deze analyse kan toegewerkt worden naar een antwoord op de derde deelvraag: Welke aanbevelingen kunnen gegeven worden, zodat woningcorporaties een grotere rol hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren?

5.2. Wetgeving overheid als formele institutie

5.2.1. Landelijke institutionele invloed

Binnen het theoretisch kader van de neo-institutionele economie wordt inzicht verkregen in hoe formele en informele instituties economische prestaties beïnvloeden. Volgens de transactiekostentheorie, als onderdeel van de neo-institutionele economie, ontstaan organisaties en instituties mede om transactiekosten te beperken, zoals de kosten voor informatievergaring, contractonderhandelingen en risicobeheersing (Post, van der & Hekkenberg, 2013). In de praktijk blijken deze transactiekosten een belemmering te vormen voor woningcorporaties die middenhuurwoningen willen realiseren. Als formele institutie zijn de volgende drie landelijke institutionele kaders in kaart gebracht die van invloed zijn voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren:

- DAEB- en niet-DAEB-scheiding;
- Passend toewijzen;
- Wet betaalbare huur.

Op basis van literatuur en het praktijkonderzoek van deze drie landelijke institutionele kaders blijkt dat met name de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten een structurele belemmering vormt voor woningcorporaties om te investeren in het middenhuursegment. Waar het passend toewijzen en de Wet betaalbare huur in zowel literatuur als praktijkonderzoek niet als beperkend worden ervaren, leidt deze scheiding tot verhoogde administratieve lasten en moeten corporaties voor de financiering van middenhuurwoningen hogere rentetarieven betalen, waardoor de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan. Woningcorporaties zijn daarom in de praktijk terughoudend om in het niet-DAEB-segment te investeren.

De huidige institutionele inrichting van de woningmarkt, en in het bijzonder de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten, zorgt voor belemmeringen die leiden tot verhoogde transactiekosten. Deze scheiding beperkt woningcorporaties in hun mogelijkheid om middenhuurwoningen te realiseren. Hierdoor neemt de onzekerheid toe en stijgen de kosten voor coördinatie en de contractering. Dit kan leiden tot een lager aanbod aan middenhuurwoningen, ondanks de toenemende vraag naar middenhuurwoningen, zoals inzichtelijk is gemaakt in paragraaf 2.5.2.

Het praktijkonderzoek bevestigt de redenering van de transactiekostentheorie: wanneer instituties falen om transactiekosten te beperken, kunnen inefficiënties ontstaan, zoals terughoudendheid bij investeerders, schaarste in het aanbod en dus een mismatch tussen vraag en aanbod. De DAEB- en niet-DAEB-scheiding functioneert daarmee niet als een institutioneel kader dat economische prestaties faciliteert, maar juist als een knelpunt die het functioneren van de markt in middenhuur belemmert. Een

herziening van deze scheiding, met als doel het verlagen van transactiekosten, is essentieel om de werking van deze markt te verbeteren.

5.2.2. Gemeentelijke instrumenten als formele institutie

De gemeenten zijn overheidsinstellingen en vallen onder de formele instituties en zijn daarom een belangrijk onderdeel van de transactiekostentheorie. De gemeenten hebben verschillende instrumenten om te kunnen sturen op de realisatie van middenhuurwoningen. Uit de theorie zijn de volgende drie belangrijke reguleringen in beeld gebracht die ingezet kunnen worden door de gemeenten en van invloed kunnen zijn op de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties:

- Differentiatie woningbouw;
- Grondprijsbeleid;
- Prestatieafspraken.

In de praktijk blijken deze formele instituties niet voldoende ingezet te worden om woningcorporaties te ondersteunen bij de realisatie van middenhuurwoningen. Uit het praktijkonderzoek blijkt dat door de meeste gemeenten wel het aandeel middenhuurwoningen in de differentiatie wordt opgenomen. De andere concrete instrumenten komen zeer beperkt terug, waarbij de grondprijzen bij geen enkele gemeente zijn opgenomen om de bouw van middenhuur te reguleren. Deels is dit een gevolg van de focus op voornamelijk sociale huur. In de literatuur wordt aangetoond dat de grondprijs een belangrijke incentive kan zijn om de realisatie van middenhuurwoningen te realiseren (Güler, 2023).

De prestatieafspraken, die vanuit de Woningwet verplicht zijn, zijn een belangrijk hulpmiddel om concrete afspraken met woningcorporaties te maken voor het realiseren van middenhuur. Echter beperken de prestatieafspraken zich wederom enkel tot het sociale segment. Deels ligt dit ook aan de volkshuisvestelijke afwegingen van corporaties, omdat zij slechts een beperkte financiële ruimte hebben om in middenhuur te investeren. Het praktijkonderzoek in Foodvalley bevestigt daarmee de redenering van de transactiekostentheorie. Er ontstaat beleidsmatige en financiële onzekerheid, wat kan leiden tot verhoogde transactiekosten. Daarnaast ontbreekt het corporaties in de Foodvalley aan duidelijkheid over de inzet van gemeentelijke instrumenten, zijn prestatieafspraken over middenhuur vaak niet gemaakt en zijn de risico's van investeringen in dit segment daardoor hoger.

5.2.3. Invloed gemeentelijke reguleringen op resultaten

Omdat meerdere onderzoeken hebben plaatsgevonden over de institutionele invloed van de overheid, is een specifieke vraagstelling uit voorliggend onderzoek om te analyseren of er een causaal verband gelegd kan worden met de gemeentelijke reguleringen en de resultaten van woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren.

Voorafgaand zijn er twee gemeenschappelijke kaders waar iedere corporatie in de Foodvalley mee te maken heeft en die van invloed zijn om in het middenhuursegment te bouwen, namelijk:

1. De landelijke institutionele invloed (zoals de scheiding in DAEB en niet-DAEB een groot knelpunt blijkt te zijn);
2. De landelijke afspraken in de NPA en de regionale afspraken in de woondeal om circa 1400 middenhuurwoningen te realiseren in de Foodvalley.

Dat corporaties in de Foodvalley verschillende percentages aan middenhuurwoningen in hun portefeuilles hebben en op een andere manier omgaan met het realiseren van het middensegment, kan duiden op de verschillende regulerende maatregelen die de gemeenten inzet. Vanuit de theorie zijn drie mogelijke instrumenten in beeld gebracht. De gemeenten in de Foodvalley passen deze instrumenten op verschillende wijze toe. In paragraaf 4.3 zijn deze reguleringen inzichtelijk gemaakt. In paragraaf 4.4 zijn de

doelstellingen en prognoses van de woningcorporaties in de Foodvalley in beeld gebracht. Beide uitkomsten zijn in de volgende figuur samengevoegd.

Gemeenten	1. Differentiatie woningbouw middenhuur			2. Grondprijzen	3. Prestatieafspraken		Corporaties 2024-2030	
	Woningbouwprogrammering		Termijn	Nota grondbeleid	Opgenomen	Jaar	Doelstelling groei in perc.	Prognose nieuwbouw in aantal
Barneveld	Bouwplan vanaf 10 eenheden							
	Middenhuur	5%	10 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2022-2025	5%	0
Ede	Bouwplan vanaf 10 eenheden							
	Middenhuur	BP*	15 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2021-2025	2%	0
Nijkerk	Bouwplan vanaf 100 eenheden							
	Middenhuur	5%	15 jaar	Geen prijsafpraak	Ja	2025-2027	10%	154
Renswoude	Wordt per bouwplan bepaald							
	Middenhuur	6%	15 jaar	Geen vaste prijs	N.v.t	N.v.t	--	--
Rhenen	Bouwplan vanaf 4 eenheden							
	Middeldure huur of -koop	15%	10 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2022-2024	0%	2
Scherpenzeel	Wordt per bouwplan bepaald							
	Middenhuur	BP*	15 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2025-2029	2%	0
Veenendaal	Wordt per bouwplan bepaald							
	Middeldure huur of -koop	BP*	10 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2025	4%	37
Wageningen	Bouwplan vanaf 30 eenheden							
	Middenhuur	15%	15 jaar	Geen prijsafpraak	Nee	2024-2025	0%	

*BP = Bestemmingsplan. Gemeente bepaalt per bestemmingsplan de woningdifferentiatie

Figuur 5.1: Reguleringen vs prognoses corporaties. Bron: Eigen bewerking van (Overheid.nl, 2025) en (Begroting Foodvalley 2025)

Op basis van figuur 5.1 is inzichtelijk gemaakt dat de toepassing van de verschillende instrumenten verschilt per gemeente. Deze verschillen zijn niet direct te correleren met de uitkomsten van de woningcorporaties. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen duidelijk causaal verband te zien is tussen de gemeentelijke reguleringen m.b.t. middenhuur en de doelstellingen of prognoses van woningcorporaties tot 2030. Dit blijkt uit de volgende geconstateerde implicaties:

- Gemeente Barneveld en gemeente Ede hanteren een verschillend differentiatiepercentage en een andere instandhoudingstermijn. Daarmee is het aannemelijk dat de corporaties andere prognoses in realisatie zouden opstellen. De prognoses van de woningcorporaties zijn echter in beide gevallen nul.
- Gemeente Nijkerk heeft een relatief hoge drempel met een bouwplan vanaf 100 eenheden en een differentiatie van 5% opgenomen. De corporatie heeft, ondanks deze hoge drempel, een prognose van 154 middenhuurwoningen en daarbij de doelstelling om naar 10% in de middenhuur te groeien.
- Daarentegen heeft gemeente Nijkerk wel als enige gemeente het realiseren van middenhuur opgenomen in de prestatieafspraken. Dit kan een verklaring zijn waarom de prognose van deze corporatie hoger ligt ten opzichte van andere corporaties in de Foodvalley.
- Gemeente Rhenen en gemeente Wageningen hanteren beide een hogere differentiatie voor middenhuur ten opzichte van andere gemeenten. Ondanks deze hogere differentiatie hebben de corporaties geen hogere doelstelling en prognose vastgesteld. Dat is eenduidig, echter bij een correlatievergelijking zou je verwachten dat juist deze corporaties een hogere prognose afgeven ten opzichte van andere corporaties.
- Gemeente Scherpenzeel en gemeente Veenendaal hanteren dezelfde reguleringen, echter zijn de uitkomsten van de corporaties afwijkend.
- Gemeente Scherpenzeel heeft geen differentiatiebeleid op middenhuur en de corporatie scoort zowel op doelstelling als prognose nul, wat je zou verwachten, maar andere gemeenten met wel regulering, zoals Wageningen, laten eenzelfde uitkomst zien.

Dit betekent dat andere factoren een grotere rol spelen dan enkel het gemeentelijk beleid rondom middenhuur. Er is op basis van de gegevens in de tabel geen sprake van een causaal verband tussen gemeentelijke reguleringen en de ambities of plannen van woningcorporaties in de Foodvalley tot 2030. Tegelijkertijd laat het praktijkonderzoek zien dat in de regio Foodvalley de gemeentelijke regulering wel van invloed kan zijn, mits deze gepaard gaat met een goede samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Juist in situaties waar gezamenlijke prestatieafspraken worden gemaakt en verwachtingen op elkaar

worden afgestemd, blijken corporaties eerder bereid te zijn om ook in middenhuur te investeren. Gemeentelijk beleid functioneert dan als onderdeel van een gedeelde visie op de lokale volkshuisvesting.

5.2.4. Deelconclusie regionale institutionele invloed

Binnen het kader van de neo-institutionele economie geeft de transactiekostentheorie een verklaring voor de knelpunten die in de praktijk zijn geconstateerd. Een effectieve inzet van formele instituties, in de vorm van gerichte differentiatie, financiële duidelijkheid middels grondprijzen en vastgelegde prestatieafspraken kunnen van invloed zijn om transactiekosten te reduceren en de markt voor middenhuur beter te laten functioneren. Het ontbreken van gemeentelijke regulering vergroot de transactiekosten voor woningcorporaties en leidt tot weinig realisatie van middenhuurwoningen. Samenvattend kan uit het empirisch onderzoek worden geconcludeerd dat gemeentelijke reguleringen geen doorslaggevende invloed hebben op de prestaties van woningcorporaties in de Foodvalley om in het middenhuursegment te bouwen. Toch reageren sommige woningcorporaties anders op gemeentelijk beleid, wat suggereert dat de reguleringen wel van invloed kunnen zijn, afhankelijk van de mate van samenwerking en waar sprake is van gezamenlijke prestatieafspraken. Dit bevestigt de redenering van de neo-institutionele economie: instituties, formeel en informeel, vormen samen de regels van de economische interactie en het is hun onderlinge beïnvloeding die de uitkomst bepaalt (Williamson, 2000).

5.3. Beleidskeuzes woningcorporaties als informele instituties

Hoewel de verwachting op basis van de transactiekostentheorie zou zijn dat duidelijke en voorspelbare instituties leiden tot lagere transactiekosten en daarmee leiden tot een hogere realisatie van middenhuur, blijkt in de praktijk dat de toepassing van deze instrumenten sterk verschilt per gemeente en dat deze verschillen niet direct correleren met de uitkomsten van woningcorporaties. Dit impliceert dat andere factoren een rol spelen op grond waarvan woningcorporaties besluiten om te investeren in middenhuur.

Binnen de transactiekostentheorie zijn niet alleen formele instituties zoals wet- en regelgeving bepalend voor de efficiëntie van economische transacties, maar ook informele instituties spelen een belangrijke rol in het beïnvloeden van transacties, zoals interne beleidskeuzes van organisaties (Hazeu, 2000). In dat kader kan de interne beleidskeuze van woningcorporaties ten aanzien van middenhuur worden beschouwd als een informele institutie. De mate waarin een corporatie bereid is om te investeren in het middenhuursegment is mede afhankelijk van haar ambitie, doelstellingen en vervolgens haar financiële strategie om middenhuurwoningen te realiseren (Platform31, 2022). Uit de theorie zijn de volgende drie belangrijke kaders voor de beleidskeuze in beeld gebracht:

- Doelstelling differentiatie;
- Investeringsstrategie;
- Financieringsruimte.

Uit zowel de literatuur als de praktijkstudie blijkt dat door de gewijzigde Woningwet en dus de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten de financieringsruimte voor middenhuur zeer beperkt is voor woningcorporaties, omdat woningcorporaties middenhuur uitsluitend mogen financieren vanuit de kasstromen van hun niet-DAEB-portefeuille. Deze portefeuille is kleiner dan hun DAEB-portefeuille. Hierdoor ontstaat financiële onzekerheid. De risico's zijn hoger en het bepaalt de strategische afwegingen van corporaties. In deze context worden informele instituties zoals het ambitieniveau binnen de corporatie bepalend. Woningcorporaties in de Foodvalley moeten volkshuisvestelijke afwegingen maken en, naast veel andere (kern)taken, een keuze maken om middenhuur als onderdeel op te nemen in hun beleidsdoelstellingen. In de literatuur wordt bevestigd dat dit de transactiekosten kan verhogen. Daarnaast sluit dit ook aan op een rapportage van Platform31, waarin een handreiking is geschreven om middenhuur te realiseren. Hieruit is de conclusie dat de keuze van corporaties om te investeren in middenhuurwoningen

mede afhankelijk is van haar visie en doelstelling. Wanneer een corporatie, ondanks beperkte financiële middelen, kiest om middenhuur als strategische opgave te zien, kan dit de bereidheid vergroten om wel te investeren in middenhuur (Platform31, 2022). In termen van de transactiekostentheorie kan deze informele keuze de onzekerheid verkleinen en wordt daarmee de interne coördinatie mogelijk verhoogd.

Concluderend kan gezegd worden dat de interne beleidskeuze van een woningcorporatie, als informele institutie, transactiekosten kan reduceren. Dit is afhankelijk van de houding ten aanzien van middenhuur. Binnen de transactiekostentheorie bevestigt dit de rol van informele instituties binnen de neo-institutionele economie. Deze theorie wordt ook bevestigd in de bestaande onderzoeken, want de terughoudendheid van woningcorporaties en het terugtrekken van marktpartijen uit het middenhuursegment laat zien hoe falende of ontbrekende instituties de transactiekosten verhogen en de marktwerking verstoren.

5.4. Aanbevelingen naar aanleiding van de analyse

Op basis van de analyse, waarin de uitkomsten van het praktijkonderzoek zijn getoetst met het theoretisch kader, kunnen gerichte aanbevelingen worden gedaan ten aanzien van de rol van woningcorporaties in de regio Foodvalley voor het realiseren van woningen in het middenhuursegment.

5.4.1. Verhogen borgingsplafond (DAEB)

Om de realisatie van middenhuurwoningen aansluitend op de landelijke en regionale doelstellingen te stimuleren is het belangrijk om de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten te herzien. Deze scheiding verhoogt de transactiekosten voor woningcorporaties, omdat zij voor de financiering van middenhuurwoningen niet geborgd kunnen lenen via het WSW, wat de financiële haalbaarheid van middenhuur minder interessant maakt. Beleidsmatig is het aan te bevelen om woningcorporaties meer ruimte te geven om ook middenhuurwoningen onderdeel te laten zijn van het algemeen economisch belang.

Een beleidsvoorstel dat momenteel ter beoordeling bij de Europese Commissie ligt betreft de verhoging van het borgingsplafond, waarmee woningcorporaties ook voor middenhuur toegang kunnen krijgen tot geborgde leningen via het WSW (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024e). Een positief besluit hierover zou de financiële haalbaarheid van middenhuur projecten verbeteren. Het is daarom aan te bevelen om, zodra het borgingsplafond is verhoogd, een beleidswijziging voor te bereiden, zodat meer ruimte gemaakt wordt in de portefeuillestrategie om middenhuur als aanvullende taak op te nemen binnen de maatschappelijke opgave.

5.4.2. Investeringsstrategie woningcorporaties

Door de Woningwet moeten woningcorporaties de operationele kasstromen van DAEB-woningen (sociale huur) en niet-DAEB-woningen (commerciële activiteiten) scheiden. Woningcorporaties mogen daarom uitsluitend via hun niet-DAEB-portefeuille investeren in middenhuurwoningen. De middelen in deze portefeuille zijn beperkt. Gemiddeld bestaat slechts 3% van het woningbezit van woningcorporaties in de Foodvalley uit commerciële activiteiten. Corporaties kunnen echter binnen deze financiële kaders alsnog ruimte creëren door strategisch te kijken naar hun portefeuille. De mogelijkheden zijn:

- Het herpositioneren van bestaande woningen naar het middenhuursegment waar dat mogelijk is;
- Het herontwikkelen naar gemengd bezit of het verkopen van niet-strategisch vastgoed om financiële middelen vrij te maken in het niet-DAEB-segment;
- Binnen de mogelijkheden risico's spreiden door gefaseerd te investeren in middenhuur of dit te combineren met sociale huur in gemengde complexen.

Op deze manier wordt het niet-DAEB-vermogen effectief ingezet, passend binnen de landelijke en regionale afspraken en aansluitend op de ambitie van de woningcorporaties in de Foodvalley

5.4.3. Beleidskeuze woningcorporaties

Hoewel woningcorporaties volgens de Woningwet primair zijn aangewezen op het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen (DAEB), blijkt uit de NPA en de woondeal dat ook van hen wordt verwacht een bijdrage te leveren aan de bouw van middenhuurwoningen. Daarnaast is middenhuur (net als sociale huur) inmiddels gereguleerd d.m.v. de Wet betaalbare huur. Hierdoor ontstaat een spanningsveld tussen wat wettelijk de kerntaak is en wat beleidsmatig van woningcorporaties wordt gevraagd. Het wordt daarom aanbevolen dat woningcorporaties in de Foodvalley middenhuur structureel als onderdeel van hun maatschappelijke taak beschouwen en dit dus zien als onderdeel van hun volkshuisvestelijke doel. Hierdoor kan intern draagvlak ontstaan en wordt middenhuur onderdeel van de portefeuillestrategie. Het opnemen van middenhuurwoningen in de portefeuillestrategie, passend binnen de vraag vanuit de betreffende gemeente, vergroot de ambitie om hierin te investeren. Dit biedt tevens een basis voor afspraken met gemeenten.

5.4.4. Samenwerking met de gemeente

Hoewel gemeentelijk beleid en de inzet van instrumenten formeel gezien onder de verantwoordelijkheid van de overheid vallen, blijkt uit de praktijk dat woningcorporaties in de regio Foodvalley hierin een belangrijke rol kunnen spelen als proactieve samenwerkingspartner. Uit de analyse blijkt dat samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties de bereidheid en prioritering van corporaties tot het realiseren van middenhuurwoningen vergroot. Wanneer gemeenten ruimte vrijmaken voor middenhuur in hun woonbeleid en dit ook vertalen naar concrete afspraken d.m.v. de prestatieafspraken, nemen de onzekerheden voor corporaties af. Voor woningcorporaties in de Foodvalley ligt hier een kans: zij kunnen het initiatief nemen door met voorstellen te komen voor gezamenlijke projecten of prestatieafspraken waarin middenhuur een plek krijgt. Dit vraagt om een actieve houding en bereidheid om als belangrijke samenwerkingspartner van de gemeente op te treden, zodat de realisatie van middenhuur onderdeel wordt van de gezamenlijke doelstelling.

5.4.5. Gemeentelijke reguleringen

Binnen het kader van de transactiekostentheorie is de gemeente een formele institutie. Door het onvoldoende toepassen van beschikbare instrumenten creëren gemeenten onzekerheid bij woningcorporaties over de voorwaarden om te investeren in middenhuur. Deze onzekerheid kan de transactiekosten vergroten en beperkt de bereidheid van corporaties om middenhuurwoningen op te nemen in nieuwbouwprojecten. Een aanbeveling is dat gemeenten in de regio Foodvalley hun beleidsmatige instrumenten ook voor het middenhuursegment beter integreren binnen het woonbeleid. Hoewel gemeenten in de regio Foodvalley in de woonvisie een focus hebben op het realiseren van sociale huurwoningen, hebben zij ook de doelstelling om het middenhuursegment te bedienen, passend bij de vraag in de gemeente. In de praktijk wordt deze doelstelling vaak overgelaten aan marktpartijen, terwijl tegelijkertijd wordt uitgesproken dat men liever ziet dat woningcorporaties ook in dit segment actief zijn. Daarom wordt aanbevolen dat gemeenten in de Foodvalley het middenhuursegment niet langer als een marktafhankelijke categorie behandelen, maar dit segment op te nemen als integraal onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit houdt concreet in dat:

- Programmering van woningbouwdifferentiatie zodanig wordt gespecificeerd dat middenhuur niet langer onder ‘betaalbaar’ valt, maar als aparte categorie wordt geformuleerd;
- Grondprijsbeleid wordt toegepast specifiek voor middenhuur, vergelijkbaar met de benadering voor woningbouw in het sociale segment;
- In de prestatieafspraken met woningcorporaties de doelstellingen en kwantitatieve afspraken over middenhuur worden opgenomen, waarbij duidelijkheid wordt gegeven hoe de gemeente hierin kan faciliteren, bijvoorbeeld in grondposities of financiële ruimte.

Door deze instrumenten doelgerichter in te zetten, kunnen gemeenten hun regierol versterken en bijdragen aan het toevoegen van middenhuurwoningen, waarbij ook woningcorporaties een grotere rol hebben.

5.5. Conclusie en beantwoording deelvraag 3

Het realiseren van middenhuurwoningen door woningcorporaties bevindt zich op het snijvlak van wettelijke beperking, maatschappelijke verwachting en financiële keuzes. De huidige institutionele invloed, waarin de DAEB- en niet-DAEB-scheiding als grootste knelpunt wordt ervaren, zorgt ervoor dat middenhuur door woningcorporaties niet als onderdeel van haar portefeuillestrategie wordt beschouwd. Toch laten zowel de transactiekostentheorie, als onderdeel van de neo-institutionele economie, en het praktijkonderzoek zien dat er binnen deze kaders wel mogelijkheden zijn. Woningcorporaties moeten dan actief gebruik maken van hun interne beleidsruimte en het realiseren van middenhuurwoningen onderdeel uit laten maken van hun volkshuisvestelijke taak. Een aanbeveling is dat woningcorporaties in de regio Foodvalley juist in hun rol als toegelaten instelling zelf richting kunnen geven aan de positionering in het middenhuursegment. Passend binnen de regionale afspraken en woningbehoefte in de gemeente kunnen zij het realiseren van middenhuurwoningen opnemen in haar portefeuillestrategie, waardoor de ambitie wordt vergroot om hierin te investeren. Dit is essentieel in een markt waar formele instituties beperkingen opleggen. Daarnaast is het vergroten van de investeringscapaciteit binnen de niet-DAEB-portefeuille belangrijk. Ten derde is samenwerking met gemeenten van groot belang. Hoewel de beleidsinstrumenten in handen van gemeenten liggen, laat de analyse zien dat woningcorporaties wel invloed kunnen uitoefenen voor gezamenlijke beleidsdoelen en prestatieafspraken, waarin middenhuur als integraal onderdeel is opgenomen aansluitend op de woningbehoefte in de regio Foodvalley.

Aan de hand van deze analyse kan een antwoord gegeven worden op deelvraag 3: Welke aanbevelingen kunnen gegeven worden, zodat woningcorporaties een grotere rol hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren? Het antwoord is inzichtelijk gemaakt in tabel C.

HFST. 2	HFST. 4	HFST. 3							
	Legenda:	Landelijke doelstelling tot 2035							
	Geen knelpunt	Nationale prestatieafspraken: 39.000 middenhuurwoningen							
	Wel knelpunt	Doelstelling Foodvalley t/m 2030							
	Neutraal	Woondeal: 1416 middenhuurwoningen							
Institutionele invloed		Barneveld	Ede	Nijkerk	Renswoude	Rhenen	Scherpenzeel	Veenendaal	Vageningen
	prognose corporaties	148	183	249	3	46	82	409	296
Overheid	Woningwet:	0	0	154	0	2	0	37	0
	- DAEB en niet-DAEB	HFST. 5							
	- Passend toewijzen								
	- Wet betaalbare huur								
Gemeenten	Woonvisie:	De scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten herzien, zodat middenhuurwoningen niet onder een commerciële activiteit vallen maar onderdeel van het algemeen economisch belang en daardoor geborgd kunnen lenen. Dit sluit aan op de invoering Wet betaalbare huur waardoor sociale huur en middenhuur beiden gereguleerd zijn.							
	- Differentiatie woningbouw								
	- Grondprijsbeleid								
	- Prestatieafspraken								
Beleidsinvloed	Woningcorporaties	Instrumenten doelgerichter inzetten, zodat gemeenten bijdragen aan het toevoegen van middenhuurwoningen waaronder: - Differentiatie van middenhuur als aparte categorie specificeren in woningprogrammering. - Geen residuele grondprijzen, maar een vaste grondprijs vergelijkbaar voor het sociale segment - Doelstellingen en kwantitatieve afspraken middenhuur opnemen in prestatieafspraken							
	Ondernemingsplan:								
	- Doelstelling differentiatie								
	- Investeringsstrategie								
Financieringsruimte	- Financieringsruimte	- Opnemen van middenhuurwoningen in de portefeuillestrategie, passend binnen de vraag uit de betreffende gemeente. dit vergroot de ambitie om hierin te investeren.							
Beleidsinvloed	Woningcorporaties	- Strategisch keuzes maken door herontwikkeling van bestaand bezit en verkoop van vastgoed. Dergelijke keuzes kunnen de kasstromen uit niet-DAEB versterken.							
Beleidsinvloed	Woningcorporaties	- Proactief met gemeenten samenwerken en voorstellen maken voor gezamenlijke beleidsdoelen en prestatieafspraken waarin middenhuur als integraal onderdeel is opgenomen.							

Tabel C: Aanbevelingen naar aanleiding van analyse. Bron: (Eigen bewerking)

6. Conclusie en reflectie

In dit hoofdstuk wordt de centrale vraag beantwoord hoe woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van woningen in het middenhuursegment. Daarnaast worden de antwoorden van de deelvragen samengevat.

6.1. Eindconclusie en beantwoording hoofdvraag

Dit onderzoek baseert zich op de theorie van de neo-institutionele economie, die zich richt op de vraag in hoeverre instituties bijdragen aan een goed functionerende woningmarkt. Vanuit het perspectief van de transactiekostentheorie, een belangrijk onderdeel van de neo-institutionele economie, blijkt dat de transactiekosten zorgen voor een hogere mate van onzekerheid. Woningcorporaties ervaren een aantal formele instituties als een knelpunt en kunnen daardoor in mindere mate een bijdrage leveren aan de vraag naar middenhuurwoningen.

In de woningmarktregio Foodvalley is de vraag naar middenhuurwoningen groter dan het aanbod. Woningcorporaties zijn volgens de Woningwet primair aangewezen op het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen, echter door landelijke en regionale afspraken wordt ook van hen verwacht een bijdrage te leveren aan de bouw van middenhuurwoningen. Middenhuur wordt wettelijk nog steeds als een commerciële activiteit gezien en hierdoor ontstaat een spanningsveld tussen wat wettelijk de kerntaak is en wat beleidsmatig van woningcorporaties wordt gevraagd. Veel woningcorporaties kiezen daarom niet om in middenhuur te investeren, mede vanwege de hogere financieringskosten, beperkte investeringsmogelijkheid en administratieve lasten. Om de positie van woningcorporaties in het middenhuursegment te versterken is het belangrijk dat de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten aangepast wordt, zodat woningcorporaties de realisatie van middenhuurwoningen ook met geborgde leningen kunnen financieren. Daarnaast is het belangrijk dat gemeenten het middenhuursegment doelgericht opnemen in hun woonvisie. In plaats van dit segment vooral aan de markt over te laten, is het nodig dat gemeenten duidelijke kaders scheppen, zodat corporaties gestimuleerd worden om hierin te investeren. Dit houdt o.a. in: het apart benoemen van middenhuur in woningprogrammering, het toepassen van passend grondprijsbeleid en het opnemen van concrete afspraken over middenhuur in de prestatieafspraken met woningcorporaties in de Foodvalley.

Het onderzoek toont geen causaal verband aan tussen het gemeentelijk beleid en de daadwerkelijke prestaties van woningcorporaties in het middenhuursegment. Ondanks de aanwezigheid van regulerende maatregelen, leidt dit niet automatisch tot verhoogde investeringen of prognoses. Het onderzoek toont aan dat de realisatie en prognoses in belangrijke mate bepaald worden door hun eigen visie en interne beleidskeuzes.

Woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley kunnen, ondanks de institutionele belemmeringen, een bijdrage leveren aan het realiseren van woningen in het middenhuursegment door het realiseren van middenhuurwoningen expliciet op te nemen in het interne beleid en dit te koppelen als één van haar volkshuisvestelijke doelen. Dit vraagt om een duidelijke positie van het middenhuursegment in de portefeuillestrategie en nauwe samenwerking met gemeenten om middenhuur op te nemen in prestatieafspraken, passend binnen de woningbehoefte in de betreffende gemeente. Binnen deze kaders liggen, hetzij beperkt, mogelijkheden voor corporaties om een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave in het middenhuursegment.

6.2. Samenvatting beantwoording deelvragen

De eindconclusie volgt uit de beantwoording van drie deelvragen.

Deelvraag 1: Welke bijdrage moet de regio Foodvalley leveren om woningen in het middenhuursegment te realiseren?

De regio Foodvalley moet bijdragen aan het realiseren van woningen in het middenhuursegment door in te spelen op de regionale vraag. Uit het woningbehoefteonderzoek voor de regio Foodvalley blijkt dat er een behoefte is aan woningen in het middenhuursegment. D.m.v. de woondeal zijn afspraken gemaakt om betaalbare woningen te realiseren, waaronder middenhuurwoningen. De regio Foodvalley heeft als doelstelling om tot het jaar 2030 ruim 1400 middenhuurwoningen te realiseren.

Deelvraag 2: Welke knelpunten zijn aanwezig voor woningcorporaties om woningen in het middenhuursegment te realiseren?

Uit onderzoek blijkt dat woningcorporaties in de regio Foodvalley slechts beperkt invulling kunnen geven aan hun rol in het middenhuursegment, ondanks gemaakte afspraken in de regio. Zowel beleidsmatige als financiële beperkingen belemmeren de realisatie. Drie knelpunten zijn in beeld gebracht:

- Het borgingsplafond: Geen toegang tot geborgde leningen voor middenhuur, waardoor de financiering duurder en minder aantrekkelijk wordt;
- De inzet van gemeentelijke regulering: Gemeenten gebruiken beschikbare sturingsinstrumenten niet volledig en de rol van woningcorporaties, in de realisatie van middenhuur, is vaak niet vastgelegd in prestatieafspraken;
- De investeringsmogelijkheden: Beperkte niet-DAEB-middelen beperken de investeringsruimte van corporaties voor de realisatie van middenhuurwoningen.

Deelvraag 3: Welke aanbevelingen kunnen gegeven worden, zodat woningcorporaties een grotere rol hebben om meer middenhuurwoningen te realiseren?

Om woningcorporaties in de regio Foodvalley een grotere rol te laten spelen in het realiseren van middenhuurwoningen zijn op basis van de analyse en de praktijkstudie de volgende aanbevelingen geformuleerd:

- Positionering van middenhuur in beleid: Corporaties kunnen middenhuur actief opnemen in de portefeuillestrategie als onderdeel van hun volkshuisvestelijke opgave, passend binnen regionale afspraken en woningbehoefte in de gemeente.
- Vergroot de investeringscapaciteit binnen de niet-DAEB-portefeuille: Door strategisch om te gaan met beschikbare middelen kan meer ruimte ontstaan voor investeringen in middenhuurwoningen. Corporaties kunnen dit doen door herontwikkeling van bestaand bezit, verkoop van niet-strategisch vastgoed en het combineren van middenhuur met sociale huur in nieuwbouwprojecten;
- Actieve samenwerking met gemeenten: Corporaties kunnen invloed uitoefenen op beleidsdoelen en prestatieafspraken, zodat de realisatie van middenhuur onderdeel wordt van de gezamenlijke doelstelling.

6.3. Reflectie

Naar aanleiding van mijn onderzoek naar het bouwen van middenhuurwoningen in de woningmarktregio Foodvalley kijk ik terug op een leerzaam traject. Het onderwerp sprak me direct aan vanwege de actuele maatschappelijke relevantie. Tijdens het onderzoek heb ik veel geleerd over de beweegredenen van woningcorporaties om al dan niet te investeren in middenhuurwoningen. Daarbij kwam duidelijk naar voren dat zij te maken hebben met verschillende knelpunten.

Wat het onderzoek complex maakte was de veranderende wet- en regelgeving op landelijk niveau. De invoering van de Wet betaalbare huur zorgde voor onzekerheid. Omdat deze regelgeving recent is ingevoerd was het moeilijk voor mij, maar ook voor de experts, om in te schatten wat de concrete gevolgen gaan zijn voor het middenhuursegment. Daarnaast veranderen gemeenten hun beleid vanwege de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting. Ook op het gebied van de dataverzameling liep ik tegen uitdagingen aan. Door de verschillen in definities van het middenhuursegment bij de verzamelde gegevens was het moeilijk om de cijfers eenduidig te interpreteren. Hierdoor werd het soms lastig om de validiteit van het onderzoek te waarborgen. Voor een volgend onderzoek zou ik de interviews willen uitbreiden, waarin ook vertegenwoordigers van de overheid en van de regio Foodvalley aan het woord komen. Mogelijk volgt hierdoor meer inzicht in de beleidskeuzes.

Zoals in het theoretisch kader reeds is toegelicht, levert de neo-institutionele economie waardevolle inzichten hoe instituties economische prestaties kunnen beïnvloeden, maar zijn er ook beperkingen op deze benadering. Hoewel de neo-institutionele economie de informele instituties erkent, ligt de nadruk vooral op de formele instituties. De empirische toetsing van de werking en gevolgen van informele instituties is daarom beperkt en zijn lastig vast te stellen in een onderzoek. Ook is de bestaande literatuur nog beperkt aanwezig over dit aspect en ontbreekt het nog aan voldoende valide onderzoek.

Wat mij positief verraste was de bereidheid van de woningcorporaties en gemeenten om mee te werken aan de interviews. Zij waren enthousiast over het onderzoek en stelden zich open op. Hierdoor verliep het afnemen van interviews niet alleen soepel, maar leidde het ook tot waardevolle gesprekken. Bovendien waren zij geïnteresseerd in de uitkomsten van het onderzoek, wat de relevantie van het onderwerp benadrukt. Daarnaast viel het mij op dat veel woningcorporaties tegen vergelijkbare dilemma's aanlopen. Ondanks verschillen in omvang en lokale woningbehoefte, blijken zij grotendeels met dezelfde knelpunten te maken hebben rondom investeringen in het middenhuursegment. Al met al heeft dit onderzoek mij veel inzicht gegeven in de beleidsmatige en praktische dilemma's waar woningcorporaties in de Foodvalley mee te maken hebben. Het heeft niet alleen inhoudelijke kennis opgeleverd, maar ook mijn onderzoeksvaardigheden verder ontwikkeld.

6.4. Aanbeveling tot vervolgonderzoek

Vanwege de geografische afbakening van dit onderzoek en de beperkte generaliseerbaarheid van de resultaten is vervolgonderzoek wenselijk om de resultaten te toetsen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Het uitvoeren van vergelijkbaar onderzoek in andere woningmarktregio's om te toetsen in hoeverre de gesignaleerde knelpunten en mogelijkheden specifiek voor de regio gelden of te generaliseren zijn;
- Een nader onderzoek uit te voeren naar de effectiviteit van gemeentelijke instrumenten in relatie tot de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties. Hoewel in dit onderzoek geen causaal verband is vastgesteld kan vergelijkend onderzoek meer inzicht geven in de mate waarin gemeentelijk beleid daadwerkelijk invloed uitoefent op het investeringsgedrag van corporaties op middenhuurwoningen in andere woningmarktregio's;
- Tot slot is het van belang om de veranderende wet- en regelgeving te blijven monitoren. Met name de mogelijk aankomende verhoging van het borgingsplafond kan een grote impact hebben. Vervolgonderzoek naar de impact van deze verandering op de financiële ruimte van woningcorporaties kan bijdragen aan beter onderbouwd beleid en effectievere inzet van middelen voor de realisatie van middenhuurwoningen.

Literatuurlijst

- ABF Research. (2024). *ABF Woningmarktverkenning 2024-2039*. ABF Research.
- Aedes. (2024a, 3 juli). *Ook bij kleine en middelgrote corporaties kansen voor middenhuur*. Opgehaald van <https://aedes.nl/middenhuur/ook-bij-kleine-en-middelgrote-corporaties-kansen-voor-middenhuur>
- Aedes. (2024b, 25 januari). *De toewijzingsregels voor 2024*. Opgehaald van <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/de-toewijzingsregels>
- Aedes. (2024c). *Geschiedenis woningcorporaties*. Opgehaald van <https://aedes.nl/geschiedenis-woningcorporaties>
- Aedes. (2024d). *Administratiekosten woningwet drie keer hoger door onnodige regels*. Opgehaald van <https://aedes.nl/woningwet/administratiekosten-woningwet-drie-keer-hoger-door-onnodige-regels>
- Autoriteit woningcorporaties. (2023). *Geraadpleegd op 21-05-2025. Opendata dashboard aw bzk*. Opgehaald van <https://btiv.datawonen.nl/dashboard/opendata-dashboard-aw-bzk/bezitskenmerken>
- Baarda, B. (2021). Basisboek kwalitatief onderzoek 5e druk. In *Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek* (pp. 59-60). Noordhoff.
- Belastingdienst. (2024). *Verhuurderheffing*. Opgehaald van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/
- Benham, L., & Benham, A. (2000). Measuring the costs of exchange. *Institutions and organizations. Perspective from new institutional Economics*, pp. 367-376.
- CBS. (2024, 5 december). *Meer wisseling van huur naar koopwoningen*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/49/in-2023-meer-wisseling-van-huur-naar-koopwoningen>
- CBS Statline. (2024a). *Geraadpleegd op 08-10-2024: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Opgehaald van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=B1148>
- CBS statline. (2024b). *Geraadpleegd op 08-10-2024. Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Opgehaald van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1732878297365>
- Coase, R. (1937). *The nature of the firm*. *Economica*, volume 4, Issue 16, 386-405.
- Conijn, J. (2022, 22 juni). *Afschaffen verhuurderheffing onvoldoende voor opgave sector*. Opgehaald van <https://finance-ideas.nl/afschaffen-verhuurderheffing-onvoldoende-voor-opgaven-sector/>
- Driessen, A. (2019). *Wie bedient het middenhuursegment in de periferie*. ASRE.
- Eerste Kamer. (2023). *Afschaffing marktverkenning*. Opgehaald van https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36400_afschaffing_marktverkenning
- Francke, M., & Hek van 't, M. (2024). *De invloed van de middenhuurregeling op de potentiële huur en marktwaarde*. Real Estate Research Quarterly.
- Güler, B. (2023). *Het stimuleren van woningcorporaties voor middenhuur*. TUDelft.
- Hartmans, R. (2023, 13 november). *Historische Nieuwsblad. Arbeiders kregen goede huizen dankzij woningwet*. Opgehaald van <https://www.historischnieuwsblad.nl/arbeiders-kregen-goede-huizen-dankzij-woningwet/>
- Hazeu, C. (2000). *Institutionele economie, Een optiek op organisatie- en sturingsvraagstukken*. Coutinho.
- Hekkenberg, E. (2011). *Efficiënte herstructurering*. ASRE.
- Hoek-Gerritsen, van, S. (2018). Schrijfgids voor economen 4e druk. In *Scripties, papers en rapporten in business, finance en management* (pp. 137-160). Noordhoff.
- Hofman, J. (2022). *Wie bedient het middenhuursegment in Groningen*. ASRE.

- InFinance. (2024, 22 november). *ING verwacht toename woningverkoop door stijgend aanbod appartementen*. Opgehaald van <https://www.infinance.nl/artikel/ing-verwacht-toename-woningverkoop-door-stijgend-aanbod-appartementen>
- ING Research. (2022). *Woningcorporaties en middenhuur: woningcorporaties hebben sleutel tot meer middeldure huurwoningen in handen*. ING Research.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021, december). De Woningwet van 1 januari 2022. Aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie van de woningwet 2015. *Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*, pp. 3-4.
- Ministerie van Inspectie Leefomgeving en Transport. (2024). *Autoriteit woningcorporaties*. Opgehaald van <https://www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2023, 8 maart). *Woondeals voor 104.000 nieuwe woningen in Gelderland*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/03/08/woondeals-voor-104.000-nieuwe-woningen-in-gelderland>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024a). *Nationale prestatieafspraken 2025-2035*. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024b). *Regulering middenhuur*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betalbare-huur/regulering-middenhuur>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024c). *Nationale prestatieafspraken*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-prestatieafspraken/nationale-prestatieafspraken>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024d). *Woningwet btiv en rtiv*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woningwet-btiv-en-rtiv>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024e). *Minister de jonge zet staatssteun voor middenhuur op Europese agenda*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/06/06/minister-de-jonge-zet-staatssteun-voor-middenhuur-op-europese-agenda>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Wet versterking regie volkshuisvesting*. Opgehaald van www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- Overheid van nu. (2024). *Afbeelding regio Foodvalley*. Opgehaald van <https://www.overheidvanu.nl/actueel/artikelen/2022/03/09/foodvalley>
- Overheid.nl. (2025). *Geraadpleegd op 15-04-2025: Lokale wet- en regelgeving*. Opgehaald van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/>
- Pararius. (2024, 4 december). *Wet betaalbare huur vergroot concurrentie tussen huurders*. Opgehaald van <https://www.pararius.nl/nieuws/wet-betalbare-huur-vergroot-concurrentie-tussen-huurders>
- Platform31. (2022). *Handreiking Middenhuur*. Platform31.
- Platform31. (2024). *Woningmarktregio's*. Opgehaald van <https://kennisvanstadenregio.nl/verdieping/kennisdossier-woningmarkt/woningwet/woningmarktregio-s>
- Post, van der, W. J., & Hekkenberg, E. (2013). *Een theoretische verkenning tussen zekerheid en flexibiliteit*. ASRE.
- RaboResearch. (2022). *Middensegment verder gegroeid maar nieuwe huurders betalen hoofdprijs*. Opgehaald van <https://www.rabobank.nl/kennis/d011271142-middensegment-verder-gegroeid-maar-nieuwe-huurders-betalen-hoofdprijs>
- Regio Foodvalley. (2023). *Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley*. Provincie Utrecht.

- Regio Foodvalley. (2024, 10 oktober). *Een gezicht en de stem van de woningzoekenden*. Opgehaald van <https://www.regiofoodvalley.nl/nieuws/een-gezicht-en-de-stem-van-de-woningzoekenden>
- Rijksoverheid. (2021). *Nieuwe wetten en wijzigingen per 1 januari 2022*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/bzk-nieuwe-wetten-en-wijzigingen-per-1-januari-2022>
- Rijksoverheid. (2022). *Meer betaalbare woningen voor middeninkomens*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/05/19/meer-betaalbare-woningen-voor-middeninkomens>
- Rijksoverheid. (2024). *Woningwet regels voor woningcorporaties*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>
- Rijksoverheid. (2025, 18 november). *Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties en huurtoeslagparameters per 2025*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/11/18/indexering-inkomensgrenzen-voor-woningcorporaties-en-huurtoeslagparameters-per-2025>
- Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations*. London.
- Som de Cerff-Terpstra, S. (2020). *De invloed van instituties op het middenhuursegment bij woningcorporaties*. ASRE.
- Stec Groep. (2019). *Mismatch middenhuur 5 knelpunten*. Stec Groep.
- Stec Groep. (2023). *Regulering middenhuur vraagt om verduidelijking rol corporaties*. Stec groep.
- Stec Groep. (2024). *Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley*. Stec Groep.
- Vastgoedmonitor Foodvalley. (2024). *Geraadpleegd op 22-10-2024. Huurmarkt*. Opgehaald van <https://vastgoedmonitorfoodvalley.nl/woningmarkt/huurmarkt>
- Wijk-Westdorp van, B. (2021). *Voorwaarden aan middenhuurwoningen middels het bestemmingsplan*. ASRE.
- Williamson, O. E. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*.
- WoOn. (2021). *Wonen langs de meetlat Resultaten van het WoonOnderzoek 2021*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.
- WoOn. (2024). *Tussen wensen en wonen Resultaten van het WoonOnderzoek 2024*. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Bijlage

Bijlage 1: Interviews