

# Het tekort aan vrije sector huurwoningen

*Confrontatie van vraag en aanbod tegen de achtergrond van een veranderende beleidscontext*



*Beeld: vrije sector huurwoningen in Utrecht – Van Sijpesteijnkade (artist impression)*

**Type document:** scriptie

**Naam:** Mark Nieuwenbroek

**E-mailadres:** [marknieuwenbroek@hotmail.com](mailto:marknieuwenbroek@hotmail.com)

**Opleiding:** MSRE

**Begeleider/eerste beoordelaar:** Johan Conijn

**Tweede beoordelaar:** Jantine Schrader

## Voorwoord

In 2003 heb ik in Tilburg mijn studie economie afgerond met een scriptie. Ik concludeerde na afloop dat een scriptie schrijven niet een hobby van mij zou gaan worden. Liever nog een aantal vakken in plaats daarvoor. Maar hier ligt dan toch een nieuwe scriptie van mijn hand. Het scriptieproces is een bijzonder fenomeen. Je moet een aantal stadia door. Dat heb ik geleerd tijdens mijn eerste scriptie-ervaring in Tilburg en tijdens de scriptiemodule van de ASRE. Deze stadia kwamen hier ook voorbij. Ik zweefde tussen optimisme aan het begin tot een bepaalde, weliswaar milde, vorm van reddeloosheid ergens in het midden totdat er een moment van openbaring zich plotseling voordeed en het optimisme zich weer meester van mij maakte. Tijdens het hele proces heb ik veel gehad aan mijn scriptiebegeleider Johan Conijn. Johan wist mij met kritische vragen en met zijn uitgebreide kennis van de woningmarkt telkens weer aan het denken te zetten en zo mijn scriptie verder te helpen. Deze gesprekken heb ik als zeer waardevol ervaren. Johan, bedankt! Tevens wil ik tweede lezer Jantine Schrader ook bedanken voor de feedback op de conceptversie van mijn scriptie. Dat heeft geholpen in de aanscherping naar deze eindversie.

Ik wil ook graag mijn vriendin Heleen, familie, vrienden, collega's en Amvest bedanken voor hun luisterend oor, opbeurende woorden en afleiding. Heleen wist het doel weer scherp op mijn netvlies te krijgen als ik in een wat mindere positief gestemde fase zat: een tweede mastertitel! Verder was Heleen ook kritisch mee-lezer en becommentarieerster van onder andere analyses en al dan niet geconstateerde verbanden. De belangstelling van familie en vrienden bracht mij ook met enige regelmaat tot de kern waarom ik dit onderwerp had gekozen en dat is de wens om een bijdrage te kunnen leveren aan de kennis over de woningmarkt en dan de vrije sector huurwoningmarkt in het bijzonder. Tijdens mijn scriptieproces waren verschillende collega's ook bezig met hun scriptie. Uit de gesprekken over de wederzijdse ervaringen heb ik ook de nodige kracht kunnen putten om de scriptie tot een goed eind te brengen. Tot slot, maar zeker niet in de laatste plaats, wil ik mijn werkgever Amvest bedanken voor de geboden mogelijkheid om de opleiding MSRE te volgen en met deze scriptie te voltooien.

Ik hoop dat deze scriptie u als lezer kan boeien en dat dit stuk wellicht als inspiratie kan dienen voor bijvoorbeeld een...scriptie!

Veel leesplezier.

Mark Nieuwenbroek

Augustus 2019

## Managementsamenvatting

De kennis over de Nederlandse woningmarkt start in 1899. Op dat moment wordt in de periodieke Volkstelling voor het eerst aandacht geschonken aan de woningvoorraad en de kwaliteit daarvan. Veel woningen waren op dat moment overbevolkt in de zin dat het gemiddeld aantal personen per vertrek hoog was. In dat jaar telde de Nederlandse woningvoorraad ongeveer 1 miljoen woningen. Na de Tweede Wereldoorlog nam de bouwproductie fors toe en ook het aandeel koopwoningen in de voorraad. Het aandeel huurwoningen nam af van 85% in 1910 tot 41% in 2008. Vanaf 1930 zijn er drie categorieën eigenaren van huurwoningen. Dat zijn woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. De overheid heeft een belangrijke invloed op de woningmarkt door middel van bijvoorbeeld subsidieregelingen en de aanpassing van leenmogelijkheden op de koopwoningmarkt. In 1989 heeft de Rijksoverheid de huurliberalisatiegrens ingevoerd voor nieuwe huurwoningen en deze werd in 1994 van kracht voor de bestaande huurwoningvoorraad. De huurliberalisatiegrens vormt de grens tussen sociale en vrije sector huurwoningen. Er kan dan ook pas vanaf 1994 over het segment vrije sector huurwoningen gesproken worden. Dit segment in de woningvoorraad 'viert' dit jaar dus pas haar 25-jarig bestaan. Bij aanvang van deze sector waren er ongeveer 80.000 vrije sector huurwoningen.

In de periode 2008-2018 is de woningmarkt hervormd. Kern van de hervormingen is dat de fiscale bevoordeling van de koopwoningmarkt is ingeperkt en dat de sociale huursector meer geprijsd wordt op basis van de gewildheid van de woning. Voor koopwoningen is bijvoorbeeld de maximaal toegestane lening ten opzichte van de waarde van de woning (loan-to-value, LTV) stapsgewijs omlaag gebracht net als het maximale aftrektarief van de hypotheekrente. Verhuurders van sociale huurwoningen hebben de mogelijkheid gekregen om jaarlijks de huren additioneel boven inflatie te verhogen afhankelijk van het inkomensniveau van het huishouden. Daarnaast moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot EUR 38.035 (prijspeil 2019). De vrije huursector is de enige sector waar, tot voor kort, geen beleidswijzigingen hebben plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat de vraag naar vrije sector huurwoningen is toegenomen. Tevens is ook het aanbod van vrije sector huurwoningen gegroeid. Dat kan teruggevoerd worden op het interessante instapmoment dat vanaf medio 2014 ontstond, het verschil in beleggingsrendement tussen huurwoningen enerzijds en staatsobligaties en spaarrekeningen anderzijds en de toegenomen vraag vanuit de gebruikersmarkt. Recentelijk vindt er op nationaal en lokaal niveau echter een discussie plaats om regulering in te voeren voor vrije sector huurwoningen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een noodknop waarbij de huurprijs maximaal een bepaald percentage van de (WOZ-)waarde van de woning mag bedragen.

Met behulp van de datasets van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) uit 2015 en 2018 is de vraagomvang van Nederlandse huishoudens bepaald door de verschillende voor vrije sector huurwoningen relevante vraagstromen in kaart te brengen. De vraag naar vrije sector huurwoningen is de afgelopen 3 jaar fors toegenomen. In 2015 was de vraagomvang 503.000 tegen 679.000 in 2018, een toename van 35%. Dit kwam vooral doordat er in 2018 meer huishoudens in een vrije sector huurwoning wonen en daar ook graag willen blijven wonen (de gerealiseerde stabiele vraag, ofwel de 'zittenblijvers'). Het aandeel van de reeds in een vrije sector huurwoning woonachtige huishoudens die daarbinnen geen verhuiswens had was in beide peiljaren vergelijkbaar. Daarnaast is ook het aantal huishoudens dat vanuit een vrije sector huurwoning wil doorstromen naar een andere vrije sector huurwoning toegenomen. Niet alleen het toegenomen aantal huishoudens dat in een vrije sector huurwoning woont speelt daarbij een rol, ook de verhuisvoorkeuren van deze huishoudens komen vaker uit op een vrije sector huurwoning.

Vrije sector huurwoningen zijn in het bezit van woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. Gebaseerd op data van WoON 2015 en 2018 blijkt de voorraad vrije sector huurwoningen de afgelopen 3 jaar minder hard te zijn gestegen dan in de driejaarsperioden daarvoor. Dat is opvallend aangezien er de laatste tijd veel beleidsmatige en maatschappelijke aandacht voor vrije sector huurwoningen bestaat. Woningcorporaties hebben ten opzichte van 2015 in 2018 minder vrije sector huurwoningen en bij institutionele beleggers is er sprake van een relatief beperkte toename. Als gevolg van de Woningwet 2015 dienen woningcorporaties zich te richten op het sociale segment van de huurwoningmarkt. Institutionele beleggers uit binnen- en buitenland hebben de afgelopen jaren fors meer wooneenheden aangekocht. Hier zitten echter ook producten als studenteneenheden bij. Daarnaast betreft het hier transactieaantallen en geen opleveringen. De buy to let sector is de afgelopen jaren in omvang gegroeid. Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat de grootste stromen tussen de verschillende categorieën eigenaars op de woningmarkt (eigenaar-bewoners, corporaties en overige verhuurders) zijn gelopen tussen de overige verhuurders en eigenaar-bewoners waarbij er in de periode 2014-2017 jaarlijks gemiddeld 15.000 meer woningen van een eigenaar-bewoner naar een overige verhuurder werden getransfereerd dan andersom.

Bij de confrontatie tussen de vraag en het aanbod van vrije sector huurwoningen was in 2015 sprake van een tekort. Tegenover 469.000 beschikbare vrije sector huurwoningen stond een vraag van 503.000 huishoudens. Dat hield een tekort in van 34.000 vrije sector huurwoningen, ofwel 7,2% van de voorraad vrije sector huurwoningen. In 2018 was er sprake van een tekort van 25,3% aangezien tegenover een vraag van 679.000 huishoudens een aanbod van 542.000 woningen stond. De vraag naar vrije sector huurwoningen heeft zich de afgelopen drie jaar dan ook veel sterker ontwikkeld dan het aanbod hiervan.

Dit onderzoek is verkennend van aard. Er is ten aanzien van de vraagzijde gekozen voor een invalshoek waarbij de volledige vraagkant van de vrije sector huurmarkt wordt belicht. Het geïntroduceerde schematische model van de vraagstromen op de woningmarkt voegt een nieuwe dimensie toe aan denkrichtingen ten aanzien van de vraagzijde van woningmarkt. In dit onderzoek wordt in tegenstelling tot andere onderzoeken niet alleen ingezoomd op verhuisgeneigde huishoudens maar ook op de huishoudens die al in een vrije sector huurwoning wonen en niet willen verhuizen (de 'zittenblijvers'). Dat levert een nieuw element op in de kennis over de vrije sector huurwoningmarkt vanuit de vraagzijde bezien, namelijk een totaalbeeld. De vraagzijde wordt ook ruimer bezien aangezien er geen rekening is gehouden met de mate van verhuisgeneigdheid van huishoudens als ze aangeven te willen verhuizen. Ten aanzien van de aanbodzijde is de totale vrije sector huurwoningvoorraad uiteengezakt in het aanbod van de drie onderscheiden categorieën eigenaars. Dat zijn woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. Er is stilgestaan bij de ontwikkeling tussen 2015 en 2018. Dat is in deze samenhang nog niet eerder zo gepresenteerd. Daarmee levert dit onderzoek ook een nieuw element in de samenstelling van het aanbod vrije sector huurwoningen en de ontwikkelingen daarin. De relatie met de omvang van het segment bij de start is ook een doorgaans onderbelicht gegeven. Het onderzoek geeft veel aanleiding voor vervolgonderzoek. Elk van de afzonderlijke vraag- en aanbodstromen kan nader worden beschouwd. Ten aanzien van de vraagzijde bijvoorbeeld om een diepere kennis te krijgen van de beweegredenen om naar een vrije sector huurwoning. Ten aanzien van het aanbod om de voorraadontwikkelingen bij elk van de drie categorieën eigenaren nader te beschouwen. De vrije sector huurwoningmarkt verdient verdiepend onderzoek. Het is immers een markt die relatief bescheiden is maar die wel een enorme groei heeft doorgemaakt.

## Inhoud

Voorwoord .....	2
Managementsamenvatting .....	3
Inhoud .....	5
Hoofdstuk 1 – Inleiding .....	6
1.1 Aanleiding .....	6
1.2 Doelstelling .....	6
1.3 Aanpak, centrale vraag, deelvragen en hypotheses .....	7
1.4 Afbakening .....	7
1.5 Leeswijzer .....	8
Hoofdstuk 2 – Nederlandse huurwoningen in historisch opzicht .....	9
2.1 1900-1940: overbevolking woningvoorraad en nadruk op particulier initiatief .....	9
2.2 1945-1960: wederopbouw en terugdringen woningnood .....	10
2.3 1960-1975: economische groei en toename woningbouwproductie .....	11
2.4 1975-1993: dynamische kostprijsregeling en woningmarktcrisis .....	11
2.5 1993-2008: woningcorporaties zelfstandig en geboorte vrije sector huursegment .....	12
2.6 Conclusies .....	13
Hoofdstuk 3 – Recente ontwikkelingen .....	14
3.1 De woningmarkt 2008-heden: crisis en krachtig herstel .....	14
3.2 Recente hervormingen op de Nederlandse woningmarkt .....	15
3.3 Beleidshervormingen .....	15
3.4 Consequenties voor de vrije sector huurwoningmarkt .....	18
3.5 Conclusies .....	20
Hoofdstuk 4 – Vraag naar vrije sector huurwoningen .....	21
4.1 Inleiding .....	21
4.2 Literatuur .....	21
4.3 Onderzoeksmethode .....	23
4.4 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2015 .....	26
4.5 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2018 .....	29
4.6 Conclusies .....	31
Hoofdstuk 5 – Aanbod vrije sector huurwoningen .....	34
5.1 Inleiding .....	34
5.2 Onderzoeksmethode .....	34
5.3 Ontwikkeling voorraad vrije sector huurwoningen .....	35
5.4 Ontwikkeling woningvoorraad vrije sector huurwoningen tussen 2015 en 2018 .....	36
5.5 Conclusies .....	40
Hoofdstuk 6 – Tekort aan vrije sector huurwoningen .....	41
6.1 Inleiding .....	41
6.2 Verwachting 1: De vraag naar vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018 .....	41
6.3 Verwachting 2: Het aanbod aan vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018 .....	42
6.4 Verwachting 3: Het tekort aan vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018 .....	42
Hoofdstuk 7 – Conclusie, aanbevelingen en reflectie .....	43
7.1 Conclusie .....	43
7.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek .....	43
7.3 Reflectie op de resultaten .....	44
7.4 Reflectie op het onderzoeksproces .....	45
Literatuurlijst .....	46
Bijlage 1 Gebruikte vragen WoON 2015 .....	48
Bijlage 2 Gebruikte vragen WoON 2018 .....	50

## Hoofdstuk 1 – Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De politieke belangstelling voor het vrije sector huursegment is groot, zowel nationaal als lokaal. Zo geeft op landelijk niveau het kabinet Rutte III in haar regeerakkoord aan dat prioriteit wordt gegeven aan middeldure huurwoningen in de vrije sector en dat de mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en sociale huurwoningen te verkopen, ten volle moeten worden benut (VVD, CDA, D66 en ChristenUnie (2017)). De Samenwerkingstafel Middenhuur onder leiding van Van Gijzel heeft opdracht gekregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. Op lokaal niveau hebben verschillende gemeenten aanvullend lokaal beleid ten aanzien van vrije sector huurwoningen reeds geïmplementeerd (zoals Amsterdam en Den Haag) of in voorbereiding (zoals Utrecht).

In de recente Kamerbrief ‘Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt’ uit juli 2019 constateert de minister van BZK dat de vrijheid van mensen met een middeninkomen om te kiezen voor de plek waar zij willen wonen, niet groot is. Vooral in de steden is deze ruimte beperkt en komt deze groep minder snel aan een woning. De genoemde oplossingen in deze Kamerbrief zijn het bouwen woningen, het bestemmen/toewijzen van deze huurwoningen aan de doelgroep en het betaalbaar houden van woningen voor deze doelgroep.

De focus in deze scriptie ligt op zelfstandige huurwoningen (een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet) met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018 bedroeg deze EUR 710,68; vanaf 1 januari 2019 ligt de liberalisatiegrens op EUR 720,42). De huurliberalisatiegrens bepaalt of de huurwoning een sociale- of vrije sector huurwoning is. De huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst is hiervoor leidend. Als deze lager dan of gelijk aan de toen geldende huurliberalisatiegrens is de woning een sociale-huurwoning. Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens betreft het een geliberaliseerde (vrije sector)woning. Het woningwaarderingssysteem (WWS) speelt hier een rol bij. Het WWS drukt de kwaliteit van huurwoningen in punten uit. Voor ieder onderdeel van de woning, zoals oppervlakte, (kwaliteit van) het aanwezige sanitair, worden punten toegekend. Het totale puntenaantal bepaalt de maximaal toegestane huurprijs zolang de huurwoning in de sociale huursector valt. Als het aantal punten boven 143 uitkomt, valt huurwoning in de vrije sector en is er geen maximaal toegestane huurprijs van kracht. De huurprijs in de vrije sector is de uitkomst van vraag en aanbod. De verhuurder zal de vrije sector huurwoning aanbieden voor een door de markt bepaalde huurprijs.

Vanuit de politiek en de aanbodzijde is er veel aandacht voor het vrije sector huursegment. Maar hoe zit het met de vraagzijde? En is er sprake van een overschot of tekort van vrije sector huurwoningen?

### 1.2 Doelstelling

Het doel van deze scriptie is om het woningtekort van vrije sector huurwoningen te kwantificeren. Daarbij zal worden ingegaan op de ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van vrije sector huurwoningen. Bij de vraagzijde van de vrije sector huurwoningmarkt zullen de verschillende vraagstromen worden geïdentificeerd. Een uitsplitsing van de totale vraagomvang voor vrije sector huurwoningen naar deze vraagstromen is een nieuw element in de analyses rondom dit thema. De vraagomvang zal worden geconfronteerd met de voorraad vrije sector huurwoningen. Door een confrontatie van de vraag met het aanbod zal het overschot dan wel woningtekort van vrije sector

huurwoningen in beeld worden gebracht. Voor dit onderzoek wordt het conceptueel model uit figuur 1.1 toegepast:

Figuur 1.1 Conceptueel model scriptie



### 1.3 Aanpak, centrale vraag, deelvragen en hypotheses

Dit onderzoek richt zich op de verschillende doelgroepen voor vrije sector huurwoningen en het aanbod daarvan. Daartoe zal een model met vraagstromen en een model met aanbodstromen op de Nederlandse woningmarkt worden geïntroduceerd. Deze scriptie is dan ook verkennend van aard. De analyses richten zich op de jaren 2015 en 2018. De databestanden van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) van deze jaren worden hiertoe geanalyseerd.

De centrale vraag van de scriptie is 'Wat is het tekort aan vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018?'

Deelvragen:

- 1) Wat is de vraagomvang van vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018?
- 2) Wat is de aanbodomvang van vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018?
- 3) Hoe verhoudt de vraagomvang zich tot het beschikbare aanbod in 2015 en 2018?

De volgende verwachtingen worden hierbij getoetst:

- 1) De vraag naar vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018.
- 2) Het aanbod aan vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018.
- 3) Het tekort aan vrije sector huurwoningen is in 2018 in vergelijking met 2015 opgelopen aangezien de vraag naar vrije sector huurwoningen sterker is toegenomen in vergelijking met het aanbod.

### 1.4 Afbakening

Het onderzoek focust zich op de omvang van de vraag naar en het aanbod van zelfstandige vrije sector huurwoningen. De vraag- en aanbodomvang van de doelgroepen voor de andere segmenten van de woningvoorraad wordt buiten beschouwing gelaten. Daarmee worden sociale huurwoningen en koopwoningen bedoeld. Ook zal niet worden ingegaan op de doelgroepomvang en het aanbod van onzelfstandige wooneenheden (zoals studentenkamers). Vanuit politiek opzicht is er veel aandacht voor het middeldure segment van de vrije sector huurwoningvoorraad. Daarbij richt de aandacht zich veelal op huurwoningen in de prijsklasse vanaf de liberalisatiegrens tot een bepaalde bovengrens. Deze bovengrens wordt vaak rond een bedrag van rond EUR 1.000 per maand vastgesteld. In dit onderzoek wordt de gehele markt voor vrije sector huurwoningen beschouwd aangezien er ook vraag naar en aanbod is van vrije sector huurwoningen in het segment boven EUR 1.000 per maand.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in de op de historie van de Nederlandse huurwoningvoorraad in de periode 1899-2008. De geboorte van de vrije sector huurwoningmarkt komt aan bod, net als de drie verschillende categorieën eigenaars van huurwoningen. In het vervolg zal nader ingezoomd worden op de omvang van de vraagstromen naar vrije sector huurwoningen en op de aanbodontwikkelingen van de categorieën eigenaren.

In hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de recente hervormingen in de Nederlandse woningmarkt in de afgelopen 10 jaar en het effect hiervan op de vraag naar en het aanbod van vrije sector huurwoningen. Voor alle deelsectoren van de Nederlandse woningmarkt zijn beleidswijzigingen doorgevoerd, ook ten aanzien van de vrije sector huurwoningmarkt bestaat er een zeer recente beleidsdiscussie.

Hoofdstuk 4 gaat in op de vraagomvang voor vrije sector huurwoningen onderscheiden naar verschillende vraagstromen. Hier wordt gebruik gemaakt van een model dat de vraagstromen op de woningmarkt inzichtelijk maakt. Voor het onderzoek worden databestanden van het WoON uit 2015 en 2018 gebruikt. Deze analyses zijn verkennend van aard en de uitkomsten laten de vraagomvang en ontwikkeling daarin zien ten aanzien van de doelgroepen voor vrije sector huurwoningen tussen 2015 en 2018.

De focus in hoofdstuk 5 ligt op de vrije sector huurwoningvoorraad en dan specifiek op de partijen die vrije sector huurwoningen bezitten. Deze categorieën van eigenaren zijn in hoofdstuk 2 geïntroduceerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omvang van de vrije sector huurwoningvoorraad en ontwikkelingen daarbinnen tussen 2015 en 2018.

Hoofdstuk 6 zoomt in op de uitkomsten van de confrontatie tussen vraag en aanbod voor 2015 en 2018. Hieruit volgt het woningtekort van vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018. Dit zal langs de lijn van de geformuleerde verwachtingen in paragraaf 1.3 plaatsvinden.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de conclusies, de suggesties voor vervolgonderzoek en de reflecties op de resultaten van het onderzoek en het onderzoeksproces.

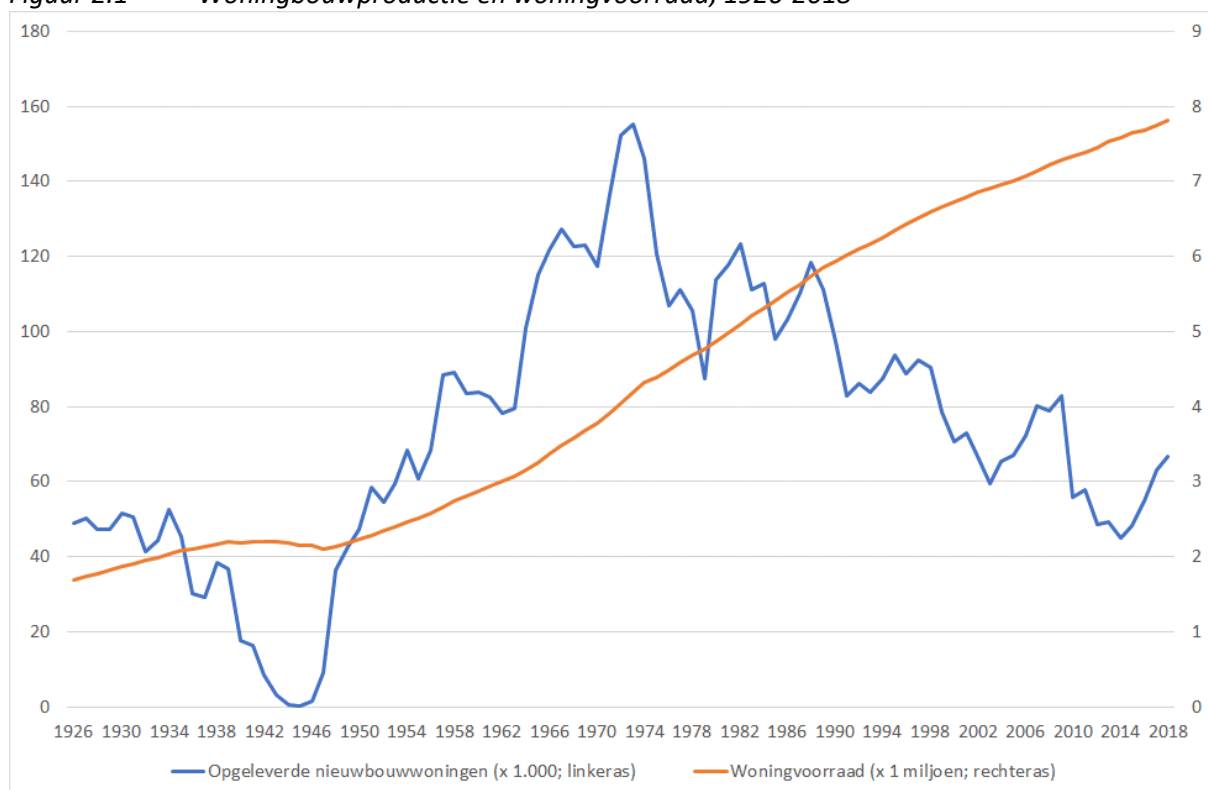


## Hoofdstuk 2 – Nederlandse huurwoningen in historisch opzicht

### 2.1 1900-1940: overbevolking woningvoorraad en nadruk op particulier initiatief

Het startpunt van kennis over de woningvoorraad is het jaar 1899. In dat jaar werd een zogenaamde Volkstelling gehouden waarbij voor het eerst aandacht werd besteed aan de woningvoorraad (DANS en CBS, 2007). De woningvoorraad was destijds matig van kwaliteit, zeker de woningen waar arbeiders woonden. De totale woningvoorraad bestond uit ruim 1,1 miljoen woningen met 4,9 miljoen bewoners. In totaal woonden ruim 1,2 miljoen Nederlanders (kwart van de bevolking) in 300.000 woningen met 1 kamer. De woningen waren dan ook overbevolkt. De Volkstelling van 1899 was beperkt ten aanzien van de informatie over de woningvoorraad. De informatie strekte niet verder dan het aantal woningen, het aantal kamers per woning en de bezetting van de woningen. Gegevens over de voorraad huurwoningen, laat staan de samenstelling hiervan, waren nog niet bekend.

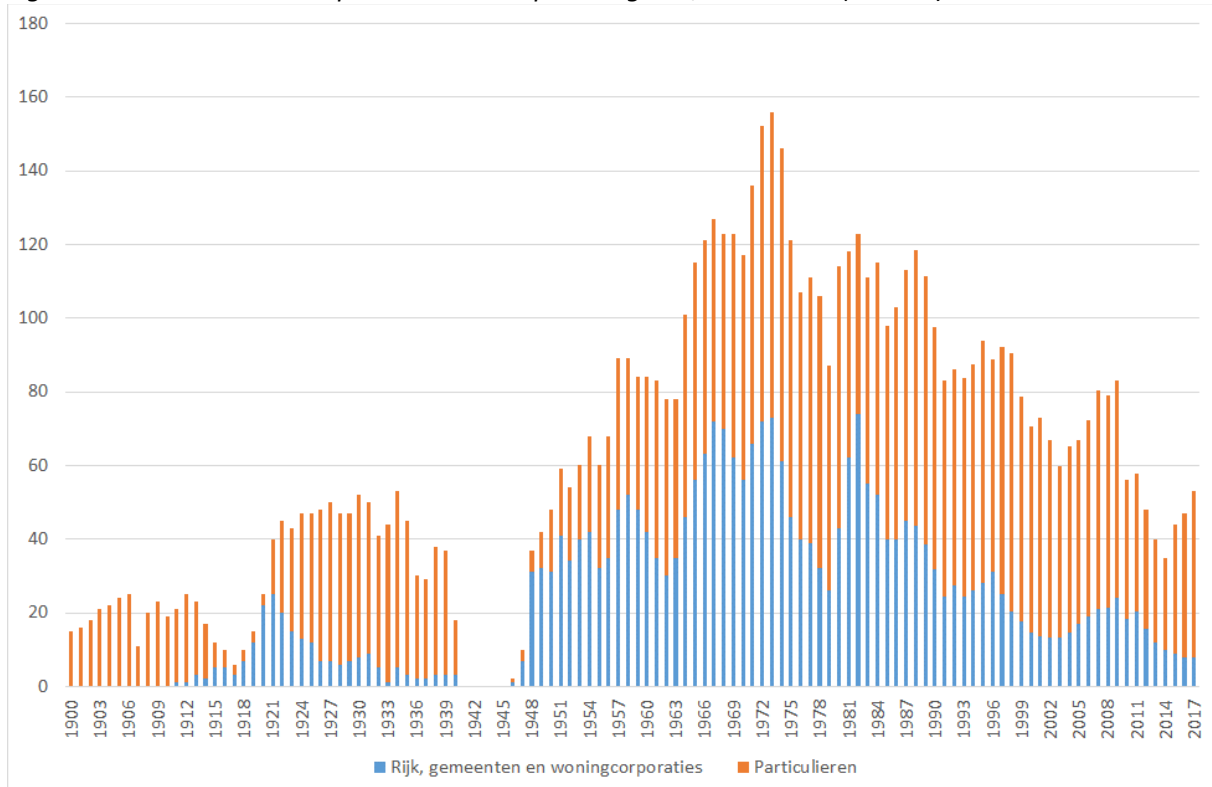
Figuur 2.1 Woningbouwproductie en woningvoorraad, 1926-2018



Bron: CBS, bewerking auteur.

De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt. Het jaarlijks aandeel toevoegingen varieerde in de periode 1900-2018 tussen 0,6% en 3,8% (de jaren van de Tweede Wereldoorlog buiten beschouwing latende), zie hiervoor ook figuur 2.1. De nieuwbouwproductie van woningen wordt in de periode 1900-1940 gekenmerkt door een terughoudende overheid en nadruk op het particulier initiatief (figuur 2.2). Binnen het particulier initiatief kon onderscheid worden gemaakt naar particuliere personen en particuliere instellingen (vooral bouwondernemers). Particuliere personen waren vooral op de markt actief om een eigen woning te realiseren. Particuliere instellingen bouwden de huurwoningen vooral om snel na voltooiing te verkopen, veelal aan beleggers. Deze beleggers waren in de eerste jaren hoofdzakelijk particuliere personen die de woning kochten als oudedagvoorziening. In de kleinere steden waren particuliere personen hoofdzakelijk opdrachtgever, in de grotere steden waren vooral particuliere instellingen actief.

Figuur 2.2 Nieuwbouwproductie naar opdrachtgever, 1900-2017 (x 1.000)



Bron: CBS (Maandstatistieken Bouwnijverheid en Statline), bewerking auteur.

De woningvoorraad bestaat in 1910 voor 85% uit huurwoningen (figuur 2.3). In de jaren vanaf 1900 tot de Eerste Wereldoorlog (1914-1918) nemen particulieren nagenoeg de gehele woningbouwproductie voor hun rekening. Tijdens de Eerste Wereldoorlog loopt de woningbouwproductie terug door de schaarste aan bouwmaterialen. De jaren na de Eerste Wereldoorlog staan in het teken van een internationale economische crisis. De particuliere woningbouw blijft hierdoor ook achter en daarmee ook de bouwproductie voor nieuwe huurwoningen. Tot het begin van de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) blijft particulier initiatief de dominante positie innemen in de woningbouwproductie. Het aandeel huurwoningen bedraagt na de Tweede Wereldoorlog 81%. Vanaf de jaren '30 zijn ook institutionele beleggers actief bij de aankoop van woningen van particuliere instellingen. Institutionele beleggers gingen zich op deze markt begeven vanuit het oogpunt van spreiding van beleggingsrisico's. De economische vooruitzichten in deze jaren waren onzeker en instituten zochten naar waardeverste en langlopende beleggingen. Institutionele beleggers kochten aanvankelijk alleen woningen op, daarna hebben deze kapitaalkrachtige ondernemingen, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, ook een rol als opdrachtgever ingenomen. Daarmee is vanaf 1930 sprake van drie categorieën eigenaren voor huurwoningen: woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders (waaronder particuliere verhuurders). In hoofdstuk 5 zal nader worden ingegaan op het bezit van vrije sector huurwoningen van deze drie categorieën eigenaars.

## 2.2 1945-1960: wederopbouw en terugdringen woningnood

Het woningtekort bedroeg in 1945 ongeveer 300.000 woningen, ongeveer 14% van de bestaande woningvoorraad (Van der Schaar, 1987). Woningbouw was dan ook een prioriteit van de kabinetten tijdens de wederopbouwjaren. Op de huurwoningmarkt werden de huurprijzen tot en met 1951 bevroren. De politiek greep in aangezien de woningbouwbedrijven de woningnood niet konden oplossen. Dit markeerde het begin van overheidsbemoeienis op de Nederlandse woningmarkt (Van

der Heijden et al, 2002). De subsidies vanuit de Rijksoverheid werden verstrekt aan zowel non-profit publieke organisaties, de gemeentelijke woningbedrijven en woningcorporaties, als aan investeerders in de private huurwoningmarkt. De gemeentelijke woningbouwbedrijven namen het voortouw in de realisatie van goedkope huurwoningen in grootschalige projecten. Tijdens deze wederopbouwfase liep de woningbouwproductie op van 400 woningen in 1945 tot 89.000 woningen in 1958 (zie ook figuur 2.2). In 1956 bestond de woningvoorraad voor 71% uit huurwoningen.

### 2.3 1960-1975: economische groei en toename woningbouwproductie

De periode 1960-1975 wordt gekenmerkt door een stevige economische groei en grote woningnood. Voor de bedrijfstak- en ondernemingspensioenfondsen (onderdeel van de categorie institutionele beleggers) hadden woningbeleggingen naast het beleggingsrendement een bijkomend voordeel. Bij de werving van nieuw personeel kon namelijk een nieuwe woning in het vooruitzicht worden gesteld. In deze periode die gekenmerkt werd door schaarste aan woningen en arbeidskrachten leverde dat een concurrentievoordeel op. De woningbouwproductie liep op tot 127.000 opgeleverde nieuwbouwwoningen in 1967.

Vanaf het eind van de jaren zestig werd de rolverdeling tussen gemeentelijke woningbedrijven en woningcorporaties scherper gesteld. Woningcorporaties waren vanaf dat moment in eerste instantie verantwoordelijk voor de woningbouwproductie. Gemeentelijke woningbedrijven werden ingeschakeld als woningcorporaties de opgave niet aan konden. In 1967 hadden gemeentelijke woningbedrijven 13% van de woningvoorraad in bezit tegen 22% voor woningcorporaties. De focus op de realisatie van goedkope woningen in grootschalige projecten in combinatie met een relatief strikte huurregulering leidde ertoe dat het aandeel woningen dat in bezit was van private verhuurders (institutionele en particuliere beleggers) daalde van 60% in 1947 tot minder dan 30% aan het eind van de jaren zestig. Daarbij moet worden aangemerkt dat deze daling zich vooral voordeed bij individuele eigenaren, bij organisaties nam het aantal woningen niet of nauwelijks af.

In 1968 werd voor de gehele gesubsidieerde huursector een nieuw subsidiesysteem ingevoerd waarmee het voor particuliere opdrachtgevers mogelijk werd gemaakt in de sociale huursector woningen te bouwen met een sluitende exploitatie. De focus van de beleggers bleef echter op de duurdere huurwoningen op goede locaties. In 1973 werden ruim 155.000 woningen opgeleverd. Het totaal aandeel huurwoningen in de Nederlandse woningvoorraad nam af en bedroeg 65% in 1971.

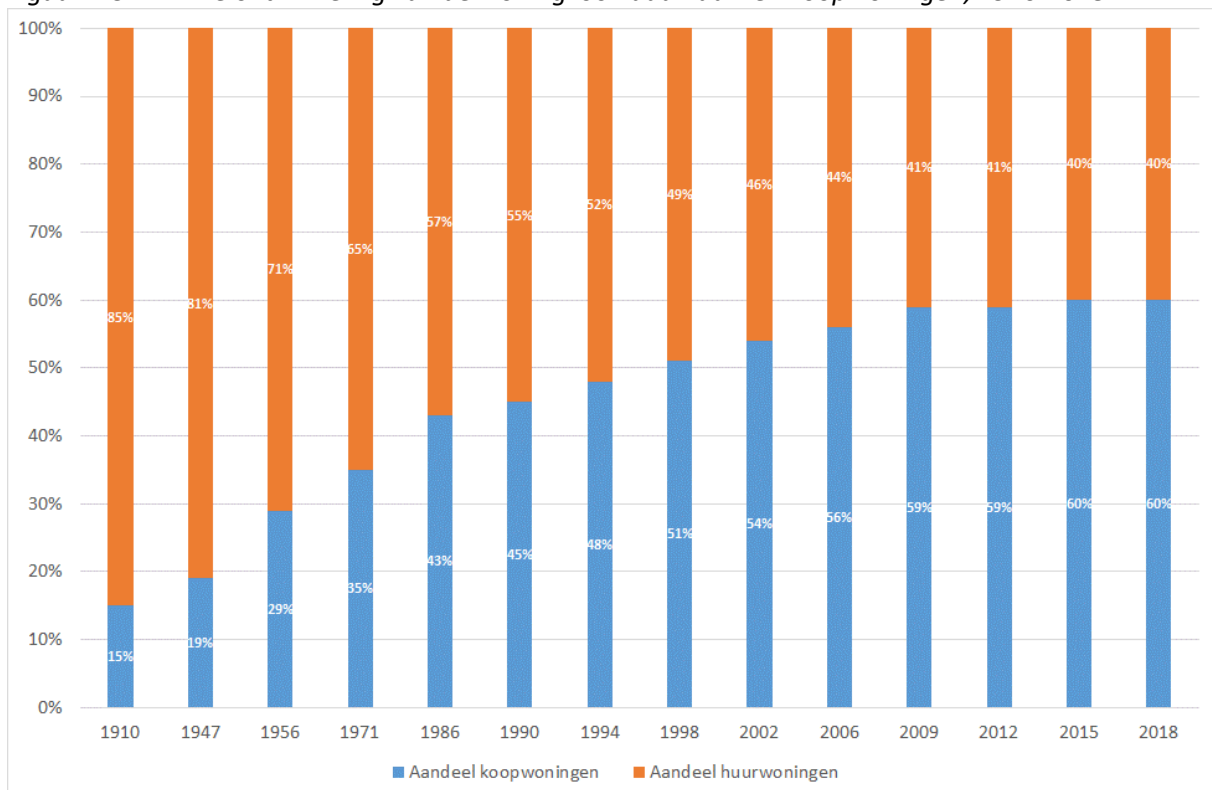
### 2.4 1975-1993: dynamische kostprijsregeling en woningmarktcrisis

In 1975 werd de zogenaamde dynamische kostprijsmethode ingevoerd. Bij deze methodiek wordt rekening gehouden met de toekomstige huurverhogingen. Voor de berekening van de kostprijsuur wordt als uitgangspunt genomen dat de verwachte huurprijsstijgingen de exploitatielasten over een periode van 50 jaar dekken. Als gevolg van inflatie leidt deze methode tot een lagere aanvangshuur. Hierdoor werden woningbeleggingen minder aantrekkelijk voor beleggers. Daarnaast werd ook discussie gevoerd om de verkoop van gesubsidieerde huurwoningen strenger te reguleren en een strengere wettelijke huurbescherming in te voeren. Deze ingevoerde en aangekondigde maatregelen maakten de woningbouw voor de institutionele beleggers steeds minder aantrekkelijk. Bovendien trad er leegstand op in duurdere nieuwe huurwoningen vanaf begin jaren zeventig. De woonconsument had onvoldoende belangstelling voor dit product in deze periode.

Aan het eind van de jaren zeventig belandde de Nederlandse woningmarkt in een crisis. De crash van de Nederlandse woningmarkt in 1978 tot 1983 hing samen met de oliecrisis, die gepaard ging met hoge inflatie en hoge nominale rente. Met het oog op de werkgelegenheid werd de bouw gestimuleerd door de exploitatiesubsidies te verhogen voor sociale huurwoningen, die zowel door corporaties als door

beleggers werden gerealiseerd. Moeilijk verkoopbare koopwoningen konden worden omgezet in premiehuurwoningen. Het aandeel huurwoningen in de Nederlandse woningvoorraad bedroeg eind jaren '80 ongeveer 50%.

**Figuur 2.3** De ontwikkeling van de woningvoorraad huur- en koopwoningen, 1910-2018



Bron: OTB/TU Delft; Volkstellingen 1947, 1956, 1971; WoningBehoefte Onderzoek (WBO) 1986-2002; WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2006-2018; bewerking auteur.

## 2.5 1993-2008: woningcorporaties zelfstandig en geboorte vrije sector huursegment

Woningcorporaties werden in 1993 financieel zelfstandig en dienden vanaf dat moment zelf hun nieuwbouw te financieren. Het werkdomein van de woningcorporaties is daarna uitgebreid. Dat komt deels doordat het Rijk het werkdomein heeft uitgebreid. Vanaf 1997 moeten corporaties inspanningen leveren voor de leefbaarheid in buurten en vanaf 2001 is daar de bijdrage aan de combinatie van wonen en zorg bijgekomen. Daarnaast kregen woningcorporaties ook meer speelruimte om commerciële activiteiten te ontplooiën zoals het ontwikkelen van koopwoningen en het ontwikkelen en exploiteren van vrije sector huurwoningen.

In 1989 werd de liberalisatiegrens geïntroduceerd voor nieuwe huurwoningen. In 1994 werd de liberalisatiegrens ook van kracht voor de bestaande voorraad huurwoningen. De invoering van de huurprijliberalisatie per 1 juli 1994 beoogde een verbetering van de marktwerking. De Rijksoverheid wilde hiermee onder andere stimuleren dat er additionele investeringen in huurwoningen boven de liberalisatiegrens zouden worden gedaan (Ministerie van VROM, 1997). De huurliberalisatiegrens bepaalt of de huurder in een sociale (of niet-geliberaliseerde) huurwoning woont of een woning in de vrije sector (of geliberaliseerde huurwoning). Bepalend hiervoor is de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. Als de huurprijs lager is dan de liberalisatiegrens, dan is sprake van een sociale huurwoning. Is de huurprijs hoger dan liberalisatiegrens, dan is sprake van een vrije sector huurwoning. Bij een sociale huurwoning gelden maximale huurprijzen (op basis van het WWS) en een maximale huurverhoging. De huurder van een sociale huurwoning kan ook in aanmerking komen voor huurtoeslag. In de vrije sector gelden deze regels niet. Bij de start van de vrije sector huurwoningmarkt

telde de Nederlandse woningvoorraad ongeveer 80.000 vrije sector huurwoningen (Ministerie van VROM, 1997). Dat komt overeen met ongeveer 1 procent van de Nederlandse woningvoorraad.

Vanaf midden jaren '90 was het voor tweeverdieners mogelijk om beide inkomens mee te nemen bij het aangaan van een hypothecaire lening. De slagkracht van huishoudens met tweeverdieners op de koopwoningmarkt werd dan ook fors vergroot. Deze vraagtoename kwam ook terug in de bouwproductie van nieuwe koopwoningen en in forse prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. Vanaf medio jaren '90 waren er voor het eerst minder huurwoningen in Nederland dan koopwoningen.

## 2.6 Conclusies

De Nederlandse woningvoorraad is toegenomen van ongeveer 1 miljoen woningen in 1900 tot rond 7 miljoen woningen in 2008. Dat betekent dat de Nederlandse woningvoorraad jaarlijks met ongeveer 56.000 woningen netto per jaar is toegenomen. De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt. Als de jaren van de Tweede Wereldoorlog buiten beschouwing worden gelaten, varieerde het jaarlijks aandeel toevoegingen door nieuwbouw in de periode 1900-2018 tussen 0,6% en 3,8%. De woningvoorraad bestond in 1910 voor 85% uit koopwoningen. Het aandeel huurwoningen is in de periode van 1910-2008 afgenomen. In 1998 waren er voor het eerst minder huurwoningen dan koopwoningen.

In 1989 is de liberalisatiegrens voor nieuwe huurwoningen ingevoerd en in 1994 voor de bestaande voorraad huurwoningen. Dat markeert het startpunt van de vrije sector huurwoningmarkt. Op deze vrije sector huurmarkt zijn woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders de eigenaren van deze huurwoningen. De liberalisatiegrens werd ingevoerd om investeringen in het segment boven de liberalisatiegrens te bevorderen. Bij de start van het vrije sector huursegment in de woningvoorraad telde deze sector ongeveer 80.000 woningen (circa 1% van de Nederlandse woningvoorraad).

## Hoofdstuk 3 – Recente ontwikkelingen

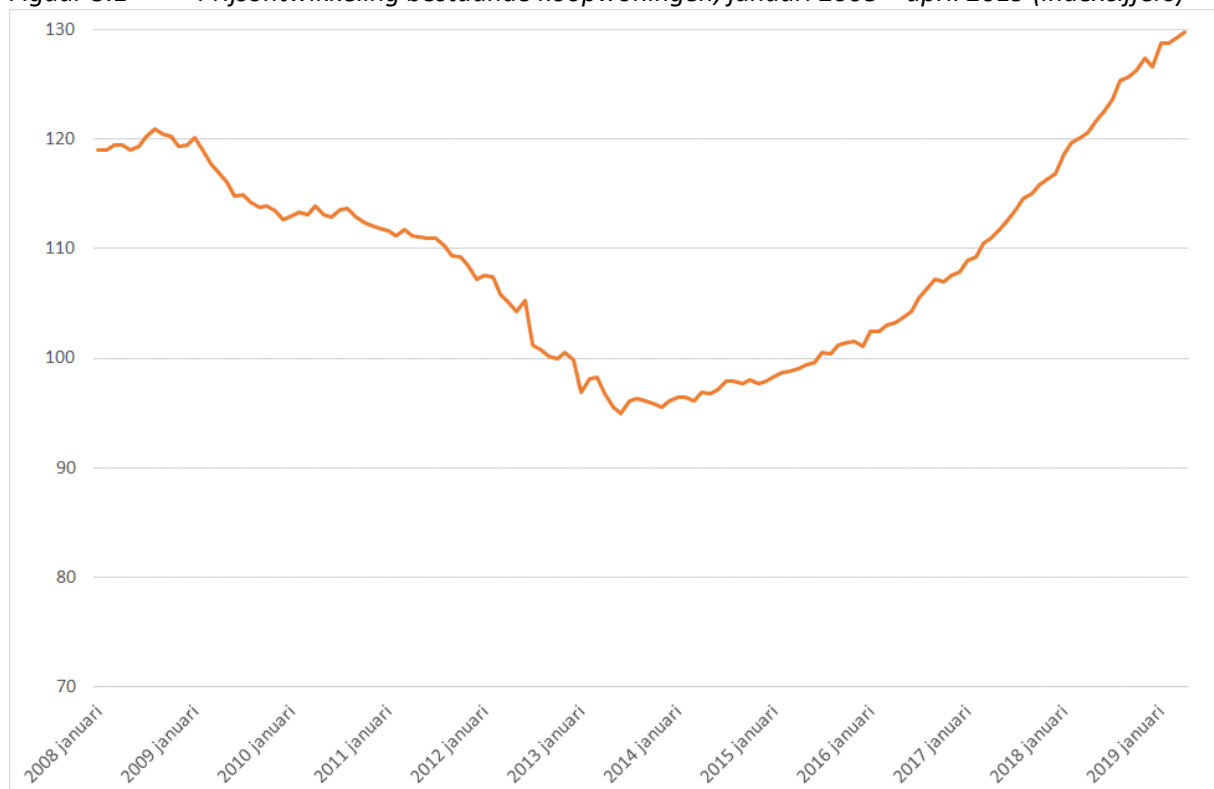
### 3.1 De woningmarkt 2008-heden: crisis en krachtig herstel

Op 15 september 2008 ging de Amerikaanse bank Lehman Brothers failliet. Dit faillissement wordt wel gezien als de start van de wereldwijde kredietcrisis, die kort daarna omsloeg in een algehele economische crisis (CBS, 2018). In ons land kromp de economie in 2009 zeer sterk (-3,7% (CBS)), net als in veel andere landen. Na een herstelperiode volgde een terugval in 2012 en 2013 met 'groecijfers' van respectievelijk -1,0% en -0,1%, de zogeheten 'double dip'. De economische crisis had ook effect op de koopwoningmarkt. De prijzen voor bestaande koopwoningen daalden vanaf augustus 2008 tot en met juni 2013 met in totaal 21,5% (zie ook figuur 3.1). Eigenaren van vrije sector huurwoningen kijken ook naar prijsontwikkelingen op de markt voor koopwoningen. Een lager prijsniveau houdt een interessanter instapmoment in voor een belegger. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

De prijsdalingen in de periode 2008-2013 hebben gevolgen gehad voor de nieuwbouwproductie van koopwoningen. Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen daalde deze periode terwijl de nieuwbouwproductie van huurwoningen veel minder hard daalde. Mede als gevolg hiervan is het aandeel huurwoningen in de Nederlandse woningvoorraad in de periode 2009-2015 ongeveer constant gebleven op ongeveer 40 procent.

De economie en de koopwoningmarkt veerden vanaf 2014 weer op. De jaarlijkse economische groecijfers namen in de periode 2014-2017 toe van +1,4% in 2014 tot +2,9% in 2017 (CBS Statline). De prijzen op de koopwoningmarkt zijn in april 2019 ten opzichte van het dal in juni 2013 met 37% toegenomen en ten opzichte van de vorige piek in augustus 2008 liggen de prijsniveaus nu 7% hoger. Dit betreft nominale, niet voor inflatie gecorrigeerde, cijfers.

*Figuur 3.1 Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen, januari 2008 – april 2019 (indexcijfers)*



Bron: CBS/Kadaster, Prijsindex Bestaande Koopwoningen.

### 3.2 Recente hervormingen op de Nederlandse woningmarkt

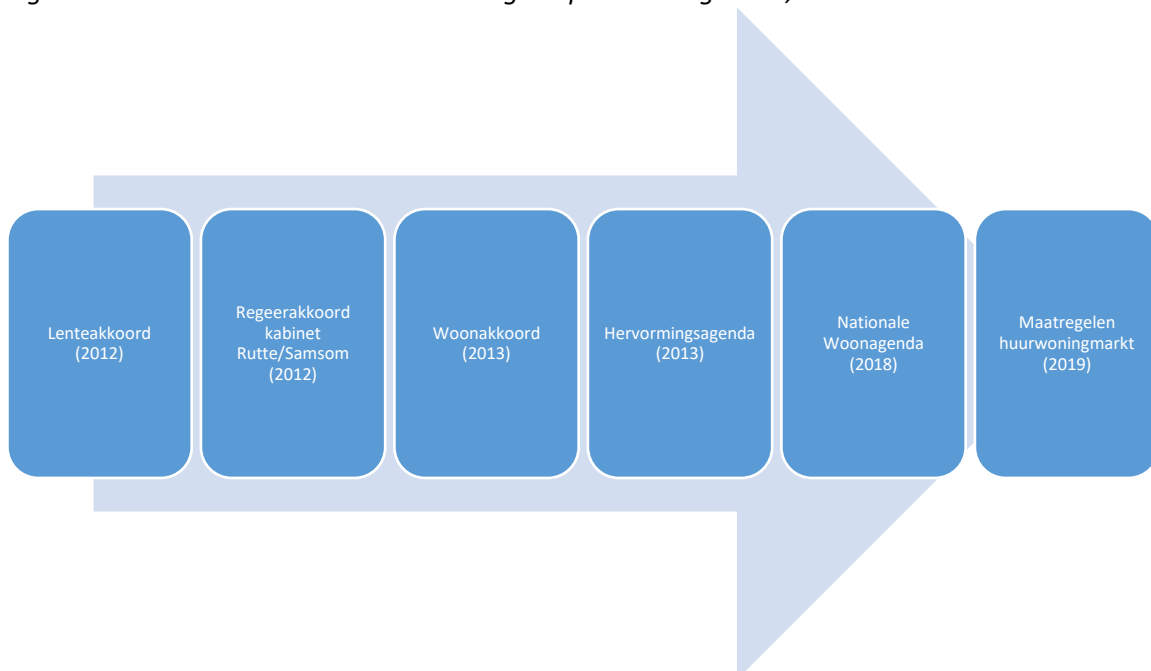
Het startpunt van de meest recente hervormingsdiscussie in de Nederlandse woningmarkt wordt gemarkeerd door de afscheidsrede van voormalig directeur van het Centraal Planbureau (CPB) Henk Don die de woningmarkt het ‘vergeten hervormingsdossier’ noemde (Conijn, 2019). Het CPB concludeerde dat er sprake is van een omvangrijke subsidiëring in de koop- en sociale huursector. Deze subsidiëring heeft invloed op de keuze die de woonconsument maakt. Voor de omvangrijke subsidiëring in koop- en huursector zijn vanuit de welvaartstheorie bezien geen goede redenen aanwezig. Een verlaging van de subsidiëring levert dan ook welvaartswinst op. De vrije sector huurmarkt bleef in dit hervormingsdossier in eerste instantie buiten schot, ook aangezien deze sector de enige is zonder subsidiëring.

Medio 2012 was er een breed gedeelde opvatting over de noodzaak om de woningmarkt te hervormen. Er bestond overeenstemming dat de omvangrijke subsidiëring in koop- en sociale huursector verstoring werkte en ondoelmatig was. Bij de voorgestelde beleidsrichtingen stond het verminderen van de subsidiëring centraal. Ten aanzien van de koopsector werd ingezet op de geleidelijke vermindering van de fiscale subsidiëring (hypotheekrenteaftrek en kapitaalverzekering) en de afschaffing van de overdrachtsbelasting. In de sociale huursector was de breed gedragen opvatting dat het huurniveau geleidelijk opgetrokken zou moeten worden naar een marktconform huurprijsniveau. Met dit pakket was een impasse doorbroken, die lang de hervorming van de woningmarkt in de praktijk blokkeerde (Conijn, 2019).

### 3.3 Beleidshervormingen

In deze paragraaf staan de recente beleidshervormingen op de woningmarkt centraal. In figuur 3.2 zijn de verschillende recente hervormingsdocumenten voor de Nederlandse woningmarkt chronologisch weergegeven. De beleidshervormingen worden hieronder in chronologische volgorde geadresseerd.

*Figuur 3.2 Recente beleidshervormingen op de woningmarkt, 2012-2019*



#### *Lenteakkoord 2012*

Het kabinet Rutte-I regeerde met gedoogsteun van de PVV. Begin 2012 had het kabinet budgettaire tekorten. Er kon geen akkoord worden overeengekomen over het benodigde pakket bezuinigingen waardoor het kabinet viel. Aangezien er grote budgettaire urgentie bestond, sloten VVD, CDA, D66, Groen Links en ChristenUnie het zogenaamde Lenteakkoord (overeengekomen in de lente van 2012).

Voor de woningmarkt was er een fors maatregelenpakket opgenomen. Dit pakket had via het Lenteakkoord brede steun gekregen en lag klaar voor uitvoering bij de kabinetsformatie die tot het kabinet Rutte/Samsom heeft geleid.

In de koopsector werd de aftrekbaarheid van de hypotheekrente bij nieuwe leningen beperkt tot leningen die volledig en ten minste annuïtair worden afgelost. Daarnaast werd de vrijstelling voor vermogensrendementsheffing op basis van de Kapitaalverzekering eigen woning afgeschaft, de maximale LTV verlaagd van 105% in 2013, tot 100% in 2018 (tenzij er sprake is van duurzame, energiebesparende investeringen) met jaarlijkse stappen van 1 procentpunt en werd de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2% structureel gemaakt.

In de sociale huursector werd de reeds in het regeerakkoord van kabinet Rutte I opgenomen verhuurdersheffing eind 2012 bij wet geregeld. In aanvulling op de eveneens al in het regeerakkoord opgenomen extra huurstijging van inflatie plus 5 procentpunt voor huurders met een inkomen van meer dan EUR 43.000, ook een extra huurstijging van inflatie plus 1 procentpunt voor inkomens van EUR 33.000 tot EUR 43.000.

Deze maatregelen beïnvloedden de concurrentieverhoudingen binnen de drie sectoren van de woningvoorraad: koopwoningen, sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. De fiscale voorzieningen van koopwoningen werden versoerd en de huurprijzen van sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen van met name boven EUR 43.000 konden sterker dan voorheen worden verhoogd. In de vrije sector huurmarkt werden geen maatregelen getroffen. Dat betekent dat vanuit het oogpunt van de woonconsument bezien een vrije sector huurwoning ten opzichte van de koopwoning en sociale huurwoning een aantrekkelijker alternatief werd.

#### *Regeerakkoord kabinet Rutte/Samsom (2012)*

Het kabinet Rutte/Samsom nam maatregelen ten aanzien van respectievelijk de koopwoningmarkt, de huurwoningmarkt en de corporatiesector.

**Koopwoningmarkt.** Om als huishouden in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek diende de hypothecaire lening bij nieuwe hypotheekleningen in 30 jaar tenminste annuïtair te worden afgelost. De overdrachtsbelasting werd structureel verlaagd naar 2%. Voor bestaande en nieuwe hypotheekleningen werd van het maximale aftrektarief in jaarlijkse stappen van 0,5 procentpunt verlaagd totdat het niveau van de derde schijf van de inkomstenbelasting is bereikt. De opbrengst hiervan diende voor de helft te worden teruggesluisd door middel van een verlaging van de belastingtarieven. De betaalde rente op restschulden mocht voor maximaal 5 jaar in mindering worden gebracht op het belastbaar inkomen.

**Huurwoningmarkt (sociaal).** Uitgangspunt was om de huurprijzen op marktconforme niveaus te brengen. De jaarlijkse huurverhoging bedraagt inflatie plus 1,5 procentpunt met daarbovenop een naar inkomen gedifferentieerde huurprijsverhoging. Met een inkomen boven EUR 43.000 mocht de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging inflatie plus 6,5 procentpunt bedragen. Daarnaast werd voorgesteld om het WWS te vereenvoudigen door de maximale huurprijs op basis van het puntensysteem te vervangen door 4,5% van de WOZ-waarde van de woning. Verder werd ingezet op de afroaming van de extra huurinkomsten via een verhoging van de heffing voor verhuurders, de zogenaamde verhuurdersheffing.

**Woningcorporaties.** De taak van woningcorporaties diende te worden teruggebracht tot activiteiten betreffende sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikt direct verbonden maatschappelijk vastgoed, de zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). In hoofdstuk 5 zal ook nader worden ingegaan op de ontwikkeling van het takenpakket van corporaties tussen 2015 en 2018.



### *Het Woonakkoord (2013)*

Het kabinet Rutte/Samsom was regelmatig genooddaakt om compromissen te sluiten met de oppositie. Een voorbeeld hiervan is het Woonakkoord dat werd afgesloten met D66, de ChristenUnie en de SGP. Het Woonakkoord bevatte onder andere maatregelen ten aanzien van de (sociale) huurwoningmarkt. De hoogte van de maximale jaarlijkse toegestane huurprijsstijging werd verlaagd, met name bij de inkomens boven EUR 43.000 (van inflatie plus 6,5 procentpunt naar inflatie plus 4,0 procentpunt). Hierbij zou het maximale huurprijsniveau gebaseerd blijven op het WWS. Het voornemen werd losgelaten om het maximale huurprijsniveau op 4,5% van de WOZ-waarde vast te stellen. Het WWS zou wel vereenvoudigd worden door het aantal punten mede op de WOZ-waarde te baseren. Ten aanzien van de koopwoningmarkt bleef het volledig en (tenminste) annuïtair aflossen van nieuwe hypotheekovereenkomsten overeind.

### *De Hervormingsagenda Woningmarkt (2013)*

In de hervormingsagenda wordt geen verwijzing meer gemaakt naar marktconform huurbeleid (Conijn, 2019) maar wordt 'gewildheid' genoemd. De huurprijs dient in overeenstemming te zijn met de gewildheid van de woning, terwijl marktconform een door de markt bepaald huurniveau inhoudt.

In de hervormingsagenda wordt onder andere ingezet op een beter werkende koopwoningmarkt. Voor de koopwoningmarkt stelde het kabinet het beperken van de schuldposities en de daaraan gekoppelde risico's centraal. De verstrekking van aflossingsvrije hypotheekleningen diende te worden beëindigd. Door de aftrekbaarheid van de hypotheekrente afhankelijk te stellen van het minimaal annuïtair aflossen van de lening werd daarin invulling aan gegeven. Verder werd de maximale LTV verlaagd naar 100% in 2018.

Een ander onderdeel in de hervormingsagenda is een beter werkende huurwoningmarkt. Het betreft hier voor een deel de hiervoor genoemde voornemens zoals de gedifferentieerde maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsstijging op basis van inkomensniveaus, de afroeping van de extra huurinkomsten via de verhuurderheffing en de vereenvoudiging van het WWS. Met een sterkere relatie tussen huurprijs en aantrekkelijkheid van de huurwoning en het tegengaan van scheefwonen werd ingezet op een betere allocatie van betaalbare huurwoningen. Ook het middensegment kwam aan de orde in de hervormingsagenda. De vraag naar huurwoningen in dit segment was sterk gestegen, in hoofdstuk 4 zal hier verder op worden ingegaan. Belemmeringen om te investeren in de vrije sector huur moesten worden weggenomen. Dit zou gebeuren door de fiscale subsidiëring in de koopsector af te bouwen en in de gereguleerde huursector zouden de huurprijzen meer in overeenstemming met de gewildheid worden gebracht en het scheefwonen zou met de inkomensafhankelijke huurprijsstijging worden tegengegaan. Corporaties zouden zich meer gaan richten op de (DAEB-)kerntaken. Corporatiewoningen die niet nodig waren voor de kerntaken zouden kunnen worden verkocht aan beleggers. De algehele opvatting was dat corporaties zich meer op hun kerntaken zouden moeten gaan richten waardoor er meer ruimte voor particuliere investeerders in het geliberaliseerde segment zou ontstaan (Conijn, 2019).

### *Nationale Woonagenda (2018)*

Op 23 mei 2018 is de Nationale Woonagenda gepresenteerd. Met de Nationale Woonagenda beogen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, Woonbond de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken. De drie uitdagingen waar de acties zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Voor de kwantitatieve opgave op de woningmarkt geldt het woningtekort tot 2025 als ijkpunt. Rekening houdend met de sloop van 12.000 tot 13.000 woningen per jaar, moeten er tot 2025

ongeveer 700.000 woningen worden bijgebouwd. Dat betekent jaarlijkse opgave van gemiddeld 75.000 woningen.

Dit is een forse ambitie, zeker als gekeken wordt naar de bouwproductie en de afgegeven bouwvergunningen de afgelopen jaren. De afgifte van bouwvergunningen geldt als leading indicator voor de nieuwbouwproductie van woningen. In 2017 en 2018 werden voor 70.000 nieuwbouwwoningen bouwvergunningen afgegeven. Dat is overigens exclusief de vergunningen voor woningen die door middel van transformaties van bijvoorbeeld kantoren gerealiseerd gaan worden. Het aantal woningen dat in deze transformatieplannen werd gerealiseerd, kwam in 2017 uit op ruim 7.500 woningen. Ook wanneer deze toevoegingen worden meegenomen, is de vergunningafgifte niet voldoende om het beoogde aantal opleveringen van 75.000 woningen per jaar te halen. In de eerste helft van 2019 werden er voor 26.000 woningen vergunningen afgegeven. In dezelfde periode een jaar eerder lag dit aantal nog op 32.000. Het EIB (2019) concludeerde daarnaast dat de harde plancapaciteit ontoereikend is om de streefaantallen te halen. In 6 jaar tijd zijn op basis van de Nationale Woonagenda 450.000 opgeleverde nieuwbouwwoningen benodigd terwijl er harde plancapaciteit bestaat voor 300.000 nieuwbouwwoningen.

#### *Maatregelen huurwoningmarkt (2019)*

In de recent gepubliceerde Kamerbrief 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' (Ministerie van BZK, 2019) constateert het ministerie van BZK dat we in Nederland verschillende maatregelen hebben om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de doorstroming te stimuleren. Woningcorporaties krijgen meer mogelijkheden om op lokaal niveau met gemeenten en huurders invulling te geven aan de volkshuisvesting. Bij de beleidsvoornemens wordt ingezet op verbeteringen binnen bestaande stelsel, meer mogelijkheden voor lokale invulling en op vereenvoudiging van regelgeving en verbetering van uitvoerbaarheid. De meest actuele discussies op de huurwoningmarkt concentreren zich onder andere op het reguleren van vrije sector huursegment. In aanvulling op het ingediende wetsvoorstel Vereenvoudiging Markttoets, dat corporaties meer ruimte geeft om middeldure huurwoningen te bouwen, werkt het kabinet een 'noodknop middenhuur' uit. Hiermee kunnen gemeenten in een aantal regio's die geconfronteerd worden met schaarste op de woningmarkt de aanvangshuurprijs van een vrije sectorhuurwoning maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Zoals hiervoor genoemd speelde deze voorgestelde maatregel ook ten aanzien van het Woonakkoord van 2013. Deze maatregel werd bij het Woonakkoord 2013 niet ingevoerd. Minister Ollongren heeft aangegeven dat de noodknop niet ten koste mag gaan van de investeringsmogelijkheden van 'fatsoenlijke investeerders' (Ministerie van BZK, 2019). De WOZ speelt sinds enkele jaren al een rol in het WWS, het puntensysteem waarmee de maximale huur voor gereguleerde huurwoningen wordt vastgesteld. In steden met veel vraag naar woningen zorgen de stijgende WOZ-waardes voor een opwaartse druk op de puntentelling op basis van het WWS. Het kabinet overweegt de rol van de WOZ te begrenzen.

### 3.4 Consequenties voor de vrije sector huurwoningmarkt

De recente beleidshervormingen op de woningmarkt hebben impact op de vraag naar en het aanbod van vrije sector huurwoningen. De toegankelijkheid van sociale huurwoningen is ingeperkt. De Rijksoverheid heeft hiertoe inkomensniveaus vastgesteld. Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot EUR 38.035 (prijspeil 2019), 10% van deze vrijgekomen sociale huurwoningen mogen verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen EUR 38.035 en EUR 42.436 (prijspeil 2019) en de resterende 10% mag aan huishoudens met een hoger inkomensniveau worden verhuurd. Ten aanzien van het huurprijsniveau van sociale huurwoningen heeft de overheid de inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. Huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen kunnen door de verhuurder een huurverhoging boven inflatie worden opgelegd. Daarmee is de maximale

jaarlijks toegestane huurprijsstijging hoger dan voorheen. Hierdoor vermindert de relatieve aantrekkelijkheid van een sociale huurwoning voor huishoudens. Voor de woonconsument is de sociale huurwoningvoorraad daarmee zowel minder toegankelijk als minder aantrekkelijk geworden. De koopwoningmarkt is vanuit het oogpunt van de woonconsument eveneens minder aantrekkelijk geworden. De hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd en de maximale hypothecaire lening in relatie tot de waarde van de koopwoning (LTV) is afgebouwd. Daarmee is een koopwoning minder aantrekkelijk geworden dan voorheen voor de woonconsument.

De vrije sector huurwoningmarkt was tot voor kort de enige sector waar geen overheidsingrepen hebben plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat de vraag van de woonconsument naar vrije sector huurwoningen de afgelopen jaren is toegenomen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de omvang van de vraag naar deze woningen in 2015 en 2018.

Het aanbod van vrije sector huurwoningen is eveneens toegenomen. In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij de ontwikkelingen tussen 2015 en 2018. Eind 2014 was de Nederlandse woningmarkt uitgebodemd, zoals bleek uit figuur 3.1. Het prijsniveau van koopwoningen bereikte een dal en de algemene marktvooruitzichten waren positief. Het instapmoment voor beleggers uit binnen- en buitenland was daarmee attractief geworden. Tegelijkertijd was het rendement op andere relatief risicoarme beleggingsalternatieven verminderd. Zo was de rente op staatsobligaties teruggelopen. Staatsobligaties zijn een beleggingscategorie voor, met name, insitutionele beleggers. Voor particuliere beleggers was de teruggelopen rente op spaarrekeningen en spaardeposito's relevant. Daarnaast was er, zoals hierboven benoemd, vanuit de gebruikersmarkt een toegenomen vraag naar vrije sector huurwoningen merkbaar. Gezien het interessante instapmoment, de toegenomen 'spread' tussen de rendementen van huurwoningbeleggingen enerzijds en staatsobligaties en spaarrekeningen anderzijds en de toegenomen vraag van de woonconsument naar vrije sector huurwoningen hebben beleggers uit binnen- en buitenland fors meer nieuwbouwwoningen aangekocht. In tabel 3.1 is dit inzichtelijk gemaakt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in deze tabel geen onderscheid kan worden gemaakt naar vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen. Daarnaast maken ook studenteneenheden onderdeel uit van de cijfers.

Tabel 3.1 Aangekochte nieuwbouwwoningen voor vrije sector huurwoningen door binnen- en buitenlandse beleggers, 2008-2018

	Nederlandse beleggers	Buitenlandse beleggers	Totaal
2008	1.240	0	<b>1.240</b>
2009	1.146	0	<b>1.146</b>
2010	1.200	0	<b>1.200</b>
2011	1.589	89	<b>1.678</b>
2012	1.948	165	<b>2.113</b>
2013	2.011	70	<b>2.081</b>
2014	5.608	716	<b>6.324</b>
2015	7.983	3.357	<b>11.340</b>
2016	9.493	1.813	<b>11.306</b>
2017	9.646	4.222	<b>13.868</b>
2018	9.103	8.099	<b>17.202</b>
Totaal 2008-2018	<b>50.967</b>	<b>18.531</b>	<b>69.498</b>

Bron: Bak Property Research, 2018 in Conijn, J. Inzicht is als een fata morgana, 2019, bewerking auteur.

### 3.5 Conclusies

De afgelopen 10 jaar hebben beleidshervormingen in het teken gestaan van afbouw van het fiscale voordeel ten aanzien van de financiering van koopwoningen en om de huurprijs van sociale huurwoningen meer in overeenstemming te brengen met de gewildheid van de woning. Daarnaast is de toegankelijkheid tot de sociale huurwoningvoorraad ingeperkt. De vrije sector huurwoningmarkt werd aanvankelijk niet geconfronteerd met nieuwe beleidsmaatregelen. De relatieve aantrekkelijkheid van de vrije sector huurwoningmarkt voor de woonconsument is hierdoor verbeterd. De vraag van huishoudens naar deze woningen is dan ook toegenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omvang van de vraagstromen in 2015 en 2018.

De toegenomen vraag naar vrije sector huurwoningen maakt het ook voor aanbieders van vrije sector huurwoningen interessanter om te investeren in dit segment van de woningmarkt. Gezien de afgenomen woningprijsniveaus ontstond tevens een aantrekkelijk instapmoment. Bovendien waren de rendementen van andere relatief risicoarme beleggingsproducten afgenomen waardoor institutionele en particuliere beleggers geïnteresseerder raakten in huurwoningbeleggingen. Beleggingen in huurwoningen worden eveneens als relatief risicoarm gezien. Het aanbod van vrije sector huurwoningen is dan ook toegenomen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de aanbodstromen in 2015 en 2018. Daarbij wordt ingezoomd op de verschillende categorieën eigenaren van vrije sector huurwoningen en de ontwikkelingen in het bezit geliberaliseerde huurwoningen.

## Hoofdstuk 4 – Vraag naar vrije sector huurwoningen

### 4.1 Inleiding

Nederland telde begin 2018 bijna 7,9 miljoen particuliere huishoudens (CBS). Een particulier huishouden bestaat uit een of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften (CBS Statline). Daarnaast zijn er institutionele huishoudens. Een institutioneel huishouden bestaat uit een of meer personen die een woonruimte bewonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Daarbij kan vooral worden gedacht aan mensen die woonachtig zijn in instellingen, zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, instellingen voor verslavingszorg en asielzoekerscentra waar personen in principe voor langere tijd verblijven. In totaal waren er in 2018 bijna 249.000 personen woonachtig in een instelling waarvan de bulk (90%) in een verpleeg- of verzorgingshuis of andere zorginstelling. De focus in dit hoofdstuk ligt op de vraag van particuliere huishoudens (in het vervolg ook huishoudens genoemd) naar vrije sector huurwoningen. Huishoudens wonen in sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen of koopwoningen. Een deel van deze huishoudens heeft geen verhuismotie, het andere deel wil wel graag verhuizen. Er kunnen nieuwe huishoudens gevormd worden door starters of door huishoudens afkomstig uit het buitenland. Tegelijkertijd zijn er huishoudens die de woningmarkt willen verlaten door verhuizing naar het buitenland of naar een verpleeghuis. Overigens zal bij overlijden een huishouden ook de woningmarkt 'verlaten'. Er zal in dit hoofdstuk echter niet stilgestaan worden bij de impact van sterftegevallen aangezien het hier geen verhuismotie betreft.

### 4.2 Literatuur

Over de omvang van de vraag naar vrije sector huurwoningen is op totaalniveau enige literatuur beschikbaar. ABF Research gaat in haar periodieke Socrates-raming in op de gewenste woning van verhuisgeneigde huishoudens. Het Socrates-model is een kwalitatief simulatiemodel voor de woningmarkt. Het model simuleert verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming. De overheid (Rijksoverheid, provincie en gemeenten) maakt gebruik van de uitkomsten van het Socrates-model voor het woningbouwbeleid. ABF Research modelleert en specificiert met het Socrates-model vraag en aanbod op de woningmarkt naar kwalitatieve aspecten zoals eigendom (huur of koop), vorm (een- of meergezins) en prijsniveau. Voor de Socrates-raming van 2019 is gebruik gemaakt van het WoON 2018 voor analyses ten aanzien van verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren en van de Primos-prognose 2019 voor het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. Op basis van de raming van 2019 willen ongeveer 1,3 miljoen huishoudens in Nederland verhuizen waarvan 12% naar een vrije sector huurwoning. Dat komt overeen met ongeveer 150.000 huishoudens die willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. In de Socrates-raming van 2016 concludeerde ABF Research mede op basis van het WoON 2015 dat er in totaal 1,4 miljoen verhuisgeneigde huishoudens waren waarvan 13% een vrije sector huurwoning wenste. Dat komt overeen met 182.000 huishoudens die wilden verhuizen naar een vrije sector huurwoning.

Rabobank (2019) constateert dat vrije sector huurmarkt door het ontbreken van vraagondersteuning erg klein is waarbij het zich baseert op een studie van het Centraal Planbureau (CPB) uit 2016. De focus in het Rabobank-rapport ligt op het middensegment van de vrije sector huurwoningmarkt en dan vooral op de voorraadzijde. Rabobank pleit daarbij voor een integrale hervorming van de woningmarkt en een stimulans voor de nieuwbouw van middensegment huurwoningen. Het CPB constateerde in haar studie in 2016 dat het aandeel van het geliberaliseerde huursegment is toegenomen. Dat kan enerzijds worden verklaard door demografische ontwikkelingen en een toenemende behoefte aan flexibiliteit en anderzijds door de beleidsontwikkelingen die in hoofdstuk 3 zijn geadresseerd (toegankelijkheid sociale huurprijssector ingeperkt, aantrekkelijkheid sociale huursector is verminderd als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, aantrekkelijkheid koopsector is verminderd als

gevolg van omlaag brengen van de LTV en de versoering van de mogelijkheden voor de hypotheekrenteaftrek).

ABF Research heeft in haar recente studie 'Functie van en vraag naar middenhuurwoningen' ingezoomd op een deelsegment van de vrije sector huurwoningvoorraad, namelijk woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en EUR 1.000 per maand (ongeacht of het contract gereguleerd of geliberaliseerd is). Van alle recent verhuisden in de middenhuur was 20% een starter, 18% een semi-starter, 18% doorstromer uit de koop en 38% doorstromer uit de huur. Onder semi-starter wordt in dit onderzoek verstaan een huishouden dat voor verhuizing ook al in een zelfstandige woning woonde, maar die woning is bij de verhuizing niet vrijgekomen (in tegenstelling tot bij doorstromers; een voorbeeld hiervan is een stel dat uit elkaar gaat en 1 van de ex-partners blijft achter in de woning). De aandelen starters en semi-starters zijn bijna verdubbeld sinds 1998. Het percentage doorstromers uit de koop is afgenomen. ABF Research constateert dat verhuizingen binnen of naar de middenhuur daarmee steeds vaker starters en semi-starters betreft. De vraag naar middenhuur is sterk toegenomen. Waar in 1998-2009 de vraag nooit meer bedroeg dan 5% van de totale vraag van verhuisgeneigde huishoudens, is dat toegenomen tot 11% in 2015 maar daarna gedaald tot 8%. Bijna de helft (46%) van de vragers valt in de leeftijdsgroep tot 35 jaar.

Conijn en Schilder (2017) constateren dat door veranderingen in de samenleving en op de woningmarkt het aannemelijk is dat de vraag naar betaalbare en toegankelijke huurwoningen in het middensegment in de nabije toekomst toeneemt. Voor de bepaling van het middensegment zijn woningen in de analyse betrokken die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen (tussen EUR 34.911 en EUR 52.800). Bij particuliere verhuurders gaat het om woningen met een huurprijs tussen EUR 550 en EUR 1.000 per maand en bij woningcorporaties om woningen met een huurprijs tussen EUR 710,68 (liberalisatiegrens 2017) en EUR 1.000 per maand. De middeninkomens vormen de grootste inkomenscategorie in het middensegment van de huursector. Een aanzienlijk deel van de huurders van huurwoningen in het middensegment kiest bij verhuizing opnieuw voor een huurwoning in het middensegment. Op basis van analyses met het WoON 2015 is de verwachting dat er per saldo jaarlijks 15.000 meer huishoudens het middensegment betrekken dan dat er huishoudens zijn die dit segment verlaten. Verder zijn er trends geïdentificeerd die wijzen op een stijgende vraag naar middensegment huurwoningen, zoals de aanpassingen van het beleid in de koopsector, flexibilisering van de arbeidsmarkt en focus in de corporatiesector op de doelgroepen.

Ten aanzien van de omvang van de verschillende doelgroepen voor vrije sector huurwoningen is weinig literatuur beschikbaar. Alleen in het rapport van Van Gijzel (2018) worden doelgroepen voor de vraag naar middensegment huurwoningen onderscheiden. De achtergrond voor de vaststelling van de volgende 7 doelgroepen wordt daarbij overigens niet gegeven:

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

Van Gijzel geeft in het rapport overigens niet aan wat de omvang van deze doelgroepen is.

### 4.3 Onderzoeksmethode

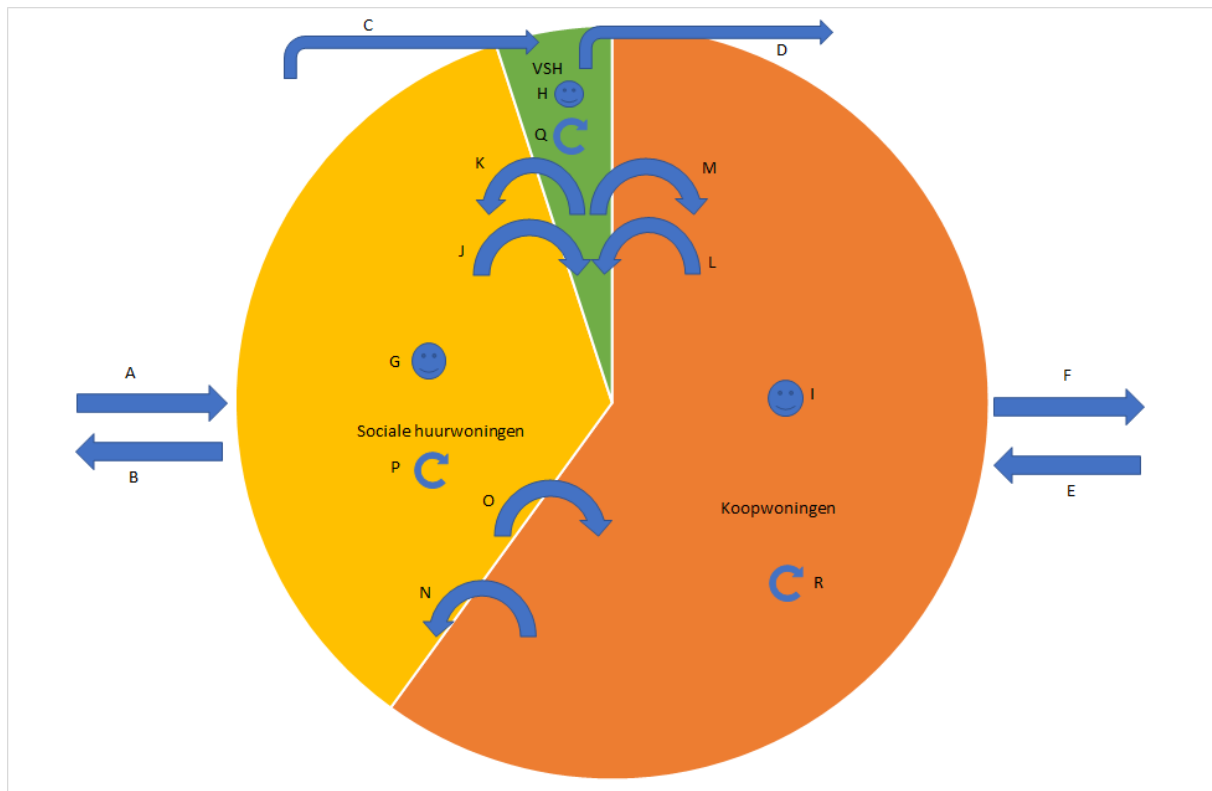
Bij onderzoeken over de vraag naar vrije sector huurwoningen is de focus doorgaans gericht op verhuisgeneigde huishoudens. Zo wordt in de Socrates-ramingen stilgestaan bij de kwalitatieve woningvraag van starters en doorstromers waarbij ook de mate van verhuisgeneigdheid in ogenschouw wordt genomen. Conijn en Schilder zoomen in op de jaarlijkse mutatie tussen verhuisgeneigde huishoudens die naar een vrije sector huurwoning willen verhuizen en verhuisgeneigde huishoudens die de vrije sector huurwoningmarkt willen verlaten. Van Gijzel noemt de doelgroepen die in de markt zijn voor een middensegment huurwoning.

In dit onderzoek worden huishoudens betrokken die met veel plezier in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuiswens hebben (gerealiseerde vraag, de 'zittenblijvers') en huishoudens die naar of vanuit een vrije sector huurwoning willen verhuizen (de huishoudens met een verhuiswens, de 'vragers'). Bij de huishoudens met een verhuiswens is geen rekening gehouden met de mate van verhuisgeneigdheid. Dat wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten om de woonwensen van alle huishoudens ongeacht hun verhuisgeneigdheid te betrekken. Vrije sector huurwoningen worden in dit onderzoek gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, ongeacht of het contract gereguleerd of geliberaliseerd is. In figuur 4.1 wordt het theoretisch model voor de vraagzijde van de markt geïntroduceerd. De totale vraag naar vrije sector huurwoningen omvat huishoudens die reeds in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuiswens hebben (categorie H, de zittenblijvers), aangevuld met toetreders (categorie C), huishoudens die vanuit een sociale huurwoning (categorie J) of een koopwoning (categorie L) willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning en huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning (categorie Q), verminderd met huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt en een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D) en huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning (categorie K) of koopwoning (categorie M); in formulevorm:

$$\text{Vraag naar vrije sector huurwoningen} = H + C + J + L + Q - D - K - M.$$

Geconfronteerd met figuur 4.1 lijken de door Van Gijzel benoemde doelgroepen goed te onderbouwen. In het schema in figuur 4.2 wordt visueel inzichtelijk gemaakt hoe de doelgroepen van Van Gijzel aansluiten bij het in dit onderzoek gehanteerde model voor de vraagzijde van de markt. Hiervoor is een uitsnede gemaakt van het bovenste deel van figuur 4.1 en is visueel de connectie gelegd met de door Van Gijzel aangeduide doelgroepen. De doelgroepen 1, 2 en 3 komen overeen met de letters H (de zittenblijvers) en Q (huishoudens die al in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning) uit figuur 4.1. Doelgroepen 4 en 5 komen overeen met letter C (gedeeltelijk, toetreders (starters en huishoudens uit het buitenland) die naar een vrije sector huurwoning in Nederland willen verhuizen). Doelgroep 6 correspondeert met letter L (doorstromers vanuit een koopwoning naar een vrije sector huurwoning). Doelgroep 7 sluit tenslotte aan bij letter J (doorstromers vanuit sociale huurwoningen naar vrije sector huurwoningen). Voor de bepaling van de totale vraagomvang naar vrije sector huurwoningen dient er nog gesaldeerd te worden voor de huishoudens die hun vrije sector huurwoning willen verlaten (categorieën D, K en M). De analyses in dit hoofdstuk en de uitkomsten daarvan leveren een kwantitatieve verkenning op van de verschillende huishoudenscategorieën die gezamenlijk de totale vraag naar vrije sector huurwoningen vormen. De totale vraag is hier gedefinieerd als de optelsom van de gerealiseerde vraag (de zittenblijvers) en het saldo van de verhuisgeneigde huishoudens (de vragers).

Figuur 4.1 Conceptueel model – huishoudens op de Nederlandse woningmarkt



VSH staat hierbij voor het segment vrije sector huurwoningen. De verschillende letters staan respectievelijk voor de verschillende vraagsituaties:

- A: Toetreders die willen verhuizen naar een sociale huurwoning.
- B: Uittreders die de Nederlandse woningmarkt willen verlaten en die in dat geval een sociale huurwoning achterlaten.
- C: Toetreders die willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning.
- D: Uittreders die de Nederlandse woningmarkt willen verlaten en die in dat geval een vrije sector huurwoning achterlaten.
- E: Toetreders die willen verhuizen naar een koopwoning.
- F: Uittreders die de Nederlandse woningmarkt willen verlaten en die in dat geval een koopwoning achterlaten.
- G: Huishoudens die in een sociale huurwoning wonen en geen verhuiswens hebben.
- H: Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuiswens hebben.
- I: Huishoudens die in een koopwoning wonen en geen verhuiswens hebben.
- J: Huishoudens die willen verhuizen van een sociale huurwoning naar een vrije sector huurwoning.
- K: Huishoudens die willen verhuizen van een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning.
- L: Huishoudens die willen verhuizen van een koopwoning naar een vrije sector huurwoning.
- M: Huishoudens die willen verhuizen van een vrije sector huurwoning naar een koopwoning.
- N: Huishoudens die willen verhuizen van een koopwoning naar een sociale huurwoning.
- O: Huishoudens die willen verhuizen van een sociale huurwoning naar een koopwoning.
- P: Huishoudens die in een sociale huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning.
- Q: Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning.
- R: Huishoudens die in een koopwoning wonen en willen verhuizen naar een andere koopwoning.



Figuur 4.2 Confrontatie onderzoeksmodel en doelgroepen van Van Gijssel



Voor de analyses in dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de datasets van het WoON dat eens in de drie jaar wordt uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van BZK. De uitkomsten worden gebruikt als input voor het woningmarktbeleid. Het WoON geeft inzicht in de actuele woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Het WoON wordt gebruikt in het beleidsontwikkelingstraject, voor kennisontwikkeling op het terrein van bouwen en wonen, voor het beantwoorden van vragen van de Tweede Kamer en als input voor prognosemodellen op het gebied van de woningbehoefte. De datasets uit het WoON worden ter beschikking gesteld voor onderzoek door DANS (Data Archiving and Networked Services), een instituut van KNAW en NWO. De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de datasets van het WoON 2015 en het WoON 2018 en uitgevoerd door middel van statistisch softwarepakket Stata. Voor de relevante variabelen in het kader van dit onderzoek is gebruikgemaakt van de achterliggende vragenlijsten van beide WoON-onderzoeken.

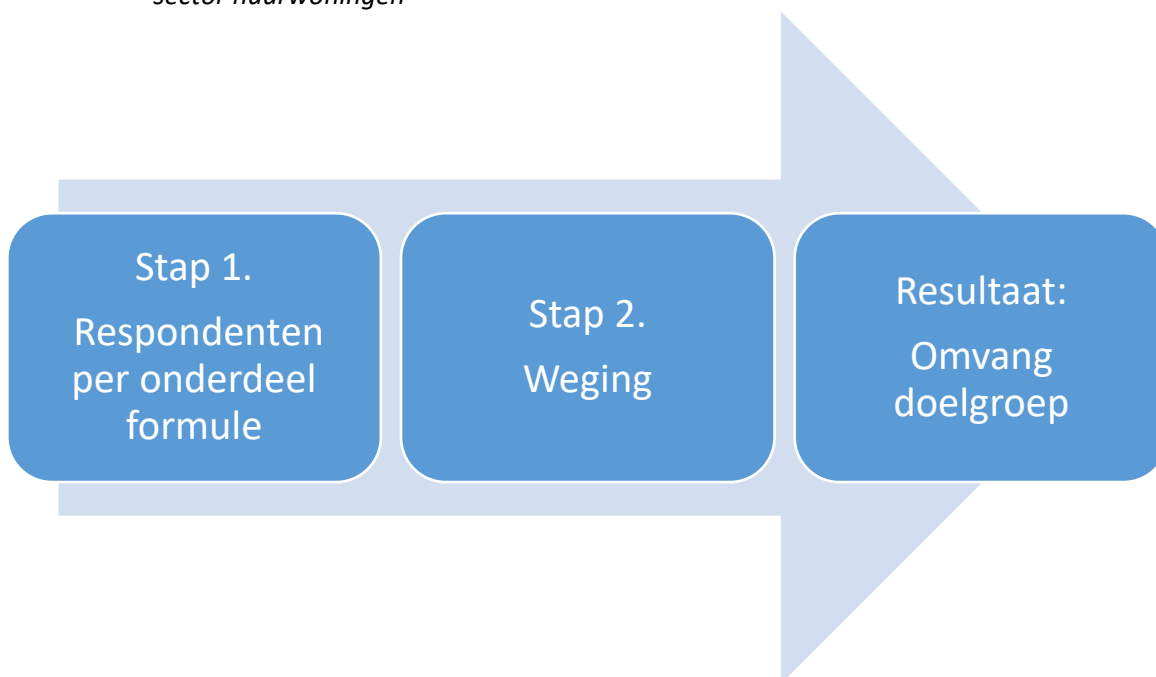
Bij de analyses van de datasets van WoON 2015 en 2018 is rekening gehouden met weging. Non-respons is namelijk een belangrijk probleem bij steekproefonderzoek (CBS, 2018). Tijdens de dataverzameling wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke respons is en een zo goed mogelijke representatie van de doelpopulatie. Door non-respons zijn bepaalde groepen onder- of oververtegenwoordigd waardoor de respondenten geen juiste afspiegeling van de populatie vormen. Dit kan leiden tot vertekening in de uitkomsten van het onderzoek. Door weging wordt de non-respons gereduceerd. Met het toekennen van gewichten aan de respondenten wordt de representativiteit zo goed mogelijk hersteld.

De dataset van het WoON 2015 bevat de resultaten van bijna 63.000 geënquêteerde personen van 18 jaar en ouder in de periode september 2014 tot en met mei 2015. Personen die in een instelling wonen, worden niet meegenomen in dit onderzoek. Deze periode kenmerkte zich door de eerste tekenen van herstel op de woningmarkt en het woonbeleid van het kabinet Rutte-II kreeg vorm. Daarbij wordt rekening gehouden met weging door middel van de toegekende huishoudensgewichten (bij starters: van personen) in het databestand. Er zijn in het WoON 2015 twee doelpopulaties gedefinieerd, op het niveau van personen en op het niveau van huishoudens (CBS, 2015). Op persoonsniveau hebben uitkomsten betrekking op alle personen die op 1 januari 2015 minstens 18 jaar zijn, deel uitmaken van particuliere huishoudens en ingeschreven zijn in de Basisregistratie Personen (BRP). Voor huishoudens is de doelpopulatie gedefinieerd als alle particuliere huishoudens die op 1 januari 2015 een huisvesting in Nederland hebben en waarbinnen ten minste één persoon 18 jaar of ouder is. Voor beide doelpopulaties zijn gewichten toegekend. De uitkomsten van de analyses worden daarmee gewogen.

De dataset van het WoON 2018 bevat de resultaten van ruim 67.500 geïnterviewde personen van 18 jaar en ouder die niet woonachtig zijn in een instelling. De enquêteperiode liep van augustus 2017 tot en met april 2018. Dit was een periode waarin de woningmarkt na een aantal jaar van crisis en herstel weer volop dynamiek kende. Ook werd zichtbaar werd dat de woningproductie de vraagontwikkeling niet bijhield. Het gevolg is schaarste in diverse Nederlandse regio's en als gevolg daarvan werden (sterk) stijgende woningprijzen zichtbaar.

De uitkomsten van deze analyses leveren antwoord op de vraag wat de omvang van de vraag naar vrije sector huurwoningen is in 2015 en 2018. De formule uit paragraaf 4.3 wordt gevuld. Daarbij wordt het processchema doorlopen zoals weergegeven in figuur 4.3. De liberalisatiegrens lag beide jaren op EUR 710,68. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de resultaten van het WoON 2015 en in paragraaf 4.5 staan de resultaten van het WoON 2018 centraal.

*Figuur 4.3 Processchema analyse van WoON 2015 en 2018 voor bepaling vraagomvang vrije sector huurwoningen*



#### 4.4 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2015

In deze paragraaf worden de verschillende onderdelen van de formule van vraag naar vrije sector huurwoningen in chronologische volgorde geadresseerd:

*Vraag naar vrije sector huurwoningen = H + C + J + L + Q – D – K – M.*

In bijlage 1 is per categorie aangegeven welke vragen in het WoON 2015 zijn gebruikt voor de analyses.

*Huishoudens die reeds in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuishwens hebben (categorie H)*

In het WoON 2015 zijn er na correctie voor starters, in totaal 2.493 respondenten die in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuishwens hebben. Tot deze categorie worden huishoudens gerekend die aangeven dat ze beslist niet of misschien willen verhuizen. Na weging is de totale omvang van de categorie zittenblijvers **337.000** huishoudens.

*Toetreders (categorie C)*

Er kunnen verschillende deelcategorieën toetreders worden onderscheiden. In dit onderzoek wordt ingezoomd op de verhuishwensen van starters (C1), toetreders vanuit het buitenland (C2) en overige toetreders (C3) naar vrije sector huurwoningen.

*Starters (C1)*

In het WoON 2015 geven in totaal 236 huishoudens aan dat zelfstandig gaan wonen de reden voor de gewenste verhuizing is en dat zij op zoek zijn naar een vrije sector huurwoning. Gekoppeld aan de weegfactor zijn er in totaal **45.000** starters die naar een vrije sector huurwoning willen verhuizen.

#### *Toetreders vanuit het buitenland (C2)*

De vragenlijst van het WoON-onderzoek wordt alleen bij in Nederland woonachtige personen afgenomen. In het buitenland woonachtige personen worden dan ook niet geënquêteerd. Als operationalisatie voor deze vraagstroom is gekeken naar het aantal huishoudens die de afgelopen 2 jaar van het buitenland naar Nederland zijn verhuisd en die willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. Dat zijn in totaal 29 respondenten. Gecombineerd met de weegfactor zijn er **5.000** toetreders vanuit het buitenland die een vrije sector huurwoning in Nederland overwegen.

#### *Overige toetreders (categorie C3)*

De categorie overige toetreders bestaat uit huishoudens die bijvoorbeeld in een studentenwoning, woonwagen of woonboot wonen en willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. In totaal zijn er na correctie voor starters 13 respondenten die deze verhuisstap willen zetten. Dat resulteert na weging in **2.000** huishoudens.

#### *Huishoudens die vanuit een sociale huurwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (categorie J)*

In totaal zijn er na correctie voor starters 491 respondenten in de dataset van het WoON 2015 aanwezig die nu in een huurwoning wonen met een huurprijs lager dan EUR 710,68 (sociale huurwoning) en die willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. Zoals eerder aangegeven wordt hierbij geen rekening gehouden of het huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is. De totale vraagomvang bedraagt na weging **91.000** huishoudens.

#### *Huishoudens die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (categorie L)*

Gecorrigeerd voor het aantal starters resteren 914 huishoudens die momenteel een koopwoning bezitten en die een verhuizing naar een vrije sector huurwoning overwegen. Dat komt na weging overeen met **113.000** huishoudens die in een koopwoning wonen en willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning.

#### *Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning (categorie Q)*

Er zijn in totaal **53.000** huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning. Er zijn in totaal 369 respondenten die woonachtig zijn in een vrije sector huurwoning en willen verhuizen naar een andere woning in deze sector. Hierbij is een correctie gemaakt voor het aantal starters binnen deze groep. Na deze correctie is het aantal respondenten gewogen.

#### *Huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt (categorie D)*

De huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt kunnen in het kader van dit onderzoek worden onderverdeeld naar huishoudens die een vrije sector huurwoning achterlaten en naar het buitenland willen verhuizen (categorie D1) en overige uittreders uit de Nederlandse woningmarkt.

#### *Verhuizers naar het buitenland (D1)*

Er zijn 81 respondenten die aangeven dat ze in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar het buitenland. Na weging komt dat overeen met in totaal **12.000** huishoudens.

#### *Overige uittreders uit de woningmarkt die een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D2)*

Er zijn huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en aangeven dat ze willen verhuizen binnen Nederland maar niet naar een sociale huur- of koopwoning. Het betreft hier bijvoorbeeld huishoudens die naar een verzorgingshuis, woonwagen of woonboot willen verhuizen. In totaal gaat het om, gecorrigeerd voor starters, 18 respondenten en na weging **2.000** huishoudens.

*Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning (categorie K)*

In totaal zijn er na correctie voor starters in totaal 359 huurders van een vrije sector huurwoning die graag naar een sociale huurwoning willen verhuizen. Hierbij is geen koppeling gemaakt of huishoudens hiervoor in aanmerking kunnen komen gezien hun inkomen. De totale stroom bedraagt na weging **45.000** huishoudens.

*Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een koopwoning (categorie M)*

Er zijn 547 respondenten die aangeven graag de stap te willen maken van een vrije sector huurwoning naar een koopwoning (gecorrigeerd voor starters). Dat houdt na weging in dat er in Nederland in totaal **84.000** huishoudens deze verhuissap willen maken.

*Deelconclusie*

Alle afzonderlijke elementen van de vraagformule voor vrije sector huurwoningen zijn nu bekend. De formule ingevuld levert de uitkomst zoals in tabel 4.1 opgenomen. De totale vraagomvang naar vrije sector huurwoningen in 2015 bedroeg **503.000**. Van het totaal aantal huishoudens in Nederland is dat 7%. Bij deze analyses is buiten beschouwing gelaten of deze huishoudens zich ook feitelijk een vrije sector huurwoning kunnen veroorloven. Daarnaast zijn andere restricties ook buiten beschouwing gebleven. Als huishouden kan je bijvoorbeeld wel willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning maar als het huishoudensinkomen boven de toelatinggrens uitkomt, is de slaagkans zeer klein. Bovendien zijn urgente woningzoekers niet/beperkt zichtbaar in het WoON-onderzoek. Hieronder vallen huishoudens die op korte termijn een huisvestingsbehoefte hebben als gevolg van bijvoorbeeld een scheiding of beëindiging van een relatie. De resultaten zijn dan ook gebaseerd op een 'foto' van de set huishoudens ten tijde van het invulmoment van de enquête.

Tabel 4.1 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2015

	Vraagomvang per categorie (% van het totaal)
Huishoudens die reeds in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuismwens hebben (H)	337.000 (67%)
Starters (C1)	45.000 (9%)
Toetreders vanuit het buitenland (C2)	5.000 (1%)
Overige toetreders (C3)	2.000 (0%)
Huishoudens die vanuit een sociale huurwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (J)	91.000 (18%)
Huishoudens die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (L)	113.000 (22%)
Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning (Q)	53.000 (11%)
Huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt en een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D1)	-12.000 (-2%)
Overige uittreders vanuit een vrije sector huurwoning (D2)	-2.000 (0%)
Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning (K)	-45.000 (-9%)
Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een koopwoning (M)	-84.000 (-17%)
<b>Totaal (H+C1+C2+C3+J+L+Q-D1-D2-K-M)</b>	<b>503.000 (100%)</b>

#### 4.5 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2018

In deze paragraaf worden de verschillende onderdelen van de vraag naar vrije sector huurwoningen, net als in de vorige paragraaf, in chronologische volgorde geadresseerd. Tevens wordt in bijlage 2 aangegeven welke vragen in het WoON 2018 zijn gebruikt voor de analyses. Voor de doorvertaling naar het totaal aantal huishoudens in Nederland wordt, net als in de vorige paragraaf, het aantal respondenten gewogen.

##### *Huishoudens die reeds in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuishwens hebben (categorie H)*

In het WoON 2018 zijn er, gecorrigeerd voor starters, in totaal 3.348 respondenten die in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuishwens hebben. Na weging bedraagt de totale omvang van deze categorie **494.000** huishoudens.

##### *Toetreders (categorie C)*

Voor deze categorie wordt, net als in paragraaf 4.4 onderscheid gemaakt naar starters (C1), toetreders vanuit het buitenland (C2) en overige toetreders (C3)

##### *Starters (C1)*

In het WoON 2018 geven, gecorrigeerd voor weging, in totaal 443 huishoudens aan dat zelfstandig gaan wonen de reden voor de gewenste verhuizing is en dat zij op zoek zijn naar een vrije sector huurwoning. Gekoppeld aan de weegfactor zijn er in totaal **72.000** starters die naar een vrije sector huurwoning willen verhuizen.

##### *Toetreders vanuit het buitenland (C2)*

De vragenlijst van het WoON-onderzoek wordt alleen bij in Nederland woonachtige personen afgenomen. In het buitenland woonachtige personen worden dan ook niet geënquêteerd. Als operationalisatie is gekeken naar het aantal huishoudens die de afgelopen 2 jaar van het buitenland naar Nederland zijn verhuisd en die willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. Hierbij is gecorrigeerd voor starters. Dat zijn in totaal 34 respondenten. Rekening houdend met de weegfactor op het totaal aantal huishoudens zijn er **6.000** toetreders vanuit het buitenland die een vrije sector huurwoning in Nederland overwegen.

##### *Overige toetreders (C3)*

Het aantal overige toetreders dat naar een vrije sector huurwoning wil verhuizen komt in 2018 voor 70% voor rekening van huishoudens die momenteel in een kamer in een studentenwoning wonen (ongewogen). Gecorrigeerd voor starters en na weging zijn er **12.000** huishoudens die naar een vrije sector huurwoning willen verhuizen.

##### *Huishoudens die vanuit een sociale huurwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (categorie J)*

In totaal zijn er gecorrigeerd voor het aantal starters binnen deze groep in totaal 643 respondenten in de dataset van het WoON 2018 aanwezig die nu in een huurwoning wonen met een huurprijs lager dan EUR 711 (sociale huurwoning; hierbij geldt ook de opmerking dat niet in ogenschouw is genomen of het hier een gereguleerd of geliberaliseerd huurcontract betreft) en die willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. Na weging komt dit overeen met een totale omvang van **117.000** huishoudens.

*Huishoudens die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (categorie L)*

Gecorrigeerd voor het aantal starters die nog thuis wonen in de koopwoning van hun ouders resteren 1.332 huishoudens die momenteel een koopwoning bezitten en die een verhuizing naar een vrije sector huurwoning overwegen. Dat komt na weging overeen met **153.000** huishoudens die in een koopwoning wonen en willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning.

*Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning (categorie Q)*

Er zijn in totaal **114.000** huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning. Van alle respondenten geeft, gecorrigeerd voor het aantal starters, 1,1% aan dat zij woonachtig zijn in een vrije sector huurwoning en willen verhuizen naar een andere woning in deze sector.

*Huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt (categorie D)*

De huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt kunnen in het kader van dit onderzoek worden onderverdeeld naar huishoudens die een vrije sector huurwoning achterlaten en naar het buitenland willen verhuizen (categorie D1) en overige uittreders uit de Nederlandse woningmarkt.

*Huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt en een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D1)*

Er zijn 115 respondenten, na correctie voor het aantal starters, die aangeven dat ze in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar het buitenland. Dat komt na weging overeen met in totaal **19.000** huishoudens.

*Overige uittreders uit de woningmarkt die een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D2)*

In totaal 0,08% van de respondenten uit het WoON 2018 (gecorrigeerd voor starters) wil verhuizen binnen Nederland maar niet naar een zelfstandige woning. Daarbinnen is een verzorgingshuis de grootste categorie. In totaal zijn er **9.000** huishoudens die wensen te verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een niet-woning in Nederland.

*Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning (categorie K)*

In totaal zijn er 611 huurders van een vrije sector huurwoning die graag naar een sociale huurwoning willen verhuizen (gecorrigeerd voor starters). In het WoON wordt daarbij niet gekeken of deze huishoudens toegang hebben tot deze sector gezien hun inkomenssituatie. Er wordt, zoals eerder aangegeven, gekeken naar de woonwensen niet rekening houdend met restricties. De totale stroom bedraagt, na weging, **88.000** huishoudens.

*Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een koopwoning (categorie M)*

Er zijn na weging en correctie voor starters 1.099 respondenten die aangeven graag de stap te willen maken van een vrije sector huurwoning naar een koopwoning. Dat is 1,63% van het totaal aantal respondenten en houdt, na weging, in dat er in Nederland in totaal **173.000** huishoudens deze verhuisstap willen maken.

*Conclusie*

Alle afzonderlijke elementen van de vraagformule voor vrije sector huurwoningen voor 2018 zijn nu bekend. De formule ingevuld levert de uitkomst zoals in tabel 4.2 opgenomen. De totale vraagomvang naar vrije sector huurwoningen in 2018 bedroeg **679.000**. Ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in Nederland is dit aandeel 9%. Bij deze analyses is, net zoals voor de analyses voor 2015,

geen rekening gehouden met restricties. In het WoON ligt de focus namelijk op de woonwensen van huishoudens waarbij restricties niet in ogenschouw worden genomen.

Tabel 4.2 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2018

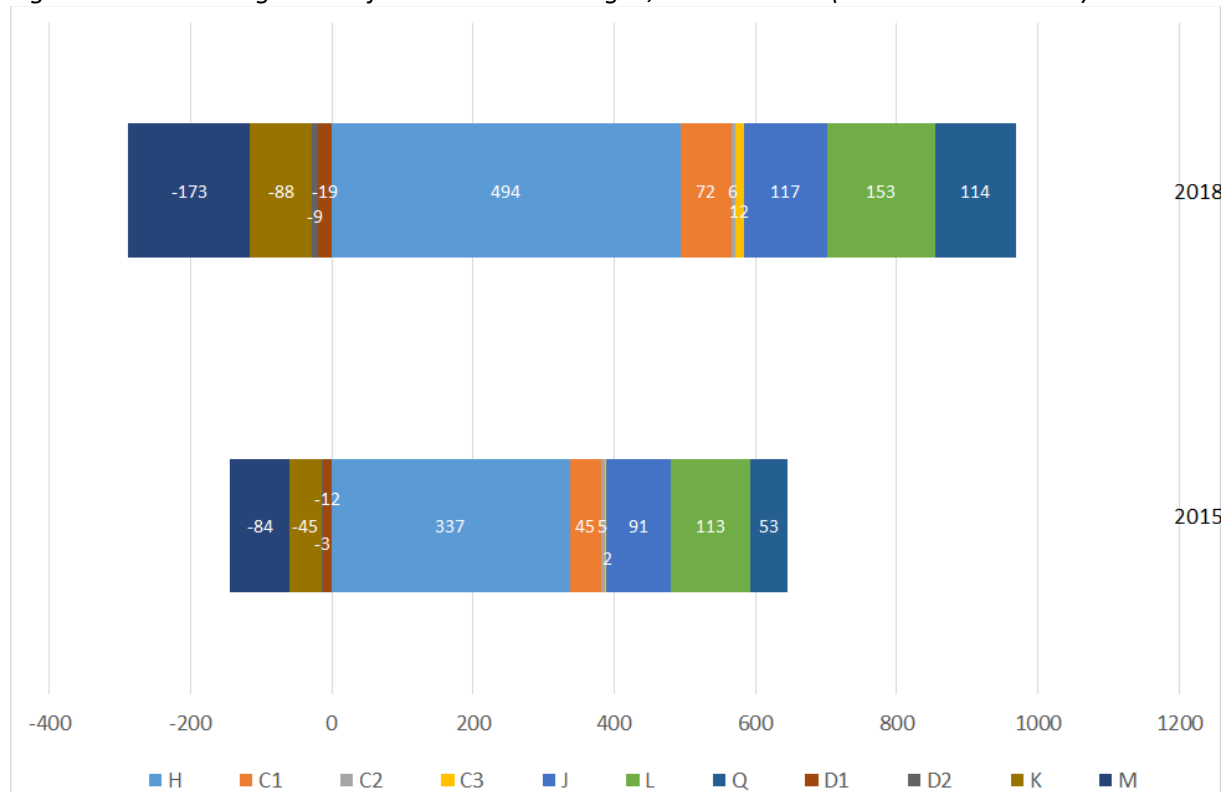
	Vraagomvang per categorie (% van het totaal)
Huishoudens die reeds in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuiscens hebben (H)	494.000 (73%)
Starters (C1)	72.000 (11%)
Toetreders vanuit het buitenland (C2)	6.000 (1%)
Overige toetreders (C3)	12.000 (2%)
Huishoudens die vanuit een sociale huurwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (J)	117.000 (17%)
Huishoudens die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (L)	153.000 (23%)
Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning (Q)	114.000 (17%)
Huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt en een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D1)	-19.000 (-3%)
Overige uittreders vanuit een vrije sector huurwoning (D2)	-9.000 (-1%)
Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning (K)	-88.000 (-13%)
Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een koopwoning (M)	-173.000 (-25%)
<b>Totaal (H+C1+C2+C3+J+L+Q-D1-D2-K-M)</b>	<b>679.000 (100%)</b>

#### 4.6 Conclusies

In figuur 4.4 is de vraag naar vrije sector huurwoningen per onderscheiden categorie weergegeven. Hieruit blijkt dat in 2018 de figuur aan beide zijde 'uitgerechter' is dan in 2015. Dat houdt in dat er aan de ene kant meer gewenste verhuisbewegingen zijn vanuit de vrije huursector en aan de andere kant dat de toename van de gerealiseerde vraag en latente behoefte aan vrije sector huurwoningen is toegenomen.

De grootste groep in 2015 en 2018 zijn de huishoudens die naar tevredenheid in hun vrije sector huurwoning wonen en geen verhuiscens hebben, de stabiele en gerealiseerde vraag. Deze groep is toegenomen van 337.000 naar 494.000, een groei van 157.000 huishoudens en 47%. Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de dynamiek in de verhuiscens is toegenomen. Zowel het aantal huishoudens dat wenst te verhuizen uit een vrije sector huurwoning is fors toegenomen (+145.000; een verdubbeling ten opzichte van 2015) als het aantal huishoudens dat wenst te verhuizen naar een (andere) vrije sector huurwoning (+165.000; een toename van 53% ten opzichte van 2015).

Figuur 4.4 Vraag naar vrije sector huurwoningen, 2015 en 2018 (x 1.000 huishoudens)



Bron: Databestanden WoON 2015 en WoON 2018, CBS; analyses en bewerking auteur.

Onderscheiden naar categorieën zijn er ook interessante bewegingen zichtbaar. Het aantal huishoudens dat graag wenst te verhuizen naar een koopwoning is in 2018 verdubbeld ten opzichte van 2015 (tabel 4.3). De oorzaak van deze toename kan op basis van de data van de WoON-onderzoeken niet achterhaald worden. Mogelijk speelt hierbij de wens tot vermogensopbouw een rol. De lage hypotheekrente maakt het mogelijk om bij dezelfde maandlasten een hoger hypotheekbedrag te lenen; de forse stijgingen van de koopprijzen van de laatste tijd doet deze ontwikkeling echter weer voor een deel teniet. Tevens zijn er berichten in de media gekomen over de vermeende forse huurprijzen en huurprijsverhogingen van verhuurders in de vrije sector. Dat kan mogelijk het sentiment bij geënquêteerde huishoudens die al in een vrije sector huurwoning wonen voeden om uit te kijken naar een koopwoning, een sociale huurwoning of een vertrek uit de Nederlandse woningmarkt. Een andere verklaring kan zijn dat een huishouden niet tevreden was met de kwaliteit van de woning of de huurprijsstijging die het jaarlijks voor de kiezen heeft gekregen.

Van de latente vragers, de huishoudens die willen verhuizen naar een (andere) vrije sector huurwoning, blijkt de toename van het aantal huishoudens dat al woonachtig is in een vrije sector huurwoning en wil verhuizen naar een andere woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens toe te zijn genomen. En wel van 53.000 naar 114.000, meer dan een verdubbeling. Deze huishoudens zijn kennelijk niet of minder vatbaar geweest voor de hierboven genoemde berichten in de media of hun eigen ervaringen zijn positiever. Een andere verklaring kan zijn dat deze huishoudens in het verleden hebben getracht te verhuizen naar een sociale huurwoning of een koopwoning maar dat zij deze verhuisstap niet hebben kunnen maken als gevolg van restricties (bijvoorbeeld een te hoog inkomen om toegang te krijgen tot de sociale huurwoningvoorraad).



Tabel 4.3 Vraag naar vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018 en verschil (Δ, absoluut en relatief)

	2015	2018	Δ
Huishoudens die reeds in een vrije sector huurwoning wonen en geen verhuishwens hebben (H)	337.000	494.000	+157.000 (+47%)
Starters (C1)	45.000	72.000	+27.000 (+60%)
Toetreders vanuit het buitenland (C2)	5.000	6.000	+1.000 (+20%)
Overige toetreders (C3)	2.000	12.000	+10.000 (+500%)
Huishoudens die vanuit een sociale huurwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (J)	91.000	117.000	+26.000 (+29%)
Huishoudens die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (L)	113.000	153.000	+40.000 (+35%)
Huishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen en willen verhuizen naar een andere vrije sector huurwoning (Q)	53.000	114.000	61.000 (+115%)
Huishoudens die willen uittreden uit de Nederlandse woningmarkt en een vrije sector huurwoning achterlaten (categorie D1)	-12.000	-19.000	-7.000 (-58%)
Overige uittreders vanuit een vrije sector huurwoning (D2)	-2.000	-9.000	-7.000 (-350%)
Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning (K)	-45.000	-88.000	-43.000 (-96%)
Huishoudens die willen verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning naar een koopwoning (M)	-84.000	-173.000	-89.000 (-106%)
<b>Totaal (H+C1+C2+C3+J+L+Q-D1-D2-K-M)</b>	<b>503.000</b>	<b>679.000</b>	<b>+176.000</b> <b>(+35%)</b>

## Hoofdstuk 5 – Aanbod vrije sector huurwoningen

### 5.1 Inleiding

Nederland telde begin 2018 ruim 7,7 miljoen woningen (CBS). CBS definieert een woning als een voor woondoeleinden bestemde eenheid van gebruik. Alle verblijfsobjecten met minimaal de functie wonen en eventueel andere functies worden als woning aangemerkt. Voorbeelden van woningen zijn vrijstaande woningen, tussenwoningen, appartementen en studentenhuizen. De woningvoorraad kan op verschillende manieren worden ingedeeld, zoals naar eigenaar (eigenaar bewoners (koopwoningen), woningcorporaties en overige verhuurders) en naar sector (koopwoningen, sociale huurwoningen (gereguleerd) en vrije sector huurwoningen (niet-gereguleerd; huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens)). Zoals in hoofdstuk 2 reeds was aangegeven is het aandeel koopwoningen in de Nederlandse woningvoorraad momenteel het grootst. In totaal zijn er 4,4 miljoen koopwoningen in 2018. Om in hoofdstuk 6 de koppeling te kunnen maken tussen de vraag-aanbodsituatie voor vrije sector huurwoningen, wordt in dit hoofdstuk de sectorale indeling als vertrekpunt genomen. Hierbij worden ontwikkelingen bij de verschillende aanbieders van vrije sector huurwoningen meegenomen. In dit onderzoek worden woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders onderscheiden als aanbieders van vrije sector huurwoningen. De focus in dit hoofdstuk ligt bij de verklaring van de verschillen tussen de voorraad vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018. Daarvoor wordt ingezoomd op de relevante ontwikkelingen bij de verschillende categorieën eigenaars van vrije sector huurwoningen. De analyses in dit hoofdstuk en de uitkomsten daarvan leveren een kwantitatief beeld op van de verschillende voorraadstromen die gezamenlijk het totale aanbod vrije sector huurwoningen vormt.

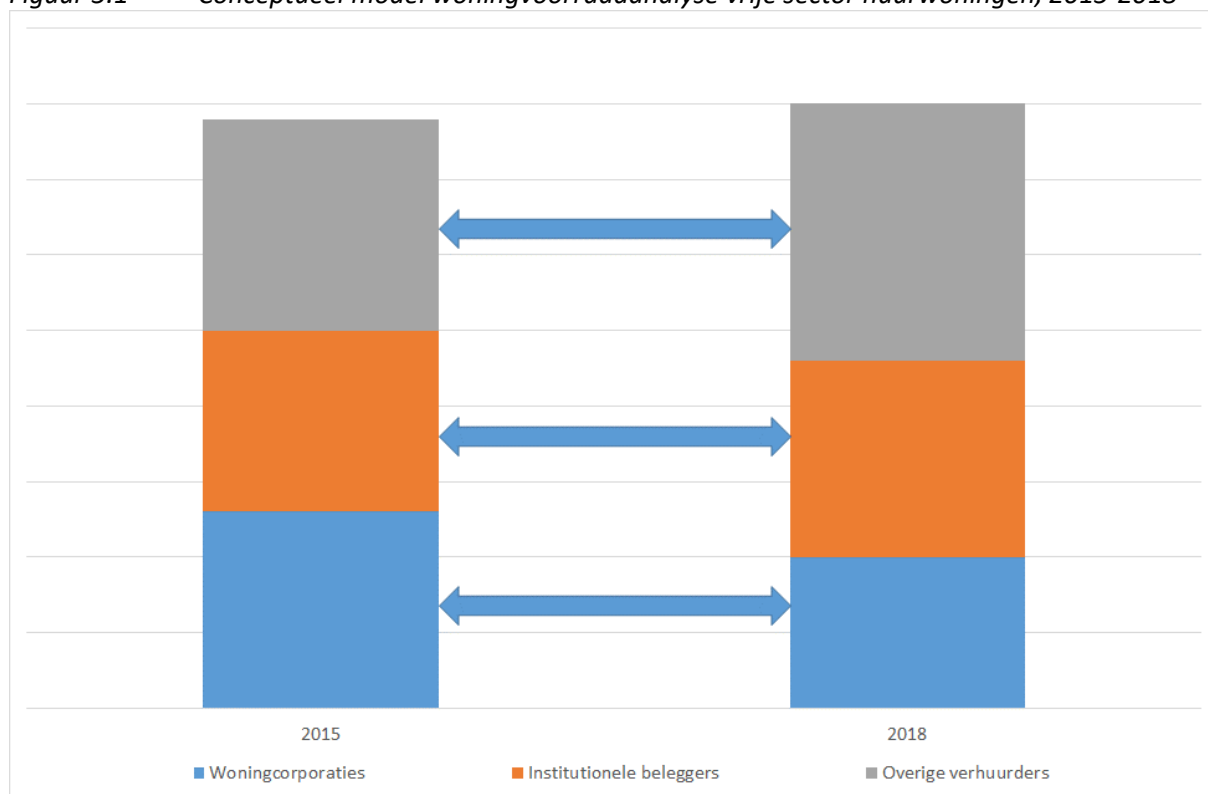
### 5.2 Onderzoeksmethode

In figuur 5.1 is het conceptueel model voor de woningvoorraadanalyse uiteengezet. Er zal worden ingezoomd op de veranderingen in de woningvoorraad van vrije sector huurwoningen tussen 2015 en 2018. Daarbij wordt de analyse toegespitst op de relevante ontwikkelingen binnen de verschillende categorieën eigenaars van vrije sector huurwoningen: woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere beleggers.

Voor de analyses in dit hoofdstuk zullen de data van het WoON 2015 en 2018 worden gebruikt. De databestanden zijn gebaseerd op de resultaten van de enquêtes die zijn afgenomen bij de respondenten. De voor dit hoofdstuk relevante vraag in de enquête uit het WoON is van wie de respondent de woning huurt. Daarbij kan de respondent aangeven dat de woning eigendom is van een woningcorporatie, gemeente/provincie/waterschap/rijksoverheid, pensioenfonds/ verzekeringsmaatschappij/belegger/ makelaar, particulier persoon, familie, zorginstelling of overig. Hierbij wordt voor de analyses in dit hoofdstuk de antwoordcategorie 'woningcorporaties' gebruikt voor de omvang van de woningvoorraad van vrije sector huurwoningen van woningcorporaties, de antwoordcategorie 'pensioenfonds/verzekeringsmaatschappij/belegger/makelaar' wordt gebruikt voor de omvang van de woningvoorraad van vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers en alle overige antwoordcategorieën worden gebruikt voor de omvang van de woningvoorraad van vrije sector huurwoningen in eigendom van overige verhuurders. Een nuancerende opmerking hierbij is dat de vraag relevant is of een respondent goed kan inschatten van wie de huurwoning is. Als de woning wordt gehuurd via een tussenpartij (zoals een vastgoedmanager) kan het wellicht voor de respondent niet volledig duidelijk zijn wie de eigenaar is. En ook of een partij kwalificeert als belegger of woningcorporatie wordt mogelijk niet volledig door de respondent doorgrond.

In paragraaf 5.3 wordt stilgestaan bij de ontwikkeling van de totale voorraad vrije sector huurwoningen in de periode 2009-2018. In paragraaf 5.4 wordt vervolgens ingezoomd op de voorraadstromen van de verschillende categorieën eigenaars tussen 2015 en 2018.

Figuur 5.1 Conceptueel model woningvoorraadanalyse vrije sector huurwoningen, 2015-2018



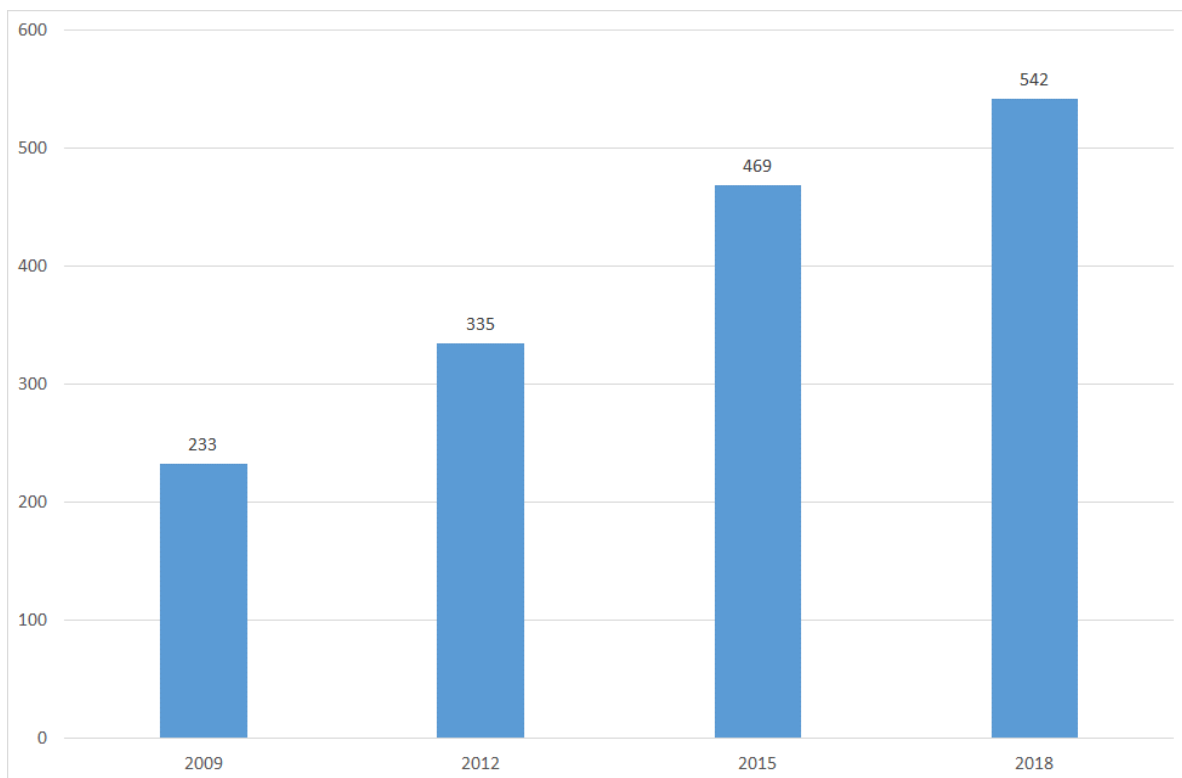
### 5.3 Ontwikkeling voorraad vrije sector huurwoningen

Figuur 5.2 laat de ontwikkeling van de voorraad vrije sector huurwoningen zien in de periode 2009-2018. De data zijn gebaseerd op de uitkomsten van de WoON-onderzoeken uit 2009, 2012, 2015 en 2018. De uitkomsten tonen dat de voorraad vrije sector huurwoningen in deze periode meer dan verdubbeld is, dit betreft een netto-toename. De groei bedroeg gemiddeld 34.000 woningen per jaar. Naar de verschillende driejaarsperiodes onderscheiden is de gemiddelde jaarlijkse toename tussen 2012 en 2015 het sterkst geweest (+45.000 vrije sector huurwoningen per jaar). Tussen 2015 en 2018 is de gemiddelde jaarlijkse groei 'slechts' 24.000 woningen geweest. En dat in een tijd dat er juist vanuit beleidsmatig oogpunt veel aandacht wordt besteed aan het vrije sector huursegment.

De Nederlandse woningvoorraad bestaat anno 2018 voor 60% uit koopwoningen, voor 33% uit sociale huurwoningen en voor 7% uit vrije sector huurwoningen. Hoewel het aandeel vrije sector huurwoningen in de Nederlandse woningvoorraad relatief beperkt is, neemt het aandeel wel toe. Zo was in 2009 nog 3,2% van alle Nederlandse woningen een vrije sector huurwoning, in 2012 was dit aandeel opgelopen tot 4,5%, in 2015 tot 6,2% om in 2018 uit te komen op 7,0%. Het aandeel koopwoningen is deze periode licht toegenomen, van 59% in 2009 tot 60% in 2018. Dat houdt dan ook in dat het aandeel sociale huurwoningen in de Nederlandse woningvoorraad is afgenomen.

Op basis van de uitkomsten van het WoON 2018 bestaat uit vrije sector huursegment voor ongeveer driekwart uit huurwoningen met een huurprijs per maand tussen de liberalisatiegrens (EUR 710,68 per peildatum) en EUR 1.000 en voor een kwart uit woningen met een huurprijs boven EUR 1.000 per maand. De huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en EUR 1.000 zijn voor 63% in eigendom van particuliere verhuurders en voor 37% in eigendom van woningcorporaties. Bij woningen met een huurprijs boven EUR 1.000 is 88% van de woningen eigendom van een particuliere verhuurder en 12% eigendom van een woningcorporatie.

Figuur 5.2 Ontwikkeling voorraad vrije sector huurwoningen in Nederland (x 1.000), 2009-2018

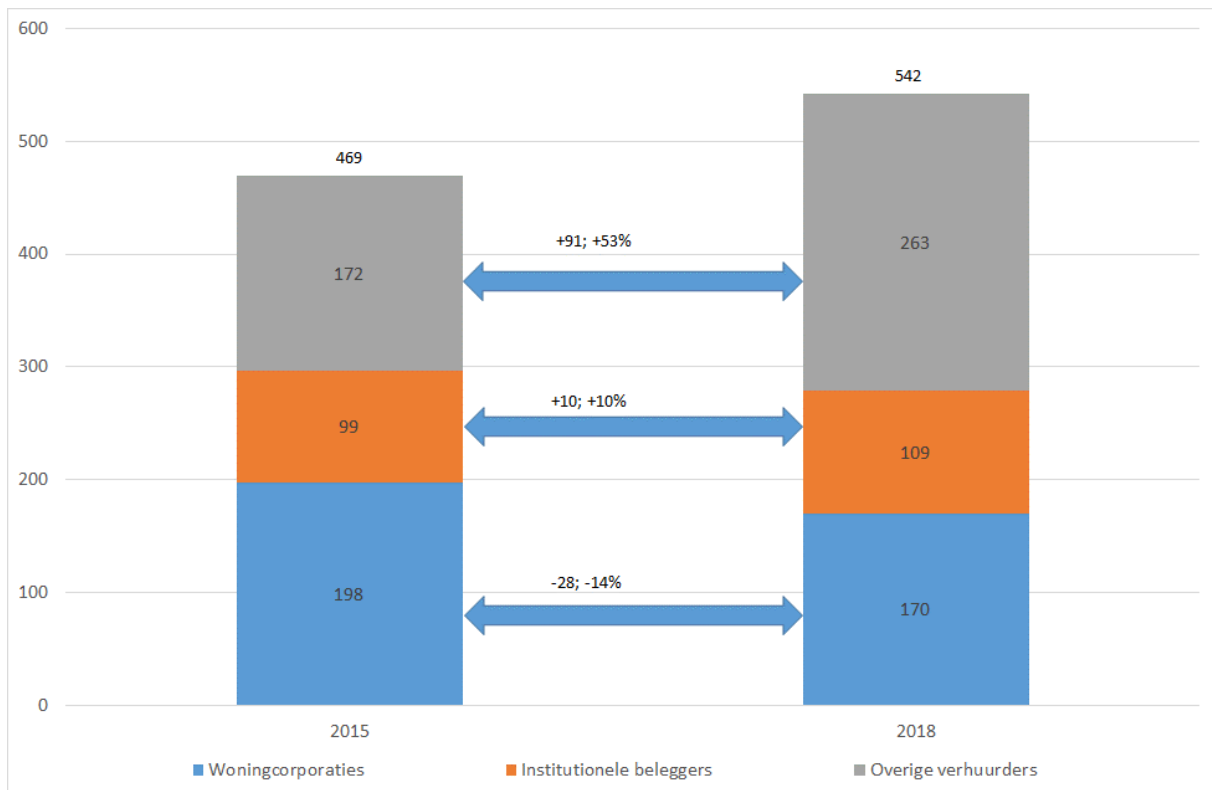


Bron: WoON-onderzoeken 2009-2018, bewerking auteur.

#### 5.4 Ontwikkeling woningvoorraad vrije sector huurwoningen tussen 2015 en 2018

In figuur 5.3 is de ontwikkeling van de woningvoorraad voor de drie categorieën eigenaars van vrije sector huurwoningen inzichtelijk gemaakt. Op totaalniveau is de voorraad vrije sector huurwoningen toegenomen van 469.000 tot 542.000. Met behulp van de data van het WoON 2015 en 2018 en de kernpublicaties van beide onderzoeken is het totale aanbod vrije sector huurwoningen uiteengegemaakt naar het bezit aan geliberaliseerde huurwoningen van woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. Uit de analyse blijkt dat de voorraad vrije sector huurwoningen van woningcorporaties is afgenomen met 28.000 woningen (-14%). De institutionele en overige verhuurders hebben juist een groter woningbestand aan geliberaliseerde huurwoningen waarbij de toename bij de overige verhuurders omvangrijker was in absolute en relatieve termen. De geliberaliseerde huurwoningvoorraad bij institutionele beleggers nam toe van 99.000 naar 109.000, een groei van 10.000 woningen en 10%. Binnen de categorie overige verhuurders zijn particuliere verhuurders de grootste subcategorie. In 2018 was 57% van de geliberaliseerde huurwoningen binnen deze categorie van particulieren (2015: 64%). De subcategorie overig is met 36% de tweede categorie in omvang (2015: 30%). De relatief grote omvang van deze restcategorie kan mogelijk verklaard worden doordat, zoals eerder reeds benoemd, geënquêteerde huishoudens niet kunnen aangeven wie de verhuurder is. Hierna zal worden ingegaan op de mogelijke verklaringen voor de in figuur 5.3 getoonde ontwikkelingen in het geliberaliseerde bezit van elk van de categorieën eigenaars van vrije sector huurwoningen.

**Figuur 5.3** Woningvoorraad vrije sector huurwoningen naar categorieën eigenaar (x 1.000), 2015-2018



Bron: WoON-onderzoeken 2015 en 2018, bewerking auteur

### Woningcorporaties

Voor de recente ontwikkelingen van het niet-gereguleerd corporatiebezit is de per 2015 aangepaste Woningwet relevant. De aanpassing van de Woningwet had vooral betrekking op de positie van woningcorporaties in de woningmarkt. Woningcorporaties waren halverwege de jaren negentig financieel zelfstandig geworden, zoals in hoofdstuk 2 reeds benoemd. Corporaties hoefden zich vanaf dat moment niet meer alleen te beperken tot de gereguleerde sector maar deze instanties bouwden en beheerden sindsdien ook huurwoningen in de duurdere vrije sector en koopwoningen.

Woningcorporaties dienden met invoering van de Woningwet 2015 weer terug te keren naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden (ministerie van BZK, 2015). In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB) verrichten.

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun DAEB-activiteiten los te koppelen van hun niet-DAEB-activiteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-DAEB-activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zowel bij een administratieve scheiding als bij een juridische splitsing is vooraf instemming van de toezichthouder vereist. De woningcorporatie diende het scheidings- of splitsingsvoorstel voor 1 januari 2017 indienen.

Recentelijk is een evaluatie uitgevoerd van de Woningwet. Op basis van cijfers van de Evaluatie Woningwet 2014-2017 waren er primo 2017 (na het moment van scheiding) in totaal 141.000 niet-DAEB woningen in het bezit van corporaties. Daaronder vallen huurwoningen met een puntenaantal hoger dan 143 maar met een actuele maandhuur onder de liberalisatiegrens en vrije sector huurwoningen. Verder wordt op basis van berekeningen gesteld dat er in potentie 1,1 miljoen huurwoningen extra zouden kunnen worden omgezet van DAEB naar niet-DAEB aangezien het aantal punten boven de drempelwaarde van 143 is uitgekomen. In de praktijk worden deze woningen echter blijvend in het sociale segment verhuurd en zijn er ook geen actuele plannen om deze woningen te liberaliseren.

De nieuwbouwproductie van woningcorporaties in het segment boven de liberalisatiegrens is vooral als gevolg van de Woningwet afgenomen. In 2014 bedroeg de nieuwbouw van woningcorporaties nog 2.000 woningen. In 2017 was dit aantal afgenomen naar 500. Binnen de politiek gaan geluiden op om corporaties meer ruimte te geven om vrije sector huurwoningen te bouwen in de huidige tijd die gekenmerkt wordt door een grote behoefte aan vrije sector huurwoningen. De Woningwet is aangepast waardoor corporaties meer ruimte hebben gekregen. Het effect op de nieuwbouwproductie van vrije sector huurwoningen is dan ook nog ongewis.

Corporaties, net als institutionele en private beleggers, verkopen ook jaarlijks een gedeelte van hun bezit. Dat kan enerzijds plaatsvinden door de verkoop van individuele woningen aan particulieren (uitponden) of door de verkoop aan een andere partij die de woningen blijft verhuren (complexgewijze verkoop). Bij uitponden worden huurwoningen omgezet in koopwoningen, bijvoorbeeld als een zittende huurder zijn of haar woning koopt. In de Socrates-raming 2017 van ABF Research wordt verwacht dat er in de periode 2016-2024 jaarlijks 2.000 vrije sector huurwoningen worden verkocht. Dit betreft een totaalcijfer aangezien geen onderscheid wordt gemaakt naar type verhuurder. De Socrates-raming van 2019 geeft geen expliciet getal van de verwachte verkoop van vrije sector huurwoningen in de komende jaren. Kadaster (2019) heeft becijferd dat in de periode 2009-2018 in totaal 95.000 woningen zijn veranderd van de corporatie als eigenaar naar een eigenaar-bewoner. Dat betekent dat corporaties in totaal gemiddeld 10.000 huurwoningen (sociale en vrije sector huurwoningen) per jaar uitponden. Op basis van cijfers van Aedes (cijfers beschikbaar tot en met 2016) verkochten woningcorporaties in de periode 2014-2016 respectievelijk 23.000, 18.000 en 16.000 woningen (sociaal en vrije sector). Daarbij wordt de bulk verkocht aan particulieren (75%) en het andere deel aan beleggers.

#### *Institutionele beleggers*

Op basis van de cijfers in figuur 5.3 kan worden herleid dat institutionele beleggers in 2018 in totaal 109.000 woningen in het vrije sector huursegment bezitten. Investeerders zijn hoofdzakelijk pensioenfondsen en verzekeraars uit binnen- en buitenland. Zoals uit tabel 3.1 bleek, is het aantal aangekochte nieuwbouwwoningen van binnen- en buitenlandse beleggers in de periode 2008-2018 fors toegenomen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er bij deze cijfers geen onderscheid is gemaakt tussen gereguleerde en vrije sector huurwoningen. Tevens bevatten de cijfers ook studenteneenheden. In 2008 waren alleen Nederlandse beleggers actief op deze markt. In 2018 werden bijna 14 keer zoveel nieuwbouwwoningen door beleggers aangekocht. Van de in totaal ruim 17.000 aangekochte nieuwbouwwoningen kwam 53% voor rekening van Nederlandse beleggers en de overige 47% van beleggers afkomstig uit het buitenland. Hoewel niet direct een link gelegd kan worden met de nieuwbouwproductie, kan indicatief gesteld worden dat gerelateerd aan de gemiddelde nieuwbouwproductie van de afgelopen 3 jaar (62.000 opgeleverde nieuwbouwwoningen per jaar) beleggers daarmee ongeveer een kwart van de nieuwbouwproductie voor hun rekening nemen. Ter referentie, de IVBN heeft in een publicatie uit 2018 aangegeven dat haar leden in 2016 in totaal 7.500 nieuwe huurwoningen hebben opgeleverd en in 2017 in totaal 10.000 huurwoningen. Dit levert geen compleet beeld op van het aantal opgeleverde vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers

aangezien het hier uitsluitend de productie van IVBN-leden betreft en er geen onderscheid is gemaakt naar gereguleerde en vrije sector huurwoningen. Daarbij zal overigens de bulk in het vrije sector huursegment vallen. In het sociale segment drukt de verhuurdersheffing bijvoorbeeld op de inkomstenniveaus en zijn huurprijzen op grond van het WWS gemaximeerd. Daarnaast verkopen institutionele beleggers een deel van hun bezit aan particuliere huishoudens en aan andere institutionele of particuliere verhuurders. Op grond van figuur 5.2 is de gemiddelde jaarlijkse netto-toename van institutionele beleggers ruim 3.000 woningen geweest.

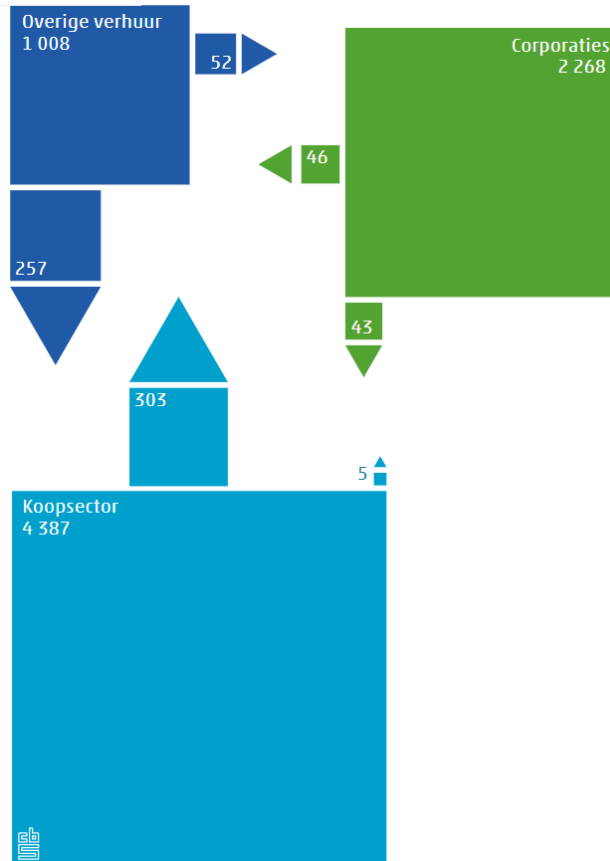
#### *Overige verhuurders*

De categorie overige verhuurders is pluriform van aard. Het betreft hier partijen die bijvoorbeeld een enkele woning verhuren tot partijen die honderden of zelfs duizenden woningen verhuren of een familielid dat een woning verhuurt aan een ander familielid. Overige verhuurders bezitten in 2018 in totaal 263.000 vrije sector huurwoningen (figuur 5.3). Hieronder wordt ingezoomd op de grootste categorie aanbieders binnen de overige verhuurders. Dat zijn de particuliere verhuurders.

Het CBS (2019) heeft becijferd dat er in 2018 in totaal 475.000 huurwoningen (gereguleerd en vrije sector) in handen zijn van particuliere verhuurders. Deze woningvoorraad is eigendom van 280.000 personen. Ongeveer 80% van deze personen verhuurt 1 enkele woning en 90% bezit 1 of 2 huurwoningen. In het verleden kwam dit verschijnsel ook al voor, maar in mindere mate dan nu het geval is (Conijn, 2019). Ouders kochten en kopen woningen voor hun studerende kinderen. Momenteel speelt de buy to let markt een belangrijke rol in het maatschappelijk debat (zie bijvoorbeeld Nul20, 2019). Kenmerk bij buy to let is dat woningen worden opgekocht door beleggers met als oogpunt om hier rendement uit te halen.

CBS (2019) heeft recentelijk een rapport gepubliceerd in opdracht van het ministerie van BZK om meer zicht te krijgen op de omvang en stromen van de huurwoningvoorraad die het CBS classificeert als 'overige verhuur'. Hieronder vallen particuliere beleggers die 1 of meerdere woningen te huur hebben staan, maar ook institutionele beleggers en bedrijven die op grotere schaal woningen verhuren. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat er begin 2018 in totaal 1 miljoen woningen in overige verhuur zijn en dat de helft daarvan in bezit is van particuliere verhuurders (zie ook figuur 5.4). De eigendomsmutaties zijn voor de jaren 2014-2017 inzichtelijk gemaakt. Daarbij valt op dat de jaarlijkse netto voorraadstroom tussen de overige verhuur en koopsector +15.000 is. Er wisselden dan ook jaarlijks gemiddeld 15.000 woningen meer van een koopwoning naar een overige huurwoning dan andersom. De mutaties tussen de overige verhuur en corporatiesector en tussen de koopsector en de corporatiesector zijn beperkter in omvang. Het Kadaster (2019) heeft parallel aan het CBS en eveneens in opdracht van het ministerie van BZK een onderzoek uitgevoerd naar de particuliere huurmarkt. Het CBS richtte zich vooral op de woningvoorraad, het Kadaster op de transacties. Het Kadaster concludeert dat de particuliere verhuurmarkt vooral vanaf 2013 groeit. In 2009 was 3,9 procent van alle woningtransacties een transactie waarbij een particuliere verhuurder de koper was, in 2017 was dat 7,1 procent. Particuliere verhuurders kopen en verkopen vooral van eigenaar-bewoners, zoals ook bleek uit de CBS-studie.

Figuur 5.4 Mutaties woningmarkt tussen eigendoms categorieën, 2014-2017 (x 1.000 woningen)\*



Bron: CBS.

\* De aantallen in de blokken betreffen de stand op 1-1-2018. De aantallen in de pijlen betreffen de mutaties tussen de eigendoms categorieën over vier jaar: 2014 t/m 2017.

## 5.5 Conclusies

Het aantal vrije sector huurwoningen is in de periode 2009-2018 op grond van cijfers van het WoON toegenomen van 233.000 naar 542.000. Dat is een toename van gemiddeld 34.000 woningen per jaar. In de periode 2015-2018 is de toename afgevlakt naar gemiddeld 24.000 toevoegingen per jaar. Dat is opvallend aangezien juist deze periode veel politieke aandacht is gevestigd op uitbreiding van de voorraad vrije sector huurwoningen. Uit de analyses blijkt dat woningcorporaties in 2018 ten opzichte van 2015 minder vrije sector huurwoningen bezitten. Daarnaast is het aantal geliberaliseerde huurwoningen van institutionele beleggers relatief beperkt toegenomen.

Vrije sector huurwoningen zijn eigendom van woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. Ten opzichte van 2015 is de toename van vrije sector huurwoningen in eigendom van overige verhuurders in 2018 het sterkst toegenomen. Deze groei bedroeg gemiddeld +30.000 woningen per jaar. Binnen deze categorie zijn de particuliere verhuurders de grootste subcategorie. Uit verschillende onderzoek is gebleken dat de omvang van buy-to-let in omvang fors is toegenomen. Zo constateerde het Kadaster dat het aantal transacties waarbij een particuliere verhuurder de koper was in 2017 in relatief opzicht meer dan verdubbeld is in vergelijking met 2009.

De toename van de woningvoorraad van institutionele beleggers is eveneens toegenomen in de periode 2015-2018. De groei bedroeg hier in totaal 10.000 woningen en in relatieve termen 10%. Bij de woningcorporaties is, mede als gevolg van de aangepaste Woningwet in 2015, het aantal vrije sector huurwoningen in omvang afgenomen.



## Hoofdstuk 6 – Tekort aan vrije sector huurwoningen

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de confrontatie van de vraag naar en het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen centraal. Dat mondt uit in het woningtekort aan vrije sector huurwoningen, zoals ook in het theoretisch model in hoofdstuk 1 was geadresseerd:



Er wordt ingegaan op de situatie in 2015 en 2018. Dat zal langs de lijn van de drie verwachtingen gebeuren zoals die in hoofdstuk 1 geformuleerd zijn:

- 1) De vraag naar vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018.
- 2) Het aanbod aan vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018.
- 3) Het tekort aan vrije sector huurwoningen is in 2018 in vergelijking met 2015 opgelopen aangezien de vraag naar vrije sector huurwoningen sterker is toegenomen in vergelijking met het aanbod.

Met de beoordeling van verwachting 3 wordt ook de centrale vraag van dit onderzoek beantwoord: 'Wat is het tekort aan vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018?'

### 6.2 Verwachting 1: De vraag naar vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018

Verwachting 1 is uitgekomen. De vraag naar vrije sector huurwoningen is op grond van de analyses in hoofdstuk 4 in 2018 met 35% toegenomen ten opzichte van 2015. De dynamiek aan de verhuiscriteria is toegenomen. Aan de ene kant zijn er meer gewenste verhuiscriteria vanuit de vrije huursector en aan de andere kant is een toename van de gerealiseerde vraag en latente behoefte aan vrije sector huurwoningen toegenomen. Ten opzichte van de situatie in 2015 is in 2018 vooral de omvang van huishoudens die al in een vrije sector huurwoning wonen toegenomen. Er wonen meer huishoudens in een vrije sector huurwoning ten opzichte van 2015 en het aandeel dat niet wenst te verhuizen is ongeveer gelijk (74% in 2015 en 72% in 2018) waardoor de omvang van de categorie zittenblijvers is toegenomen. Daarnaast is ook het aantal huishoudens dat vanuit een vrije sector huurwoning wil doorstromen naar een andere vrije sector huurwoning toegenomen. Niet alleen het toegenomen aantal huishoudens dat in een vrije sector huurwoning woont speelt daarbij een rol, ook de verhuisvoorkeuren van deze huishoudens komen vaker uit op een vrije sector huurwoning (rekening houdend met weging en gecorrigeerd voor starters wilde in 2015 in totaal 12% van de huishoudens die al in een vrije sector huurwoning woonden deze verhuiscriteria maken; in 2018 was dit aandeel opgelopen tot 17%). Maakt bekend zijn met de vrije sector huur deze misschien ook wel bemind? Uit de studie van Conijn en Schilder (2017) bleek dat een aanzienlijk deel van de middeninkomens die in een huurwoning in het middensegment wonen, bij verhuizing opnieuw kiezen voor een dergelijke huurwoning.

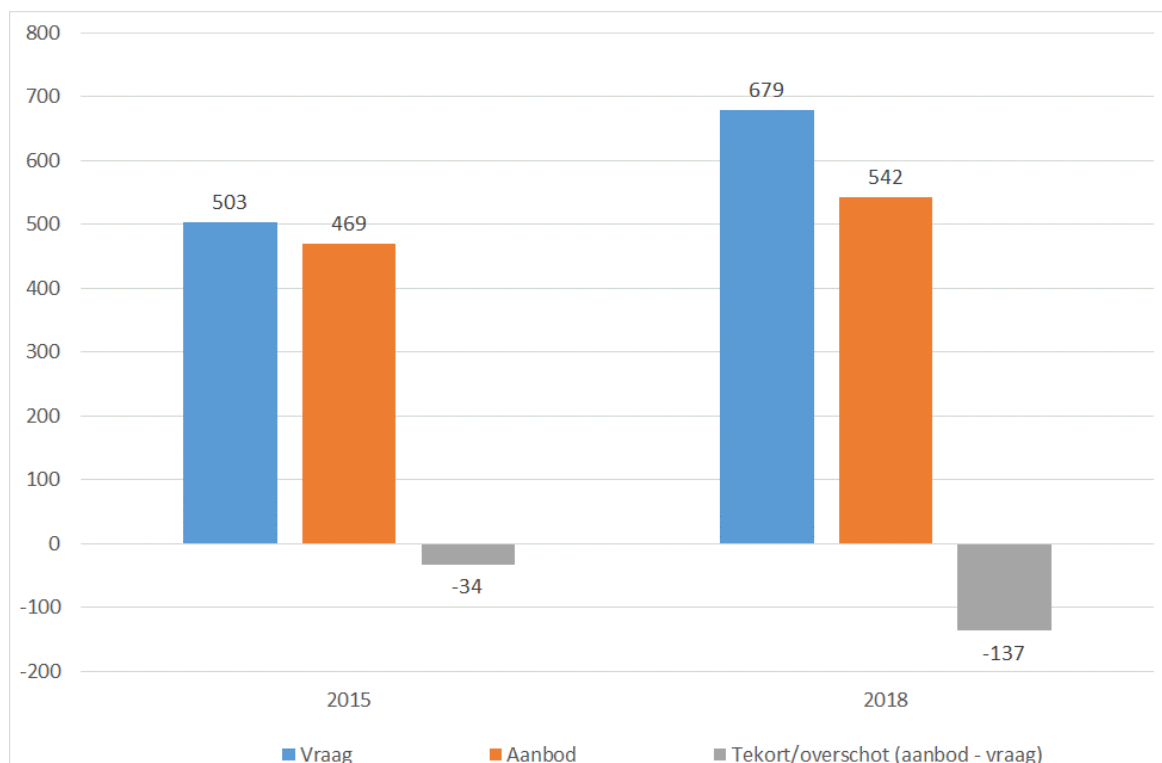
### 6.3 Verwachting 2: Het aanbod aan vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018

Verwachting 2 is uitgekomen. Het aanbod vrije sector huurwoningen is tussen 2015 en 2018 toegenomen met 73.000 vrije sector huurwoningen, een toename van 16%. Zoals in hoofdstuk 5 was aangegeven, kunnen er 3 categorieën opdrachtgevers worden onderscheiden: woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. Het aanbod vrije sector huurwoningen in het bezit van woningcorporaties is afgenomen. Institutionele beleggers hebben meer vrije sector huurwoningen in hun portefeuille (+10.000, +10%). De grootste groei heeft zich voorgedaan bij de categorie overige verhuurders. De grootste subcategorie daarbinnen is die van de particuliere verhuurders. Op grond van onderzoeken van het CBS en het Kadaster kan geconcludeerd worden dat de buy-to-let markt daarbij stevig is toegenomen.

### 6.4 Verwachting 3: Het tekort aan vrije sector huurwoningen is toegenomen tussen 2015 en 2018

Verwachting 3 is eveneens uitgekomen. Zoals hierboven vermeld was de vraagomvang in de periode 2015-2018 met 35% toegenomen en de aanbodomvang met 15%. Als gevolg hiervan is het woningtekort opgelopen. In absolute zin bedroeg in 2015 het aanbodtekort 34.000 woningen, wat 7,2% van de woningvoorraad inhield (zie ook figuur 6.1). Het nationale woningtekort bedroeg in 2015 in totaal 134.000 woningen (1,8% van de woningvoorraad). Het aandeel van het tekort aan vrije sector huurwoningen bedraagt daarbinnen 25% (tekort van 34.000 vrije sector huurwoningen op een totaal woningtekort van 134.000 woningen). Het woningtekort in de vrije sector huur bedraagt anno 2018 in absolute termen 137.000 woningen en in relatieve zin 25,3%. In relatief opzicht is dat hoger dan in Nederland waar het relatieve woningtekort 3,6% bedroeg aan het begin van 2018 op basis van de meest recente Primos Prognose. Het nationale kwantitatieve woningtekort bedraagt 279.000 woningen. Het aandeel van het tekort aan vrije sector huurwoningen bedraagt daarbinnen 49% (tekort van 137.000 vrije sector huurwoningen op een totaal woningtekort van 279.000 woningen).

Figuur 6.1 Vraag, aanbod en tekort/overschot van vrije sector huurwoningen in 2015 en 2018



Bron: Databestanden WoON 2015 en WoON 2018, CBS; analyses en bewerking auteur.

## Hoofdstuk 7 – Conclusie, aanbevelingen en reflectie

### 7.1 Conclusie

Het vrije sector huursegment lag in 1994 in de wieg en viert dit jaar haar 25-jarig bestaan. Naarmate de jaren vorderen is de omvang het segment ook gegroeid. Van 80.000 woningen in 1994 tot 542.000 in 2018. Dat is een netto-toename van ongeveer 18.500 geliberaliseerde huurwoningen per jaar. Het segment is dan ook bijna verzevenvoudigd. In relatieve termen is het aandeel in de totale Nederlandse woningmarkt met 7% nog altijd beperkt. Kortom een relatief klein maar wel snel groeiend segment.

De vraag naar vrije sector huurwoningen neemt toe. Vanuit het oogpunt van de woonconsument is het aantrekkelijker geworden om een vrije sector huurwoning te gaan huren. Op de koopwoningmarkt is de fiscale bevoordeling versoerd en is de omvang van de hypothecaire lening in relatie tot de waarde van de woning (de LTV) stapsgewijs afgebouwd. In de sociale huursector is de toegankelijkheid ingeperkt doordat huishoudens tot een bepaald inkomensniveau toegang hebben. Door de invoering van inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen huishoudens die een hoger inkomen hebben ook een forsere huurverhoging gepresenteerd krijgen. De aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van koopwoningen en sociale huurwoningen zijn daarmee ingeperkt. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de vraagomvang tussen 2015 en 2018 met 35% toegenomen. De grootste absolute stijging deed zich voor bij de zittendblijvers, huishoudens die al in een vrije sector huurwoning wonen en daar niet weg willen. Deze stijging komt vooral door de toename van het aanbod, het aandeel zittendblijvers dat niet wil verhuizen is in beide onderzoeksjaren nagenoeg gelijk. Aan de andere kant is het aantal huishoudens dat vanuit een vrije sector huurwoning wil verhuizen naar een koopwoning meer dan verdubbeld. De dynamiek op de vraagzijde ten aanzien van het vrije sector huursegment is in zijn totaliteit gezien fors toegenomen.

Bij de confrontatie van de vraag met het aanbod blijkt dat er in 2015 een tekort was van 34.000 vrije sector huurwoningen. Dat is 7,2% van de woningvoorraad. Het tekort is groter dan het nationaal woningtekort van 1,8%. Ten opzichte van 2015 is in 2018 de vraagomvang veel fors toegenomen dan de aanbodtoename. Het woningtekort aan vrije sector huurwoningen is dan ook toegenomen. Het absolute tekort is verviervoudigd ten opzichte van 2015. Het totale woningtekort in Nederland was 279.000. Daarbinnen is er een tekort van 137.000 vrije sector huurwoningen, ofwel 49%.

### 7.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende vraagstromen voor vrije sector huurwoningen benoemd. Elk van deze vraagstromen leent zich voor nader onderzoek. Wat zijn bijvoorbeeld de belangrijkste beweegredenen voor een huishouden om van een sociale huurwoning naar een vrije sector huurwoning te willen verhuizen? Voor de categorie toetreders uit het buitenland is in dit onderzoek voor een praktische operationalisatie gekozen. Maar wat is de samenstelling van deze groep? Betreft het hier vooral expats en wat zijn hun woonwensen? Verder valt op dat de categorie overige toetreders in 2018 ten opzichte van 2015 is verzesvoudigd. De absolute omvang is nog relatief beperkt maar deze ontwikkeling nodig wel uit om deze categorie nader in kaart te brengen.

Verder heeft de focus in dit rapport niet gelegen op de onderzoeksvraag op of huishoudens bewust kiezen voor een vrije sector huurwoning of dat deze sector als een 'second best' oplossing gezien kan worden. Als de restricties voor de sociale huurwoningvoorraad en koopwoningvoorraad ruimer zouden worden, zou dat kunnen leiden tot een afname van de vraag naar vrije sector huurwoningen. Het is echter niet te verwachten dat de restricties hier afnemen. Ten aanzien van de koopwoningmarkt gaan er juist stemmen op om de schuldpositie van huishoudens verder terug te brengen. Verder neemt de fiscale bevoordeling af. Zo wordt het maximale aftrektarief jaarlijks met 3 procentpunt naar beneden gebracht. Voor de sociale huursector is het niet de verwachting dat de inkomensgrens naar

boven zal worden bijgesteld al heeft de minister van BZK nu wel een regionale differentiatie in beraad. Als huishoudens tegen deze restricties aanlopen en geen sociale huurwoning dan wel koopwoning kunnen bemachtigen, zullen zij mogelijk hun vraagpatroon aanpassen waardoor deze huishoudens in een volgend WoON de wens uitspreken om te willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning, waarvan een opwaartse druk zal uitgaan op de vraag naar vrije sector huurwoningen. De toekomstige mismatch tussen vraag en aanbod op de vrije sector huurwoningmarkt is vanuit beleidsmatig perspectief een zeer relevant onderzoeksonderwerp.

Ten aanzien van de aanbodzijde zijn er eveneens veel aanknopingspunten voor vervolgonderzoek. Zo kan voor elk van de categorieën eigenaren nader worden ingegaan op de verwachte ontwikkeling van het bezit aan vrije sector huurwoningen. Wat zijn de voornemens van woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders? Willen zij hun aanbod uitbreiden of juist terugschroeven gezien de beleidsmaatregelen die nu ook boven deze markt hangen?

### 7.3 Reflectie op de resultaten

Dit onderzoek is verkennend van aard. Er is ten aanzien van de vraagzijde gekozen voor een invalshoek waarbij de volledige vraagkant van de vrije sector huurmarkt wordt belicht. In hoofdstuk 4 is een schematisch model van de vraagstromen op de woningmarkt geïntroduceerd. Dat voegt een nieuwe dimensie toe aan denkrichtingen ten aanzien van de vraagzijde van woningmarkt. In dit onderzoek wordt in tegenstelling tot andere onderzoeken niet alleen ingezoomd op verhuiscapaciteit van huishoudens maar ook op de huishoudens die al in een vrije sector huurwoning wonen en niet willen verhuizen (de 'zittenblijvers'). Dat levert een nieuw element op in de kennis over de vrije sector huurwoningmarkt vanuit de vraagzijde bezien, namelijk een totaalbeeld. De vraagzijde wordt ook ruimer bezien aangezien er geen rekening is gehouden met de mate van verhuiscapaciteit van huishoudens als ze aangeven te willen verhuizen. ABF Research geeft op basis van haar Socrates-ramingen (waarin wel een selectie wordt gemaakt ten aanzien van de mate van verhuiscapaciteit) aan dat er in 2015 in totaal 182.000 huishoudens willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning (starters en doorstromers) tegen 150.000 huishoudens in 2018. Op grond van dit onderzoek bedraagt de vraag van starters en doorstromers (categorieën C, J, L en Q) 309.000 huishoudens in 2015 en 474.000 huishoudens in 2018. Dat is aanzienlijk hoger dan de uitkomsten van het ABF-onderzoek.

Ten aanzien van de aanbodzijde is de totale vrije sector huurwoningvoorraad uiteengezet in het aanbod van de drie onderscheiden categorieën eigenaars. Dat zijn woningcorporaties, institutionele beleggers en overige verhuurders. Er is stilgestaan bij de ontwikkeling tussen 2015 en 2018. Dat is in deze samenhang nog niet eerder zo gepresenteerd. Daarmee levert dit onderzoek ook een nieuw element in de samenstelling van het aanbod vrije sector huurwoningen en de ontwikkelingen daarin. De relatie met de omvang van het segment bij de start is ook een doorgaans onderbelicht gegeven.

Het onderzoek in de hoofdstukken 4 en 5 is gebaseerd op de uitkomsten van de WoON-onderzoeken uit 2015 en 2018. Het WoON is een onderzoek waarbij huishoudens worden geïnterviewd en daarbij onder andere wordt gevraagd naar hun woonwensen en hun woonsituatie. Ten aanzien van de woonwensen is het daarbij maar de vraag of deze wensen gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld vanwege het bestaan van restricties. Een huishouden die van een vrije sector huurwoning naar een sociale huurwoning wil verhuizen maar daarvoor te veel verdient, loopt tegen een restrictie op om deze verhuiscapaciteit daadwerkelijk te kunnen effectueren. Een ander voorbeeld is een huishouden dat vanuit een vrije sector huurwoning naar een koopwoning wil verhuizen en geen hypotheecaire financiering kan verkrijgen. Daarnaast zou het best mogelijk kunnen zijn dat een huishouden vanuit een sociale huurwoning naar een vrije sector huurwoning wil verhuizen maar dat het door verhuurders gewenste inkomensniveau (een bepaalde factor maal het maandinkomen) niet toereikend is. Het is dan ook de vraag of huishoudens in het WoON zich voldoende bewust zijn van deze restricties en

onmogelijkheden om de stap naar de gewenste (volgende) woning te kunnen zetten. Ten aanzien van het aanbod is eveneens aangesloten bij de enquêteresultaten van beide WoON-onderzoeken. Hierbij is het de vraag of huishoudens op de hoogte zijn wie de verhuurder is van de woning. Vanuit de praktijk wordt een institutionele belegger bijvoorbeeld nogal eens aangemerkt als een woningcorporatie.

#### 7.4 Reflectie op het onderzoeksproces

Het onderzoeksproces laat zich typeren door aanpassingen als gevolg van voortschrijdend inzicht. Bij de start van het onderzoek was de insteek om aan te sluiten bij de door Van Gijzel gedefinieerde doelgroepen aangezien in dit rapport hier eigenlijk pas voor het eerst bij werd stilgestaan. De onderbouwing van de 7 onderscheiden doelgroepen werd daarbij echter niet gegeven. De vraagzijde van de woningmarkt stond aanvankelijk centraal.

Na de introductie van het vraagmodel in hoofdstuk 4 was de conclusie dat de doelgroepen van Van Gijzel niet het gehele model dekten, niet alle vraagstromen werden geadresseerd. Vanaf dat moment is ingezoomd op de afzonderlijke vraagstromen. Aangezien de vraag niet geëffectueerd kan worden zonder aanbod is in hoofdstuk 5 een woningvoorraadmodel ontwikkeld waarbij ingezoomd is op de ontwikkelingen van de woningvoorraad van de drie categorieën eigenaren van vrije sector huurwoningen. De confrontatie van vraag en aanbod levert een tekort of een overschot op. Aan het eind van het onderzoeksproces was de conclusie dan ook dat deze scriptie niet alleen de vraagzijde van de vrije sector huurwoningmarkt belicht maar ook de aanbodkant. Dat leverde zo'n 25 jaar na de geboorte van het vrije sector huursegment dit onderzoek op naar het tekort aan vrije sector huurwoningen.

## Literatuurlijst

- ABF Research (2019). Functie van en vraag naar middenhuurwoningen.
- ABF Research (2019). Huurprijzen vrije huursector; Naar een invoering van de noodknop middenhuur.
- ABF Research (2019). Socrates 2019; Scenarioverkenningen van de woningmarkt in 2030.
- ABF Research (2019). Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt; Prognose en Scenario's 2019-2030.
- ABF Research (2018). Woningmarktverkenning 2016-2025; Uitkomsten Socrates 2017.
- ABF Research (2016). Socrates 2016; Simulatie van de woningmarkt tot 2025.
- Boelhouwer, P. en H. van der Heijden (1992). Housing Systems in Europe: Part I – A Comparative Study of Housing Policy.
- Capital Value (2019). De woning(beleggings)markt in beeld 2019.
- Capital Value (2015). De woning(beleggings)markt in beeld 2015.
- CBS (2019). Eigendomsmutaties tussen koopwoningen en overige huurwoningen, 2014–2017.
- CBS (2019). Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur; <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>
- CBS (2018). Nederland tien jaar na de val van Lehman Brothers; <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/37/nederland-tien-jaar-na-de-val-van-lehman-brothers>
- CBS (2017). Vragenlijst Woon Onderzoek (WoON) – 2018.
- CBS (2015). Weging WoON 2015.
- CBS (2014). Vragenlijst Woononderzoek Nederland (WoON) 2015.
- Conijn, J.B.S. (2019). Kennis is als een fata morgana. Hervorming van de woningmarkt; resultaten en lessen voor de toekomst.
- Conijn, J.B.S. en F. Schilder (2017). Middeninkomens op de woningmarkt; Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat
- Conijn, J.B.S. en O.A. Papa (1988). De rol van de institutionele beleggers op de Nederlandse woningmarkt. Onderzoek in opdracht van de Parlementaire Enquêtecommissie Bouwsubsidies.
- CPB (2016). Stimuleer goedkope commerciële verhuur.
- DANS (2019). Dataset WoON 2018.
- DANS (2016). Dataset WoON 2015.

DANS en CBS (2007). Twee eeuwen Nederland geteld.

EIB (2019). Effectief planaanbod en nationale bouwambities.

IVBN (2018), Middenhuur en institutionele woningbeleggers.

Kadaster (2019). In beeld: de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt.

Kadaster (2019). Kopen om te verhuren; Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019). Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt, Kamerbrief.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019). Ruimte voor Wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019). Staat van de Woningmarkt 2019.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018). Nationale Woonagenda en aanbiedingsbrief.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2017). Staat van de Woningmarkt 2017.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016). Cijfers over Wonen en Bouwen 2016.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016). Wonen in beweging; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2015). De Woningwet 2015 in vogelvlucht.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (1997). Huurprijsbeleid voor 1998 en volgende jaren; Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1 oktober 1997.

Nul20 (2019). Buy to let grijpt om zich heen; <https://www.nul20.nl/dossiers/buy-let-grijpt-om-zich-heen>

Nul20 (2019). Tal van Amsterdamse wijken meer dan 20% woningen gekocht voor particuliere verhuur; <https://www.nul20.nl/tal-van-amsterdamse-wijken-meer-dan-20-procent-woningen-gekocht-voor-particuliere-verhuur>

Rabobank (2019). Te vroeg om te juichen om groei middensegment.

University of Cambridge (2016). Understanding the role of private renting. A four country case study.

Van der Schaar, J. (1987). Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid.

Van Gijzel, R. (2018). Samen bouwen aan middenhuur. Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur.

VVD, CDA, D66 en ChristenUnie (2017). Vertrouwen in de toekomst – Regeerakkoord 2017-2021.

## Bijlage 1 Gebruikte vragen WoON 2015

### Categorie H:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

VerhWens (20.1): Wilt u binnen 2 jaar verhuizen? Hierbij zijn de categorieën 'beslist niet' en 'eventueel wel, misschien' in de analyse betrokken.

### Categorie C1:

Tpersoms (20.18): Wat is de reden voor verhuizing? Hierbij is de categorie 'Wil zelfstandig wonen' in het kader van dit onderzoek relevant.

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie C2:

VorBuurt1 (15.12). Woonde u voor uw laatste verhuizing in dezelfde woonplaats als nu? Daarvoor is categorie 3 (Nee, woonde in het buitenland) relevant.

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie C3:

SrtWonAndrs (3.8)

In wat voor soort woning of woonruimte woont u dan?

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie J:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen onder de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant. Hierbij is overigens niet mogelijk om de analyse te maken of huishoudens voldoende inkomen hebben om zich een vrije sector huurwoning te kunnen veroorloven.

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie L:

EigHuurA (1.1): Voor een onderzoek over wonen is het allereerst belangrijk om te weten wat van uw huishouden. Bent u eigenaar van deze woning? Bent u of is één van de leden van uw huishouden eigenaar van deze woning? Het antwoord 'Ja' wordt hierbij in de analyse betrokken.

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie Q:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant. Hierbij is overigens niet mogelijk om de analyse te maken of huishoudens voldoende inkomen hebben om zich een vrije sector huurwoning te kunnen veroorloven.



Categorie D1:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor relevant.

TNedBL (20.17): Verwacht u in Nederland te blijven of verhuist u naar het buitenland? Hierbij is de antwoordcategorie 'Buitenland' voor deze analyse relevant.

Categorie D2:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor relevant.

GSrtWonAndrs (21.3): Wat voor soort woning/woonruimte zoekt u dan?

Categorie K:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

GHuur (21.30): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen onder de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

Categorie M:

HuurMnd (6.4): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

HuurKoop (21.22): Bent u op zoek naar een huurwoning of naar een koopwoning? Betreft het een huurwoning of een koopwoning? Hierbij is de antwoordcategorie 'Koopwoning' in de analyse betrokken.

## Bijlage 2 Gebruikte vragen WoON 2018

### Categorie H:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

VerhWens (18.1): Wilt u binnen 2 jaar verhuizen? Hierbij zijn de categorieën 'beslist niet' en 'eventueel wel, misschien' in de analyse betrokken.

### Categorie C1:

Tpersoms (18.19): Wat is de reden voor verhuizing? Hierbij is de categorie 'Wil zelfstandig wonen' in het kader van dit onderzoek relevant.

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie C2:

VorBuurt1 (14.12). Woonde u voor uw laatste verhuizing in dezelfde woonplaats als nu? Daarvoor is categorie 3 (Nee, woonde in het buitenland) relevant.

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie C3:

SrtWonAndrs (3.7) In wat voor soort woning of woonruimte woont u dan?

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie J:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen onder de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant. Hierbij is overigens niet mogelijk om de analyse te maken of huishoudens voldoende inkomen hebben om zich een vrije sector huurwoning te kunnen veroorloven.

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie L:

EigHuurA (1.1): Voor een onderzoek over wonen is het allereerst belangrijk om te weten wat van uw huishouden. Bent u eigenaar van deze woning? Bent u of is één van de leden van uw huishouden eigenaar van deze woning? Het antwoord 'Ja' wordt hierbij in de analyse betrokken.

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

### Categorie Q:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant. Hierbij is overigens niet mogelijk om de analyse te maken of huishoudens voldoende inkomen hebben om zich een vrije sector huurwoning te kunnen veroorloven.

Categorie D1:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor relevant.

TNedBL (18.18): Verwacht u in Nederland te blijven of verhuist u naar het buitenland? Hierbij is de antwoordcategorie 2 'Buitenland' voor deze analyse relevant.

Categorie D2:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor relevant.

GSrtWonAndrs (19.2): Wat voor soort woning/woonruimte zoekt u dan?

Categorie K:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

GHuur (19.26): Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen? Hierbij zijn de genoemde bedragen onder de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

Categorie M:

HuurMnd (6.2): Hoeveel bedraagt de totale huur per maand, d.w.z., hoeveel wordt per maand aan de eigenaar of verhuurder betaald? Hierbij zijn de genoemde bedragen boven de liberalisatiegrens voor dit onderzoek relevant.

HuurKoop (19.17): Bent u op zoek naar een huurwoning of naar een koopwoning? Hierbij is de antwoordcategorie 'Koopwoning' in de analyse betrokken.