



DE INVLOED VAN INSTITUTIES OP HET MIDDENHUURSEGMENT BIJ WONINGCORPORATIES

Sietske Som de Cerff-Terpstra

Verkennd onderzoek naar de bijdrage van instituties aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt.

Master Thesis
Master of Science in Real Estate (MSRE)
Amsterdam School of Real Estate
Datum : 21 februari 2020
Auteur : ing. S. (Sietske) Som de Cerff-Terpstra
1e begeleider : drs. W. (Wim) van der Post
2e begeleider : drs. A.R. (Arthur) Marquard



Voorwoord

Lange tijd lagen er twee ordners vol met literatuur over het middenhuursegment op de keukentafel. De stille getuigen van een scriptieproces. Ze liggen er niet meer. Het onderzoek is voltooid en daarmee komt een einde aan mijn opleiding Master of Science in Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Een op vele wijzen waardevolle periode in mijn leven. Ik heb geleerd, gelachen en gedeeld. De ASRE is een fijne leeromgeving, met gemotiveerde medestudenten en inspirerende docenten. Een aanrader voor iedereen die op zoek is naar een uitdagende opleiding in de vastgoedsector. Ik heb mijn vakkennis verbreed, maar ben ook gegroeid als mens. Ik ben de uitdaging aangegaan en heb ervaren dat er meer mogelijk is dan ik van tevoren had gedacht.

Mijn onderzoek richt zich op de corporatiesector. De sector waarin ik de laatste jaren werkzaam ben. Een uitdagende sector waarin dagelijks geschakeld wordt tussen financieel en maatschappelijk rendement. Een sector met enorme opgaven. De sociale voorraad moet uitgebreid worden, omdat de vraag naar sociale huurwoningen groot is en daarnaast moet de bestaande voorraad in rap tempo verduurzaamd worden. Naast deze enorme uitdagingen wordt er vanuit de maatschappij een beroep gedaan op de woningcorporaties. Door het toenemende woningtekort in het middenhuursegment worden ook de woningcorporaties als sleutel tot de oplossing geduid. Wat betekent deze vraag voor de woningcorporaties? In dit onderzoek lees je over de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment en specifiek welke institutionele kaders hieraan te grondslag liggen. Veel lees plezier!

Dit onderzoek heb ik gedaan onder begeleiding van Wim van der Post. Bedankt voor de positieve energie. Het werkte aanstekelijk, heeft mij de juiste kant op geleid en heeft bijgedragen aan het eindresultaat. Dank aan mijn werkgever Woongoed Zeist, zij biedt haar werknemers de ruimte om te groeien.

Tot slot: het thuisfront. Mijn gezin, lieve ouders, familie en vrienden. Studeren naast een gezin en een baan doe je niet alleen, zonder jullie liefde en steun was ik niet zo ver gekomen. Bedankt voor jullie betrokkenheid en de momenten waarop ik van jullie de gelegenheid kreeg om deze missie te voltooien.

Sietske Som de Cerff-Terpstra
De Bilt, februari 2020

Samenvatting

In 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden, deze is er op gericht dat woningcorporaties zich focussen op hun kerntaak. Hierdoor worden de mogelijkheden voor woningcorporaties om te participeren in het middenhuursegment zeer beperkt. De doelstelling van het onderzoek is om te ontdekken welke instituties een bijdrage leveren aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt. Het onderzoek richt zich op de corporatiesector en beoordeeld oplossingsrichtingen.

Het onderzoek is gebaseerd op de Neo Institutionele Economie, waarbij de begrippen transactie en transactiekosten een belangrijke rol spelen. Uit de analyse blijkt dat de transactie van huurwoning in het middensegment bij woningcorporaties niet tot stand komt. De informele en formele instituties die hieraan ten grondslag liggen zijn geanalyseerd. Uit de analyse blijkt dat de informele institutie in potentie een positieve bijdrage levert aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties. Echter wordt deze potentiële positieve bijdrage belemmerd door formele instituties. De bestaande formele instituties - verhuurderheffing uitgezonderd - leveren geen efficiënte bijdrage aan de ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties. De resultaten van de analyse zijn samengevat in onderstaande figuur Analyse: Effecten en aanpasbaarheid van instituties.

Analyse: Effecten en aanpasbaarheid van instituties

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Informeel	Rol van woningcorporaties	Bevorderend	Laag
Formeel Wet- en regelgeving	Passend toewijzen	Belemmerend	Gemiddeld
Formeel Wet- en regelgeving	Markttoets	Belemmerend	Gemiddeld
Formeel Wet- en regelgeving	DAEB niet-DAEB scheiding	Belemmerend	Gemiddeld
Formeel Wet- en regelgeving	Verhuurderheffing	Bevorderend	Gemiddeld

Naast de bestaande instituties zijn er ook oplossingsrichtingen geanalyseerd. Hieruit blijkt dat alleen het aanpassen van de liberalisatiegrens kansrijk is. Omdat hierbij woningcorporaties huurwoningen in het middensegment kunnen bouwen, zonder markttoets en met geborgde financiering. Zonder dat dit ten kosten gaat van de sociale voorraad. De resultaten van de analyse naar oplossingsrichtingen zijn samengevat in figuur Analyse: Oplossingsrichtingen.

Analyse: Oplossingsrichtingen

Institutie	Nieuwbouw	Liberaliseren corporatiewoningen	Verkopen corporatiewoningen	Aanpassen liberalisatiegrens	Aanpassen inkomensgrens
Toets criteria					
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	++	--	--	++	+-
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	++	++	++	++	+-
Financiële positie woningcorporatie	--	--	--	+-	+-
Leefbaarheid / gemengde wijken	++	++	++	++	+-
Kansrijke oplossing	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee

Bestaande instituties kennen een zekere aanpasbaarheid. Om woningcorporaties een bijdrage te laten leveren aan de ontwikkeling van het middensegment zijn aanpassingen aan de huidige instituties noodzakelijk. Hiervoor zijn een aantal aanbevelingen gedaan:

- Verhuurderheffing heroverwegen
- Passend toewijzen heroverwegen
- Verder versimpelen van de markttoets
- Aanpassen liberalisatiegrens

Het betreffen formele instituties, type Wet- en regelgeving. Deze kennen een zekere mate van aanpasbaarheid. Het aanpassen van Wet- en regelgeving vergt tijd. Op basis hiervan is de verwachting dat de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment ook de komende jaren zeer beperkt zal blijven.

Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting	4
Hoofdstuk 1.	8
Onderzoeksopzet	
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemstelling	8
1.3 Doelstelling	9
1.4 Vraagstelling	9
1.5 Onderzoeksmodel	9
1.6 Afbakening en generaliseerbaarheid	10
1.7 Relevantie	10
1.8 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2.	12
Theoretische aspecten van de institutionele economie	
2.1 De Neo Institutionele Economie	12
2.2 Welvaart	12
2.3 Transactiekostentheorie	12
2.4 Transactiekosten en instituties	13
2.5 Typen instituties en de mate van veranderlijkheid	13
2.6 Conclusie	15
Hoofdstuk 3.	18
De invloed van bestaande instituties op het aanbod van middensegment huurwoningen in Nederland	
3.1 Prelude: de historische positie van Woningcorporaties op de woningmarkt	18
3.2 Het middenhuursegment: definiëring en positionering	20
3.3 Bestaande instituties op de woningmarkt	24
3.4 Bestaande literatuur: Instituties en gevolgen voor het middensegment	26
3.5 Instituties en mogelijke oplossingsrichtingen voor het middenhuursegment	28
Hoofdstuk 4.	32
Empirie: Interviews stakeholders	
4.1 Methodologische verantwoording veldwerk	32
4.2 Veldwerk onder stakeholders	35
Hoofdstuk 5.	44
Analyse	
5.1 De transactie	44
5.2 Informele instituties	44
5.3 Formele instituties	45
5.4 Analyse van de oplossingen: welke oplossingen lijken kansrijk?	47
5.5 Conclusie	51

Hoofdstuk 6.	54
Eindconclusie en aanbevelingen	
6.1 Eindconclusie	54
6.2 Aanbevelingen voor beleid	55
6.3 Aanbevelingen voor woningcorporaties	56
6.4 Reflectie	56
6.5 Aanbeveling voor verder onderzoek	56
Bibliografie	57
Bijlage	
Bijlage 1 Samenvatting interviews	



Hoofdstuk 1.

Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding

De Nederlandse woningmarkt is uit balans. De beperkte omvang van het middensegment op de huurwoningmarkt wordt aangeduid als één van de symptomen hiervan. In de afgelopen jaren is er veel onderzoek gedaan naar de beperkte omvang van het middensegment in de huursector (Schilder & Conijn 2015; Groot et al., 2016; Vlak et al., 2017). Gezien de maatschappelijke belangen van de woningmarkt heeft ook de politiek het onderwerp hoog op de beleidsagenda staan. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft in 2017 de opdracht gegeven voor het opstarten van de 'Samenwerkingstafel middenhuur'. Met als doel lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. Het gezamenlijke belang van deze partijen (gemeente, investeerders, ontwikkelaars, bouwers, corporaties, huurders en de Rijksoverheid) is om het middenhuursegment beter tot stand te laten komen (Van Gijzel, 2018). Dit heeft geresulteerd in een rapport met aanbevelingen aan het kabinet.

Het ontbreken van een passend middenhuursegment wordt geduid als belangrijke oorzaak voor het niet goed functioneren van de Nederlandse woningmarkt (Schilder en Conijn, 2015). Een passend middensegment is de sleutel tot betere toegankelijkheid en voldoende doorstroming en mobiliteit op de woningmarkt (Schilder en Conijn, 2017).

De woonsubsidies lijken een belangrijke oorzaak voor de beperkte omvang van het middenhuursegment op de Nederlandse woningmarkt. Dit blijkt uit het rapport 'De positie van middeninkomens op de woningmarkt' (Groot, Möhlmann, Lejour, 2016) gepubliceerd door het Centraal Planbureau. Doormiddel van de hypotheekrenteaftrek en huursubsidies stimuleert de overheid huishoudens om te kiezen voor een koopwoning of een woning in de gereguleerde huur. Door de overheidssubsidies wordt het wonen in deze segmenten relatief goedkoop. Voor het middenhuursegment zijn geen financiële compensaties beschikbaar, waardoor het wonen in dit segment relatief duur is.

Ondanks het ontbreken van stimulerende maatregelen moeten steeds meer mensen een beroep doen op het middensegment. Door veranderingen in onze samenleving, zoals tijdelijke arbeidscontracten en striktere financieringseisen, komen huishoudens moeilijker aan een koopwoning. En door veranderingen op de woningmarkt, zoals de focus op de kerntaak van corporaties en het aangescherpte toewijzingsbeleid voor corporaties, komen minder huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning (Schilder en Conijn, 2017). Door alle maatregelen is de woningmarkt minder toegankelijk geworden voor huishoudens met een middeninkomen en valt deze doelgroep tussen de wal en het schip. In 2012 telde de Nederlandse woningmarkt ongeveer 0,4 miljoen woningen in het middenhuursegment en ongeveer 1,6 miljoen huishoudens mogen tot de middeninkomens gerekend worden (Schilder en Conijn, 2015). Er is een groot verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen. Wetende dat de belangstelling naar woningen in het middenhuursegment verder zal toenemen (Vlak et al., 2017) maakt de noodzakelijkheid van aanpassingen des te relevanter.

1.2 Probleemstelling

Op dit moment functioneert de woningmarkt niet optimaal en is er sprake van welvaartsverlies. Om welvaartverlies te beperken of te voorkomen heeft de overheid een aantal instrumenten, zoals reguleren en financiële sturing (Baarsma, Koopmans, Theeuwes, 2010). De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie aan overheidsinterventies, met als doel goede en betaalbare huisvesting voor iedereen (Niehof, 2008). Deze interventies zijn aan te duiden als instituties. In de woningmarkt lijken de huidige instituties de groei van het middenhuursegment echter te belemmeren. Instituties leveren dan ook niet altijd een efficiënte bijdrage aan een markt, of zoals in dit geval, ze kunnen een efficiënt(er) marktproces frustreren. In de bestaande literatuur is een belangrijke rol weggelegd voor woningcorporaties om te komen tot een meer efficiënte markt voor het middensegment huurwoningen in Nederland. Ook het rapport dat de Samenwerkingstafel Middenhuur (Van Gijzel, 2018) aan het kabinet heeft aangeboden, heeft aanbevelingen die de corporatiesector betreffen. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol op de Nederlandse woningmarkt. Zij beheren gezamenlijk bijna 75% van de verhuurmarkt (Lejour, Möhlmann, 2017). Dit komt neer op ongeveer 30% van de Nederlandse woningmarkt. Het is dan ook niet vreemd dat de oplossing voor het middensegment door vele, deels bij de woningcorporaties wordt gezocht. De potentiële rol van woningcorporaties in het middenhuursegment wordt in de literatuur geduid,

ondanks dat blijft de rol van woningcorporaties in dit segment beperkt. Dit wijst erop dat er instituties zijn die suboptimaal functioneren. In dit onderzoek wordt in beeld gebracht welke instituties ten grondslag liggen aan de beperkte ontwikkeling van het middenhuursegment bij woningcorporaties – leidend tot de vraag welke instituties een verbetering zouden kunnen brengen in deze situatie.

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de potentiële bijdrage van instituties aan de groei van het middenhuursegment. En in het bijzonder de bijdrage van instituties aan de groei van het aanbod van middenhuur bij woningcorporaties. Als geduid kan worden welke instituties een rol spelen en op welke wijze zij een bijdrage leveren, kan dit onderzoek inzicht geven in de mogelijk oplossingen voor het te kort aan huurwoningen in het middensegment. Door deze inzichten zijn betere beleidsinterventies mogelijk. Het onderzoek moet resulteren in enkele aanbevelingen voor beleidsmakers van woningcorporaties, gemeente en de Rijksoverheid.

1.4 Vraagstelling

Dit verkennend onderzoek richt zich op de rol van instituties bij de ontwikkeling van het middenhuursegment bij woningcorporaties. Vanuit de probleemstelling is de hoofdvraag geformuleerd:

Welke instituties kunnen een bijdrage leveren aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt?

De deelvragen van dit onderzoek zijn:

Theorie	Wat is theoretische bijdrage van instituties in het structureren van de markt voor middensegment woningen?
Praktijk	Welke invloed hebben bestaande instituties op de groei van de middenhuur bij woningcorporaties?
Analyse	Welke aanbevelingen kunnen we doen aan de beleidsmakers?

1.5 Onderzoeksmodel

Het betreft een kwalitatief, verkennend onderzoek. Het kader voor het onderzoek wordt gevormd door de theorie omtrent het economische handelen van actoren binnen een institutioneel kader. Dit spanningsveld tussen regulering en gedrag vormt het fundament de empirische confrontatie waarin het handelen van corporaties op de woningmarkt in Nederland wordt getoetst. En de ruimte die er is voor institutionele verbeteringen teneinde de marktuitskomsten meer efficiënt te maken in termen van economische en maatschappelijke welvaart. De institutionele economie vormt het theoretische kader van dit onderzoek. De theorie is bedoeld om een contextuele structuur te bieden. In de contextuele benadering staan vragen en problemen niet op zichzelf, maar moet deze in zijn context worden gezien. Dit conceptuele kader biedt de structuur, op basis waarvan de analyse tot stand kan komen. Op basis hiervan kan er een uitspraak gedaan worden over de werking en aanpasbaarheid van de instituties.

Na het vaststellen van het theoretische kader, volgt het empirische deel van het onderzoek. Er zijn onderzoeksgegevens verzameld over de drie centrale onderzoekselementen van het onderzoek; woningcorporaties, het middenhuursegment en instituties. Hierbij zijn twee dataverzamelmethode toegepast. Er is data verzameld vanuit bestaand materiaal (hoofdzakelijk wetenschappelijke artikelen) en middels interviews. Het toepassen van meerdere dataverzamelmethode, methodetriangulatie, draagt bij aan de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek (Baarda, 2013). De interviews zijn afgenomen op basis van een semigestructureerde vragenlijst. Met als doel om gedetailleerde informatie te verkrijgen. In de analyse is het onderzoeksmateriaal ontleed en gesynthetiseerd. Binnen het conceptuele kader van de institutionele economie is het onderzoeksmateriaal geordend. Vanuit de kwalitatieve analyse volgt het antwoord op de onderzoeksvraag. En kan een uitspraak gedaan worden over de efficiëntie en aanpasbaarheid van de bestaande instituties. Vanuit de analyse volgen enkele aanbevelingen voor de woningcorporaties en de beleidspraktijk op de Nederlandse woningmarkt.

Figuur 1.0
Schematische weergave onderzoek

Theoretisch kader	Empirisch onderzoek		Analyse	Conclusie en aanbevelingen
	Bestaand materiaal	Veldwerk		
Institutionele economie t.b.v. contextuele structuur Transactiekosten theorie. Werking en aanpasbaarheid van instituties	Bestaande instituties en effect Instituties en mogelijke oplossingsrichtingen	Bestaande instituties en effect Instituties en mogelijke oplossingsrichtingen	Confrontatie theoretische institutionele belemmeringen en praktijk Uitspraak aanpasbaarheid instituties op basis van schema Williamson (2000) Confrontatie theoretische oplossingsrichtingen en praktijk	Aanbeveling voor woningcorporaties Aanbeveling voor beleid

1.6 Afbakening en generaliseerbaarheid

Uit de literatuur blijkt dat de vraag naar huurwoningen in het middensegment per regio verschilt. In regio's met een gespannen woningmarkt is de vraag naar woningen in het middenhuursegment het grootst (Vlak et al., 2017). Dit onderzoek is uitgevoerd in de regio Utrecht, Amersfoort, Zeist, alle gelegen in de provincie Utrecht. De provincie Utrecht kent samen met de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland het hoogste percentage woningtekort op de Nederlandse woningmarkt. Daarbij is het vraagstuk in de grote steden urgenter dan in de kleine steden. De resultaten van het onderzoek zijn niet toepasbaar op de gehele Nederlandse woningmarkt, maar uitsluitend op steden in regio's met een gespannen woningmarkt.

Er zijn verschillende partijen die een oplossing kunnen bieden voor de groei van het middenhuursegment. Dit onderzoek richt zich daarbij specifiek op de rol van de woningcorporaties. De onderzochte instituties hebben betrekking op de corporatiesector en zijn vanuit dat perspectief beschouwd. Omdat woningcorporaties gebonden zijn aan andere wetten en regelgeving dan beleggers en ontwikkelaars, zijn de uitkomsten van dit onderzoek dus ook uitsluitend van toepassing op de woningcorporaties.

1.7 Relevantie

Binnen de wetenschap draagt dit onderzoek bij aan het vinden van de juiste beleidsinterventies voor woningcorporaties, waardoor het middensegment kan worden vergroot en de vraag beter aansluit op het aanbod.

Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment, hierdoor is de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen onvoldoende toegankelijk. Tevens is er sprake van een maatschappelijke verandering: de flexibilisering. Hierdoor ontstaat ook een behoefte aan huurwoningen in het middensegment.

Dit onderzoek is een aanvulling op de reeds uitgevoerde onderzoeken naar het verbeteren van de woningmarkt.

1.8 Leeswijzer

De onderzoeksvragen worden beantwoord aan de hand van een literatuur onderzoek en een empirisch onderzoek. Hieronder wordt de opbouw en samenhang van de hoofdstukken weergegeven. Hoofdstuk 2 vormt het theoretische kader. In hoofdstuk 2 wordt de Neo Institutionele Economie beschreven, welke de basis biedt om de werking van instituties en marktuitskomsten te verklaren. In hoofdstuk 3 wordt middels een literatuuronderzoek geduid welke bestaande informele en formele instituties invloed hebben op de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment bij woningcorporaties. De gevolgen van de instituties voor de middenhuur bij woningcorporaties en theoretische oplossingsrichtingen worden beschreven. Hoofdstuk 4 vormt het empirische deel van het onderzoek. Hierin worden de effecten van instituties in de praktijk onderzocht. Hoofdstuk 5 vormt de analyse, hierin wordt antwoord gegeven op de vraag of de bestaande instituties een efficiënte bijdrage leveren aan marktuitskomsten. En vastgesteld welke theoretische oplossingsrichting kansrijk lijken. In het laatste hoofdstuk (6) wordt de centrale vraag beantwoord, de eindconclusie getrokken en de reflectie en aanbevelingen gepresenteerd.



Hoofdstuk 2.

Theoretische aspecten van de institutionele economie

De institutionele economie vormt het theoretische kader van dit onderzoek. Op basis hiervan wordt de werking van de instituties verklaard die de uitkomsten van markten vormen. De Neo Institutionele Economie gaat in op het vraagstuk of instituties een efficiënte bijdrage leveren aan marktuitskomsten. Deze inzichten vormen de basis van de analyse.

2.1 De Neo Institutionele Economie

De hedendaagse economische theorieën zijn terug te leiden tot klassieke economische theorie van Adam Smith. Hij beredeneerde in *The Wealth of Nations* (1776) dat marktmechanisme op basis van concurrentie -ook wel *invisible hand* genoemd- het economische proces stuurt naar een (Pareto-) optimale efficiëntie en welvaart. Hierbij wordt uitgegaan van goed en volledig geïnformeerde vraag en aanbieders en zijn de transactiekosten laag en voor iedereen gelijk. Deze theorie beschrijft de werking van markten en prijzen. Andere factoren, zoals menselijk handelen en motieven van ondernemingen worden buiten beschouwing gelaten (Van der Post, 2005).

De klassieke economie heeft zich door ontwikkeld tot de neo klassieke economie. De theorie van de Neo klassieke economie is omvangrijk, maar niet volledig. Zo houdt de theorie geen rekening met het bestaan van de volgende economische fenomenen (Hazeu, 2000): pluriforme doeleinden en interne besluitvorming, instituties, onvolledige contracten (negatieve en positieve externe effecten) en transactiekosten.

Omdat de hiervoor genoemde belangrijke economische fenomenen niet werden verklaard door de Neo klassieke economie, is ter aanvulling op de theorie de Neo-institutionele economie ontstaan. De Neo-institutionele economie richt zich op drie leerstukken (Hekkenberg, 2011):

- Eigendomsrechtentheorie;
- Transactiekostentheorie;
- Principaal-agenttheorie.

Dit onderzoek steunt op de Neo-institutionele economie. Een belangrijk element binnen de nieuwe institutionele economie is de transactiekostentheorie. De transactiekostentheorie beschrijft de doelmatigheid van instituties op de transactie (Hekkenberg, 2011).

Hieronder gaan we verder in op de begrippen welvaart, transactiekostentheorie en instituties.

2.2 Welvaart

De economie heeft als doel welvaart te bereiken. Welvaart zit in allerlei materiele zaken, maar ook in immateriële zaken als een goed leefmilieu. Het welvaartsbegrip is gebaseerd op drie dimensies: de optimale allocatie (de beste manier om iets te maken), de verdeling (de beste manier om het goed te verdelen) en duurzaamheid (blijft er nog wel iets over voor de volgende generatie). Aangeduid als: '*The best use, the fair use, and the sustainable use of resources*' (Hazeu, 2000). In de huidige woningmarkt kunnen we stellen dat het product wonen niet goed verdeeld is. De woningmarkt is niet voor alle doelgroepen toegankelijk. Dit leidt tot welvaartsverlies. Om tot de optimale allocatie te komen moeten kosten worden gemaakt, deze worden aangeduid als informatie- en transactiekosten.

2.3 Transactiekostentheorie

De transactiekostentheorie wordt ook wel aangeduid als economische organisatietheorie. De theorie houdt zich bezig met de vraag op welke manier economische transacties zo doelmatig mogelijk tot stand komen (Coase, 1937).

Om een transactie tot stand te brengen is voldoende en de juiste informatie benodigd. Omdat men niet altijd de beschikking heeft over deze benodigde informatie, ontstaan transactiekosten. Des te minder informatie er beschikbaar is, des te hoger zijn de transactiekosten. De hoge transactiekosten leiden tot een minder efficiëntere transactie.

De transactiekosten zijn alle kosten die gemaakt moeten worden om de informatie te verkrijgen, die benodigd is om de transactie tot stand te laten komen. Dit zijn zoekkosten, maar ook kosten voor het opstellen van een overeenkomst en het handhaven van eigendomsrechten. Ook eventuele toekomstige kosten worden hiertoe gerekend. Het verkrijgen van informatie kost geld, tijd en energie. De kosten die hieruit voortvloeien worden aangeduid als transactiekosten (Hazeu, 2000). Hierbij geldt het principe dat de transactie op een zo'n doelmatig mogelijke wijze tot stand komt (Van der Post en Hekkenberg, 2013). In het kader van dit onderzoek wordt de groei van het middensegment benaderd als een transactie. Om de transactie efficiënt te laten verlopen zijn instituties in het leven geroepen.

2.4 Transactiekosten en instituties

Instituties zijn volgens de definitie van North (1990), door mensen ontworpen beperkingen die structurend zijn voor hun economische, sociale en politieke gedrag (Hazeu, 2000). Hazeu (2000) onderscheidt formele en informele instituties:

- Formele instituties: zijn o.a. wetten en regelgeving, contracten en eigendomsrechten. (ook publiekrechtelijke bedrijfsorganisaties en de overheid worden aangeduid als institutie, in dat kader is de woningcorporatie ook een institutie.)
- Informele instituties: zijn o.a. gedragsregels, normen en waarden, gewoontes.

Instituties hebben effecten op de transactiekosten. Instituties zijn in het leven geroepen om onzekerheden in het economische verkeer te verkleinen. Optimale zekerheid tussen actoren is een voorwaarde voor efficiënte transacties. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen zijn instituties nodig. Instituties hebben als doel, het reduceren van de omvang van transactie- en informatiekosten. De transactiekostentheorie omschrijft de effecten van de zekerheid die instituties bieden aan de transacties.

Hierdoor kan de transactiekostentheorie worden toegepast om te verklaren welke institutie een positief effect heeft op de uitvoering van een bepaald type transactie. Hazeu (2000) zegt hierover: *"De uitkomsten van de transactiekostentheorie is dat concurrerende processen in een samenleving zodanig werken dat de organisatievormen en instituties die op enig moment bestaan en overleven, dit doen omdat ze lagere transactiekosten met zich meebrengen dan andere vormen. De benadering levert dus een efficiencyverklaring op van de evolutie van organisationele vormen in de samenleving"*.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat instituties die bestaan en overleven, een bijdrage leveren aan het functioneren van de samenleving. Een eigenschap van instituties is dat zij een zeker mate van aanpasbaarheid kennen (Hazeu, 2000; Van der Post, 2005). De institutie kan gefaseerd (incrementele verandering) aangepast worden aan haar veranderende omgeving. Maar komen onder druk te staan als de institutie zich niet of onvoldoende laat aanpassen (Hazeu, 2000). Een voorbeeld van een wijziging is een aanpassing in een contract of een wetswijziging. De mate waarin een institutie kan wijzigen is afhankelijk van het type institutie en de levensduur van de institutie. In het volgende deel wordt de beïnvloedbaarheid van instituties nader onderzocht.

2.5 Typen instituties en de mate van veranderlijkheid

Zoals eerder omschreven onderscheidt Hazeu (2000) twee type instituties, informele- en formele instituties. Williamson (2000) verfijnt deze tweedeling middels de toevoeging van twee type instituties, te weten contracten en dag-tot-dag optimaleringen. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen actoren opereren en markten gevormd worden. Dit onderscheid is belangrijk om iets te kunnen zeggen over de mate waarin een institutie aanpasbaar is. Ook de levensduur zegt iets over de mate van aanpasbaarheid. Een hogere mate van aanpasbaarheid maakt ook de mogelijke verandering in marktuitskomsten navenant hoger. Daarmee ontstaat een elementair uitgangspunt voor onderhavig onderzoek.

Williamson (2000) heeft de vier typen instituties gerangschikt naar flexibiliteit. De bovenste level instituties zijn het minst aanpasbaar, de onderste level instituties kennen een zeer grote dynamiek die op elk moment tot verandering kan leiden. In figuur 2.0 worden de instituties weergegeven.

Het bovenste level instituties zijn de informele instituties. Een voorbeeld van informele instituties zijn normen en waarden van een land. Deze instituties bestaan al erg lang en hebben daardoor een langzaam veranderend vermogen, dit duurt tientallen jaren of soms eeuwen (Van der Post en Hekkenberg, 2013).

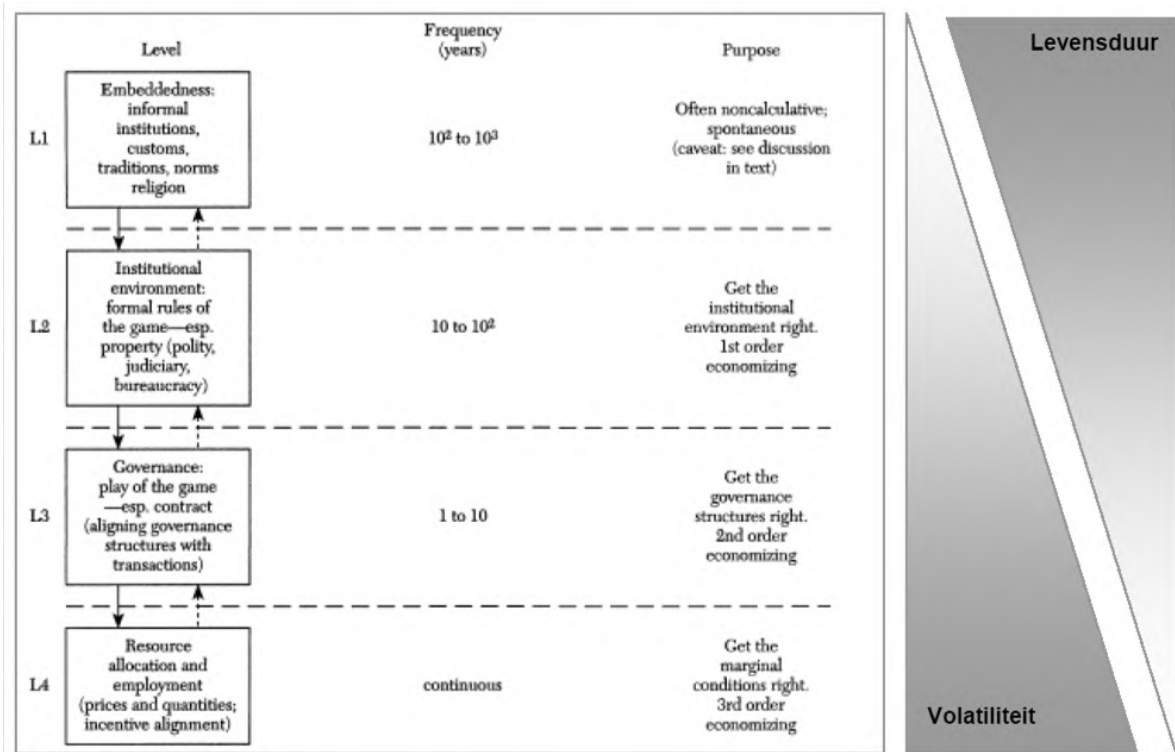
Het tweede level instituties zijn de geldende wetten en regelgeving zoals rechtshandhaving en technische en administratieve standaarden (Van der Post en Hekkenberg, 2013). Williamson (2000) stelt dat deze beter aanpasbaar zijn dan informele instituties – ze kunnen via democratische processen worden aangepast.

Het derde type zijn contracten. Deze zijn nodig omdat wetgeving slechts de hoofdlijnen uitzet om transacties te structureren. Daarnaast hebben partijen behoefte om onderlinge afspraken vast te leggen in contracten. Hieronder vallen ook de prestatieafspraken die gemeenten met corporaties en marktpartijen maakt met betrekking tot de woonvisie. De veranderlijkheid van contracten is dan ook relatief groot – er is veel speelruimte voor actoren om wenselijke aanpassingen tot uitvoering te brengen (Williamson, 2000).

Het vierde en laatste level instituties zijn van-dag-tot-dag optimaleringen. Dit betreft actuele prijsvorming, bijvoorbeeld de bouwkosten of vraag en aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Ontwikkelingen in dit type institutie zijn zeer dynamisch (Williamson, 2000). Binnen dit type is er continu aanpassing tussen vraag en aanbod, wat de transactie beïnvloed.

Het type institutie wordt in directe relatie met de aanpasbaarheid dus gekenmerkt door een bepaalde levensduur. Zo hebben informele instituties doorgaans een heel lange bestaansgeschiedenis (100-1000 jaar), gevolgd door formele instituties (10-100 jaar), daarna contracten (1-10 jaar) en tot slot dag-tot-dag optimaleringen die een continue aanpassing kennen.

Figuur 2.0
Vier typen instituties



Bron: Hekkenberg, 2011 en Williamson, 2000.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat informele instituties zich het minst laten beïnvloeden, dan wel dat het zeer lang duurt voordat deze zijn aangepast. Dat maakt dat ze – veelal onbewust – een belangrijke factor vormen in de totstandkoming van marktuitskomsten. Anderzijds is het zo dat het aanpassen van die belangrijke factor tegelijkertijd complex is.

Deze complexiteit wordt verder versterkt door de onderlinge interrelatie tussen instituties (Van der Post, 2005). Dit maakt ook dat de werking en gevolgen van instituties lastig zijn vast te stellen (Van der Post en Hekkenberg, 2013).

2.6 Conclusie

Een belangrijk leerstuk uit de Neo-institutionele economie is de transactiekostentheorie. Het doel is dat de transactie op een zo efficiënt mogelijke manier tot stand komt. Om de transactie zo efficiënt mogelijk tot stand te laten komen zijn instituties in het leven geroepen.

Instituties die bestaan en overleven, doen dit omdat ze lagere transactiekosten met zich meebrengen dan andere vormen. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan het functioneren van de samenleving. Instituties die dit niet doen vervallen of worden aangepast. De mate waarin instituties aanpasbaar zijn is afhankelijk van het type institutie en de levensduur. Informele instituties zijn het minst volatiel en aanpassingen vergen een lang tijdsbestek, dag-tot-dag optimaleringen zijn zeer volatiel en beïnvloedbaar.



Hoofdstuk 3.

De invloed van bestaande instituties op het aanbod van middensegment huurwoningen in Nederland

3.1 Prelude: de historische positie van Woningcorporaties op de woningmarkt

In Nederland zijn circa 320 woningcorporaties, die gezamenlijk circa 2,3 miljoen woningen beheren (Aedes, 2017). Het ontstaan van woningcorporaties in Nederland gaat terug naar een initiatief uit 1852. Met het oprukken van de industrialisatie en verstedelijking in Europa, raakte de steden overbevolkt. Mensen werden gehuisvest in slechte, vaak ongezonde bouwwerken tegen hoge huren. De stedelijke elite nam in die tijd het initiatief om goede en betaalbare woningen te bouwen. Hiermee zijn de eerste woningcorporaties een feit (Beekers, 2015). En al was het aandeel van woningcorporaties op de woningmarkt in die tijd beperkt, wel vormden zij een belangrijke bron van informatie over hoe woningkwesties aangepakt konden worden. Omdat de bouwproductie van de particuliere woningbouwverenigingen onvoldoende was om de groeiende groep laagbetaalde arbeiders goed te huisvesten, gingen er stemmen op dat de overheid moest ingrijpen. Het liberalisme van de 1900 eeuw -gekenmerkt door een terughoudende overheid- maakte plaats voor de sociaalliberalen. Zij voerde een hervormingspakket door, waarvan de Woningwet in 1901 een product is. Volkshuisvesting werd een zaak van het Rijk. Het Rijk stelde via de gemeente lening ter beschikking aan toegelaten instellingen. Om zo het particuliere initiatief beter in staat te stellen om voldoende goede en betaalbare woningen te realiseren. Met als gedachte dat de volkshuisvesting de markt niet moest verstoren (Lans, 2013). Beide principes - goedkoop geld en marktverstoring - zijn tot de dag van vandaag actuele onderwerpen op de woningmarkt.

Het duurde even voordat de bouwproductie opgang kwam. Toen bleek dat de woningcorporaties wat betreft de woningbouwproductie voor de allerlaagste inkomens het liet afweten, ging de gemeente deze productie zelf oppakken. Zo ontstond het gemeentelijke woningbedrijf. Door de jaren heen werd afhankelijk van de politieke stroming, de discussie gevoerd over het op- of afbouwen van de rol van de overheid. Zo was de bouwproductie door het gemeentelijke woningbedrijf voor de Tweede wereld oorlog laag en tijdens de wederopbouw juist weer hoog. Toen de woningnood voorbij was rees de vraag of de overheid zich moest blijven bemoeien met de woningbouw productie (Lans, 2013).

Pas eind jaren tachtig veranderde het overheidsbeleid. De hervorming van de verzorgingsstaat moest zorgen voor meer vrijheid van de markt en maatschappij door privatisering van overheidstaken en decentraliseren van beleid. De toenmalig portefeuillehouder Heerma, schetste met de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig de nieuwe bestuurlijke verhoudingen tussen de overheid en de woningcorporaties. De Wet Balansverkorting Geldelijke Steun Woningcorporaties ging in 1995 in, en wordt ook wel brutering genoemd. De financiële steun aan woningcorporaties werden afgebouwd. De openstaande leningen van de corporaties werden weggestreept tegen de nog te ontvangen subsidies van de overheid. Hiermee kwam de overheid op afstand te staan en moesten de woningcorporaties hun eigen broek ophouden. Daarnaast gaf de overheid woningcorporaties grote bestuurlijke vrijheid binnen vastgestelde prestatievelden. Deze prestatievelden zijn: zorgen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zorgen voor de kwaliteit van hun huisvesting, huurders betrekken bij het beleid en financieel op orde blijven. Op het punt van huurbeleid wilde de overheid geen afstand nemen en grip houden, zij bepalen de jaarlijkse huurverhoging (Beekers, 2015). De brutering wordt aangeduid als het keerpunt in de geschiedenis van de volkshuisvesting (Schulte, Snijders, Weersch, 2015).

De bruteringsoperatie heeft er voor gezorgd dat de woningcorporaties veel geld hebben vrijgespeeld om te investeren in maatschappelijk vastgoed en de leefbaarheid in de wijken. Woningcorporaties begonnen aan de herstructurering van naoorlogse wijken. Door sloop van het bestaande bezit en nieuwbouw van huur- en koopwoningen, ontstaan gemengde wijken en kan de herstructurering gefinancierd worden (Lans, 2013). De corporaties leverde in deze periode een bijdrage aan de ontwikkeling van het middenhuursegment. Dit stagneerde in 2008 toen de economische crisis uitbrak.

De vrijheid van de corporaties had ook een keerzijde, de vrijheid leidde in sommige gevallen tot zelfverrijking en gespeculeer met derivaten. Met als gevolg een parlementaire enquête in 2014. De

commissie concludeerde dat het was misgegaan aan de zijde van de corporaties, maar ook dat de overheid de teugels te veel had laten vieren (Beekers, 2015).

Twintig jaar na het invoeren van de Wet Balansverkorting Geldelijke Steun Volkshuisvesting (brutering) wordt in 2015 de nieuwe Woningwet ingevoerd. Een pakket met maatregelen moet er voor zorgen dat de corporaties terug gaan naar hun kerntaak. De overheid beperkt hiermee de in 1995 verkregen vrijheid van de woningcorporaties. Volgens Priemus (in: Schulte, Snijders, Weersch, 2015) is dit niet goed voor de sociale huursector.

Resume

Terugkijkend kan geconcludeerd worden dat woningcorporaties door de jaren heen gezorgd hebben voor een kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningvoorraad. Uit de historie blijkt dat woningcorporaties na de brutering een brede taak hadden op de Nederlandse woningmarkt. Naast het bouwen, verhuren en beheren van de sociale voorraad, waren de corporaties binnen de herstructureringsprojecten ook actief in de koopsector en het middenhuursegment. Zij hebben daarmee een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving waarin de woning zijn gelegen.

Belangrijke constatering voor onderhavig onderzoek is dat de rol van de woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt door wijzigingen van de institutionele kaders voortdurend aan verandering onderhevig is. Deze veranderende rol is het gevolg van marktinvoeden, politieke keuze en veranderende woontrends. Dit leidt op lange termijn tot grote verschuivingen op de woningmarkt. De meest recente wijzigingen zorgen ervoor dat de rol van de woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt verandert van brede publieke voorziening naar sociaal vangnet (Hochstenbach en Van Gent, 2019).

De volgende paragraaf gaat in op de huidige stand van zaken betreffende de definiëring en positionering van het middenhuursegment op de Nederlandse woningmarkt.

3.2 Middenhuursegment: definiëring en positionering

3.2.1 Definiëring

Om een uitspraak te doen over het middenhuursegment is het van belang om de definitie van het middenhuursegment helder te omschrijven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroep op basis van huishoudeninkomen en de huurprijzen.

Doelgroep van het middensegment

De doelgroep die aangewezen is op het middenhuursegment zijn huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911 per jaar tot 1,5 keer modaal € 52.800 per jaar (Schilder en Conijn, 2017). Deze huishoudens hebben een te hoog inkomen voor een woning in de gereguleerde huursector en een te laag inkomen om een woning te kopen (die aansluit bij hun woonwensen).

Zo'n 21 procent van de Nederlandse huishoudens heeft een middeninkomen tussen de € 34.000,- en € 52.500,- per jaar, dit komt neer op 1.5 miljoen huishoudens (Staat van de Woningmarkt, 2017).

Dit zijn starters op de woningmarkt, maar ook huishoudens die vanuit de sociale huurwoning graag willen doorstromen naar een woning die beter bij hun woonwensen past (Van Gijzel, 2018).

Naast de huishoudens die op basis van hun inkomen aangewezen zijn op het middenhuursegment zijn er ook huishoudens die bewust kiezen voor een woning in het middenhuursegment omdat zij vanwege hun beroep of levensfase flexibel willen blijven. Bijvoorbeeld ouderen die hun vermogen vrij willen maken door de verkoop van hun woning en kenniswerkers die tijdelijk in Nederland wonen. Maar ook huishoudens die geen vermogensrisico's willen lopen en niet verantwoordelijk willen zijn voor het onderhoud van de woning (Van Gijzel, 2018). Om deze doelgroepen in hun woonbehoefte te voorzien is het middenhuursegment een passende oplossing.

Huurprijzen van het middensegment

Voor de huurprijzen wordt onderscheid gemaakt tussen huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders en de geliberaliseerde huurwoningen in eigendom van woningcorporaties. De particuliere markt hanteert een huurprijs tussen de € 550 en € 1.000 per maand. Voor de geliberaliseerde huurwoningen wordt een huurprijs tussen de € 720 en € 1.000 per maand aangehouden (Schilder en Conijn, 2015). Dit onderzoek richt zich op de woningcorporaties, daarom wordt voor de definitie de huurgrens van € 720 en € 1.000 per maand aangehouden.

3.2.2 De positionering van het middensegment op de Nederlandse woningmarkt

Het is voor gemeenten van belang om voor verschillende leeftijd- en inkomensgroepen en gezinssamenstellingen een passende woningvoorraad te hebben. Een gemengde woningvoorraad zorgt ook voor een gemengde bevolkingssamenstelling en voorkomt ruimtelijke segregatie (Van Gijzel, 2018). Als een stad gemengd wil blijven en toegankelijk wil zijn voor alle inkomensgroepen, is het middenhuursegment een belangrijk onderdeel van de woningmarkt. Voldoende woningen in het middenhuursegment zorgt voor doorstroming, levendigheid en bedrijvigheid. Waardoor er voldoende draagvlak is voor een goed voorzieningen niveau. En er ontstaat binding met de lokale arbeidsmarkt (Van Gijzel, 2018). Het middensegment draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt. Huishoudens in de sociale huur met een gestegen inkomen kunnen doorstromen naar een betaalbare huurwoning die op hun woonwensen aansluit. En huishoudens die hun woningen willen verkopen en zo vermogen willen vrijspelen krijgen een betaalbaar alternatief. Hierdoor ontstaat doorstroming op de woningmarkt en wordt de markt beter toegankelijk.

De huidige woningmarkt in Nederland kenmerkt zich door een groot aanbodtekort van huurwoningen in het middensegment. De schaarste aan betaalbare huurwoningen leidt – paradoxaal genoeg – tot hogere huurprijzen. Daarmee overstijgen de huurprijzen de bovengrens van de middenhuur te weten € 1.000,- per maand, waardoor het aanbod in het middenhuursegment weer afneemt.

Realisatie van nieuw aanbod: verantwoordelijke actoren

Op de Nederlandse woningmarkt hebben verschillende actoren (Het Rijk, Gemeente, woningcorporaties en marktpartijen) alle op hun eigen niveau een belangrijke rol, om gezamenlijk tot een passende woningvoorraad te komen.

Het Rijk zet de hoofdlijnen van de woningmarkt uit, en draagt de verantwoordelijkheid voor voldoende woningen, van goede kwaliteit en verschillende type. Het overheidsbeleid van de laatste decennia heeft door subsidiëring van de koopmarkt (hypotheekrenteaftrek) en sociale huurmarkt (huurtoeslag) geleid tot een kwalitatief goede sociale woningvoorraad en grote koopsector. Voor het middenhuursegment was in deze periode weinig aandacht vanuit Het Rijk.

De regierol om op lokaal niveau tot een passende woningvoorraad te komen, ligt sinds de decentralisatie van het ruimtelijk beleid, bij de gemeenten (Van Gijzel, 2018). Gemeenten hebben moeite om zich deze nieuwe rol eigen te maken. Zij moeten investeren in een goede verhouding met marktpartijen. En de gemeentelijke organisatie moet, na het verlies van arbeidsplaatsen en expertise tijdens de crisis, weer op volle sterkte komen om deze regierol in voldoende mate te kunnen uitvoeren.

Het daadwerkelijk tot stand brengen van het middenhuursegment is, na het invoeren van de nieuwe Woningwet, grotendeels de verantwoordelijkheid van marktpartijen.

Daarmee moet geconcludeerd worden dat woningcorporaties niet primair verantwoordelijk zijn voor het realiseren van middenhuur huurwoningen. De kerntaak van corporaties is het garanderen van goede en betaalbare woningen voor lage inkomens – de middeninkomens vallen hier dus niet onder. Deze specificatie is onderdeel van de invoering van de Woningwet in 2015. Naast de kerntaak mogen corporaties echter onder voorwaarden wel overige activiteiten uitvoeren. Om marktverstoring te voorkomen is hierbij wel bij wet voorgeschreven dat zij deze activiteiten moeten scheiden. Door deze scheiding is het voor woningcorporaties moeilijker geworden om een bijdrage te leveren aan de groei van het middenhuursegment.

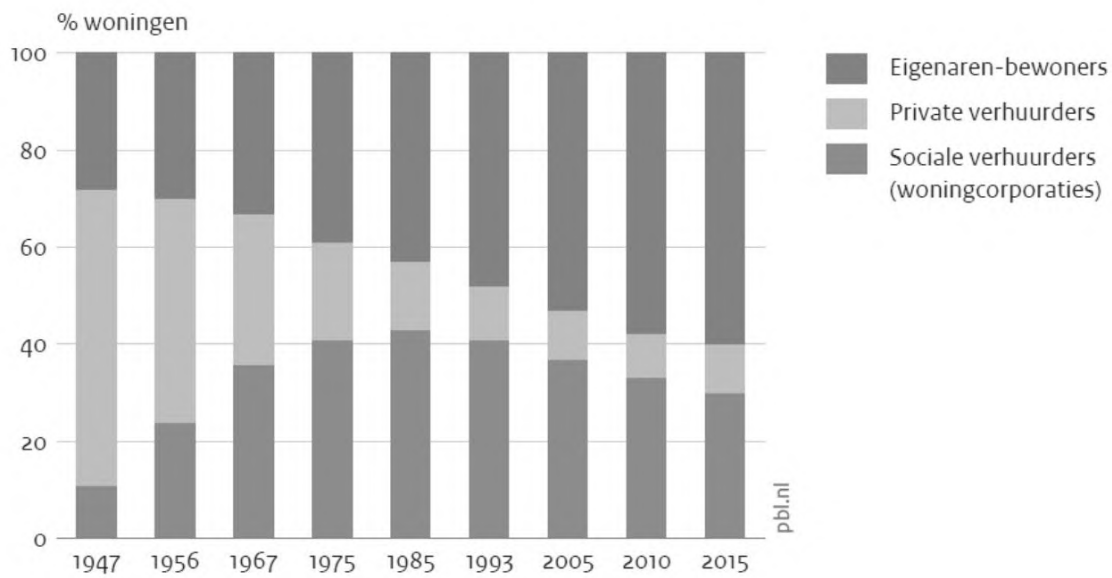
Vraag versus aanbod

Cijfers uit het WoonOnderzoek Nederland 2015, Wonen in beweging (Ministerie van BZK, 2015) tonen aan dat er de komende 10 jaar behoefte is zo'n 60.000 extra woningen in het middenhuursegment. Dit is een voorzichtige schatting. De NVM gaat uit van een behoefte van 200.000 voor de komende 10 jaar. Deze ramingen lopen uiteen daarom adviseert Van Gijzel (2018) het Rijk om aanvullend onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de vraag.

De vraag naar woningen in het algemeen zal tot 2023 in bepaalde steden sterk toenemen (Van Gijzel, 2018). De toenemende vraag leidt tot druk op de woningmarkt, in alle segmenten moet het aanbod vergroot worden. De oorzaak voor deze groeiende vraag is te vinden in drie demografische ontwikkelingen; bevolkingsgroei, trek naar de stad en toename van eenpersoonshuishoudens. Het CBS gaat uit van een bevolkingsgroei van 17,1 miljoen inwoners in 2017 naar 18,3 miljoen inwoners in 2040. Dit komt enerzijds door de stijgende levensverwachting en anderzijds door het stijgende migratiecijfer (Van Gijzel, 2018). In bepaalde steden komt de woningmarkt onder druk te staan. Mensen trekken van het platteland naar de stad. Vooral in de grote steden en steden met een sterke regionale functie groeit de vraag snel. Als derde oorzaak voor een groeiende vraag naar woningen is de toename van eenpersoonshuishoudens. Deze drie ontwikkelingen zullen in bepaalde regio's leiden tot een grote druk op de woningmarkt en in het bijzonder op het middenhuursegment.

Om vraag en aanbod van het middenhuursegment in balans te krijgen, zal het aanbod moeten groeien. Het aanbod op de Nederlandse woningmarkt is te onderscheiden naar drie type eigenaren. De koopmarkt (eigenaar-bewoners), huurwoningen in bezit van corporaties en huurwoningen in bezit van commercieel partijen. Uit figuur 3.0 blijkt dat de koopmarkt de laatste decennia is gegroeid ten koste van de verhuurmarkt. Alle subsidies voor de koopwoningmarkt en de gereguleerde verhuursector hebben geleid tot een krimp van de vrije sector (Vlak, Van Middelkoop, Schilder & Eskinasi, 2017).

Figuur 3.0
Woningvoorraad naar type eigenaar



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

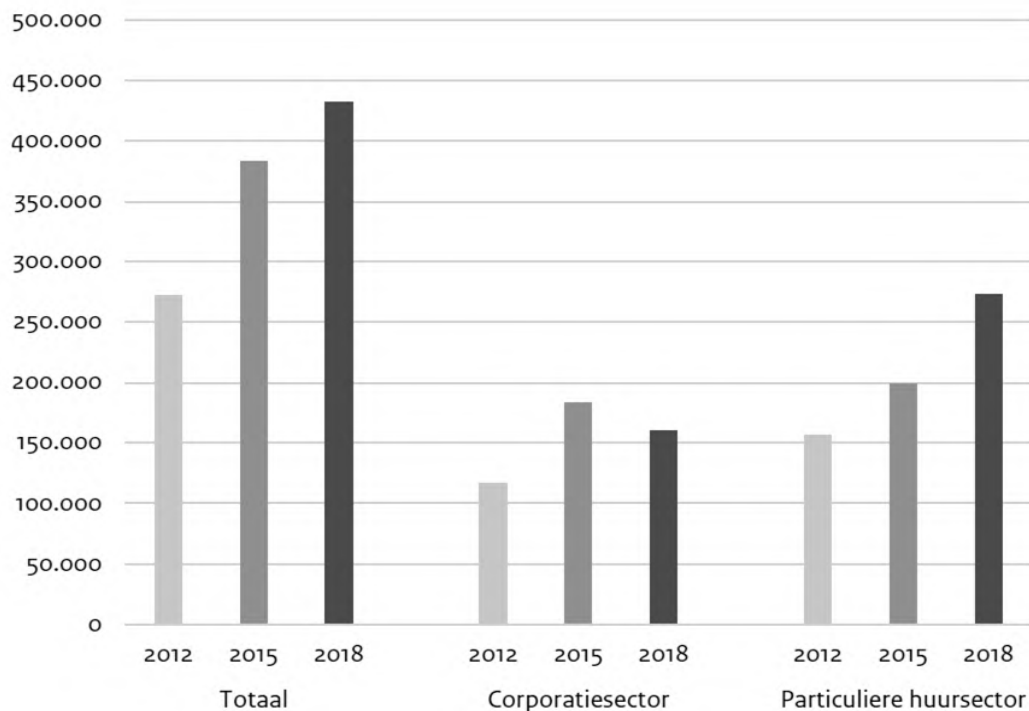
Pas rond 2010 neemt het aantal private verhuurders voor het eerst in jaren weer toe (figuur 4.0). De groei zit met name in het geliberaliseerde segment. Ook bij woningcorporaties groeit het middenhuursegment tot 2015.

De geliberaliseerde deel van de verhuurmarkt is klein, maar groeit aanzienlijk tussen 2012 en 2018. De groei suggereert dat het middensegment in ontwikkeling is. Tegelijkertijd is ook een flinke prijsstijging binnen dit segment waarneembaar. Wat er op duidt dat vraag en aanbod niet in balans zijn.

Opvallend is dat bij private verhuurders de groei van 2012 doorzet tot in 2018. Bij de woningcorporaties is groei waarneembaar tussen 2012 en 2015. Maar na 2015 -het jaar waarin de nieuwe Woningwet van kracht is- krimpt het middensegment juist. Dit duidt erop dat de nieuwe Woningwet invloed heeft op de ontwikkeling van het middenhuursegment bij woningcorporaties.

Figuur 4.0

Ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in het middenhuursegment (€ 710 - € 1.000) huurt, naar type verhuurder, 2012, 2015, 2018.



Bron: WoOn 2012, 2015 en 2018

De ontwikkeling van het aanbod

Het belang van het middenhuursegment is duidelijk. Tevens is er een vraag naar woningen in het middenhuursegment, desondanks blijft het aanbod achter. De belangrijkste oorzaak zijn de subsidies op de woningmarkt. Zowel de huurtoeslag, de niet marktconforme huur in de sociale sector (impliciete subsidie) en de hypotheekrente aftrek maken wonen in de sociale huur- en koopsector goedkoper dan het middenhuursegment.

De woningmarkt is een voorraadmarkt, die jaarlijks slecht met 1 procent groeit. Doordat het aanbod (door de lange ontwikkel- en bouwtijd) traag reageert op de vraag, heeft de groeiende vraag in eerste instantie vooral invloed op de prijs van het vastgoed. Dit leidt tot een hogere grondprijs, waardoor ook de huurprijzen van woningen hoger worden. Hierdoor wordt het lastiger voor investeerders om woningen in het middenhuursegment te ontwikkelen (Van Gijzel, 2018). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het nog jaren gaat duren voordat middels nieuwbouw het aanbod aansluit bij de vraag.

Daarnaast is het ook lastig om woningen die wel voor het middenhuursegment zijn gebouwd, te behouden voor het middenhuursegment. Door huurprijsstijgingen en het uitpanden van woningen neemt de omvang van het middenhuursegment ook weer iets af.

Ook vanuit de bestaande woningvoorraad zijn er mogelijkheden om woningen toe te voegen aan het middenhuursegment. Door bijvoorbeeld woningen vanuit de sociale sector te verschuiven naar het middensegment. Dit gebeurt tot op heden nauwelijks (Van Gijzel, 2018). Hier zijn twee oorzaken voor aan te wijzen. De eerste oorzaak is dat gemeenten en corporaties vooral sturen op behoud van de sociale woningvoorraad. Ten tweede is het voor corporaties, door de verplichte scheiding tussen de kerntaak en commerciële activiteiten, lastiger om haar woningen de ene keer in te zetten voor de sociale huur en de ander keer voor het middenhuursegment.

3.3 Bestaande instituties op de woningmarkt

Het is duidelijk dat de woningmarkt voortdurend in ontwikkeling is en dat deze ontwikkelingen steeds invloed hebben op de samenstelling van de woningmarkt.

In deze paragraaf wordt gekeken naar de relevante institutionele kaders die onder andere als gevolg van de Woningwet in 2015 van kracht zijn. En op welke wijze deze van invloed zijn op de huidige vraag en aanbodverhoudingen op de markt voor middensegmentwoningen door woningcorporaties. En specifiek naar de huidige rol en beperkingen van woningcorporaties op deze markt.

3.3.1 Informele instituties

Vanuit de literatuur blijkt dat de woningcorporaties staan voor een brede sociale huursector. Aedes voorzitter Marnix Noorder (NUL20, 2019) geeft aan dat woningcorporaties woningen voor de middenhuur willen bouwen, omdat de middeninkomens op dit moment nauwelijks een betaalbare huurwoning kunnen vinden. De corporaties hebben hun ambities in de Aedes-agenda 2020-2023: Wonen in Nederland, dat doen we samen (Aedes, 2019) met steun van 95 procent van de leden vastgelegd. Hieruit blijkt dat woningcorporaties vanuit eigen beleid en hun normen en waarden een bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van het middenhuursegment. Om zo een doelgroep toegang tot de woningmarkt te kunnen bieden. Noorder (2019) plaatst hierbij wel de opmerking dat dit alleen mogelijk is met politieke steun. Hierbij duidt hij op een aantal formele instituties – op het gebied van wet en regelgeving en op financieel gebied - die een efficiënte transactie in de weg staan. Uiteraard zijn er ook andere informele instituties die buiten de corporatiesector liggen, maar die wel invloed hebben op de positie van woningcorporaties in het middenhuursegment. Bijvoorbeeld de lobby van de IVBN. Zij hebben een jaren lange lobby gevoerd tegen het feit dat woningcorporaties -destijds nog met staatsteun- actief waren op de commerciële vastgoedmarkt (IVBN, 2007). En met succes, want deze lobby heeft er mede voor gezorgd dat de toegestane activiteiten voor woningcorporaties in de nieuwe Woningwet zeer zijn beperkt. Dit onderzoek richt zich op de corporatiesector en wordt beschreven vanuit het perspectief van de sector. Daarom worden deze overige informele instituties niet nader beschouwd.

3.3.2 Formele instituties

De invoer van de Woningwet in 2015 is een flinke herziening binnen het domein van de volkshuisvesting. De overheid komt met een pakket aan nieuwe spelregels, ook wel formele instituties. De boodschap aan de woningcorporaties is, woningcorporaties keer terug naar de kerntaak. De kerntaak wordt als volgt omschreven: "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. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB) verrichten" (Rijksoverheid, 2015). Het wijziging van de Woningwet heeft gevolgen voor de rol van corporaties, hieronder worden de voor dit onderzoek belangrijkste institutionele wijzigingen beschreven.

Passend toewijzen

Sinds het invoeren van de Woningwet moeten woningcorporaties passend toewijzen. Ten minste 80 procent van de woningen moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen beneden de € 38.035 (prijsspeil 2019). Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid om 10 procent van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot 42.436 (prijsspeil 2019). De overige 10 procent van de woningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Onder de voorwaarde dat huishoudens die door een fysieke of psychische beperking lastig aan passende huisvesting komen, voorrang krijgen. Doormiddel van het passend toewijzen dwingt het Rijk de woningcorporaties richting de kerntaak (Rijksoverheid, 2015). Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijsspeil 2019). Voor de doelgroep is deze huur in relatie tot hun inkomen, relatief hoog. Daarom moeten woningcorporaties de huur afstemmen op het inkomensniveau. Zij moeten 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur tot en met de aftoppingsgrens. Voor een één- en twee persoonshuishouden is de aftoppingsgrens € 607,46 euro (prijsspeil 2019) en voor een meerpersoonshuishouden € 651,03 (prijsspeil 2019) (Rijksoverheid, 2015).

Markt- en rendementtoets

Een andere maatregel vanuit de Woningwet is de markt- en rendementtoets. De Woningwet heeft als doelstelling dat de corporaties zich richten op hun kerntaak. In situaties waarbij ook andere activiteiten gewenst zijn, bijvoorbeeld bij herstructurering, kan hier onder voorwaarde van worden afgeweken. Deze activiteiten worden aangeduid als niet-DAEB (geen dienst van algemeen economisch belang). Woningcorporaties mogen alleen niet-DAEB activiteiten uitvoeren als middels een markttoets is vastgesteld dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn (Rijksoverheid, 2015). Na de markttoets volgt de rendementtoets. Met de rendementtoets moet aangetoond worden dat het bruto aanvangsrendement (BAR) voldoende marktconform is. Dit met als doel om een level playing field te creëren tussen de corporaties en de marktpartijen.

Op advies van de Samenwerkingstafel Middenhuur heeft het kabinet de rendementseis van 5,5% BAR, per 2018 op projectniveau verlaagd naar 0%. Dit is vastgelegd in de RTIV (Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) (Aedes, 2019). Dit is een eerste stap in het versimpelen van de Markttoets.

Prestatieafspraken

Zoals eerder omschreven zijn er meerdere actoren actief op de woningmarkt. En hebben zij allemaal hun eigen rol. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid, woningcorporaties dragen bij aan dit beleid. De afspraken hierover worden vastgelegd in de zogenaamde prestatieafspraken. Deze afspraken kunnen onder andere gaan over de ontwikkeling van de woningvoorraad, de betaalbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad.

Daarnaast moeten woningcorporaties één regio kiezen als primair werkgebied. Het idee hierachter is dat de omvang van de woningcorporatie moet passen bij de omvang van de regionale woningmarkt en de lokale behoefte aan sociale woningen. Woningcorporaties kunnen hierdoor niet meer zomaar buiten hun regio nieuwe woningen ontwikkelen (Rijksoverheid, 2015).

DAEB- en niet-DAEB

Vanuit de nieuwe Woningwet worden de woningcorporaties verplicht om hun DAEB en niet-DAEB activiteiten te splitsen. Deze splitsing moet er voor zorgen dat het maatschappelijke vermogen van de woningcorporaties ook daadwerkelijke wordt besteed aan de maatschappelijke activiteiten die aan de woningcorporaties zijn opgedragen. Zowel de DAEB als de niet-DAEB tak moeten na de splitsing levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn (Rijksoverheid, 2015).

Naast de wijzigingen vanuit de nieuwe Woningwet zijn er ook andere ontwikkelingen die invloed hebben op de Nederlandse woningmarkt. Deze worden hieronder omschreven.

Woningwaarderingstelsel (WWS)

De huurprijs van een sociale huurwoning wordt bepaald aan de hand van punten vanuit het woningwaarderingstelsel. In 2011 zijn de zogenaamde Donner-punten ingevoerd. Dit is een fundamentele aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Met deze maatregel kunnen corporaties in schaarste gebieden meer punten toekennen aan de woning, waardoor een hogere huurprijs gevraagd mag worden. En de woningen in sommige gevallen zelfs geliberaliseerd kunnen worden. Deze maatregel is in 2015 vervangen door de WOZ-waarde regel. Vanaf dan worden woningwaarderingpunten toegekend op basis van de WOZ-waarde van de woning.

Verhuurderheffing

In 2013 is de Eerste Kamer akkoord gegaan met het Wetsvoorstel Maatregelen Woningkamer 2014 II. Op basis van dit wetsvoorstel wordt vanaf 1 januari 2014 een jaarlijkse heffing opgelegd aan verhuurders. Uitsluitend verhuurders met meer dan 50 verhuureenheden moet een heffing betalen over de WOZ-waarde van de gereguleerde verhuurwoning. De heffing geldt alleen voor de gereguleerde verhuur en niet voor het geliberaliseerde segment. De verhuurderheffing is in 2019 0,561% (Rijksoverheid, 2019).

De verhuurderheffing is onderdeel van het Woonakkoord. Het doel van de heffing is om de woningmarkt beter te laten functioneren. De financiële bijdrage van de verhuurders wordt door het kabinet gebruikt voor het verminderen van de nationale schuld.

3.4 Bestaande literatuur: Instituties en gevolgen voor het middenhuursegment

In het voorgaande deel zijn enkele recente wijzigingen op de Nederlandse woningmarkt in beeld gebracht. Hieronder wordt ingegaan op de gevolgen van deze wijzigingen voor het middenhuursegment en de rol van woningcorporaties die zij in dit segment kunnen vervullen.

3.4.1 Informele instituties

De woningcorporaties hebben kenbaar gemaakt vanuit eigen beleid en normen en waarden een bijdrage te willen leveren aan de ontwikkeling van het middenhuursegment. Om zo een doelgroep die nauwelijks toegang heeft tot de woningmarkt te kunnen bedienen. De informele instituties lijken op basis hiervan geen belemmering te vormen voor de ontwikkeling van het middenhuursegment door woningcorporaties.

3.4.2 Formele instituties

De beschreven institutionele wijzigingen hebben gevolgen voor de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment. Hieronder worden de in de literatuur geduide gevolgen beschreven.

Passend toewijzen

Met de invoer van de nieuwe Woningwet kunnen de corporaties op hoofdlijnen nog steeds hetzelfde doen als daarvoor. De kerntaak blijft het verhuren van goede en betaalbare woningen. Maar de invoer grijpt wel in op de bedrijfsvoering en commerciële activiteiten van deze organisaties.

Tot 2008 had de gemeente het toezicht op het passend toewijzen, de toen geldende norm was dat er maximaal 4 procent niet passend toegewezen mocht worden. Ook verzorgde de gemeente de huursubsidie. In 2008 zijn deze taken overgedragen aan de Belastingdienst. Dit bracht zoveel problemen met zich mee dat met terugwerkende kracht per 1 januari 2008 de passendheidstoets is afgeschaft (Lijzenga, Wissink, & Tiggeloven, 2014). Om er voor te zorgen dat de woningcorporaties de woningen wel passend bleven toewijzen zijn er intentieafspraken gemaakt met Aedes. Echter is gebleken dat in de periode tussen 2008 en 2015 het percentage niet passend toegewezen woningen is gestegen van 4 procent naar 23 procent. In deze periode is het middenhuursegment bij woningcorporaties gegroeid. Tevens kan geconcludeerd worden dat de corporaties zich niet aan de intentieafspraken hebben gehouden. Om deze trend van niet passend toewijzen te doorbreken heeft minister Blok het passend toewijzen opgenomen in de Woningwet (Hylkema, Regnault, 2015).

Dit verplicht passend toewijzen zal negatieve gevolgen hebben voor de huurinkomsten van veel woningcorporaties. De daling van de toekomstige huurinkomsten leidt tot een afname van de investeringscapaciteit van corporaties. De duurzaamheidsambities zullen hierdoor onder druk komen te staan (Hylkema, Regnault, 2015).

Tevens leidt het verplicht passend toewijzen er toe dat de middeninkomens geen toegang meer hebben tot de gereguleerde woningmarkt. Deze maatregel heeft gevolgen voor de rol die woningcorporaties hebben in het middenhuursegment. Dit wordt bevestigd in het rapport Ruimte voor wonen, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2018), waarin vanaf 2015 een afname van het aantal midden huurwoningen bij woningcorporaties zichtbaar is.

Markt- en rendementtoets

Met het invoeren van de nieuwe Woningwet is de rol van woningcorporaties in het middensegment veranderd. De kerntaak is de gereguleerde woningvoorraad, ook wel de DAEB-activiteiten genoemd. Het middenhuursegment is een niet-DAEB activiteit en behoort niet tot de kerntaak. Woningcorporatie mogen nog investeren in commercieel vastgoed, maar alleen als er sprake is van marktfalen. Dit moet aangetoond worden met een markttoets en voorheen ook met een rendementseis. Deze rendementseis is een voorbeeld van een institutie die voor woningcorporaties belemmerend werkt, als het gaat om bouwen voor het middenhuursegment (Van Gijzel, 2018). De rendementseis is komen te vervallen. De markttoets is bedoeld om een gelijk speelveld te creëren tussen corporaties en commerciële partijen, maar belemmert nu corporaties om een bijdrage te leveren aan het middenhuursegment en de ontwikkeling van gemene wijken. De markttoets leidt tot hogere transactiekosten. Waardoor een inefficiënt proces ontstaat en de transactie moeizaam tot stand komt.

Prestatieafspraken

Het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en commerciële partijen, is een goed instrument om gezamenlijk tot een optimale woningvoorraad te komen binnen een gemeente. Zoals in Samen bouwen aan middenhuur (Van Gijzel, 2018) wordt omschreven kunnen gemeenten bijvoorbeeld grond verkopen aan corporaties voor de bouw van kleine sociale huurwoningen. Waarna grotere woningen beschikbaar worden gesteld voor de middenhuur. Of er kan afgesproken worden dat corporaties en commerciële partijen onderling grondposities of woningen ruilen. Deze onderlinge afspraken kunnen bevorderend werken voor de groei van het middenhuursegment.

Daarentegen kan gemeentelijkbeleid ook averechts werken, zoals in Amsterdam. Door de snelle prijsstijgingen in de hoofdstad is er een tekort ontstaan aan woningen in het middenhuursegment. Om dit tekort weg te nemen stelt de gemeente bij nieuwbouw voorwaarde om de bouw van betaalbare woningen te bevorderen. Zo moeten de woningen bij nieuwbouwprojecten in de volgende categorieën worden gebouwd: 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% dure huur of koop. Daarbovenop moeten de woningen minimaal 25 jaar in het middensegment blijven en is de huurverhoging beperkt. Gevolg hiervan is dat ontwikkelaars en investeerders hun bouwposities niet tot ontwikkeling brengen. Zij laten in een interview met het Financieel Dagblad (2019) weten dat, onder de huidige regels hun bouwplannen niet rendabel zijn. Het reguleren van het huursegment werkt in dit geval voor beleggers beperkend voor de groei van het middenhuursegment.

DAEB en niet-DAEB

De invoering van de DAEB en niet-DAEB splitsing heeft gevolgen. Het werkdomein van de woningcorporatie wordt flink beperkt tot de kerntaak. Naast de kerntaak biedt de nieuwe Woningwet de ruimte om 10 procent van het bezit commercieel te verhuren (niet-DAEB). Op dit deel van de portefeuille kunnen extra inkomsten gegeneerd worden. Doordat de sociale huurwoning na mutatie boven de liberalisatiegrens wordt verhuurd hoeft hiervoor geen verhuurdersheffing meer afgedragen te worden. Voor een woning met een WOZ-waarde van € 150.000,- scheelt dit per jaar € 800,- aan verhuurdersheffing en samen met een huurverhoging van € 150,- per maand leidt dit op jaarbasis tot ca. € 2.600,- aan extra inkomsten (Hylkema, Regnault, 2015). Dit is uitsluitend mogelijk voor woningen die als niet-DAEB gelabeld zijn. En maximaal 10 procent van het bezit kan boven de liberalisatiegrens toegewezen worden. Door de invoeren van de DAEB en niet-DAEB splitsing wordt de rol van corporaties in het middenhuursegment beperkt.

Woningwaarderingstelsel (WWS)

Vanaf 2015 is de WOZ-waarde regel ingevoerd. Vanaf dan worden woningwaarderingpunten toegekend op basis van de WOZ-waarde van de woning. Deze maatregelen leiden er toe dat een groter deel van het corporatiebezit na mutatie geliberaliseerd kan worden (Van Paassen, 2018). In theorie kan hierdoor een deel van het corporatiebezit na mutatie in het middensegment worden aangeboden. Hierdoor kan het middensegment groeien.

Verhuurdersheffing

Op basis van de regeling verhuurderheffing wordt verhuurders gevraagd een deel van hun huuropbrengsten af te dragen aan het Rijk, ten behoeven van het verminderen van de nationale schuld. De verhuurderheffing is van toepassing op het gereguleerde bezit en treft daarmee naast particuliere beleggers, vooral de corporatiesector.

De verhuurderheffing leidt er toe dat woningcorporaties over minder financiële middelen beschikken. Dit komt de duurzaamheid opgave, de investering in onderhoud en het uitbreiden van het bezit niet ten goede. De verhuurderheffing kan zoals hierboven omschreven wel een financiële prikkel zijn om de woningen niet meer in het gereguleerde segment te verhuren, maar geliberaliseerd. Op deze wijze kan de verhuurdersheffing in theorie mogelijk stimulerend werken voor de groei van het middenhuursegment. Maar overall legt de verhuurderheffing een groot beslag op de financiële middelen van de woningcorporaties. Wat het uitvoeren van de kerntaak belemmert.

3.5 Instituties en mogelijke oplossingsrichtingen voor het middenhuursegment

In dit hoofdstuk worden, de in de literatuur beschreven oplossingen, voor het vergroten van het middenhuursegment in beeld gebracht.

De mogelijke beleidsopties die in de literatuur aan de orde komen betreffen het gehele brede speelveld van de Nederlandse woningmarkt, met haar verschillende segmenten en actoren. Met een woningmarkt waarin 60 procent toebehoort aan de koopmarkt, 30 procent aan de sociale huurwoningmarkt en de overige 10 procent tot de particuliere beleggers, ligt het voor de hand dat veel oplossingen zich richten op de woningcorporaties. Zij hebben een groot aandeel van de woningmarkt in beheer. Maar aan de andere kant is dit ook erg opmerkelijk. Het Rijk heeft de afgelopen jaren verschillende maatregelen doorgevoerd om de focus van de woningcorporaties juist op de kerntaak te richten. Deze tegenstrijdigheid leidt tot een spanningsveld.

3.5.1 Theorie: vergroten aanbod

In het onderzoek van Jonker-Verkaart en Wassenberg (2015) dat zij in opdracht van Platform31 uitvoerden, worden een aantal theorieën om het middenhuursegment te vergroten beschreven. Te weten: nieuwbouw en transformatie (kantoor naar wonen), liberaliseren van corporatiewoningen (optrekken van huren), verkoop van corporatiewoningen en verhuur van koopwoningen. Ook Vlak et al. (2017) duidt in de rapportage *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt "vier denkrichtingen"*. Deze komen in grote lijnen overeen met het rapport van Platform31. Hieronder worden een aantal van deze theorieën omschreven. In hoofdstuk 4 worden deze theorieën getoetst aan de praktijk.

Nieuwbouw en transformatie

Het lijkt een voor de hand liggende optie: het vergroten van het aanbod van het middenhuursegment door middel van nieuwbouw en transformatie. En in potentie kan hiermee een flinke bijdrage worden geleverd aan de groei van het middenhuursegment. In de literatuur worden omtrent deze oplossingsrichting enkele belemmeringen gedeut. De grondprijs is een van deze belemmeringen. De grondwaarde van een koopwoning is hoger dan die van een vrije sector huurwoning. Grondeigenaren zullen op basis van deze financiële prikkel er voor kiezen om hun grondposities te ontwikkelen voor de koopmarkt in plaats van de vrije sector huurmarkt (Van Paassen, 2018). Voor woningcorporatie is het lastig om met de lage rendementen van goedkope en middenhuurwoningen gronden te verwerven. Zij zijn vaak aangewezen op eigen gronden of gemeentegrond. Een andere belangrijke belemmering is de schaarste van geschikte woningbouwlocaties (Bakker, Bogaards, Van Egmond-Smit & Semenov, 2018).

Daarnaast zien we dat beleggers in deze markt afwachtend en voorzichtig zijn door ontwikkelrisico's. Het gaat hierbij om bouwkosten stijgingen en publiekrechtelijke onzekerheden (Jonker-Verkaart, Wassenberg, 2015). Zo heeft de gemeente Amsterdam een pakket aan maatregelen opgesteld die de rendementen van het vastgoed aanzienlijk beïnvloeden. Beleggers als Amvest 'kijken de kat uit de boom'. Zij geven aan onder de huidige voorwaarden geen goed beleggingsproduct te kunnen maken (Financieel Dagblad, 2019). Deze gemeentelijke voorwaarden komen de groei van het middenhuursegment door nieuwbouw niet ten goede.

Voor woningcorporaties wordt bij nieuwbouw de markttoets als belemmerende institutie gedeut.

De gemeente is verantwoordelijk voor de markttoets en voert deze uit. Zij doen dit alleen als zij dit noodzakelijk acht voor het lokale huisvestingsbeleid. Wanneer uit de markttoets blijkt dat er geen marktpartij bereid of in staat is om de werkzaamheden uit te voeren, mag de woningcorporatie dit doen. Dit moet gebeuren onder de door de gemeente gestelde voorwaarden en onder marktconforme uitgangspunten en met ongeborgde financiering (Aedes, 2016). Onderdeel van de markttoets was de rendementstoets deze institutie is inmiddels komen te vervallen. Desondanks heeft de markttoets nog best voeten in de aarde (transactiekosten), waardoor de toets belemmerend werkt. Aedes en de Samenwerkingstafel Middenhuur adviseren het Rijk om de markttoets aan te passen (Aedes, 2019). Voor het vereenvoudigen van de markttoets zijn aanpassingen in de Woningwet nodig, de verwachting is dat dit 1 tot 2 jaar in beslag zal nemen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het op korte termijn voor corporaties lastig is om via nieuwbouw huurwoningen aan het middenhuursegment toe te voegen.

Liberaliseren van corporatiewoningen

Een andere theoretische maatregel is het liberaliseren van corporatiewoningen. Door het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen, kunnen woningen toegevoegd worden aan het middenhuursegment. Hierbij neemt het aantal gereguleerde huurwoningen wel af. Door het aanpassen van het woningwaarderingssysteem en de invoer van de verhuurdersheffing krijgen beleggers een financiële prikkel om hun bezit te liberaliseren. Ook woningcorporaties hebben deze mogelijkheid, onder voorwaarde gesteld in de Woningwet en BTIV2015 (Van Paassen, 2018). Het grootste deel van het corporatiebezit wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens van € 720,42 per maand (prijsspeil 2019). Een derde van het corporatiebezit heeft meer dan 145 WWS-punten (2019) en kan daarmee boven de liberalisatiegrens verhuurd worden. Dit zijn zo'n 800.000 woningen (Jonker-Verkaart, Wassenberg, 2015). Als deze woningen bij mutatie vrijkomen, kunnen ze onder voorwaarde geliberaliseerd verhuurd worden. De woningen verschuiven dan van de DAEB, naar de niet-DAEB. Dit heeft gevolgen voor de woningcorporaties. Tijdens de invoer van de Woningwet en de verplichte scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten, hebben de meeste corporaties gekozen voor een administratieve scheiding in plaats van een juridische scheiding. Bij deze scheiding hebben de corporaties gezamenlijk 68.000 woningen van de in totaal 2,4 miljoen corporatiewoningen geormerkt voor de niet-DAEB tak. Dit is een klein deel van het totale bezit. Het doel van de scheiding was om het *level playing field* tussen de markt en corporaties te herstellen. Veel corporaties lijken, door bijna het gehele bezit in de DAEB tak onder te brengen, er in 2016 voor gekozen te hebben om te stoppen met de niet-DAEB activiteiten (Vlak et al., 2017).

Indien een woningcorporatie vandaag de dag een woning of complex wil liberaliseren moeten hierover afspraken gemaakt worden met de gemeente, vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken. Daarnaast moet de woning tegen marktwaarde overgeheveld worden van de DAEB naar de niet-DAEB tak van de organisatie. Doordat de woningen tegen hoge kosten worden overgeheveld naar de niet-DAEB tak, is verhuur in het middensegment niet rendabel (Van Paassen, 2018). Dit zal er toe leiden dat woningcorporaties hun gereguleerde bezit maar beperkt geliberaliseerd zullen gaan verhuren. Daarbij is liberalisatie veelal alleen mogelijk bij mutatie en is het tempo waarin corporatiewoningen worden geliberaliseerd sterk afhankelijk van de mutatiegraad bij corporaties. Dit lijkt geen oplossing voor de korte termijn.

Vlak et al. (2017) omschrijft in 2017 een verkenning naar een gedwongen DAEB en niet-DAEB scheiding op grond van de kwaliteit van de woningen, gemeten door het aantal WWS-punten. Woningen met meer dan 145 punten worden niet-DAEB. Corporaties hebben daarbij nog steeds wel de keuze om gereguleerd dan wel geliberaliseerd te verhuren. Maar omdat de woningen in de niet-DAEB tak niet doormiddel van waarborging vanuit het WSW gefinancierd mogen worden, worden woningcorporaties wel gestimuleerd dit stuk van hun woningbezit te exploiteren in het middenhuursegment (Vlak et al., 2017). Waardoor deze theoretische maatregel kan bijdragen aan de groei van het middenhuursegment.

Verkoop van corporatiewoningen

Naast het liberaliseren van corporatiewoningen, wordt het verkopen van corporatiewoningen ook als oplossingsrichting geduid. Het verkopen van corporatiebezit is niet nieuw. Corporaties verkopen al geruime tijd woningen aan zittende huurders of bij mutatie aan nieuwe bewoners. Het ging hierbij om circa 15.000 woningen per jaar. De verkoop van complexen aan beleggers is wel iets nieuws. Zo verkocht Vestia 5.500 woningen aan het Duitse Patrizia. Het doel hierbij is om financiële middelen vrij te maken voor nieuwe investeringen. Woningcorporaties zijn bij verkoop gehouden aan regels. De verkoop moet passen in de gemeentelijke zienswijze en vooraf goedgekeurd worden door de minister. De corporatie mag dan de geliberaliseerde woningen en de te liberaliseren woningen verkopen tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor ontstaat een haalbare deal tussen corporatie en belegger (Jonker-Verkaart, Wassenberg, 2015). Voor de verkoop van gereguleerde woningen gelden strengere voorwaarden, waardoor beleggers minder geïnteresseerd zijn in dit product (Jonker-Verkaart, Wassenberg, 2015).

Minister Blok heeft in 2016 een aantal maatregelen genomen om de groei van de vrij huursector te stimuleren. Een daarvan is het laten vervallen van de verplichte zienswijze van gemeenten bij de verkoop van geliberaliseerd en te liberaliseren corporatiebezit, indien deze na verkoop voor het middenhuursegment bestemd zijn

Aanpassen van de liberalisatiegrens

Ook het optrekken van de liberalisatiegrens wordt als oplossingsrichting verkend. Op basis van de liberalisatiegrens kan bepaald worden of een woning toebehoort aan de gereguleerde of geliberaliseerde verhuursector. De liberalisatiegrens is de bovengrens van het gereguleerde segment. Indien de huurprijs bij aanvang van de huur lager is dan de dan geldende liberalisatiegrens, dan wordt de woning aangeduid als een sociale huurwoning (DAEB). Op dit moment is de liberalisatiegrens € 720,42 per maand (prijspeil 2019), dat staat gelijk aan minimaal 145 WWS-punten. Dit is de maximale aanvangshuurprijs voor DAEB-woningen van corporaties. Tevens is de liberalisatiegrens de maximale huurgrens in de huurtoeslag.

Indien de liberalisatiegrens wordt verhoogd naar bijvoorbeeld € 820,- per maand, kunnen er meer woningen tot het DAEB-segment worden gerekend.

Een mogelijk effect van deze maatregel is dat de gemiddelde huur van een corporatiewoning zal toenemen. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid. Bij de doelgroep met huurtoeslag zal dit effect niet optreden, de passendheidstoets werkt hierin beperkend. Voor de huishoudens die in de 10 procent vrije ruimte worden toegewezen heeft dit mogelijk wel een positief effect. De beschikbaarheid voor deze doelgroep wordt groter. Daar staat tegenover dat indien de voorraad niet wordt uitgebreid, de beschikbaarheid voor de reguliere doelgroep afneemt.

Aanpassen van inkomenseisen

Ook het aanpassen van de inkomensgrenzen naar type huishouden wordt als oplossing geduid, om de woningmarkt voor middeninkomens toegankelijker te maken. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet het huishouden voldoen aan de inkomensgrenzen die door het Rijk zijn vastgesteld. Zoals eerder omschreven is de inkomensgrens in 2019 € 38.035 en € 42.436. Het kabinet wil de inkomensgrens voor 2020 aanpassen naar € 42.000 voor meerpersoonshuishouden en € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens (Rijksoverheid, 2019). Hiermee worden de inkomensgrenzen gedifferentieerd naar type huishouden, in verband met de koopkracht verschillen tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Het gaat hierbij om beleidsplannen, de Tweede Kamer moet de plannen nog goedkeuren. Hiermee komt het kabinet gezinnen met een (laag) middeninkomen tegemoet. De doelgroep alleenstaande die toegang heeft tot de sociale voorraad wordt, door het verlagen van de inkomensgrens juist kleiner. Aedes en de Woonbond vinden dit een zorgelijke ontwikkeling. Zij stellen dat ook deze doelgroep veel moeite heeft met het vinden van een woning.



Hoofdstuk 4.

Empirie: Interviews stakeholders

4.1 Methodologische verantwoording veldwerk

In het voorgaande hoofdstuk zijn de instituties die invloed hebben op de ontwikkeling van het middenhuursegment bij woningcorporaties in beeld gebracht. En zijn de theoretische oplossingsrichtingen om het middenhuursegment te laten groeien beschreven. In dit deel van het onderzoek worden de effecten van de in de literatuur geduide instituties op de praktijk onderzocht. Ook wordt in beeld gebracht hoe men in de praktijk denkt over de theoretische oplossingsrichtingen.

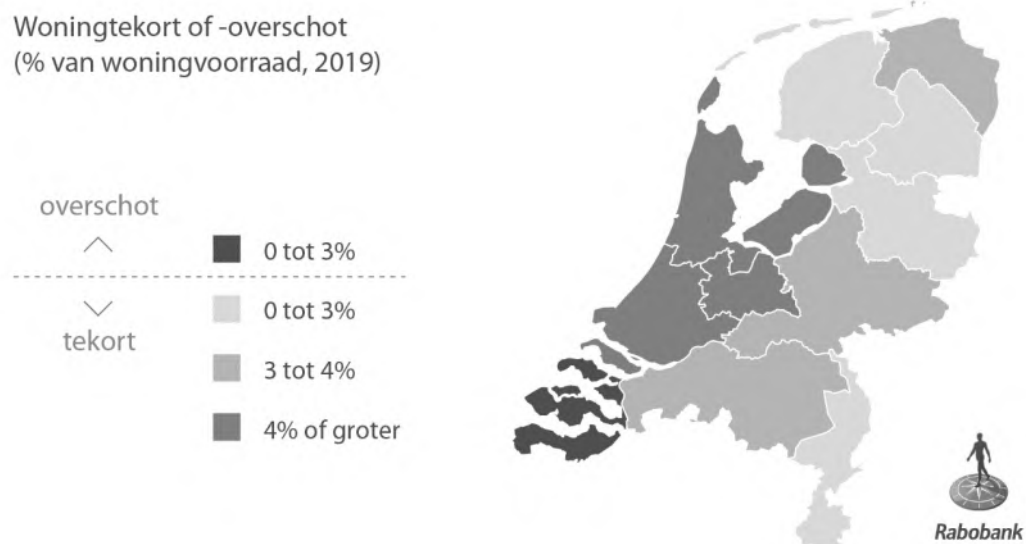
Kwalitatief veldwerk

Het doel van het veldwerk is om inzichtelijk te maken welke instituties een positieve bijdrage leveren aan de groei van het middenhuursegment bij corporaties en welke instituties belemmerd werken. De inzet van casus is een relevant instrument voor dit soort vraagstukken die gekenmerkt worden door 'hoe' vragen in een empirische context (Yin, 2003).

De kennis vanuit de literatuurstudie en de opgehaalde inzichten vanuit de praktijk zullen in de analyse leiden naar enkele aanbevelingen aan Het Rijk, gemeenten en woningcorporaties. Aan de hand van interviews wordt in beeld gebracht hoe de professionals uit de sector op lokaal niveau de huidige instituties ervaren en hoe zij denken over de in de literatuur voorgestelde oplossingen voor het middenhuursegment. Een advies van de Samenwerkingstafel Middenhuur is dat er op lokaalniveau beter samengewerkt moet worden, met name omdat de verschillen in de Nederlandse woningmarkt op lokaalniveau erg groot kunnen zijn.

Omdat de verschillen op de Nederlandse woningmarkt erg groot kunnen zijn is het onderzoek uitgevoerd in een provincie met een hoog percentage woningtekort. De provincie Utrecht kent samen met de provincies Noord-Holland, Zuid Holland en Flevoland het hoogste percentage woningtekort op de Nederlandse woningmarkt, zie figuur 5.0. Door het woningtekort stijgt de marktwaarde van de woningen en ontstaat er een tekort aan woningen in het middenhuursegment. De provincie Utrecht is daardoor een representatieve provincie voor dit vraagstuk.

Figuur 5.0
Woningtekort of -overschot (% van woningvoorraad 2019)



Bron: De Groot, Vrieselaar (2019)

Er zijn binnen de provincie Utrecht drie gemeenten van verschillende omvang geselecteerd. Gemeente Utrecht, Gemeente Amersfoort en Gemeente Zeist. Omdat de problematiek afhankelijk is van de omvang van de steden. De trend 'trek naar de stad' leidt tot een groeiende vraag naar woning in de grote steden. Dit leidt tot sterke prijsstijgingen in de steden, met als gevolg een tekort aan betaalbare woningen. De gevolgen van deze trend tekenen zich af in de grote steden, met effecten op de omliggende steden. Maar is daardoor geen voorbode voor het hele land (Hekwolter of Hekhuis, Nijskens & Heeringa, 2017).

In alle geselecteerde gemeenten zijn meerdere corporaties werkzaam. Er is voor deze corporaties gekozen vanuit een verschil in omvang. Deze diversiteit kan mogelijk invloed hebben op de wensen en mogelijkheden om corporaties een rol te geven in de middenhuur.

De geïnterviewde personen zijn werkzaam in een gemeente met een gespannen woningmarkt en zijn allen expert rondom dit vraagstuk. Omdat de samenwerking op lokaal niveau verbeterd moet worden is er voor gekozen om corporatiebestuurders en wethouders te interviewen. Beide type stakeholders hebben andere verantwoordelijkheden en taken rondom het vraagstuk, op deze wijze komen beide perspectieven aan bod.

Figuur 6.0

Geïnterviewde personen en omvang organisatie

Organisatie	Naam en functie	Omvang
Gemeente Zeist	Laura Hoogstraten Wethouder Gemeente Zeist (portefeuille wonen)	63.934 inwoners
Gemeente Amersfoort	Menno Tigelaar Wethouder gemeente Amersfoort (portefeuille wonen)	156.286 inwoners
Gemeente Utrecht	Kees Diepeveen Wethouder gemeente Utrecht (portefeuille wonen)	352.866 inwoners
Woongoed Zeist	Rob Wassenberg bestuurder Woongoed Zeist	7.349 vhe
Mitros	Henk Peter Kip bestuurder Mitros	28.230 vhe
Portaal	Sander Heinsman bestuurder Portaal	50.000 vhe

De personen genoemd in figuur 6 zijn mede geselecteerd op basis van *purposive sampling* (Erlandson, Harris, Skipper & Allen, 1993). Omdat de auteur van dit onderzoek werkzaam is in de regio Zeist / Utrecht zijn de respondenten doelmatig benaderd voor deelname aan het onderzoek. Alle geselecteerde personen beschikken over relevante informatie met betrekking tot het onderzoeksthema en het onderzoeksgebied.

Relevant om te beseffen is dat alle onderzoekers vanuit hun professie dus ook onderdeel uitmaken van het bestaande institutionele kader. Dit is uiteraard ook wenselijk, het geeft ze gedetailleerde kennis over de instituties. Tegelijkertijd maakt het actoren ook deels biased, zo zijn ze bijvoorbeeld 'geschoold' in het bestaande informele institutionele kader, ofwel ze zijn *embedded* (Van der Post, 2005). Tegelijkertijd maken juist hun persoonlijke kenmerken een belangrijke differentiatie op het institutionele kader mogelijk (Hambrick, Mason, 1984). Juist gezien de impact die bestuurders hebben op een organisatie maakt deze groep respondenten extra interessant.

De geselecteerde respondenten zijn eenmalig circa een uur geïnterviewd op basis van een semi gestructureerde vragenlijst. Er is gekozen voor een semi gestructureerd interview, omdat dit de gelegenheid biedt om door te vragen wat leidt tot meer gedetailleerde informatie. De interviews hebben plaats gevonden in de periode augustus - oktober 2019. En zijn vastgelegd met een *voice recorder*. Een samenvatting van de interviews is als bijlage (1) toegevoegd.

In de interviews komen de verschillende instituties aan bod, aan de hand hiervan kan geanalyseerd worden welk type institutie belemmerend werkt en kan er iets over de aanpasbaarheid worden gezegd.

Ter voorbereiding op de interviews en ter aanvulling op het onderzoek worden de lokale beleidsvisies van de corporaties en gemeenten en de onderlinge afspraken geanalyseerd.

Beperkingen van het onderzoek

Dit kwalitatieve onderzoek kent een aantal beperkingen. Er is ervoor gekozen om informatie vanuit de praktijk te verkrijgen middels interviews. Met deze methode kunnen in de beperkt beschikbare tijd, maar een klein aantal stakeholders worden geïnterviewd. Dit zijn alle professionals op de vastgoedmarkt. Echter is het onduidelijk in hoeverre hun mening, de mening is van de organisatie die zij vertegenwoordigen of van andere gelijksoortige organisaties. Daarbij is het vraagstuk complex en vraagt het een behoorlijke kennis over de gehele breedte van de vastgoedmarkt om een goede mening te kunnen vormen.

4.2 Veldwerk onder stakeholders

4.2.1 De staat van het middenhuursegment

Uit de interviews komt naar voren dat de omvang van het middenhuursegment in de onderzochte steden zeer beperkt is. Alle geïnterviewde erkennen dit feit unaniem. Huurwoningen met een huurprijs tussen de € 720 en € 1.000 zijn schaars. De woningen die beschikbaar zijn, zijn vaak klein en niet geschikt voor gezinnen. Hierdoor zit er een gat in de woningmarkt qua huurniveau, maar zeker ook op het gebied van een passend woonproduct. Voor gezinnen met een middeninkomen lijkt de uitdaging om een passend woonproduct tegen een passende huurprijs te vinden, het grootst.

Er worden in de interviews verschillende redenen genoemd die ten grondslag liggen aan de beperkte omvang van dit segment. Een belangrijke reden is de prijsontwikkeling op de woningmarkt in de onderzochte gemeenten Zeist, Utrecht en Amersfoort. Door krapte op de woningmarkt in deze regio hebben de huizenprijzen een flinke prijsstijging door gemaakt, dit heeft gevolgen voor de huurontwikkeling bij zittende huurders en de aanvangshuur bij nieuwe verhuringen. De huur van zittende huurders (markthuur) is de afgelopen jaren gestegen. Door het indexeren van markthuren zijn deze woningen van het middensegment doorgroeid naar het dure segment. De markthuur ligt in de onderzochte steden vaak boven de € 1.000 per maand. Hierdoor is de aanvangshuur bij nieuwe verhuringen op basis van marktwaarde vaak boven de 1.000 per maand en vallen ze buiten het middenhuursegment. Daarnaast wordt door de geïnterviewde vastgesteld dat op plekken waar een aanvangshuur in het middensegment op gemeentelijk niveau wordt geëist, deze woningen een aanvangshuur bovenin het middenhuursegment krijgen (vanaf € 900 per maand). Dit vaak in combinatie met hoge servicekosten, wat de betaalbaarheid niet ten goede komt. Bovendien behoren deze huurwoningen door indexatie, binnen enkele jaren niet meer tot het middensegment. De praktijk waarin woningen weliswaar bij aanvang tot het middensegment behoren -maar niet voor lange termijn behouden blijven voor het middenhuursegment- wordt door de gemeenten als onwenselijk ervaren.

In het onderzoek zijn de respondenten bevraagd over de ontwikkeling van het middenhuursegment binnen hun gemeente of organisatie. Uit de interviews blijkt dat het middenhuursegment in de onderzochte steden de aandacht heeft. In Utrecht en Amersfoort (de grote steden) lijkt het onderwerp wel prominenter aanwezig dan in Zeist (kleine stad). Er wordt door gemeenten gestuurd op groei van het middenhuursegment. In Utrecht zijn de laatste jaren ca. 2.900 woningen middels nieuwbouw aan het middenhuursegment toegevoegd. En komen daar in 2019 nog eens 1000 woningen bij. Tevens is de ambitie om de komende 5 jaar nog eens 4.500 woningen aan het middensegment toe te voegen vastgelegd in het Stadsakkoord Wonen (Gemeente Utrecht, 2019). Ook in Amersfoort en Zeist is sprake van groei, als zijn de exacte cijfers in Zeist niet in beeld. In alle steden is in de Woonvisie aandacht voor het tekort aan woningen in de middenhuur en wordt er gesproken van groei van het middenhuursegment.

Opvallend is dat woningcorporaties in alle gemeenten vrijwel geen aandeel hebben in deze groei. Als oorzaak hiervan wordt de in 2015 ingevoerde Woningwet genoemd. Corporaties moeten zich primair richten op hun kerntaak; het bouwen, verhuren en beheren van de sociale huurwoningen. De wet laat nauwelijks ruimte voor ontwikkelingen in een ander segment. Bij Portaal en Mitros blijft de voorraad middenhuur tussen 2015 en 2019 constant, bij Woongoed Zeist is de voorraad zelfs afgenomen.

Aan een goed middenhuursegment worden meerder belangen opgehangen. Zoals een toegankelijke woningmarkt, doorstroming, levendigheid en bedrijvigheid. Een goed middenhuursegment zorgt voor voldoende draagvlak voor een goed voorzieningen niveau en binding met de lokale arbeidsmarkt. Maar moet in iedere stad en iedere wijk een middenhuursegment aanwezig zijn? Moet iedere wijk voor iedereen toegankelijk zijn? Over deze vragen heerst verdeeldheid onder de geïnterviewde. Iedereen erkent de schaarste van huurwoningen met een huurprijs tussen de € 720 en € 1.000 en zeker ook het ontbreken van een passend woonproduct voor gezinnen in deze prijsklasse in de onderzochte gemeenten. De corporatiebestuurder van Mitros vraagt zich af of deze gezinnen perse in de stad en in die ene wijk moeten wonen. En indien dat wenselijk is of dan de woningcorporatie de aangewezen partij is die in deze woonbehoefte moet voorzien. Hij stelt de vraag of het daadwerkelijk een probleem is dat deze (meestal) gezinnen op een half uur rijden buiten de stad wonen. Dit in tegenstelling tot Portaal die stelt dat er een doelgroep (lage middenhuur) is die geen toegang tot de woningmarkt heeft. En op basis van het feit dat er geen ander partij is die deze vraag invult stelt, dat zij hun voorraad ook willen inzetten voor deze doelgroep.

De geïnterviewde wethouders zitten op een lijn op dit punt; gemeenten willen graag dat in hun stad ruimte is voor iedereen om te wonen. 'We werken aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad' schrijft de Gemeente Utrecht in haar Woonvisie (2019). De trend 'trek naar de stad' zorgt voor een druk op de woningmarkt in grote steden. Buiten de grote steden is de druk lager en woningmarkt toegankelijker voor middeninkomens. Het gevolg is wel dat zeker gezinnen beperkt toegang hebben tot de stedelijke woningmarkt. En dat hiermee de doelgroep gezinnen verdwijnt uit de steden inclusief het daarbij horende voorzieningen niveau, de leefbaarheid en bedrijvigheid. En juist de gemengde wijken, met een diverse bevolkingssamenstelling (zowel qua inkomens als gezinssamenstelling) vinden de gemeenten erg belangrijk voor een goed functionerende stad. Beroepsgroepen als politieagenten, leraren en verpleegkundige zijn nodig in een stad en sommige zien het feit dat deze huishoudens niet meer in de stad kunnen wonen zeker wel als probleem.

Naast toegankelijkheid wordt het middenhuursegment ook van belang geacht voor de doorstroming binnen de stad. De theorie is dat bij voldoende aanbod in het middenhuursegment, huurders die door groei van hun inkomen een duurdere woning kunnen betalen, vanuit de sociale huur door verhuizen naar het middenhuursegment. Deze theorie wordt door geïnterviewde in twijfel getrokken. De sociale woningvoorraad in Nederland is van goede kwaliteit. De woningen in het middenhuursegment zijn vaak niet significant beter van kwaliteit. Wat ook niet verwonderlijk is. De kosten voor een middenhuurwoning worden gedekt door relatief lage huurinkomsten, waardoor heel veel extra kwaliteit toevoegen aan een woning kostentechnisch niet rendabel is. Daarbij wordt opgemerkt dat verhuizen veel geld kost, spaargeld dat deze huishoudens met een laag of middeninkomen vaak maar beperkt hebben. Door het nagenoeg ontbreken van kwaliteit verschil, de hogere huur en de hoge bijkomende kosten heeft de huurder in de sociale sector geen prikkel om door te stromen naar een duurdere middenhuurwoning.

4.2.2 Informele instituties: de rol van woningcorporaties in het middensegment

Met de invoering van de nieuwe Woningwet moeten de corporaties zich richten op de kerntaak, het bouwen, verhuren en beheren van de sociale huurwoningen voor huishoudens met de laagste inkomens. De huidige rol van de woningcorporaties is hiermee in 2015 helder geformuleerd. Uit de gesprekken met de geïnterviewden blijkt dat corporaties zich prima kunnen vinden in deze rol. De opgave is enorm, er zijn in de onderzochte gemeenten lage wachttijden voor een sociale huurwoning (8 tot 11 jaar). Hierdoor moet er door de corporaties geïnvesteerd worden in de groei van de sociale voorraad. Daarnaast moeten de corporaties hun bestaande bezit verduurzamen, wat een behoorlijk beslag legt op de financiële middelen van de corporaties. Op basis van deze uitgangspunten heeft Mitros al in 2012, ruim voor de ingang van de nieuwe Woningwet, haar beleid ingezet op de groei en verduurzamen van de sociale voorraad. Een bewuste beleidsmatige afweging om de beperkte maatschappelijke middelen in te zetten voor de huishoudens met de laagste inkomens. En niet voor middeninkomens. Slechts 3% van het woningbezit wordt door Mitros in de vrije sector verhuurd. De missie van de corporatie is hiermee zoals Mitros verwoord; recht op goed wonen voor mensen met een laag inkomen (Mitros, 2019). Op basis van het eigen beleid van Mitros kan gesteld worden dat, omdat de corporatie geen ambitie heeft buiten de kerntaak, de nieuwe Woningwet niet als belemmerd wordt ervaren. Ook andere corporaties zetten in op de kerntaak. Bij Woongood Zeist worden geliberaliseerde woningen bij mutatie weer als sociale huurwoningen verhuurd. Om zo de primaire doelgroep -huishoudens met een lage inkomen- te kunnen bedienen. Dit verklaart de krimp van het middensegment bij woningcorporaties.

Woningcorporatie Portaal zet naast de kerntaak, beleidsmatig wel in op het middenhuursegment. Zij hebben hiervoor drie argumenten: verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt, verbeteren van de leefbaarheid en een hoger direct rendement. Portaal ziet in woningmarkt analyses een doelgroep (lage middeninkomens) die geen toegang heeft tot de lokale woningmarkt. Zij zijn genegen deze vraag in te vullen, omdat de markt dit niet doet. Daarbij leidt het toevoegen van middenhuur tot gemengde wijken en buurten, dit verbetert de leefbaarheid van de wijken van deze corporatie. Het verbeteren van de leefbaarheid is een belangrijke doelstelling van de organisatie. Het toevoegen van middenhuur is daarvoor een goed instrument. Daarnaast is het directe rendement van een middenhuurwoning beter. De hogere huur en verhuurderheffing die niet van toepassing is boven de liberalisatiegrens, leiden tot een beter direct rendement. Dit rendement wil de corporatie investeren om de beschikbaarheid van betaalbare (DAEB) woningen te vergroten en het bestaande bezit te verduurzamen.

Gemeenten zien graag dat woningcorporaties zich primair richten op de kerntaak. Maar zien naast de kerntaak wel een grotere rol voor de woningcorporaties in het middenhuursegment. Gemeenten geven aan dat op dit moment de rol van corporaties zeer beperkt is. De Gemeente Utrecht ziet een rol voor woningcorporaties in het middenhuursegment. Maar wel nadrukkelijk als aanvulling op de markt.

Zij willen de samenwerking tussen de corporaties en markt bevorderen, met als doelen gemengde wijken en doorstroming. Het voornaamste doel van de Gemeente Utrecht is om gemengde wijken te realiseren. Zij zien een versoepeling van de markttoets, waardoor corporaties hieraan makkelijker een bijdrage kunnen leveren, als een positieve ontwikkeling.

Tijdens de interviews zijn de respondenten gevraagd hoe zij de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment zien. Geconcludeerd kan worden dat woningcorporaties vanuit eigen beleid en doelstelling (informele instituties) zich primair richten op huishoudens met de laagste inkomens. Secundair is er ruimte binnen het beleid voor het middenhuursegment. Hierin verschillen corporaties onderling van beleid. Portaal wil wel actief zijn in het middenhuursegment en Mitros juist niet. Gemeenten stellen eveneens dat de primaire taak van woningcorporaties de kerntaak is. Het middenhuursegment wordt aangeduid als secundaire taak. Alle geïnterviewde wethouders zien graag een samenwerking tussen de woningcorporaties en de markt. Vooral omdat woningcorporaties bewezen hebben dat ze hun woningvoorraad voor lage tijd voor een bepaald segment kunnen behouden.

Een belangrijke onderzoeksvraag die gesteld is aan alle respondenten is: Mag de groei van het middensegment ten kosten gaan van de sociale voorraad? Het antwoord van de respondenten is eenduidig: Nee, de groei van het middenhuursegment mag niet ten kosten gaan van de omvang van de sociale voorraad. De druk op de gehele woningmarkt is groot en zeker ook op de sociale voorraad. Deze moet de komende jaren ook groeien om de vraagontwikkeling te kunnen bijhouden. Oplossingsrichtingen die leiden tot krimp van de sociale voorraad zijn daarom niet kansrijk. Dit is een belangrijke parameter voor de analyse.

De ontwikkeling van het middenhuursegment moet dus naast de grote opgave voor de sociale sector plaatsvinden. Dit lijkt gezien de grote opgave binnen de sociale sector niet erg kansrijk.

4.2.3 Formele instituties

Naast de informele instituties zijn er ook formele instituties die een rol spelen bij het bepalen van de positie van woningcorporaties in het middenhuursegment. Met de ingang van de nieuwe Woningwet zijn er een aantal instituties die invloed hebben op deze rol. Als het om de kerntaak (DAEB) gaat wordt de nieuwe Woningwet niet als belemmerend ervaren. Voor het middenhuursegment (niet-DAEB) worden elementen uit de nieuwe Woningwet wel als belemmerd ervaren.

Tijdens de interviews is aan de respondenten gevraagd tegen welke institutionele belemmeringen zij aan lopen als het gaat om het vergroten van de middenhuur bij woningcorporaties. De instituties die tijdens de interviews aan de orde zijn gekomen worden hieronder omschreven.

Prestatieafspraken

Met de invoering van de nieuwe Woningwet hebben de gemeenten meer regie gekregen over de woningcorporaties. Het Rijk wil dat de corporaties het publiek belang weer gaat dienen en daarom is besloten dat de corporaties door de gemeenten worden aangestuurd. De afspraken worden vastgelegd in de Prestatieafspraken. De woningcorporaties blijven zelf verantwoordelijk voor hun beleid. In dit onderzoek is gekeken naar hoe de gemeenten de regierol vorm geeft en of zij met deze regierol ook stuurt op de ontwikkeling van het middenhuursegment door woningcorporaties.

Alle gemeenten stellen een Woonvisie op. Dit is een op gemeentelijk niveau kader stellend document. Hierin wordt het actuele woonbeleid vastgelegd. De gemeente anticipeert hiermee op toekomstige demografische ontwikkelingen, doormiddel van het omschrijven van ambities en richtlijnen. Omdat woningcorporaties het publiekbelang moeten dienen, wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de Woonvisie van hun gemeente. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken.

Opvallend is dat in alle Woonvisie van de onderzochte gemeenten, de problematiek rondom het middensegment een prominente rol heeft. 'Meer balans brengen in vraag en aanbod en de mismatch in de bestaande woningvoorraad aanpakken' (Gemeente Utrecht, 2019). Allemaal gemeentelijke ambities om het middensegment binnen de gemeente weer goed op orde te krijgen. Als we aansluitend de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties beoordelen valt op dat in de prestatieafspraken alleen afspraken worden gemaakt over de sociale voorraad. De gemeenten gebruikt haar regierol om te sturen op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale

huurwoningen. Er worden afspraken gemaakt over het passend toewijzen en behoud dan wel groei van de omvang van de sociale voorraad. In de prestatieafspraken worden geen afspraken gemaakt over de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment. De gemeente benut haar regierol niet om te sturen op het middensegment.

Passend toewijzen

Op de vraag tegen welke institutionele belemmeringen men aan loopt bij het vergroten van het middenhuursegment, wordt het passend toewijzen als belemmerende institutie genoemd. Door het verplicht passend toewijzen kunnen de corporaties geen grote rol in het middenhuursegment vervullen. Woningcorporaties moeten verplicht een groot deel van hun bezit aan de huishoudens met lage inkomens toewijzen. Het passend toewijzen zorgt ervoor dat corporaties maar heel beperkt de mogelijkheid hebben om woningen boven de liberalisatiegrens toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen.

Binnen de wettelijke kaders van het passend toewijzen kunnen de woningcorporaties een klein deel (maximaal 10 procent) van hun bezit vrij verhuren. In theorie kan deze ruimte benut worden voor het middenhuursegment. Aan de corporatiebestuurders en wethouders is gevraagd of zij deze ruimte optimaal benutten ten behoeve van de middenhuur.

Ondanks dat gemeenten graag zien dat corporaties een bijdrage leveren in het middensegment, wordt er in de prestatieafspraken door de gemeenten niet op gestuurd. De 10 procent wordt niet benoemd, dan wel gelabeld ten behoeve van het middenhuursegment. Hiermee laten de gemeenten een kans om een percentage middenhuur bij woningcorporaties te garanderen liggen.

De woningcorporaties zelf geven aan deze ruimte beperkt te benutten voor het middenhuursegment, tussen de 3-5 procent. Dit komt voort uit eigen beleid; Mitros richt zich op de kerntaak. Maar ook vanuit de prestatieafspraken. Hierin worden afspraken gemaakt over het passend toewijzen, waardoor woningcorporaties in de praktijk vaak niet meer dan 5 procent van hun bezit kunnen toewijzen aan de vrije sector. Hiermee worden beleidsdoelstelling van woningcorporaties zoals Portaal -met betrekking tot het creëren van gemengde wijken doormiddel van meer middenhuur- beperkt. Gemeenten en woningcorporaties sturen hiermee op de kerntaak en laten de ruimte die deze formele institutie biedt gedeeltelijk onbenut.

Hiernaast wordt door de geïnterviewden nog een negatief effect van het passend toewijzen gesignaleerd. Door het passend toewijzen ontstaan er in de wijken concentraties van zwakke huishoudens. Huishoudens met de laagste inkomens wonen -door de verdere decentralisatie van opvang en beschermd wonen- samen met mensen met een psychische kwetsbaarheid. Dit wordt aangeduid als de inclusieve samenleving, waarbij mensen waar mogelijk zelfstandig blijven wonen en thuis zorg en ondersteuning ontvangen. Passend toewijzen en de inclusieve samenleving leiden er toe dat deze twee zwakke doelgroepen geconcentreerd in één wijk wonen. De gevolgen hiervan voor de leefbaarheid tekenen zich bij de woningcorporaties af. Zij moeten meer inzetten op leefbaarheid dan voorheen.

Markttoets

Ook de markttoets wordt door geïnterviewden als belemmerende institutie geduid. Uit de praktijk blijkt dat de groei van het middenhuursegment vooral tot stand komt door nieuwbouwproductie van marktpartijen.

In het onderzoek is gekeken naar hoe vaak de markttoets is toegepast bij de woningcorporatie dan wel gemeenten waar de respondent werkzaam is. Landelijk is de markttoets maar weinig toegepast. De Gemeente Utrecht en Gemeente Zeist bevestigen dit beeld, hier is de markttoets niet toegepast. Portaal heeft recent twee markttoets procedures opgestart, waaronder één in Amersfoort. Uit hun ervaring blijkt dat de markttoets, zoals deze in 2019 uitgevoerd moet worden, vertragend werkt. De eerste inschatting is dat deze procedure circa 6 maanden in beslag neemt. De markttoets is bedoelt om een gelijk speelveld te creëren tussen corporaties en commerciële partijen, maar belemmert nu de woningcorporaties om een bijdrage te leveren aan het middenhuursegment en de ontwikkeling van gemengde wijken.

Wat blijkt is dat de marktpartijen in de meeste gevallen wel interesse hebben om in het middenhuursegment woningen te ontwikkelen. De marktpartijen hebben de laatste jaren ook daadwerkelijk middenhuur woningen aan de voorraad toegevoegd. Er lijken aan deze ontwikkelingen wel haken en ogen te zitten. De woningen die worden gerealiseerd zijn vaak klein tegen een hoge middenhuur, vanaf € 900 per maand. Waarbij na indexatie deze woningen weer binnen enkele jaren toebehoren aan het dure segment. De ontwikkeling van kleine appartementen tegen hoge middenhuur prijzen, leidt tot hoge prijs per m² woonoppervlak. Door de hoge aanvangshuur en

indexatie verdwijnen deze woningen ook snel weer uit het middensegment. Beide punten wordt gezien als een onwenselijke ontwikkeling. Gemeenten hebben behoefte aan meer regie in het middenhuursegment en hebben daarom in Utrecht en Amersfoort op gemeentelijk niveau nieuwe instituties vastgesteld voor de markt. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over de huurverhoging en de termijn waarvoor deze woningen voor middensegment behouden moeten blijven. Zeist overweegt om dit voorbeeld te volgen. In Utrecht hebben marktpartijen zich gecommitteerd aan deze afspraken in het Stadsakkoord Wonen (Gemeente Utrecht, 2019). In de praktijk moet blijken of deze afspraken niet belemmerend werken voor de marktpartijen en tot stagnatie van de bouwproductie leiden. De volgordelijkheid waarmee de gemeenten de problematiek aanpakt duidt op een verschil in urgentie per stad. De problematiek lijkt in de grote steden groter dan in de kleinere steden.

Door de markttoets worden woningcorporaties belemmerd, zelfstandig een bijdrage te leveren aan de groei van andere segmenten op de woningmarkt dan het sociale segment. Ook kunnen ze geen wijken meer (her)ontwikkelen tot gemeente wijken. Iets dat de corporaties de laatste decennia veelvuldig en met goede resultaten hebben gedaan. Vooral dat laatste wordt gezien als een onwenselijke ontwikkeling. Een stad als Utrecht kent een sterke scheiding tussen zwakke en sterke wijken. De gemeente zou graag zien dat deze wijken getransformeerd worden tot gemene wijken, zodat de leefbaarheid in de stad verbeterd. Om dit te kunnen doen moeten marktpartijen en corporaties samenwerken. De nieuwe Woningwet heeft de mogelijkheden voor woningcorporaties ingeperkt, zo stellen de gemeenten. Vooral het gebrek aan ruimte om sterk gesegregerde wijken weer te transformeren tot gemene wijken wordt als belemmerend ervaren.

DAEB niet-DAEB scheiding

Een andere institutionele belemmering die uit het onderzoek naar voren komt is de DAEB en niet-DAEB scheiding. En dan met name de financiering van de niet-DAEB activiteiten. Ontwikkelingen in het middenhuursegment zijn niet-DAEB activiteiten. Het is lastiger om middels nieuwbouw middenhuur te realiseren, omdat voor deze activiteit geen geborgd geld aangetrokken kan worden. Maar er geldt op de markt geleend moet worden. Het verkrijgen van financiering voor een middenhuur woningen met een laag rendement is risicovol en dus lastiger te verkrijgen. Daarbij is de niet-DAEB tak lastig financierbaar, omdat er beperkte vrije kasstromen zijn. De kasstromen worden ingezet voor aflossing. De huidige aflossing termijn is vaak kort, 10 jaar. Bij een ruimere aflossingstermijn van bijvoorbeeld 30 jaar zou er meer financiële ruimte zijn en wordt de niet-DAEB tak beter financierbaar.

Verhuurderheffing

In het onderzoek is ook gekeken naar de gevolgen van de verhuurderheffing op de positie van woningcorporaties in het middenhuursegment. De verhuurdersheffing wordt door alle corporaties voor de DAEB tak als belemmerd ervaren. Omdat dit een groot beslag legt op de financiële middelen van woningcorporaties.

Het feit dat corporaties voor geliberaliseerde woningen geen verhuurderheffing hoeven te betalen is voor sommige corporaties een prikkel om woningen in de vrije sector te verhuren. Uit het onderzoek blijkt dat bij Woongoed Zeist en Mitros, deze prikkel geen invloed heeft op hun beleidskeuzes. De derde partij, Portaal, maakt mede op basis van de verhuurderheffing de keuze om wel in het middenhuursegment te investeren. Voor dit deel van de portefeuille hoeft geen verhuurderheffing afgedragen te worden, waardoor er een hoger rendement is. Dit stuk extra rendement wordt geïnvesteerd in de sociale voorraad. Om zo de beschikbaarheid van de sociale voorraad te verbeteren. De verhuurderheffing is dan een instrument om meer rendement te maken. In dit geval werken deze formele instituties bevorderend voor het middenhuursegment. Maar belemmerend voor de gehele financiële bedrijfsvoering van de woningcorporaties.

4.2.4 Oplossingsrichtingen

In de literatuur worden een aantal beleidsopties geduid die mogelijk een oplossing kunnen bieden voor het tekort aan huurwoningen in het middensegment. De respondenten zijn gevraagd naar hun mening over deze oplossingsrichtingen. Op basis waarvan een inschatting wordt gemaakt of deze oplossingen kansrijk zijn in de praktijk.

Nieuwbouw

Een van de geduide oplossingsrichtingen is het vergroten van de voorraad midden huurwoningen door nieuwbouw. Nieuwbouw is nodig om de woningvoorraad uit te breiden. Uit de interviews blijkt dat de groei van het middenhuursegment hoofdzakelijk tot stand komt doormiddel van nieuwbouw. Nieuwbouw gerealiseerd door marktpartijen, het aandeel van de woningcorporaties in deze nieuwbouw is zeer beperkt.

De wethouders van Utrecht en Zeist geven aan dat er een goede bouwproductie is binnen hun gemeente. Waarbij in Utrecht verdichten veel al wordt toegepast. Daarnaast zijn er aan de randen van deze gemeente ook nog uitleg locaties, zoals Leidsche Rijn, waar voldoende bouwproductie gerealiseerd kan worden. De woningcorporaties merken wel op dat het voor hen lastig is om gronden tegen een gereduceerde grondprijs te verwerven. De woningcorporaties en gemeenten hebben maar beperkt beschikking over bouwlocaties. Het is essentieel dat gemeenten sociale contingenten aanwijst, zodat de corporaties op die plekken de voorraad kunnen uitbreiden. Daarnaast is het door de markttoets voor woningcorporaties lastig om de voorraad middenhuur middels nieuwbouw uit te breiden.

Er kan geconcludeerd worden dat in de huidige praktijk het vergroten van de middensegment bij woningcorporaties middels nieuwbouw -door de markttoets- maar zeer beperkt mogelijk is.

Liberaliseren van corporatiewoningen

Het liberaliseren van corporatiewoningen wordt als één van de oplossingsrichtingen gepresenteerd. Door het liberaliseren van corporatiewoningen kunnen woningen toegevoegd worden aan het middenhuursegment. Op dit moment is het mogelijk om circa 50 procent van de corporatie woningen op basis van het woningwaarderingstelsel geliberaliseerd te verhuren.

Echter blijkt uit de praktijk dat dit maar heel beperkt gebeurt. Het liberaliseren van corporatiewoningen komt de middenhuur ten goede, maar gaat ten kosten van de sociale voorraad. Uit de analyse van de prestatieafspraken en uit de interviews blijkt dat alle partijen stellen dat de groei van het middenhuursegment niet ten kosten mag gaan van de sociale voorraad. Ook binnen de sociale voorraad staat de beschikbaarheid onder druk. Liberaliseren gebeurt op kleine schaal en dan uitsluitend met als doel gemengde wijken te realiseren, ter bevordering van de leefbaarheid.

Verkopen van corporatie woningen

Het verkopen van corporatiewoningen ten behoeven van het middenhuursegment wordt ook genoemd als oplossing voor het tekort aan midden huurwoningen. Corporaties kunnen hun bezit verkopen aan beleggers om zo woningen toe te voegen aan het middenhuursegment. Er zijn enkele praktijkvoorbeelden waarbij grote aantallen woningen zijn verkocht. Op dit moment gebeurt dit bij de geïnterviewde corporaties niet. Wel worden er kleine hoeveelheden woningen verkocht aan particulieren. Het gemeente- en corporatiebeleid hierbij is; verkoop in wijken met veel corporatiewoningen om zo gemengde wijken te creëren en de leefbaarheid te verbeteren.

De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de uitbreiding van de sociale voorraad middels nieuwbouw. Bij enkele corporaties bleef de groei van de sociale voorraad door nieuwbouw achter ten opzichte van de prognose. Dit leidden tot een afname van de sociale voorraad. Omdat dit niet in lijn is met de prestatieafspraken, werd de verkoop tijdelijk opgeschort. Het gebrek aan nieuwbouwlocaties, maar ook de doorlooptijden bij ontwikkelingen zijn hier debet aan. Verkoop van corporatie woningen bij mutatie gebeurt, maar op zeer beperkte schaal. De huidige praktijk leidt niet tot een significante bijdrage aan de groei van het middenhuursegment.

Aanpassen van de liberalisatiegrens

Een andere oplossingsrichting is het verhogen van de liberalisatiegrens tot bijvoorbeeld € 820 per maand. Hiervan geven geïnterviewden aan dat dit voor een aantal gevallen positief kan uitpakken. Voor de huishoudens die in de 10 procent vrije ruimte worden toegewezen, wordt de beschikbaarheid beter. Als er bij deze oplossingsrichting geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad middels nieuwbouw, leidt dit voor de totale vraag naar woningen niet tot een oplossing. En is dan alleen sprake van een andere verdeling van de voorraad.

Geconcludeerd kan worden dat deze maatregel alleen kansrijk is als de woningen via nieuwbouw aan de voorraad worden toegevoegd. Alleen dan gaat de maatregel niet ten kosten van de sociale voorraad. Uit het onderzoek blijkt het behoud van de sociale voorraad een van de belangrijkste criteria voor een kansrijke oplossing.

Het optrekken van de liberalisatiegrens heeft als gevolg dat woningcorporaties woningen voor het middenhuursegment -met een geborgde lening en zonder markttoets- kunnen realiseren. De belangrijkste instituties die op dit moment nieuwbouw voor het middensegment door woningcorporaties belemmeren zijn onder de liberalisatiegrens niet van toepassing. Daarmee zou het aanpassen van deze institutie kunnen bijdragen aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties.

Als negatief effect wordt geduid dat een deel van de niet-DAEB portefeuille nu DAEB wordt. Als we ervan uitgaande dat de grens voor de verhuurderheffing mee beweegt met de liberalisatiegrens. In dat geval moet over een groter deel van de portefeuille van de woningcorporaties verhuurderheffing betaald moet worden.

Aanpassen inkomenseisen

De laatste oplossingsrichting die is voorgelegd aan de respondenten is het aanpassen van de inkomenseisen. Het kabinet heeft in haar beleidsplannen voor 2020 omschreven dat de inkomenseisen voor de sociale huursector wijzigingen van € 38.035, naar € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens. De inkomenseisen worden gedifferentieerd naar type huishouden. Geïnterviewde geven aan dat dit voor een aantal individuele huishoudens (gezinnen met een laag middeninkomen) een oplossing kan bieden, echter lost het op het totale vraagstuk niks op. Eenpersoonshuishoudens komen nog lastiger aan een sociale huurwoning. En omdat er geen woningen aan de voorraad worden toegevoegd is het uitsluitend een andere verdeling van de schaarste en geen structurele oplossing voor de groeiende vraag naar woningen in het sociale en middensegment.

Daarbij moet worden opgemerkt dat in Utrecht een groot aantal eenpersoonshuishoudens zijn en in Amersfoort juist weer veel gezinnen wonen. De effecten van deze maatregel kunnen per gemeente behoorlijk verschillen.

4.2.5 Overeenkomst en verschillen veldwerk

Vanuit het veldwerk komt één overeenkomst prominent naar voren. Alle respondenten zien de kerntaak als primaire taak van de woningcorporaties. Het middenhuursegment wordt aangeduid als secundaire taak. Vanuit dat standpunt wordt gesteld dat de ontwikkeling van het middenhuursegment niet ten kosten mag gaan van de sociale voorraad.

In het onderzoek komen ook twee verschillen nadrukkelijk naar voren. Het verschil in beleid van woningcorporaties ten aanzien van hun rol in het middenhuursegment. Mitros kiest bewust voor de focus op de kerntaak, Portaal kiest naast de kerntaak bewust voor een bijdrage aan het middenhuursegment. Een ander belangrijk verschil dat naar voren komt is de omvang van de problematiek in de verschillende steden. In de grote steden zoals Utrecht en Amersfoort staat de problematiek prominenter op de agenda dan in Zeist. Dit verschil is in lijn met de trend 'Trek naar de stad'.



Hoofdstuk 5.

Analyse

De Neo Institutionele Economie gaat in op het vraagstuk of instituties een efficiënte bijdrage leveren aan marktuitskomsten. Deze inzichten vormen de basis van de analyse.

5.1 De transactie

In zowel de literatuur als vanuit de praktijk komt duidelijk naar voren dat er een gebrek is aan huurwoningen in het middensegment. Een deel van de woningzoekende heeft hierdoor geen toegang tot de woningmarkt. Vanuit het welvaartsbegrip dat gebaseerd is op drie dimensies; de optimale allocatie, de beste verdeling en duurzaamheid, kan gesteld worden dat de ongelijke verdeling van het product wonen leidt tot welvaartsverlies. Hierdoor is overheidsingrijpen noodzakelijk om het welvaartverlies te beperken. Dit betekent dat er nieuwe instituties nodig zijn of bestaande instituties aangepast moeten worden. Zodat de transactie, het ontwikkelen van huurwoningen voor het middensegment, in voldoende mate tot stand kan komen – uiteindelijk kan de huurtransactie met de woonconsument dan vervolgens plaatsvinden.

Het thema is op alle bestuurlijke niveaus onder aandacht, het Rijk, de lokale politiek en de corporatiebestuurders. Door deze bestuurlijke inzet groeit het middensegment, maar niet in voldoende mate. De groei is toe te schrijven aan de markt. Uit de literatuur en interviews blijkt dat corporaties hier nauwelijks een rol in hebben. Sterker nog het geliberaliseerde deel van de portefeuille van woningcorporaties is tussen 2015 en 2018 afgenomen. Als we dit vertalen naar het theoretisch kader van dit onderzoek kan gesteld worden dat de transactie bij woningcorporaties niet tot stand komt. In het volgende deel wordt beschreven welke informele en formele instituties ten grondslag liggen aan deze ontwikkeling.

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd, een wet die voorschrijft dat woningcorporaties zich moeten richten op de kerntaak. Het doel van dit pakket met instituties is om de transactie efficiënt te laten verlopen. Als we het uitvoeren van de kerntaak als transactie beschouwen blijkt dat de Woningwet overwegend positief wordt ervaren en bijdraagt aan het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Naast deze DAEB activiteiten kunnen woningcorporaties ook niet-DAEB activiteiten uitvoeren, zoals het ontwikkelen van woning voor het middenhuursegment. Deze transacties komen na invoering van de Woningwet in 2015 nauwelijks tot stand. Voor deze transacties werkt de Woningwet met de bijbehorende instituties belemmerend. Hieronder worden de geduide instituties geanalyseerd. Hierbij wordt in het kader van de aanpasbaarheid, onderscheid gemaakt tussen verschillende type instituties. Vanuit de literatuur kwamen hierbij met name formele instituties van het tweede niveau naar voren.

5.2 Informele instituties

Informele instituties zijn de normen en waarden die men aan bijvoorbeeld een organisatie toeschrijft. In het onderzoek is gekeken naar welke rol woningcorporaties zichzelf toebedelen; waar staat de woningcorporatie voor? En hoe gemeenten denken over de rol van woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt. In het verleden hebben woningcorporaties -zoals omschreven in hoofdstuk 3- verschillende posities gehad op de Nederlandse woningmarkt. Het is daarom interessant om te bekijken hoe men vandaag de dag denkt over de rol van woningcorporaties op de woningmarkt. Om op basis daarvan een uitspraak te kunnen doen over de invloed van informele instituties op de ontwikkeling van het middenhuursegment bij woningcorporaties.

Uit het onderzoek blijkt dat corporaties en gemeentebesturen vinden dat de kerntaak, de primaire taak is van woningcorporaties. Secundair kunnen zij zich richten op niet-DAEB activiteiten. Gemeenten zien graag dat woningcorporaties een deel van het middensegment invullen. Omdat uit ervaring blijkt dat corporaties in staat zijn kwalitatief goede woningen te bouwen, verhuren en te beheren. Maar bovenal zijn zij in staat deze woningen voor een lange termijn voor het middensegment te behouden. Indien de corporaties een deel van het middensegment voor haar rekening neemt, lijkt hiermee het middenhuursegment voor lange termijn geborgd. Dit in tegenstelling tot de marktpartijen. Bij de marktpartijen schuiven deze woning bij goede economische omstandigheden al snel door naar het dure segment. Gemeenten trachten nu middels aanvullende voorwaarden bij de bouw van woningen, marktpartijen te dwingen in het middensegment te bouwen en deze woningen voor lange termijn (20 jaar) voor het middensegment te behouden. Uit de

literatuur blijkt dat in Amsterdam deze aanvullende voorwaarden leiden tot een afwachende opstelling van ontwikkelaars (Arkenbout, 2018). Utrecht en Amersfoort hebben deze aanvullende voorwaarde recent vastgesteld (2019). Bij de vaststelling hebben marktpartijen zich gecommitteerd aan deze voorwaarden. En daarmee lijkt het geen belemmering te vormen, maar de eventuele gevolgen van deze voorwaarden moeten nog blijken.

De gemeenten zien een rol voor de woningcorporaties in het middensegment, maar stelt duidelijk dat dit niet ten kosten mag gaan van de primaire taak; de sociale voorraad.

De wijze waarop woningcorporaties hun rol in het middenhuursegment zien en invullen, verschilt onderling. Dit is mogelijk, omdat corporaties binnen de wettelijke kaders hun eigen beleid mogen voeren. Waar de ene partij beleidsmatig stuurt op het verduurzamen en het verbeteren van de beschikbaarheid van de sociale voorraad, stelt de andere partij dat er ook een niet ingevulde marktvraag is. En wil zij er als woningcorporatie ook voor deze doelgroep zijn. Dit leidt tot de vraag: Is de corporatie er voor de lage inkomens of is de corporatie er voor huishoudens die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien? Vanuit de koepelorganisatie voor woningcorporaties Aedes blijkt dat corporaties ook een bijdrage willen leveren aan de groei van het middenhuursegment (Norder, 2019). Naast de primaire taak wil de woningcorporatiesector ook bijdrage aan een toegankelijke woningmarkt voor (lage) middeninkomens. Zij zien zichzelf niet als een sociaal vangnet, maar als brede sociale voorziening.

Op basis hiervan kan vastgesteld worden dat de invloed van informele instituties op de ontwikkeling van middenhuurwoningen door woningcorporaties niet belemmerd is. Er is bereidheid om naast de primaire taak, het huisvesten van huishoudens met lage inkomens, ook de doelgroep middeninkomens te huisvesten.

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Informele Normen en waarden	Rol van woningcorporaties	Bevorderend	Laag

5.3 Formele instituties

Naast de informele instituties zijn er formele instituties geduid die invloed hebben op de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment. De geduide formele instituties worden hieronder geanalyseerd.

Passend toewijzen

De institutie passend toewijzen, zorgt ervoor dat woningcorporaties minimaal 90 procent van hun woningen toewijst aan huishoudens met een laag inkomen tot maximaal € 42.436,- (prijsspeil 2019). De overige 10 procent mag de corporatie vrij toewijzen. Daarbij moeten corporaties 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur tot en met de aftoppingsgrens. In de prestatieafspraken maken woningcorporaties en gemeenten nadere afspraken over deze percentages. Zo wijst Portaal in Utrecht 100 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag, een woning toe onder de aftoppingsgrens. Deze institutie belemmerd corporaties om een grote rol te spelen in het middenhuursegment. Zij mogen immers maar een klein percentage van hun bezit toewijzen aan middeninkomens.

In de praktijk blijkt dat corporaties beperkt gebruik maken van de 10 procent vrije toewijzingsruimte. Enerzijds omdat de corporatie deze ruimte benut voor mensen met een fysieke of psychische beperking die moeilijk aan een passende woning kunnen komen (deze doelgroep heeft voorrang) en omdat deze ruimte benut wordt voor bijvoorbeeld stadsvernieuwingsurgent. Maar vooral omdat corporaties en gemeente in de prestatieafspraken sturen op het toewijzen aan de lage inkomensgroepen. Corporaties die wel de (lage) middeninkomens willen bedienen, komen door al deze belemmeringen op maximaal 5 procent van hun bezit dat zij verhuren boven de liberalisatiegrens.

Uit deze analyse blijkt dat woningcorporatie door het passend toewijzen belemmerd worden om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen.

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Formeel Wet- en regelgeving	Passend toewijzen	Belemmerend	Gemiddeld

Markttoets

In de literatuur wordt de markttoets als belemmering benoemd. De markttoets belet dat woningcorporaties commerciële activiteiten, zoals het ontwikkelen van woningen in het middensegment, uitvoeren wanneer de markt daarvoor in aanmerking kan komen. De corporaties mogen zonder markttoets geen niet-DAEB activiteiten ondernemen. Met als doelen: de corporaties richten op de kerntaak en het voorkomen van marktverstoring. Dit belemmert de corporaties om woningen in het middensegment te bouwen, verhuren en beheren.

In de praktijk is de markttoets nog maar weinig toegepast. De verklaring hiervoor is dat de markt de ontwikkeling van het middenhuursegment oppakt. Echter moeten er wel een kanttekening geplaatst worden bij deze invulling. De gerealiseerde woningen zijn relatief klein, zitten op een hoog midden huurniveau met vaak hoge servicekosten en blijven maar beperkte tijd voor het middensegment behouden. Hierdoor vult de markt het te kort aan middenhuur voor de lange termijn niet in. Woningcorporaties die wel een rol willen spelen in het middensegment krijgen hierdoor maar beperkt de gelegenheid. En daar waar de markttoets in de praktijk wordt toegepast wordt gesproken over vertragingen in het proces van zeker 6 maanden.

Uit de analyse blijkt, dat ondanks de vereenvoudiging, de markttoets zeer belemmerend werkt. Woningcorporaties kunnen door de markttoets nauwelijks woningen ontwikkelen voor het middenhuursegment.

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Formeel Wet- en regelgeving	Markttoets	Belemmerend	Gemiddeld

DAEB en niet-DAEB scheiding

Met de ingang van de nieuwe Woningwet moesten woningcorporaties hun bezit scheiden in DAEB en niet-DAEB. Uit de literatuur blijkt dat er destijds door de woningcorporaties voor is gekozen om maar een heel beperkt deel van hun bezit in de niet-DAEB te plaatsen. Dit terwijl er een groot deel van het bezit in de niet-DAEB tak zou passen.

Dit beeld wordt in de praktijk bevestigd. Woningcorporaties hebben in de scheidingsvoorstellen maar een beperkt deel van hun bezit in de niet-DAEB geplaatst. Gemeenten, die de voorstellen beoordeelden, waren vaak kritisch op de aantallen niet-DAEB. In een aantal gevallen is op verzoek van de gemeente het aantal niet-DAEB eenheden naar beneden bijgesteld. Hieruit kan afgeleid worden dat de problematiek rondom het tekort aan middenhuurwoningen en de gevolgen van de scheiding voor het middenhuursegment, in 2015 nog niet heel nadrukkelijk in beeld was bij de toenmalige gemeentebestuurders. De omvang van de destijds gekozen niet-DAEB tak is nu bepalend voor de aantallen middenhuurwoningen die de corporaties kunnen aanbieden. Op basis van de huidige regelgeving is het financieel niet interessant om woningen van de DAEB naar de niet-DAEB te verplaatsen. Daarbij geven enkele geïnterviewde aan dat zij de financiering van de niet-DAEB activiteiten als belemmerend ervaren. DAEB activiteiten kunnen gefinancierd worden met geborgde leningen, voor niet-DAEB activiteiten geldt dat niet.

De institutie DAEB en niet-DAEB scheiding en de daarbij behorende financiële gevolgen worden door woningcorporaties als belemmerend ervaren, wanneer zij niet-DAEB activiteiten willen ondernemen.

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Formeel Wet- en regelgeving	DAEB en niet-DAEB	Belemmerend	Gemiddeld

Verhuurderheffing

Uit de literatuur blijkt dat de verhuurderheffing een behoorlijk beslag legt op de financiële middelen van de woningcorporaties. Jaarlijks moeten corporaties een deel van hun huuropbrengsten van de gereguleerde verhuureenheden afdragen aan het Rijk. Dit beperkt de woningcorporaties in haar bedrijfsvoering. Met minder financiële middelen kan er minder geïnvesteerd worden in het verduurzamen en uitbreiden van de sociale voorraad. Daarnaast wordt in de literatuur geduid dat de verhuurderheffing voor corporaties een prikkel kan zijn om een deel van haar bezit boven de liberalisatiegrens te verhuren.

In de praktijk blijkt dat dit bij één van de drie ondervraagde corporaties ook het geval is. Zij zien de hogere huuropbrengsten en de vrijstelling van de verhuurderheffing bij een verhuring boven de liberalisatiegrens als middel om een hoger rendement te verkrijgen. Deze extra financiële middelen worden weer ingezet voor het verduurzamen en uitbreiden van de sociale voorraad. Voor hen is het hogere rendement niet het belangrijkste argument om woningen in het middensegment te verhuren. De niet ingevulde marktvrage is het belangrijkste argument. Daarnaast verbetert de leefbaarheid, doordat er gemengde wijken ontstaan. Het hogere rendement, als gevolg van de vrijstelling van de verhuurderheffing, leidt in sommige gevallen tot de beleidskeuze om meer woningen in het midden huursegment te verhuren.

Tot slot moet wel opgemerkt worden dat het verminderen of afschaffen van de verhuurderheffing leidt tot meer investeringsvermogen voor de corporatiesector. Wat kan bijdragen aan de ontwikkeling van de sociale voorraad en het middenhuursegment.

Uit bovenstaande blijkt dat de verhuurderheffing voor de kerntaak belemmerend werkt. Maar dat deze institutie wel kan bijdragen aan de ontwikkeling van midden huurwoningen door woningcorporaties.

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Formeel Wet- en regelgeving	Verhuurderheffing	Bevorderend	Gemiddeld

5.4 Analyse van de oplossingen: welke oplossingsrichtingen lijken kansrijk?

De eerder beschreven oplossingsrichtingen zijn hieronder geanalyseerd. Er is beoordeeld of deze een efficiënte bijdrage leveren aan marktuitskomsten. Op basis van toets criteria wordt vastgesteld of deze oplossingen kansrijk zijn.

Uit de interviews is gebleken dat alle partijen unaniem stellen dat het verhuren en beheren van de sociale voorraad dé primaire taak van de woningcorporaties is. Vanuit dat standpunt stellen de partijen dat de groei van het middenhuursegment nooit ten kosten mag gaan van de sociale voorraad. Hiermee is het effect op de toets criteria -beschikbaarheid van huishoudens met een laag inkomen- bepalend voor de uitspraak of de oplossingsrichting kansrijk is.

Nieuwbouw

Vanuit de samenwerkingstafel worden de termen binden, bestemmen, bouwen en behouden als sleutelwoorden gebruikt om tot een beter middenhuursegment te komen. In dit stuk van de analyse richten wij ons op het bouwen. Waar de meeste oplossingsrichtingen leiden tot een andere verdeling van het bestaande aanbod, leidt de maatregel bouwen tot het vergroten van het aanbod. Hiermee lijkt deze aanpak zeer kansrijk, de toegankelijkheid voor het middensegment verbeterd zonder dat dit ten kosten gaat van een andere doelgroep. In de literatuur komt naar voren dat het vergroten van het aanbod midden huurwoningen door woningcorporaties wordt belemmerd. De belemmeringen zijn de grondprijzen en de markttoets.

In de praktijk blijkt het lastig voor corporaties om gronden te verwerven. Ontwikkelen op eigen grond en gemeente gronden tegen een gereduceerd grondtarief lukt, maar deze grondposities zijn schaars. Wanneer corporaties tegen marktprijzen gronden moeten verwerven voor het middensegment is dit vaak onrendabel. Daarbij lopen corporaties tegen wet- en regelgeving aan die voorschrijft dat de te verwerven gronden aantoonbaar binnen 5 jaar tot realisatie moeten komen. Dit om ontwikkelrisico's met maatschappelijk geld te voorkomen. Hierdoor is het aankopen van koude grond, tegen een lager tarief, vaak niet mogelijk. De tweede belemmering vanuit de literatuur is de markttoets. In de praktijk blijkt dat de markttoets nauwelijks toegepast is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat marktpartijen de bouw van het middenhuursegment oppakken en de corporaties hiervoor niet in aanmerking komen. Daar waar de markttoets wel is toegepast, leidt dit proces tot behoorlijke

vertraging. Ook blijkt het in de praktijk voor corporaties lastiger om midden huurwoningen te realiseren, omdat ze voor deze niet-DAEB activiteit geen geborgde lening krijgt.

Geconcludeerd kan worden dat in theorie de maatregel bouwen voor het middensegment door corporaties, kan leiden tot een groter aanbod aan midden huurwoningen. Het heeft een positief effect op de beschikbaarheid van beide doelgroepen en draagt bij aan een betere leefbaarheid in de wijken. In de praktijk blijkt het bouwen van midden huurwoningen door woningcorporaties -door de bestaande instituties zoals de markttoets en financiering van niet DAEB activiteiten- maar beperkt mogelijk. Waardoor deze oplossingsrichting, ondanks de beschreven positieve effecten, niet erg kansrijk is. De markttoets en beperkte financieringsmogelijkheden van niet DAEB activiteiten werken zeer belemmerend.

Toets criteria	Effect
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	+ +
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	+ +
Financiële positie woningcorporatie	- -
Leefbaarheid / gemengde wijken	+ +
Kansrijke oplossing	Nee

Liberaliseren van corporatiewoningen

Een mogelijke oplossing voor het tekort aan midden huurwoningen is het liberaliseren van corporatiewoningen naar het middensegment. Hierdoor wordt het aanbod en de toegankelijkheid voor middeninkomens vergroot. Een groot deel van de corporatie woningen kan op basis van de puntenwaardering verhuurd worden boven de liberalisatiegrens. Doordat de voorraad niet groeit maar anders wordt verdeeld onder de doelgroepen, neemt door deze maatregel de sociale voorraad af. Uit de prestatieafspraken en de interviews blijkt dat dit een onwenselijke ontwikkeling is. In de literatuur wordt gesteld dat deze maatregel bijdraagt aan doorstroming vanuit de sociale huur. Dit wordt in de praktijk niet onderschreven. Het kwaliteitsverschil tussen de woningen is er vaak niet of maar heel beperkt en weegt niet op tegen de hogere huurlasten. Het liberaliseren van corporatie woningen kan wel bijdragen aan het ontstaan van gemengde wijken en het verbeteren van de leefbaarheid, doordat er sterkere huishoudens in de wijken komen wonen. Dit aspect wordt als positief ervaren en in de huidige markt op kleine schaal toegepast. Hierbij worden met name sociale huurwoningen geliberaliseerd in de zwakke wijken.

De wijze waarop de DAEB niet-DAEB scheiding in 2015 door de corporatie is uitgevoerd, is nu van invloed op de mogelijkheden om corporatiewoningen geliberaliseerd te verhuren. De meeste corporaties hebben maar een zeer beperkt deel van hun woning in de niet-DAEB tak ondergebracht. Zij kunnen de woningen vanuit de niet-DAEB tak na mutatie geliberaliseerd verhuren. Dit heeft een positief effect op het rendement van de woning, door de hogere huuropbrengsten en de vrijstelling van de verhuurdersheffing. Dit geldt wanneer de woning al in 2015 bij de scheiding in de niet-DAEB tak is ondergebracht. Wanneer alle niet-DAEB woningen reeds geliberaliseerd zijn verhuurd en de corporatie wil meer woningen geliberaliseerd verhuren, moeten de woningen vanuit de DAEB naar de niet-DAEB worden overgeheveld tegen marktwaarde. Na het overhevelen tegen marktwaarde, wordt niet de markthuur maar de lagere middenhuur gevraagd. Dit is bij een aankoop tegen marktwaarde niet rendabel. In deze situatie is er sprake van een hoger rendement op de woning, maar omdat deze tegen marktwaarde is gekocht en niet tegen marktwaarde wordt verhuurd is de transactie onrendabel. Het effect op de financiële positie van de woningcorporatie is negatief en wordt met een -- beoordeeld.

De oplossingsrichting heeft een negatief effect op de sociale voorraad. Zoals eerder omschreven stellen alle geïnterviewde partijen dat de groei van het middenhuursegment nooit ten kosten mag gaan van de sociale voorraad. Daarom wordt deze maatregel als niet kansrijk beoordeeld. Daarbij is de mogelijkheid om geliberaliseerd te verhuren afhankelijk van het aantal woningen dat gelabeld is als niet-DAEB. In de praktijk is de omvang van de niet-DAEB beperkt. En is deze maatregel vanuit de financiële haalbaarheid alleen toepasbaar op dat beperkte deel van het bezit. Het negatieve effect op de beschikbaarheid van huishoudens met een laag inkomen en de beperkte toepasbaarheid maken deze oplossingsrichting niet kansrijk.

Toets criteria	Effect
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	- -
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	+ +
Financiële positie woningcorporatie	- -
Leefbaarheid / gemengde wijken	+ +
Kansrijke oplossing	Nee

Verkopen van corporatiewoningen

Het verkopen van corporatiebezit aan een belegger wordt in de literatuur als een van de mogelijkheden geduid om het middenhuursegment te laten groeien. De belegger kan de woningen complexmatig of bij mutatie overnemen van de woningcorporatie ten behoeve van het middenhuursegment. Tijdens de crisis zijn er woningcorporaties geweest die bezit hebben verkocht aan beleggers, om zo meer financiële middelen te hebben (Jonker-Verkaart, 2015). In theorie is het middensegment door deze maatregel te vergroten. Echter zal de snelheid waarmee het middensegment kan groeien traag zijn, door de lage mutatiegraad bij woningcorporaties. De woningen kunnen pas na mutatie geliberaliseerd worden, waardoor het lang duurt voordat een complex volledig tot het middensegment behoort. Met deze maatregel groeit het middensegment in theorie gestaag, waardoor de toegankelijkheid voor de middeninkomens verbeterd. Daarbij leidt de maatregel ertoe (doordat er middeninkomens in de wijk komen wonen) dat er gemengde wijken ontstaan en de leefbaarheid verbeterd. Echter neemt door deze maatregel de omvang van de sociale voorraad af. En heeft deze maatregel een negatief effect op de toegankelijkheid van huishoudens met een laag inkomen. In de praktijk stuit deze maatregel nog op twee andere problemen. Gemeente leggen in hun prestatieafspraken met de woningcorporaties vast dat de sociale omvang niet mag krimpen. Sterker nog, door de groeiende vraag naar sociale huurwoningen is groei gewenst. En ondanks het feit dat met de opbrengsten uit de verkoop nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, vereisen de gemeenten vaak dat er eerst groei plaatsvindt. In de praktijk blijkt dat gemeenten en corporaties zich behoudend opstellen met betrekking tot verkoop.

Een ander probleem is de waarde waar tegen de woningen moeten worden overgedragen. Woningcorporaties moeten hun bezit tegen marktwaarde verkopen. Omdat de huuropbrengst van een midden huurwoning in de regio's met een gespannen woningmarkt vaak lager is dan de markthuur, is verkoop tegen marktwaarde niet haalbaar. Woningcorporaties moeten dan verkopen onder de marktwaarde en afboeken op de te verkopen complexen. Dit is financieel onaantrekkelijk en binnen de huidige wetgeving niet toegestaan.

Ondanks de positieve effecten op de toegankelijkheid van middeninkomens en de leefbaarheid is deze maatregel niet kansrijk, omdat het effect op de sociale voorraad en de financiële positie van de woningcorporatie negatief is.

Toets criteria	Effect
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	- -
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	+ +
Financiële positie woningcorporatie	- -
Leefbaarheid / gemengde wijken	+ +
Kansrijke oplossing	Nee

Aanpassen liberalisatiegrens

Een andere theoretische maatregel die door het Rijk wordt onderzocht is, het aanpassen van de liberalisatiegrens naar bijvoorbeeld € 820 per maand. Hierdoor behoren meer woningen tot de DAEB tak van de corporaties en kunnen corporaties makkelijker (met geborgde financiering) doormiddel van nieuwbouw een bijdrage leveren aan de groei van het middenhuursegment. Tot de liberalisatiegrens –in dit voorbeeld € 820– is geen markttoets verplicht. Hiermee worden de twee meest belemmerende instituties om tot nieuwbouw te komen, buitenspel gezet.

In theorie lijkt deze maatregel bij te dragen aan de toegankelijkheid van middeninkomens. De geïnterviewden geven aan dat dit voor huishoudens die in de 10 procent vrije toewijzing vallen, de beschikbaarheid vergroot. Tegelijkertijd is gebleken dat woningcorporaties maar heel beperkt gebruik (kunnen) maken van de 10 procent vrije toewijzing. In de prestatieafspraken moet hier ruimte voor worden gemaakt. Ook zal de gemeente sociale contingenten moeten aanwijzen, zodat er voldoende bouwlocatie zijn.

Door de interrelatie van instituties kan deze maatregel ook een negatief neven effect hebben. Indien de grens voor verhuurderheffing gekoppeld blijft aan de liberalisatiegrens, zal er over dit deel van het bezit ook verhuurderheffing betaald moeten worden. Er is sprake van een hoger rendement vanuit de huuropbrengsten, maar dit effect wordt afgevlakt door de afdracht van de verhuurderheffing.

Met het verhogen van de liberalisatiegrens wordt het voor woningcorporaties makkelijker om via nieuwbouw woningen in het middensegment te realiseren. Omdat de markttoets niet van toepassing is en er gefinancierd kan worden met geborgde leningen. Hierdoor kan de totale voorraad groeien en hoeft de maatregel geen negatief effect te hebben voor de huishoudens met een laag inkomen. Hierdoor lijkt deze beleidsoptie kansrijk. Deze institutionele aanpassing is een aardig voorbeeld van de interrelatie tussen instituties. Het aanpassen van deze institutie heeft effect op de werking en gevolgen van andere instituties.

Toets criteria	Effect
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	+ +
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	+ +
Financiële positie woningcorporatie	+ -
Leefbaarheid / gemengde wijken	+ +
Kansrijke oplossing	Ja

Inkomensgrenzen differentiëren naar type huishoudens

Het kabinet wil de inkomenseisen voor de sociale sector van € 38.000,- per jaar (prijspeil 2019), in 2020 differentiëren naar type huishouden. Het voorstel is een inkomensgrens van € 35.000,- per jaar voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000,- per jaar voor meerpersoonshuishoudens. Het argument hiervoor is het koopkrachtverschil tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Het kabinet wil hiermee de gezinnen met een laag middeninkomen tegemoetkomen. Echter wordt de toegankelijkheid voor eenpersoonshuishoudens met deze maatregel wel minder. En daar zit ook het bezwaar van de koepelorganisatie Aedes en de Woonbond. Zij zijn niet positief over deze maatregel met name door het negatieve effect op de toegankelijkheid voor eenpersoonshuishoudens, zo blijkt uit de literatuur. Uit de interviews komt hetzelfde beeld naar voren. Daarin wordt gesteld dat deze maatregel voor enkele gevallen (gezinnen met een laag middeninkomen) een oplossing biedt, maar het voor eenpersoonshuishoudens het tegenovergestelde effect heeft. Voor woningcorporaties in grote steden waar de populatie eenpersoonshuishoudens het grootst is, is dit negatieve effect groter dan in dorpen en steden waar veel gezinnen wonen. Het effect kan dus sterk verschillen per stad en per type huishouden, daarom is het effect op de beschikbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen en met een middeninkomen met een +- beoordeeld. Daarbij wordt gesteld dat het voor het totale vraagstuk niks oplost. Het is geen structurele oplossing maar een andere verdeling van schaarste. Het verwachte effecten op het rendement is neutraal en is daarom beoordeeld met een +-. Het effect op de leefbaarheid is afhankelijk van de type huishoudens dat in de stad woont en daarom beoordeeld met een +-. De stad wordt toegankelijker voor gezinnen, waardoor deze doelgroep de mogelijkheid krijgt om zich in de stad te vestigen. En er hierdoor weer verschillende type huishoudens in één wijk samen wonen.

De maatregel is kansrijk voor gezinnen met een laag middeninkomen, maar een negatieve ontwikkeling voor eenpersoonshuishoudens met een middeninkomen.

De belangrijkste conclusie is dat het effect van deze maatregel per stad kan verschillen. Het effect is erg afhankelijk van de doelgroep (eenpersoons of meerpersoonshuishoudens) die in deze stad gehuisvest is of zich daar wil huisvesten.

Toets criteria	Effect
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	+ -
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	+ -
Financiële positie woningcorporatie	+ -
Leefbaarheid / gemengde wijken	+ -
Kansrijke oplossing	+ Gezinnen - 1-pers. huishoudens

5.5 Conclusie

In het eerste deel van de analyse is vastgesteld dat de transactie van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties niet tot stand komt. Uit de analyse blijkt dat de omvang van het middensegment bij woningcorporaties tussen 2015 en 2018 afneemt.

In het tweede deel zijn de informele en formele instituties die hieraan ten grondslag liggen geanalyseerd. Uit de analyse blijkt dat de bestaande formele instituties, op de verhuurderheffing na, geen efficiënte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties. De resultaten van de analyse zijn samengevat in figuur 7.0.

Figuur 7.0

Analyse; Effecten en aanpasbaarheid van instituties

Type institutie	Institutie	Effect op middenhuur	Volatiliteit
Informeel	Rol van woningcorporaties	Bevorderend	Laag
Formeel Wet- en regelgeving	Passend toewijzen	Belemmerend	Gemiddeld
Formeel Wet- en regelgeving	Markttoets	Belemmerend	Gemiddeld
Formeel Wet- en regelgeving	DAEB niet-DAEB scheiding	Belemmerend	Gemiddeld
Formeel Wet- en regelgeving	Verhuurderheffing	Bevorderend	Gemiddeld

Naast de bestaande instituties zijn er ook oplossingsrichtingen geanalyseerd. Hieruit blijkt dat alleen het aanpassen van de liberalisatiegrens kansrijk is. Omdat hierbij het middensegment middels nieuwbouw kan groeien, zonder dat dit ten kosten gaat van de sociale voorraad. De resultaten van de analyse naar oplossingsrichtingen zijn samengevat in figuur 8.0.

Figuur 8.0
Analyse; Oplossingsrichtingen

Instituut	Nieuwbouw	Liberaliseren corporatiewoningen	Verkopen corporatiewoningen	Aanpassen liberalisatiegrens	Aanpassen inkomensgrens
Toets criteria					
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met laag inkomen	+ +	- -	- -	+ +	+ -
Beschikbaarheid/toegankelijkheid huishoudens met middeninkomen	+ +	+ +	+ +	+ +	+ -
Financiële positie woningcorporatie	- -	- -	- -	+ -	+ -
Leefbaarheid / gemengde wijken	+ +	+ +	+ +	+ +	+ -
Kansrijke oplossing	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee

De institutionele economie vormt het theoretische kader van dit onderzoek. Op basis hiervan wordt de werking van de instituties verklaard die de uitkomsten van markten vormen. De Neo Institutionele Economie gaat in op het vraagstuk of instituties een efficiënte bijdrage leveren aan marktuitskomsten. De theorie is bedoeld om een contextuele structuur te bieden. In de contextuele benadering staan vragen en problemen niet op zichzelf, maar moet deze in zijn context worden gezien.

De effecten van de instituties zijn in beeld gebracht. Vanuit de literatuur en interviews zijn met name formele instituties van het tweede niveau aan de orde gekomen. Er is vastgesteld dat deze bestaande instituties geen efficiënte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van midden huurwoningen door woningcorporaties.

Om woningcorporaties een bijdrage te laten leveren aan de ontwikkeling van het middensegment zijn aanpassingen aan de bestaande instituties noodzakelijk. Er is een directe relatie tussen de levensduur en de aanpasbaarheid van de instituties. Het betreffen formele instituties, type Wet- en regelgeving, deze kennen een zekere mate van aanpasbaarheid. Het aanpassen van Wet- en regelgeving vergt tijd. Op basis hiervan is de verwachting dat de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment ook de komende jaren zeer beperkt zal blijven.

De onderlinge interrelatie tussen instituties maakt het vraagstuk nog complexer (Van der Post, 2005). Eerder is vastgesteld dat het hierdoor lastig is om de werking en gevolgen van de instituties vast te stellen (Van der Post & Hekkenberg, 2013). Deze theorie wordt bevestigd in de analyse. Het aanpassen van de liberalisatiegrens lijkt kansrijk, mits dit via nieuwbouw wordt gerealiseerd. Alleen dan is er geen negatief effect op de beschikbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen. En de eerder beschreven maatregel nieuwbouw wordt dan wel kansrijk. Omdat de werking en de gevolgen van instituties (markttoets, financiering en de verhuurderheffing) op de ontwikkeling van middenhuur door woningcorporaties -door het aanpassen van de institutie liberalisatiegrens- verandert.



Hoofdstuk 6.

Eindconclusie en aanbevelingen

Dit onderzoek geeft antwoord op de onderzoeksvraag: Welke instituties kunnen een bijdrage leveren aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt?

6.1 Eindconclusie

Het onderzoek steunt op de theorie van Neo Institutionele Economie, waarbij wordt ingegaan op het vraagstuk of instituties een efficiënte bijdrage leveren aan marktuitskomsten. Vastgesteld is dat de omvang van het middenhuursegment bij woningcorporaties tussen 2015 en 2018, ondanks de het grote tekort aan huurwoningen in dit segment op de Nederlandse woningmarkt, is afgenomen. De transactie is niet tot stand gekomen.

Informele instituties

Vanuit de historie is het aantoonbaar dat in de cultuur van woningcorporaties een rol in het middensegment tot de fundamentele kerntaken behoort. Daarmee zijn er in het DNA van deze organisaties voldoende aanknopingspunten te vinden die een rol in het hier en nu vergemakkelijken. Dat corporaties ook in het huidige woningbestel een rol voor zichzelf in de middenhuursegment zien weggelegd is evident. Uit de Aedes-agenda 2020-2023 (Norder, 2019) blijkt dat corporaties bereid zijn om jaarlijks 34.000 woningen te bouwen om het woningtekort terug te dringen. Daarvan willen zij een deel bestemmen voor de middenhuur. Marnix Norder (2019), voorzitter Aedes, staat voor een brede sociale huursector, maar stelt dat dit niet mogelijk is zonder actieve steun van het Rijk. Op het gebied van regelgeving en financiële maatregelen zijn dan ook aanpassingen nodig. Norder pleit voor het aanpassen van formele institutionele kaders.

Hierbij is het belangrijk dat woningcorporaties -informele institutie- het van belang achten een rol op zich te nemen in het huidige middenhuursegment vraagstuk.

In het verlengde hiervan bevestigen ook gemeenten de relevantie van de woningcorporatie in het vraagstuk van het middenhuursegment. Omdat woningcorporaties bewezen hebben deze woningen langdurig voor het segment te kunnen behouden, ontstaat bij gemeenten een sterke informele onderbouwing van deze relevantie.

De primaire taak van woningcorporaties is het bouwen, beheren en verhuren van de sociale voorraad voor de lage inkomens, zo stellen zowel de gemeenten als de woningcorporaties. Het middenhuursegment wordt nadrukkelijk als secundair taak beschouwd en mag nooit ten kosten gaan van de sociale voorraad. Argumenten om deze secundaire taak wel op te pakken zijn:

- De vraag naar huurwoningen in het middensegment: het verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor huishoudens met een (laag) middeninkomen;
- Gemengde wijken: door zwakke en sterkere huishoudens naast elkaar te laten wonen verbetert de leefbaarheid in de wijken;
- Verhoogd rendement: de extra inkomsten die met de middenhuur worden gegenereerd, komen ten gunste van de sociale voorraad.

De informele institutie levert in potentie een positieve bijdrage aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt. Echter wordt deze in potentie positieve bijdrage belemmerd door formele instituties.

Formele instituties

Woningcorporaties willen naast hun primaire taak, participeren in het middenhuursegment. Uit het onderzoek blijkt dat zij als gevolg van de huidige formele instituties nauwelijks in staat zijn om een transactie tot stand te brengen. De rol van woningcorporaties in het middenhuursegment is tussen 2015 en 2018 afgenomen. De belangrijkste formele instituties die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- Passend toewijzen
- Markttoets
- DAEB en niet-DAEB scheiding
- Verhuurderheffing

Door het verplicht passend toewijzen moeten woningcorporaties een groot deel van hun bezit toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Slechts 10 procent van het bezit kan vrij toegewezen worden aan huishoudens met een middeninkomen. In de praktijk blijkt dit maximaal 5 procent te zijn. Het verplicht passend toewijzen belemmert woningcorporaties om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen.

Ondanks de vereenvoudiging van de markttoets, is vastgesteld dat de markttoets zeer belemmerd werkt. Woningcorporaties kunnen door de markttoets nauwelijks woningen ontwikkelen voor het middenhuursegment.

De DAEB en niet-DAEB scheiding heeft ook gevolgen voor de positie van woningcorporaties in het middenhuursegment. Voor niet-DAEB activiteiten -zoals het middenhuursegment- kunnen woningcorporaties geen geborgde leningen aantrekken. Waardoor deze institutie en de daarbij behorende financiële gevolgen woningcorporaties belemmeren om te bouwen in het middenhuursegment.

De verhuurderheffing legt een groot beslag op de financiële middelen van de woningcorporaties. Omdat er alleen verhuurderheffing wordt betaald over de gereguleerde voorraad, kan de verhuurderheffing een prikkel zijn om woningen geliberaliseerd te verhuren. Hiervoor geldt immers een vrijstelling van de verhuurderheffing, waardoor er een gunstiger rendement behaald wordt. Overall is de verhuurderheffing belemmerend voor de corporatiesector, maar voor de ontwikkeling van het middenhuursegment kan het wel een positieve bijdrage leveren.

De formele instituties, passend toewijzen, markttoets en DAEB en niet-DAEB scheiding leveren een negatieve bijdrage aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment door woningcorporaties. De verhuurderheffing levert een positieve bijdrage, maar heeft negatieve gevolgen voor het totale investeringsvermogen van woningcorporaties.

Oplossingsrichting

Van de vijf onderzochte oplossingsrichtingen blijkt er slechts één kansrijk. Het liberaliseren en verkopen van corporatiewoningen en het aanpassen van inkomensgrenzen gaan allen ten kosten van de beschikbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen. Vanuit het onderzoek is gebleken dat de groei van het middenhuursegment bij woningcorporaties niet ten kosten mag gaan van de sociale voorraad, daarom worden deze drie oplossingsrichtingen niet kansrijk geacht. Ook nieuwbouw wordt niet kansrijk geacht, omdat het bouwen van huurwoningen voor het middensegment door woningcorporaties -door de bestaande instituties- maar zeer beperkt mogelijk is. Van de onderzochten oplossingsrichtingen blijkt alleen het aanpassen van de liberalisatiegrens kansrijk. Doordat de liberalisatiegrens opgetrokken wordt, kunnen huurwoningen ten behoeve van het middensegment middels nieuwbouw toegevoegd worden aan de voorraad, zonder markttoets en met geborde financiering. Hierdoor kan de woningvoorraad tot stand komen zonder dat dit ten kosten gaat van de beschikbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen.

6.2 Aanbevelingen voor beleid

Als de politiek wenst dat woningcorporaties een bijdrage gaan leveren aan het middenhuursegment zullen instituties aangepast moeten worden. Het gaat dan met name om formele instituties, van het tweede level, te weten wetten en regelgeving. Vanuit de theorie is bekend dat dit mogelijk is, maar wel een lange termijn bestrijkt. Door aanpassing van de onderstaande instituties kan een meer efficiënte bijdrage worden geleverd aan de totstandkoming van het middenhuursegment bij woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt.

- Verhuurderheffing heroverwegen (geeft meer financiële ruimte, waardoor meer financiële middelen beschikbaar zijn om te investeren in het middenhuursegment);
- Passend toewijzen heroverwegen (passend toewijzen leidt tot krimp van het middenhuursegment bij woningcorporaties, de eenzijdige instroom leidt tot zwakke wijken en verslechtert de leefbaarheid);
- Het verder versimpelen van de markttoets (middels nieuwbouw gemengde wijken met sociale en midden huurwoningen mogelijk maken, hierdoor kunnen corporaties hun 'oude rol' als stadvernieuwers weer deels oppakken);
- Aanpassen liberalisatiegrens (dit biedt de woningcorporaties de mogelijkheid om zonder markttoets en met geborgde leningen woningen in het middenhuursegment te bouwen en verhuren).

6.3 Aanbevelingen voor woningcorporatie

Binnen de huidige kaders van regels en financiële maatregelen vanuit de overheid is het voor woningcorporaties bijzonder lastig om een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van huurwoningen in het middensegment. Op basis hiervan wordt geadviseerd om de focus op de kerntaak te houden, zo stelt ook Conijn (2018) in het artikel 'Den Haag ziet niet wat ze aanricht in corporatiesector'. Alleen met actieve politieke steun door aanpassing van regelgeving en financiële maatregelen wordt het voor woningcorporaties weer mogelijk om een bijdrage te leveren aan het huisvesten van middeninkomens.

6.4 Reflectie

De resultaten van het onderzoek zijn gebaseerd op interviews met drie corporatiebestuurders en drie wethouders. Dit is –ondanks dat het gaat om een zeer representatieve regio– relatief weinig vanuit methodologisch perspectief en relatief beperkt vanuit betrouwbaarheid en validiteit. Om een breder beeld van de corporatiesector te krijgen is het nuttig om aanvullend een enquête uit te zetten onder alle Nederlandse woningcorporaties.

Er is onderzoek gedaan in gemeenten van verschillende omvang. Het lijkt waarschijnlijk dat de mate waarin de problematiek speelt, in grote en kleine steden van elkaar verschillen. In dit onderzoek zijn de uitkomsten van grote en kleine steden samengevoegd. Indien verder gedifferentieerd wordt naar omvang van steden kan dit mogelijk tot andere uitkomsten leiden gezien de divergentie in regionale woningmarkten. De verwachting is dan ook plausibel dat de omvang van de steden van invloed kan zijn op de uitkomsten van het onderzoek.

De institutionele economie vormt het theoretische kader van dit onderzoek. De theorie is bedoeld om een contextuele structuur te bieden. In de contextuele benadering staan vragen en problemen niet op zichzelf, maar moet deze in zijn context worden gezien. Het theoretische kader heeft een prettige contextuele structuur geboden, op basis van het conceptuele kader is de analyse tot stand gekomen. Het theoretische kader is van toegevoegde waarde om een uitspraak doen over de werking van instituties en de aanpasbaarheid ervan. Hierbij is met name gekeken naar formele instituties van het tweede niveau.

6.5 Aanbeveling voor verder onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in drie verschillende gemeenten die gelegen zijn in een provincie waar sprake is van een woningtekort. De drie gemeenten zijn verschillend qua grootte c.q. inwoners aantallen. De problematiek lijkt in de grote steden door de trend 'trek naar de stad' van een andere orde dan in de kleinere steden. De trend leidt er toe dat de druk op de woningmarkt in grote steden hoger is dan in de kleine steden. De bestaande instituties gelden voor de gehele Nederlandse woningmarkt en houden geen rekening met lokale verschillen. Het is daarom interessant om te onderzoeken of de instituties op lokaal niveau aangepast moeten worden of op nationaal niveau.

Bibliografie

- Aedes, (2016). *Woningwet in de praktijk, Markttoets voor niet-DAEB-activiteiten bij administratieve scheiding*. Den Haag: Aedes. Verkregen op 29 april 2018 via <https://dkvwwg750av2j6.cloudfront.net/m/24c72ff47066df67/original/Handreiking-Aedes-Woningwet-in-de-praktijk-markttoets-25-oktober-2016.pdf>
- Aedes, (2017). *Algemeen corporatiesector*. Den Haag: Aedes. Verkregen op 22 januari 2020 via <https://aedesdatacentrum.nl/dashboard/dashboard--aedes-datacentrum/algemeen-corporatiesector>.
- Aedes, (2019). *Aedes Agenda 2020-2023, Wonen in Nederland, dat doen we samen*. Den Haag: Aedes.
- Aedes, (2019). *Vereenvoudiging markttoets stap voor stap*. Den Haag: Aedes. Verkregen op 5 april 2019 via <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/vereenvoudiging-markttoets-stap-voor-stap.html>.
- Arkenbout, R. (2018). *Heeft middeldure huur toekomst in Amsterdam? Consequenties van 40/40/20 regelgeving op de investeringsbereidheid van de Nederlandse institutionele belegger*. MRE Scriptie. Amsterdam: ASRE.
- Baarda, D.B. (2013). *Basisboek Kwalitatief onderzoek, Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Baarsma, B., Koopmans, C., Theeuwes, J. (2010). *Beleidseconomie: Een rationele onderbouwing van overheidsingrijpen*. Amsterdam: Pallas Publications.
- Bakker, J., Bogaards, C., Egmond-Smit, van, N., Semenov, R. (2018). *Woningmarktbeleid in Amsterdam, Middeninkomens en de effecten van het 40-40-20 beleid*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Beekers, W. (2015). *Operatie Heerma*. Amsterdam: Vereniging Canon sociaal werk. Verkregen op 26 maart 2018 van https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=439&canon_id=489
- Coase, R. (1937). The Nature of the Firm. *Economica*.
- Conijn, J. (2018). *Johan Conijn: "Den Haag ziet niet wat ze aanricht in corporatiesector"*. Amsterdam: NUL20. Verkregen op 23 januari 2020 via <https://www.nul20.nl/johan-conijn-den-haag-ziet-niet-wat-ze-aanricht-corporatiesector>.
- Elsinga, M., Wassenberg F. (2014). *Social housing in the Netherlands*, in: K. Scanlon, C. Whitehead & M. Fernández Arrigoitia (eds.), *Social housing in Europe*, Chichester (UK): John Wiley & Sons.
- Erlanson, D.A., Harris, E.L., Skipper, B.L., Allen, S.D., (1993). *Doing naturalistic inquiry: A guide to methods*. California: Sage Publications, Inc.
- Financieel Dagblad, (2019). *Bouw van huurwoningen stopt in Amsterdam*. Amsterdam: Financieel Dagblad. Verkregen op 4 maart 2019 via <https://fd.nl/economie-politiek/1290514/bouw-van-huurwoningen-stopt-in-amsterdam#>.
- Gemeente Utrecht, (2019). *Stadsakkoord Wonen*. Utrecht: Gemeente Utrecht. Verkregen op 1 oktober 2019 via <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-11-stadsakkoord-wonen.pdf>
- Gemeente Utrecht, (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in balans*. Utrecht: Gemeente Utrecht. Verkregen op 1 oktober 2019 via https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans_incl_amendementen_-_schoon.pdf.
- Groot, S., Möhlmann, J., Lejour, A. (2016). *De positie van middeninkomens op de woningmarkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Groot, de, C., Vrieselaar, N. (2019). *Woningtekort blijft huizenprijzen stuwen*. Kwartaalbericht Woningmarkt. Utrecht: Rabobank. Verkregen op 6 december 2019 via <https://economie.rabobank.com/publicaties/2019/november/woningtekort-blijft-huizenprijzen-stuwen/>.
- Gijzel, R. van, (2018). *Samen bouwen aan middenhuur*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Hambrick, D., Mason, P. (1984). Upper Echelons: The Organization as a Reflection of Its Top Managers. *The Academy of Management Review*, Vol. 9, No. 2, p. 193-206.
- Hazeu, C. A. (2000). *Institutionele economie, Een optiek op organisatie- en sturingsvraagstukken*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Hekkenberg, E.C. (2011). *Efficiënte herstructurering*. MRE Scriptie. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

- Hekwolter of Hekhuis, M., Nijskens, R., Heeringa, W. (2017). *De woningmarkt in de grote steden*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V.
- Hochstenbach, C., Gent, van, W. (2018). *Betaalbaar wonen verder weggedrukt: De sociale en ruimtelijke implicaties van de Woningwet 2015*. Essay geschreven in het kader van de evaluatie van de Woningwet 2015 door de commissie Van Bochove in opdracht van Aedes. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam. Verkregen op 22 januari 2020 via https://www.researchgate.net/publication/329045381_betaalbaar_wonen_verder_weggedrukt_De_sociale_en_ruimtelijke_implicaties_van_de_Woningwet_2015.
- Hylkema, J., Regnault, F., (2015). *Financiële effecten van de herziene Woningwet*. Service magazine juni 2015. Utrecht: Finance Ideas.
- IVBN, (2007). *Vastgoedbeleggers dienen klacht in bij Europese Commissie, Oneerlijke concurrentie op commerciële markten door corporaties*. Voorburg: IVBN. Verkregen op 13 februari 2020 van <https://www.ivbn.nl/persbericht/vastgoedbeleggers-dienen-klacht-in-bij-europese-commissie>.
- Jonker-Verkaart, M., Wassenberg, F. (2015). *Kansen voor particuliere huur in Nederland*. Den Haag: Platform31.
- Lans, van der, J. (2013). *De Woningwet 'Zaak van het Rijk, taak van gemeenten'*. Amsterdam: Vereniging Canon sociaal werk. Verkregen op 26 maart 2018 van https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details_verwant.php?cps=1&canon_id=472&verwant=472
- Lejour, A., Möhlmann, J. (2017). *Het huurbeleid van woningcorporaties, Relatie tussen huur en kwaliteit beperkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Lijzenga, J., Wissink, J., Tiggeloven, P., (2014). *Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets*. Arnhem: Companen. Verkregen op 18 april 2019 via <https://archive.org/details/blg-458352>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, (2018). *Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, (2015). *Wonen in beweging, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, (2018). *Ruimte voor wonen, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.
- Mitros (2019). *Jaarverslag Mitros 2018*. Utrecht: Mitros.
- Niehof, D. (2008). *De rol van de Overheid op de Woningmarkt: Een onderzoek naar het ingrijpen op de woningmarkt*. Enschede: Universiteit Twente.
- Norder, M. (2019). *Aedes-agenda: Woningcorporaties staan pal voor brede sociale huursector*. Amsterdam: NUL20. Verkregen op 23.01.2020 via <https://www.nul20.nl/aedes-agenda-woningcorporaties-staan-pal-voor-brede-sociale-huursector>
- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. New York: Cambridge University Press.
- Paassen, van, R. (2018). *De Amsterdamse woningmarkt: oplossingen voor het ontbrekend middensegment*. MRE Scriptie. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Post, van der, W.J. (2005). *A theoretical focus on Embeddedness*. Amsterdam: University of Amsterdam.
- Post, van der, W.J. en E.C. Hekkenberg (2013). *Een theoretische verkenning tussen zekerheid en flexibiliteit*. Working Paper Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Rijksoverheid, (2015). *In vogelvlucht. De Woningwet 2015. Nieuwe spelregels voor de sociale huursector*. Den Haag: Rijksoverheid. Verkregen op 9 april 2018 van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvlucht>.
- Rijksoverheid, (2019). *Verhuurderheffing*. Den Haag: Rijksoverheid. Verkregen op 9 mei 2019 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>.
- Rijksoverheid (2019). *Sneller meer betaalbare woningen voor starters en middeninkomens*. Nieuwsbericht 17-09-2019. Den Haag: Rijksoverheid. Verkregen op 30 oktober 2019 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/nieuws/2019/09/17/sneller-meer-betaalbare-woningen-voor-starters-en-middeninkomens>.
- Schilder, F., Conijn, J. (2015). *Middeninkomens op de woningmarkt. De ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: ASRE Research Center.
- Schilder, F., Conijn, J. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat*. Amsterdam: ASRE Research Center.

- Schulte, G., Snijders, Q., Weersch, van, M. (2015). *Het verhaal van de brutering. Financieel op eigen benen sinds 1995*. Verkregen op 9 april 2018 van <https://www.canonsociaalwerk.eu/1995-verzelfstandiging-wocorpo/2015-09-AM-brutering-geschiedenis.pdf>
- Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations*. Londen.
- Vlak, A., Middelkoop, M. van, Schilder, F., Eskinasi, M. (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt, Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Williamson, O. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*.
- Yin, R. (2003). *Case study research: design and methods*. Thousand Oaks: California: Sage Publications Inc.

Bijlage 1 Samenvatting interviews

Samenvatting interviews gemeenten

Vragen	Antwoorden Gemeente Zeist	Antwoorden Gemeente Utrecht	Antwoorden Gemeente Amersfoort
1. Hoe heeft de middenhuur zich ontwikkeld in uw gemeente tussen 2015-2019.	De exacte aantallen zijn niet in beeld. In de Woonvisie wordt een verdeling bij nieuwbouw van 30% sociaal, 30% midden en 30% duur geëist. Hierdoor is het middenhuursegment is in omvang licht gegroeid. Versnellingsopgave hierbij krijgen projecten met sociale- en middenhuur een versnelde procedure.	Tussen 2015 en 2018 zijn er ca 3000 woningen toegevoegd aan het middenhuursegment.	Het middenhuursegment is in de periode 2015-2018 gegroeid.
2. Welk aandeel hebben woningcorporaties op dit moment in deze ontwikkeling?	Woningcorporaties hebben geen aandeel in de groei van het middenhuursegment.	Dit is volledig door de markt gerealiseerd, woningcorporaties hebben hier geen aandeel in.	De groei is door marktpartijen gerealiseerd. Het totaal aantal middenhuursegment woningen bij de verschillende corporaties die actief zijn binnen de gemeente is afgenomen.
3. Op welke wijze geeft de gemeente deze regie rol vorm?	Middels prestatieafspraken.	De gemeente stelt de woonvisie op en aansluitend worden met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt.	Er worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt en met de corporaties vindt regelmatig overleg plaats over hun bijdrage aan de woonopgave in Amersfoort.
4. Worden hierbij ook concrete afspraken gemaakt over de middenhuur met betrokken partijen?	Nee, in de prestatieafspraken worden voornamelijk afspraken gemaakt over de sociale huur. Marktpartijen moeten voldoen aan de 30-30-30 regel van de woonvisie. Marktpartijen ontwikkelen binnen deze regelgeving, maar hebben een hoge aanvangshuur in het middensegment van ca € 900,-, waardoor de woningen na indexatie snel in het dure segment komen. In de nieuwe woonvisie moeten gereedschappen worden ontworpen, waarmee de gemeente beter kan sturen. Zodat middenhuur ook voor de lange termijn middenhuur blijft.	Deze afspraken gaan voornamelijk over het gereguleerde deel van de woningmarkt. Met marktpartijen worden afspraken gemaakt in het stadsakkoord, over de groei en behoud van het middenhuursegment.	In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de sociale voorraad. Voor ontwikkelingsprojecten geldt voor corporaties en marktpartijen dat zij per project minimaal 20% in het middensegment moeten bouwen.

<p>5. Hoe ziet de gemeente de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment?</p>	<p>Op dit moment is er een beperkte rol voor de woningcorporaties. Een grotere rol vindt de gemeente Zeist wel wenselijk.</p>	<p>De gemeente Utrecht ziet een rol voor woningcorporaties in het middenhuursegment als aanvulling op de markt. Maar voornamelijk door samenwerking met de markt. Door samenwerking/ruil kunnen wijken met veel sociale huurwoningen veranderen tot gemengde wijken. Het hoofddoel van de gemeente Utrecht is gemengde wijken realiseren.</p>	<p>Primair voor de sociale voorraad en aanvullend in het (lage) middensegment.</p>
<p>6. Corporaties hebben binnen de wettelijke kaders de mogelijkheid om een (klein) deel van hun bezit in de vrije sector te verhuren. Stuur de gemeente op het gebruik van deze mogelijkheid.</p>	<p>Nee.</p>	<p>Nee, hier wordt niet actief op gestuurd. Wel zijn er recent 20 woningen toegewezen voor de duurdere huur in een complex met leefbaarheidsproblematiek. Deze ruimte wordt ingezet voor ter verbetering van de leefbaarheid. Niet zo zeer om het gebrek aan middenhuur op te vullen.</p>	<p>Hier wordt niet opgestuurd. De gemeente gaat er vanuit dat deze regel doelmatig wordt toegepast. Voor bijvoorbeeld urgentie en stadsvernieuwing.</p>
<p>7. Tegen welke institutionele belemmeringen loopt men aan als het gaat om het vergroten van het middenhuursegment bij woningcorporaties?</p>	<p>De Woningwet is helder: woningcorporaties doen het sociaal deel van de woningmarkt en de markt doet de rest. De markt bouwt in het middenhuursegment waardoor het vanuit woningcorporaties minder nodig is. Met uitzondering van de lage middenhuur tussen de 700-900 euro per maand. Dit deel zou de gemeente graag onderbrengen bij de woningcorporaties.</p>	<p>Woningwet, de beperkte mogelijkheden die woningcorporaties hebben om zelf gemengde wijken te realiseren. Utrecht is een gemeente met sterk gesegregerde wijken. Dit is maatschappelijk onwenselijk. Het is een goede ontwikkeling dat de markttoets wordt vereenvoudigd.</p>	<p>Markttoets; complexe procedure. Passend toewijzen; eenzijdige toestroom van kwetsbare huurders, leidt tot leefbaarheidsproblemen. DAEB en niet-DAEB scheiding</p>
<p>8. Is de markttoets binnen de gemeente toegepast, zo ja hoe vaak?</p>	<p>Nee, is niet aan de orde. Er is wel ruimte voor nieuwbouw binnen de gemeente (voldoende nieuwbouw locaties).</p>	<p>Nee, de markt heeft ca 3000 woningen gerealiseerd en heeft de ambitie uitgesproken om de komende 5 jaar nog eens 4500 woningen middels nieuwbouw aan het middenhuursegment toe te voegen (Stads akkoord Wonen). In het Actieplan middenhuur van de gemeente Utrecht zijn kaders vastgelegd waarbij ontwikkelaars/beleggers woning moeten ontwikkelen voor het middensegment. En deze voor 20 jaar in dit segment moeten behouden incl. afspraken over huurverhogingen.</p>	<p>Nee. De gemeente heeft wel naar de procedure gekeken en vond deze complex. Het versimpelen van de markttoets ziet zij als positieve ontwikkeling.</p>

<p>9. Hoe denkt de gemeente over het aanpassen van de inkomensgrenzen in de sociale huursector?</p>	<p>Positief dat gezinnen meer ruimte krijgen binnen de sociale sector. Met name omdat de woningen in de middenhuur vaak klein zijn en dus minder geschikt voor gezinnen. Maar voor de eenpersoonshuishoudens is de armoede val best groot. Doordat deze minder snel in het sociale segment terecht kunnen.</p>	<p>Het wetsvoorstel zoals deze er nu ligt is goed voor meerpersoonshuishoudens. De inkomensgrens voor deze huishoudens gaat omhoog, waardoor meer huishoudens in aanmerking komen voor een woning in de sociale sector. Voor eenpersoonshuishoudens gaat de inkomensgrens omlaag, waardoor er minder huishoudens in aanmerking komen voor een woning in de sociale sector. Voor Utrecht, een stad met veel eenpersoonshuishoudens, is dit een onwenselijke ontwikkeling.</p>	<p>De consequenties moeten per doelgroep worden bekeken. Amersfoort huisvest veel gezinnen. Een hogere inkomensgrens voor gezinnen, maakt de Amersfoortse woningmarkt voor gezinnen iets toegankelijker. Maar de wachtlijst (beschikbaarheid) loopt op omdat de doelgroep groter wordt en het aantal woningen gelijk blijft. Voor eenpersoonshuishoudens is deze maatregel niet gunstig.</p>
<p>10. Hoe denkt de gemeente over het aanpassen van de liberalisatiegrens?</p>	<p>Dat zal wel wat opleveren, er kunnen meer woningen onder de woningcorporatie vallen.</p>	<p>Het is goed dat de liberalisatiegrens weer geïndexeerd wordt, dan kan deze meegroeien met de markt.</p>	<p>Hierover is geen standpunt ingenomen.</p>
<p>11. Welke beleid hanteert de gemeente met betrekking tot het liberaliseren van corporatiewoningen?</p>	<p>Er is geen gemeentelijk beleid op dit gebied. Gemeente zet in op betaalbaar wonen en zal dit minimaal toestaan.</p>	<p>De gemeente is terughoudend met het liberaliseren en verkopen van corporatiewoningen. Dit wordt alleen toegestaan indien het bijdraagt aan beter gemengde wijken/verminderen van segregatie.</p>	<p>De gemeente vraagt corporaties daar terughoudend in te zijn. Het doel is om de sociale voorraad te vergroten.</p>
<p>12. Welke beleid hanteert de gemeente met betrekking tot het verkopen van corporatiewoningen?</p>	<p>De woningcorporaties mogen beperkt woningen verkopen. Ca. 25 per jaar. Opvallend is dat er gekozen is om de vrije sector woningen bij mutatie te verkopen. Om zo de omvang van de sociale voorraad te behouden. Dit is gedaan om de betaalbaarheid van woningen te behouden.</p>	<p>Zie 11.</p>	<p>De gemeente vraagt corporaties daar terughoudend in te zijn. Het doel is om de sociale voorraad te vergroten.</p>
<p>13. Heeft de verhuurderheffing gevolgen voor de groei van het middenhuursegment bij woningcorporaties?</p>	<p>De gemeente ziet hierin geen duidelijk patroon. Behalve dan dat dit gevolgen heeft voor de investeringscapaciteiten van de woningcorporaties.</p>	<p>De verhuurderheffing is niet helpend, als we kijken naar de opgave van woningcorporaties. Investeren in meer betaalbare woningen door nieuwbouw en het verduurzamen van het bestaande vastgoed.</p>	<p>De verhuurderheffing legt een groot beslag op de financiële middelen van de woningcorporaties. Minder verhuurderheffing kan betekenen dat corporaties meer kunnen doen aan de kerntaak en het middenhuursegment.</p>

14. Mag de groei van het middenhuursegment bij woningcorporaties leiden tot krimp van het sociale segment?	Nee.	Nee de ambitie is om de sociale voorraad van 32% naar 35% te laten groeien. Ook het middensegment moet groeien naar 25%. Dit is mogelijk omdat er nog voldoende bouwlocaties/verdichtingsmogelijkheden zijn in de stad.	Nee, de vraag in het sociale segment groeit. De voorraad moet groeien, als daarnaast mogelijkheden voor het middensegment zijn is dat prettig. Maar primair eerst de groei van de sociale voorraad.
15. Heeft de woningmarkt behoefte aan meer of minder regelgeving.	Meer. Binnen de gemeente is bij nieuwbouw plannen de 30% goedkoop, 30% midden en 30% duur van toepassing. Ontwikkelaars voldoen bij aanvang aan deze vereiste, maar starten dan met een (hoge midden) huur van € 900,- die binnen enkele jaren door indexatie in het dure segment zitten. De gemeente heeft behoefte aan extra instituties om hier meer grip op te krijgen en te kunnen sturen.	De gemeente heeft extra regels opgenomen om woningen in het middensegment voor lange termijn te behouden en de huurverhogingen aan banden gelegd.	De gemeente kan uit de voeten met de huidige Woningwet, vooral als het gaat om de DAEB activiteiten. Echter heeft de Woningwet wel sterk ingeperkt wat de woningcorporaties mogen, bijvoorbeeld de maximale kosten voor leefbaarheid. Hierin zou het wel wat ruimer mogen. Om een goed middensegment te krijgen, moet er of meer ruimte in de regelgeving rondom woningcorporaties dan wel meer sturing op de markt komen.
Conclusie/samenvatting	Binnen de gemeente Zeist pakt de markt het middenhuursegment op en hebben de woningcorporaties een zeer kleine rol. Desondanks is er een gat in het huursegment tussen de 700-900 euro per maand. Dit deel vult de markt niet en hier zou het wenselijk zijn als woningcorporaties dit gat kunnen vullen.	Primair is de markt verantwoordelijk voor een goed middenhuursegment. Woningcorporaties kunnen aanvullend een rol spelen in het middenhuursegment. Hierbij is het uitgangspunt vooral het tegen gaan van segregatie en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken.	De gemeente ziet de sociale voorraad als primaire taak van de woningcorporaties. Op basis van de huidige vraag, zien zij een aanvullende rol voor de corporaties in het middensegment. Toevoegen van middensegment kan de leefbaarheid verbeteren.

Samenvatting interviews woningcorporaties

Vragen	Antwoorden Mitros	Antwoorden Woongood Zeist	Antwoorden Portaal
1. Hoe heeft de middenhuur ontwikkeld zich bij Mitros/WGZ/Portaal tussen 2015-2019.	Constant gebleven op ca. 3 % van het totale bezit.	Het niet geliberaliseerde deel van de portefeuille neemt af.	Een groot deel van de portefeuille, zo'n 60% is op basis van het WWS puntenstelsel aan te merken als niet-DAEB. Slechts 5% van de totale portefeuille wordt niet-DAEB verhuurd. Dit is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Er is wel een wens naar meer woningen in de niet-DAEB.
2. Hoe verklaard u deze ontwikkeling?	Al in 2012 (ruim voor de nieuwe Woningwet) is het besluit genomen om in te zetten op het sociale segment, omdat daar de vraag groot genoeg is.	Vanuit de bestaande geliberaliseerde voorraad worden woningen bij mutatie weer onder de liberalisatiegrens verhuurd.	De afgelopen jaren is de voorraad niet-DAEB stabiel gebleven, omdat vanuit de prestatieafspraken de sociale voorraad op peil moet blijven. Portaal kijkt naar de vraag op de woningmarkt en duidt een vraag naar midden huurwoningen voor huishoudens die op basis van hun inkomen niet kunnen huren of kopen (de doelgroep die echt geen toegang heeft tot de woningmarkt). Ook voor hen moet de stad toegankelijk zijn, stelt Portaal. Dit leidt tot inclusieve wijken en een betere leefbaarheid, maar ook tot een beter rendement. Dit verhoogde rendement kan weer geïnvesteerd worden in de sociale voorraad.
3. Op welke wijze geeft de gemeente deze regie rol vorm?	Middels prestatieafspraken.	Al voor de nieuwe Woningwet (2015) maakte de gemeente/woningcorporaties en huurdersorganisaties in Zeist prestatie afspraken. Per 2015 is dit verplicht, maar omdat dit al gebeurde is er weinig veranderd. Daarbij is de Gemeente Zeist een relatief kleine gemeente, waarin slechts enkele woningcorporaties actief zijn. Binnen deze kleine gemeente zijn de lijnen kort.	In de prestatie afspraken worden afspraken gemaakt over de omvang en betaalbaarheid van de sociale voorraad.

4. Worden hierbij ook afspraken gemaakt over de middenhuur?	Nee, hierbij ligt de focus op de sociale voorraad.	Nee, in de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de sociale voorraad	Nee, de prestatieafspraken worden uitsluitend gebruikt voor de sociale voorraad. Wel wordt hierin afgesproken dat indien de sociale voorraad krimpt (door achterblijvende nieuwbouwproductie) dit opgevangen moet worden vanuit het geliberaliseerde deel van de portefeuille.
5. Hoe ziet Mitros/WGZ/Portaal de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment?	Zeer beperkt.	Woningcorporaties moeten terug naar hun kerntaak. Echter is historisch gezien dit niet per definitie 'de' taak van de woningcorporatie. Door de huidige instituties richt WGZ zich op de sociale voorraad. Echter als de instituties het toelaten zal WGZ ook een rol pakken in het middenhuursegment.	Van oudsher hadden woningcorporaties een bredere rol. Naast de kerntaak, trokken corporaties projecten met gemengde ontwikkeling (koop en huur). Dit kwam de leefbaarheid van de wijken ten goede. De corporaties kunnen binnen de huidige instituties deze rol niet meer oppakken. Alleen met samenwerkingspartners kunnen zij nog een deel van deze vraagstukken oppakken. Maar in de huidige positie is dat lastig.
6. Welke beleidsmatige afwegingen liggen hieraan ten grondslag?	Er zijn beperkte middelen en die voor beperkte doelen ingezet kunnen worden. Mitros kiest hierbij voor de sociale voorraad en duurzaamheid.	Door het verplicht passend toewijzen kunnen wij geen grote rol in het middenhuursegment vervullen. Tevens is het lastig om middels nieuwbouw middenhuur te realiseren, omdat voor deze activiteit geen geborgd geld aangetrokken kan worden. Maar er geldt op de markt geleend moet worden. Het verkrijgen van financiering voor een middenhuur woningen met een laag rendement is risicovol en dus lastig.	Voor de toegankelijkheid van (lage) middeninkomens, de leefbaarheid in de wijken en het rendement (te investeren in de DAEB) zou Portaal graag een rol oppakken in het middenhuursegment. Maar wel uitsluitend voor dat deel van de puzzel die door de markt niet ingevuld wordt..
7. Corporaties hebben binnen de wettelijke kaders de mogelijkheid om een (klein) deel van hun bezit in de vrije sector te verhuren. Maakt de Mitros gebruik van deze wettelijke ruimte om te verhuren aan de middeninkomens.	Nee, Mitros kiest er bewust voor om zoveel mogelijk passend toe te wijzen. En minimaal gebruik te maken van de ruimte om in het middenhuursegment te verhuren.	Nee, maar er zijn wel afspraken met de gemeente om deze ruimte meer te gaan gebruiken.	Portaal maakt gebruik van deze ruimte, maar slechts voor 5% van haar portefeuille. De wettelijke ruimte is groter, maar blijft onbenut om aan de prestatieafspraken te kunnen voldoen.

<p>8. Tegen welke institutionele belemmeringen loopt men aan als het gaat om het vergroten van het middenhuursegment bij woningcorporaties?</p>	<p>Mitros heeft niet de ambitie om het middenhuursegment te vergroten en loopt daarom niet tegen belemmerende instituties aan.</p>	<p>Passend toewijzen en DAEB en niet-DAEB financieringen.</p>	<p>Markttoets, deze is ingewikkeld en vertragend.</p> <p>Acquisitie: mogelijkheden om posities aan te komen. Woningcorporaties mogen alleen posities aankopen die binnen 5 jaar tot ontwikkeling komen. Indien die ontwikkeling langer duurt mag er niet aangekocht worden en moet de corporaties later en tegen hogere kosten turn-key afnemen.</p> <p>Financiering niet-DAEB. Er zijn geen vrije kastromen binnen de niet-DAEB, want deze worden voor aflossing ingezet. Een verlengde aflossingstermijn van 10 naar 30 jaar zou meer ruimte geven.</p> <p>Beschikbaarheid van grondposities.</p>
<p>9. Is de markttoets binnen de gemeente Utrecht/Mitros toegepast, zo ja hoe vaak?</p>	<p>Nee.</p>	<p>Nee.</p>	<p>Ja, er lopen nu twee markttoetsen in Amersfoort en Soest.</p>
<p>10. Hoe denkt de woningcorporatie over het aanpassen van de inkomensgrenzen in de sociale huursector?</p>	<p>Afhankelijk van de kant waarop de huurgrens verschuift wordt de doelgroep van de corporaties groter of kleiner. Feitelijk veranderd niet zo veel, het verdeling van schaarste. Alleen de doelgroep van de corporaties veranderd, maar er ontstaat niet meer aanbod. Het probleem van een te kort aan aanbod wordt hiermee niet opgelost. De grootste doelgroep van de woningcorporatie (70%) is max. 2 persoonshuishoudens .</p>	<p>Voor huurders is de huidige huurgrens van € 721,- vaak al een hoog bedrag t.o.v. hun inkomen. Het is goed als de inkomensgrenzen opgetrokken worden, zodat ook de lage middeninkomens toegang krijgen tot een sociale huurwoning.</p>	<p>Dit lijkt zeker een oplossing voor de middeninkomens, zij krijgen weer toegang tot de woningmarkt (de groep dit klem zit/geen alternatief heeft).</p> <p>Dit moet niet landelijk, maar lokaal gezien worden. Een generieke regeling op een lokaal vraagstuk is niet de oplossing. Er zijn grote verschillen binnen Nederland, in sommige steden is de woningmarkt met een bepaald inkomen niet toegankelijk. Terwijl je met hetzelfde inkomen in andere steden wel toegang hebt tot de woningmarkt.</p> <p>Voor het grotere probleem, het woning te kort, lost het niets op. Er is al een tekort aan sociale huurwoningen, de</p>

			voorraad blijft gelijk maar de doelgroep wordt groter. Waardoor de wachtlijsten zullen stijgen.
11. Hoe denkt Mitros/WGZ/Portaal over het aanpassen van de liberalisatiegrens ?	<p>Voor individuele gevallen zou het verhogen van de liberalisatiegrens positief kunnen uitpakken, op grote schaal verwacht men niet dat dit een oplossing is.</p> <p>Daarbij is het merkwaardig dat de liberalisatiegrens in heel Nederland hetzelfde is. Terwijl de woningmarkt in de randstad heel anders is dan daar buiten. Het differentiëren van de liberalisatiegrens, zou beter zijn. Lokaal maatwerk.</p>	Als de liberalisatiegrens omhoog gaat, zal dit naar verwachting weinig effect hebben. Door passend toewijzen moeten wij het grootste deel van de woningen toewijzen aan huurders met een laag inkomen, voor hen is een duurdere woning (boven 721) niet betaalbaar/passend.	<p>De verhuurderheffing is gekoppeld aan de liberalisatiegrens. Als het optrekken van de liberalisatiegrens betekent er ook de grens voor verhuurdersheffing wordt opgetrokken heeft dit een negatief effect op het directe rendement.</p> <p>Daarnaast worden geen woningen toegevoegd en ontstaat geen extra aanbod.</p> <p>Voor de doelgroep (huishoudens met middeninkomen) is het een oplossing, maar de doelgroep (huishoudens met laag inkomen) daaronder heeft er juist weer last van. Omdat er vanuit dezelfde vijver wordt geput door een grotere groep.</p>
12. Welke beleid hanteert Mitros/Woongood Zeist/Portaal met betrekking tot het liberaliseren van corporatiewoningen ?	Dit wordt wel toegepast, maar in beperkte mate. En alleen met als doel om gemengde wijken te creëren. In wijken met een grote sociale voorraad spelen vaak meer sociale/leefbaarheid problemen. In deze wijken worden woningen verkocht of boven de liberalisatiegrens verhuurd.	De sociale voorraad wordt bij mutatie nauwelijks geliberaliseerd. Andersom wordt wel veelvuldig toegepast. Geliberaliseerde woningen worden bij mutatie weer toegevoegd aan de sociale voorraad.	Voor een deel van de woningen wordt het gedaan, maar pas als er aan de prestatieafspraken is voldaan. Door de groeiende vraag naar sociale woningen, is er weinig ruimte om er een opgave (middenhuur) bij te nemen.
13. Welke beleid hanteert de Mitros/Woongood Zeist/Portaal met betrekking tot het verkopen van corporatiewoningen t.b.v. het middenhuursegment?	Mitros kent een voorrangsregeling voor haar huurders bij verkoop van eigen bezit. Huurders kunnen met voorrang de te verkopen woning kopen. Hiermee hoeft de huurder niet mee te doen in de ratrace van bieden. Van deze mogelijkheid wordt goed gebruik gemaakt. Het voorzien kennelijk in	WGZ verkoopt op jaarbasis ca 25 woningen. Dit is zeer beperkt. Hierbij hanteert zij een voorrangsregel voor huurders. Zij kunnen met voorrang de woning kopen. Ongeveer 25-30% van de aangeboden woningen wordt verkocht aan huurders van een corporatie in Zeist.	Het bezit wordt in stand gehouden (beheer en onderhoud) vanuit operationele kastromen. Investerings doet Portaal vanuit verkoop en externe financieringen. Verkoop is nodig om uit te breiden. Portaal wenst eerst te verkopen en dan te investeren in uitbreiding van de portefeuille. Gemeente

	<p>een behoefte. Doel van de verkoop is gemengde wijken en niet aanbod middensegment vergroten.</p>		<p>willen liever eerst woningen toevoegen en dan verkopen.</p> <p>Afgelopen 3 jaar had Portaal een verkoopstop omdat de beschikbaarheid afnam door verkoop en er te weinig toegevoegd werd (vertraging nieuwbouw projecten). Verkoop was in die periode niet langer verantwoord. De productie komt nu weer opgang, waardoor verkoop weer mogelijk is.</p> <p>Vorrangsregel bij verkoop aan eigen huurders.</p>
<p>14. Heeft de verhuurderheffing gevolgen voor de groei van het middenhuursegment bij woningcorporaties?</p>	<p>Nee. Bij nieuwbouw wordt sociaal gebouwd om in aanmerking te komen voor de subsidie. De verhuurderheffing prikkelt de corporatie niet om haar woningen geliberaliseerd te verhuren.</p>	<p>Nee, de verhuurderheffing is een prikkel voor de woningcorporatie om de woningen geliberaliseerd te verhuren. Mede omdat het geliberaliseerd verhuren lastig is door passend toewijzen en de financiering van de niet-DAEB activiteiten.</p>	<p>Ja. Portaal ziet zichzelf als vastgoed bedrijf met een maatschappelijke doelstelling. En stuurt op direct rendement. Het verhuren van woningen in het midden huursegment resulteert in hogere huurinkomsten en vrijstelling van de verhuurdersheffing. Dit leidt tot een aanzienlijk hoger direct rendement. Dit rendement wordt gebruikt om de beschikbaarheid van woningen in de DAEB portefeuille te vergroten.</p>
<p>15. Mag de groei van het middenhuursegment bij woningcorporaties leiden tot krimp van het sociale segment?</p>	<p>Nee.</p>	<p>Nee.</p>	<p>Nee, kerntaak gaat voor.</p>
<p>Conclusie/samenvatting</p>	<p>Mitros heeft al voor het in gaan van de nieuwe Woningwet (2015) besloten om zich te focussen op de sociale voorraad. Omdat daar de vraag nog steeds erg groot is. Mitros verwacht de nieuwe Woningwet niet als belemmerend.</p>	<p>Woongoed Zeist verkleint het geliberaliseerde deel van haar portefeuille, door bij mutatie geliberaliseerde woningen weer onder de liberalisatiegrens te verhuren. Passend toewijzen en de complexiteit van het financieren van niet-DAEB activiteiten liggen ten grondslag aan dit beleid. Als er vanuit de overheid ruimere regels komen, zal WGZ deze ruimte wel benutten om meer woningen in het</p>	<p>Portaal is genegen om een bijdrage te leveren in het middenhuur segment naast de primaire taak. Omdat er vraag is naar middenhuur (er zit een doelgroep klem), middenhuur de leefbaarheid in wijken kan verbeteren en het leidt tot een beter direct rendement. Dit rendement wordt benut voor het vergroten van de</p>

		middenhuursegment te verhuren.	beschikbaarheid van de sociale portefeuille. Het invoeren van de nieuwe Woningwet wordt als positief ervaren. Met name het duidelijke speelveld, maar is met teveel regelgeving omkleed. In de praktijk worden deze als belemmerend ervaren.
--	--	--------------------------------	---