



WIE BEDIENT HET MIDDENHUURSEGMENT IN GRONINGEN?

***EEN VERKENNEND ONDERZOEK NAAR DE ROL VAN
WONINGCORPORATIES IN GRONINGEN IN HUN BIJDRAGE AAN
HUISVESTING VOOR HET MIDDENSEGMENT.***

AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE

Huys Azië
Jollemanshof 5
1019 GW AMSTERDAM

Auteur : Jack Hofman
Studie : Master of Science in Real Estate
Datum : Oktober 2022
1^{ste} beoordelaar : Dr. A. Hoogvliet
2^e beoordelaar : Drs. A. Marquard

Voorwoord

Voor u ligt mijn onderzoek waarin ik mij heb verdiept in welke rol woningcorporaties innemen in de bediening van het middenhuursegment. Een actueel thema want nog tijdens mijn onderzoek werd het kabinet Rutte IV geïnstalleerd en kreeg Ruimtelijke Ordening weer een ministerie, nadat minister Blok de meest duurzame ontwrichting had veroorzaakt met het afschaffen van het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De vrije sectorhuur heeft in Nederland weinig aandacht in tegenstelling tot de gereguleerde markt voor sociale huur met huurtoeslag of de koopwoningenmarkt met hypotheekrenteaftrek. Om het onderzoek op Groningen te richten komt vanuit mijn vastgoedprofessie bij een woningcorporatie in Noord-Nederland. Ik kijk met plezier terug op de leerzame periode waarin ik het onderzoek heb uitgevoerd en de scriptie heb geschreven.

Dat geldt ook voor de periode in de collegebanken van de ASRE in Amsterdam waarin ik de MSRE-opleiding volgde. Met veel plezier kon ik me verdiepen in de vastgoedmarkt. Dat kon omdat de colleges van de MSRE werden aangeboden met vakinhoudelijk heel bekwame docenten. En de organisatie van de opleiding staat als een huis.

Mijn dank gaat uit naar mijn scriptiebegeleiders Adriaan Hoogvliet en Arthur Marquard die mijn onderzoek met hun kritische blik hebben verrijkt waardoor ik het naar een hoger niveau kon brengen. Ook wil ik de experts bedanken voor hun medewerking. Door hun medewerking is dit onderzoek mede tot stand gekomen.

Als laatste wil ik Marjolijn bedanken voor de tijd dat je mij hebt gesteund en het mogelijk maakte dat ik de vele avonden en weekenden aan deze scriptie kon werken, zonder de aandacht voor onze schatten te verliezen.

Veel leesplezier.

Jack Hofman
Wildervank, oktober 2022

Samenvatting

Met de komst van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening in het Kabinet Rutte IV wordt de zorg voor volkshuisvesting en verbetering van de kwaliteit van leef- en woonomgeving opnieuw als urgent gezien en daarmee is het middenhuursegment een belangrijk en actueel thema geworden.

Met de komst van de nieuwe woningwet in 2015 was het aan de corporaties om zich te focussen op hun oorspronkelijke taak om sociale huurwoningen te bouwen en te verhuren voor mensen die zelfstandig niet in staat zijn om een woning te kopen.

Door de inperking van hun taken werd de rol van woningcorporaties overgenomen door marktpartijen die de vraag naar het middenhuursegment op zich moesten nemen. Echter, in de werkelijkheid werd dit, met name in de grote steden, niet of nauwelijks opgepakt met als gevolg een haperde woningmarkt.

Het middenhuursegment is bedoeld voor de groep huishoudens met een middeninkomen, die geen woning op de koopwoningmarkt willen of kunnen kopen. Het inkomen van deze groep huishoudens is te hoog voor een sociale huurwoning, te laag voor een koopwoning of een bewuste keuze voor flexibiliteit.

In gemeente Groningen is de komende jaren een behoefte van 200-300 middensegmenthuurwoningen met een huurprijs tot ongeveer 1.000 euro (aan indexering onderhevig). Het middenhuursegment staat de komende jaren bij gemeente Groningen geagendeerd omdat, met het toevoegen van meer wat duurdere woningen, de mix van huishoudens in de wijk gestimuleerd wordt en de verdeling van type woningen in de wijken wordt geïntensiveerd.

Naast de oorspronkelijk taak van corporaties om woningen in het sociale huursegment betaalbaar aan te bieden wordt een steeds grotere vraag aan corporaties gesteld om groepen waarvan het inkomen behoort tot het zogenaamde middeninkomen, in hun woonbehoefte voorzien.

Het onderzoek richt zich op woningcorporaties in gemeente Groningen en beoordeelt oplossingsrichtingen.

Woningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens zijn gereguleerd. Dat zorgt ervoor dat de woningen in een gebied met een schaarste aan de huurwoningen en normaliter bestemd zijn voor de sociale doelgroep, niet worden aangeboden tegen sterk oplopende huurprijzen.

Met een verhoging van het plafond van het woningwaarderingsstelsel naar € 1.000,- (te indexeren) worden ook woningen die nu vanwege de hoogte van de huurprijs buiten het bestel vallen, beschermd. Door deze woningen op te nemen in het stelsel wordt, naast de primaire en secundaire doelgroep van woningcorporaties, ook het middenhuursegment een kerntaak waarop woningcorporaties ingezet kunnen worden.

De stad Groningen trekt een groot aantal (nieuwe) mensen aan die er alleen of samen willen wonen. Een ieder heeft zijn eigen wensen en daarmee is de vraag naar een verschillend aantal woningen groot. Dit is terug te vinden in de groeicijfers van de stad. In de periode 2010-2018 is de bevolking in Nederland gegroeid met een 3,7 procent. De groei van de gemeente Groningen in dezelfde periode komt uit op 8 procent, nog los van de groei van het aantal huishoudens. Dat bedroeg in de periode 2010-2018 maar liefst 11 procent. De vraag naar een woning is dus groot en om te voorzien in de behoefte naar woningen moet er fors worden bijgebouwd.

Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting.....	3
1. Onderzoekopzet	7
1.1. Aanleiding.....	7
1.2. Probleemstelling.....	7
1.3. Doelstelling.....	8
1.4. Onderzoeksvraag.....	8
1.5. Gehanteerde onderzoeksmethode	8
1.6. Relevantie.....	9
1.7. Afbakening en generaliseerbaarheid	9
1.8. Leeswijzer	10
2. Theoretisch kader en achtergrond.....	11
2.1. Inleiding	11
2.2. Economische theorie.....	11
2.3. Marktwerking vs. Regulering.....	11
2.4. Vraag en aanbod en onevenwichtigheid middensegment.....	12
2.5. Bestaand onderzoek belemmeringen voor woningcorporaties aan bijdrage huisvesting aan het middensegment	12
2.6. Samenstelling van de Nederlandse woningmarkt.....	13
2.7. Omvang middenhuurwoningen in Nederland.....	14
2.7.1. Omvang middenhuurwoningen in Groningen.....	15
2.7.2. Aantal woningen met een middenhuur ontoereikend	17
2.8. Nederlands overheidsbeleid.....	17
2.8.1. Ontstaan van woningcorporaties	18
2.8.2. Woningwet	18
2.8.3. Bruteringswet.....	20
2.9. “Herziene” Woningwet 2015.....	21
2.9.1. (niet-)DAEB	22
2.9.2. Evaluatie “Nieuwe Woningwet”	22
2.10. “Gewijzigde” Woningwet 2021	23
3. Institutionele invloed voor woningcorporaties.....	24
3.1. Verhuurderheffing.....	24
3.2. Markttoets.....	26
3.2.1. Markttoets 3 jaar opgeschort.....	27
3.3. Autoriteit woningcorporaties	27

3.4.	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	27
3.5.	Prestatieafspraken	28
3.6.	Passend toewijzen	29
3.7.	(Niet) DAEB-woningen.....	30
3.7.1.	Doel DAEB-scheiding	30
3.7.2.	Omvang niet-DAEB	30
4.	Het middenhuursegment in Nederland	31
4.1.	Doelgroep	31
4.2.	Schaarste middenhuurwoningen	32
4.3.	Scheefwoners	34
4.4.	Inkomensafhankelijke huurverhoging.....	35
4.5.	Mogelijke oplossingsrichtingen voor het verminderen van het tekort in het middenhuursegment.....	35
4.5.1.	Potentiële maatregelen huurprijsregulering.....	35
4.5.2.	Groter middensegment	37
5.	Empirisch onderzoek.....	39
5.1.	Middenhuursegment in Groningen; De rol van woningcorporaties	40
5.1.1.	Prestatieafspraken.....	41
5.1.2.	Markttoets.....	41
5.1.3.	Scheiding DAEB en niet-DAEB activiteiten	42
5.1.4.	Institutionele belemmeringen.....	42
5.2.	Mogelijke oplossingsrichtingen	43
5.2.1.	Liberalisatiegrens verhogen	43
5.2.2.	Liberaliseren van sociale huurwoningen ten gunste van het middensegment	44
5.2.3.	Nieuwbouw voor het middenhuursegment.....	45
5.2.4.	Samenwerking met marktpartijen	45
6.	Analyse	46
	Analyse 1: Omvang van het middenhuursegment ontoereikend	46
	Analyse 2: Institutionele invloed op woningcorporaties.....	47
	Analyse 3: Welke oplossingsinrichtingen zijn kansrijk	49
7.	Conclusie en aanbevelingen.....	50
7.1.	Conclusie	50
7.1.1.	Hoe groot is de vraag naar middensegment huurwoningen in het algemeen en in gemeente Groningen?	50
7.1.2.	Wat zijn de belemmeringen voor woningcorporaties in hun bijdrage aan huisvesting van middeninkomensgroepen in het algemeen en in Groningen?.....	50

7.2. Aanbevelingen.....	51
7.2.1. Welke aanbevelingen levert het onderzoek op voor het vergroten van de inzet van Groningse woningcorporaties in het middensegment.	51
7.3. Reflectie.....	52
Geciteerde werken	53
Bijlage 1: Samenvatting vragen woningcorporaties.....	56

1. Onderzoeksopzet

1.1. Aanleiding

Met het ingaan van de nieuwe woningwet in 2015 is een scheiding in de activiteiten van woningcorporaties ontstaan. Activiteiten voor het geliberaliseerde middensegment behoren niet meer tot de dagelijkse activiteiten en er wordt ingezet op passend toewijzen. Een aantal jaren na de invoering van de nieuwe woningwet blijkt dat het middensegment voor huurwoningen in grote steden niet of nauwelijks wordt bediend waardoor doorstroming vanuit sociale woningbouw stopt. Enerzijds worden woningcorporaties verplicht om hun kernactiviteiten te concentreren op sociale woningbouw, anderzijds slaan marktpartijen dit segment over door hun vastgoed boven de middenhuursegment aan te bieden. Door het tekort aan woningen in Nederland kan in het dure huursegment meer rendement worden behaald.

De groei van het middensegment is een noodzakelijke voorwaarde voor een beter functionerende woningmarkt (Schilder en Conijn, 2015). Huishoudens in een gereguleerde corporatiewoning met een middeninkomen hebben dan meer mogelijkheden om door te stromen. Starters met een inkomen boven de inkomensgrens, om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning, hebben dan meer kans op een woning. Dit is dan een goed alternatief voor een koopwoning. Voorts kunnen ouderen die hun overwaarde willen verzilveren of een woning bezetten die niet meer aansluit bij hun huishoudsamenstelling verkopen en doorstromen naar dit middensegment.

Doordat de overheid stuurt op een koopwoning met hypotheekrenteaftrek of een gereguleerde corporatiewoning met huurtoeslag is de markt voor het middensegment relatief duur. In 2012 waren er in Nederland ca. 1.6 miljoen huishoudens in de categorie middeninkomen, het aanbod aan middensegment huurwoningen was 0,4 miljoen woningen (Schilder en Conijn, 2015). Tot 2030 is er een tekort van 75.000 tot 100.000 woningen in dit segment (BZK, Middenhuurvraag en -aanbod, 2021). Geconstateerd mag worden dat er een groot verschil is tussen vraag en aanbod. Het beleid van de kabinetten Rutte vergroot de vraag naar middensegmenthuurwoningen doordat een stijgend aantal huishoudens niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en niet kan kopen door concurrentie tussen vragers die de prijs kunnen opdrijven naar een niveau dat boven de vraagprijs uitkomt (Koster en Rouwendaal, 2017).

1.2. Probleemstelling

Met de komst van de nieuwe woningwet is sinds 2015 goedkeuring nodig van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) zodra woningcorporaties investeren in niet-DAEB “diensten van algemeen economisch belang”. Deze wet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun oorspronkelijke taak: aanbieden van goede en betaalbare sociale huurwoningen. Het zet echter een grote rem voor woningcorporaties op investeringen in het middenhuursegment. Slechts 6% van de woningvoorraad in Nederland behoort tot het middensegment terwijl dit het betaalbare segment is van de vrije sector huurwoningen (Capital Value, 2021).

Door het wegnemen van belemmeringen kunnen woningcorporaties, die gezamenlijk een aandeel van 28,8% hebben van de Nederlandse woningvoorraad en 67,5% beheren van de het totaal aan huurwoningen, een belangrijke rol spelen (CBS, Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, 2021). Met dit onderzoek worden de belemmeringen in beeld gebracht die gelden voor de Nederlandse woningmarkt in het algemeen waardoor woningcorporaties niet optimaal investeren in het middenhuursegment en welke instituties een rol kunnen spelen voor verbetering van dit

segment. Daarnaast wordt ingezoomd op Groningen, een snelgroeiende gemeente (groei van 233.000 in 2022 naar 266.000 inwoners in 2035, ruim 14%) waar het aanbod voor middenhuursegment ontoereikend is.

1.3. Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen welke instituties belemmerend werken voor woningcorporaties in Nederland in het algemeen en specifiek voor gemeente Groningen om een bijdrage te leveren aan het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen. Als verklaard kan worden in welke mate instituties van belang zijn, kan dit onderzoek inzicht geven in mogelijke oplossingen aan het tekort aan huurwoningen voor deze huishoudens.

Dit onderzoek moet resulteren in aanbevelingen in beleidskeuzes voor woningcorporaties in gemeente Groningen om keuzes te maken ten aanzien van huishoudens in het middensegment.

1.4. Onderzoeksvraag

“In hoeverre ervaren woningcorporaties belemmeringen in hun bijdrage aan huisvesting van middeninkomensgroepen in gemeente Groningen”.

De centrale vraag wordt beantwoord aan de hand van onderstaande deelvragen:

- Hoe groot is de vraag naar middensegment huurwoningen in het algemeen en in Groningen?
- Wat zijn de belemmeringen voor woningcorporaties in hun bijdrage aan huisvesting van middeninkomensgroepen in het algemeen en in Groningen?
- Welke aanbevelingen levert het onderzoek op voor het vergroten van de inzet van Groningse woningcorporaties in het middensegment.

1.5. Gehanteerde onderzoeksmethode

De opbouw van dit onderzoek is volgens Theorie, Praktijk en Analyse-structuur volgens het boek schrijfgids voor economen (Hoek-Gerritsen, 2015) en betreft een verkennend onderzoek. Het onderzoeksmodel is in onderstaande figuur weergegeven.

Theoretisch kader (Hoofdstuk 2)	Praktijk (Hoofdstuk 3, 4 en 5)	Analyse (Hoofdstuk 6)
Samenstelling van de Nederlandse woningmarkt	Institutionele invloed voor woningcorporaties	1. Omvang van het middenhuursegment ontoreikend
Omvang Middenhuurwoningen in Nederland en in Groningen	Middensegment huurwoningen	2. Institutionele invloed op woningcorporaties
Nederlands overheidsbeleid	Emperisch onderzoek	3. Welke oplossingsinrichtingen zijn kansrijk
Woningwet		Conclusie & aanbevelingen

Figuur 1 TPA-structuur

Met een literatuurstudie wordt inzicht gegeven in de samenstelling van de Nederlandse woningmarkt en de omvang van het middenhuursegment in zowel Groningen als in Nederland aangezien het institutioneel kader landelijk is ingericht. Vervolgens wordt middels een kwalitatief onderzoek met expertinterviews dieper ingegaan om de belemmeringen te toetsen met een semigestructureerde vragenlijst voor het verkrijgen van specifieke informatie.

Tenslotte worden de uitkomsten van het eigen onderzoek gerelateerd aan het theoretisch kader, de uitkomsten worden besproken, afwijkende resultaten verklaard en worden de resultaten bediscussieerd. De concrete opbrengst en aanbevelingen van het onderzoek worden vastgesteld.

1.6. Relevantie

Door overheidsingrijpen is een tekort aan middensegment huurwoningen ontstaan. Een uitwerking van dit ingrijpen is anno 2022 dat de woningmarkt in de grote steden, waaronder Groningen, niet meer voor eenieder toegankelijk is. Doorstroming vanuit de gereguleerde corporatiewoning naar een middensegment huurwoning is er niet of nauwelijks door gebrek aan aanbod.

1.7. Afbakening en generaliseerbaarheid

Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de gemeente Groningen en richt zich op de rol van in deze regio actieve woningcorporaties om hun bijdrage aan huisvesting in het middenhuursegment te vergroten. Institutionele beleggers en anders investeerders worden buiten beschouwing gelaten.

Alleen daar waar in grote steden, net als in Groningen, een gespannen woningmarkt heerst, is het onderzoek van toepassing. Daarom is het niet van toepassing op de gehele Nederlandse woningmarkt.

Middensegment:

De groep middeninkomens in Groningen worden aangemerkt als huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm (Verordening doelgroepen woningbouw Groningen, 2020). Het

middensegment huurwoningen bevindt zich op de vrije huurmarkt en kent een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 763,48 prijspeil 2022) tot € 1.000,- (Schilder en Conijn, 2015, p. 7).

1.8. Leeswijzer

In deze scriptie wordt met (wetenschappelijke) literatuur inzicht gegeven in de institutionele belemmeringen die woningcorporaties belemmeren om te investeren in het middensegment. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader omschreven en is een kwantitatieve analyse opgenomen naar de vraag naar middenhuurwoningen in de vrije sector. In het 3^e hoofdstuk wordt de institutionele invloed beschreven die woningcorporaties ervaren en die al zijn beschreven in bestaande onderzoeken. De conclusies uit beide hoofdstukken vormen de basis voor een kwalitatief onderzoek met behulp van expertinterviews. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op doelgroep en omvang van het middensegment. In hoofdstuk 5 wordt het empirisch onderzoek beschreven en wordt ingegaan op mogelijke oplossingsrichtingen om het tekort aan middenhuurwoningen weg te nemen. In hoofdstuk 6 vindt een analyse plaats van de interviews met de expert. In hoofdstuk 7 wordt met deze analyse een responsie gegeven op de centrale vraag en de deelvragen en vindt een eindconclusie plaats. Tot slot wordt afgesloten met een reflectie en worden aanbevelingen gepresenteerd.

2. Theoretisch kader en achtergrond

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt responsie gegeven op de eerste deelvraag hoe groot de vraag is naar huurwoningen in de vrije sector, en specifiek, de vraag naar het middensegment. Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt benul gegeven in de samenstelling en ontwikkeling van de woningmarkt in Nederland.

2.2. Economische theorie

Als grondlegger heeft de filosoof Aristotelis (384 v.C.) hoe je geld maakt door handel omschreven in zijn boek *Politika* (350 v.C.). Hierin gebruikte hij het Griekse woord “oikonomia” (huishoudkunde) al. Ons woord “economie” is daarvan afgeleid. Bij de oude Grieken was economie nog een huiselijke activiteit en bleef afgezonderd van het openbare leven. Hij ontwikkelde als eerste filosoof een volledige deugdethiek (betekenis: hoe te leven).

Er zal meer welvaart zijn als de mensen andere interesses hebben. Er wordt dan ook niet over anderen geklaagd. Daarvoor moet bezit deels gemeenschappelijk zijn maar in het algemeen privaat. Meer welvaart komt doordat iedereen zijn eigen bezit waardeert. (Aristotelis, 350 v.C.)

Met het boek “Wealth of Nations” (1776) dat de Schotse econoom Adam Smith (1723-1790) schreef over de moderne economie, wordt hij als oprichter ervan gezien. Door kapitaalvorming ontstaat het beeld markteconomie die bestaat uit 3 kenmerken te weten: arbeid(sloon), grond waarover pachtinkomsten worden geheveld en vergaring van kapitaal door het maken van winst over de investering.

In zijn magnum opus onderzocht hij het karakter en aanleiding van de rijkdom der naties waarbij de principes van de vrijmarkteconomie voor het eerst methodisch is bepleit. Daarbij werd hij geholpen door de opkomst van industriële revolutie (vanaf 1750) (kleinschalige werkplaatsen groeiden uit tot grote fabrieken).

Die efficiëntie wordt veroorzaakt door marktwerking: de prijs die wordt betaald voor het leveren voor een goed of dienst in een markt waarbij een evenredige verhouding bestaat tussen vraag en aanbod. Smith beredeneerde dat een samenhangend systeem van markten zorgde voor het (Pareto)-optimale efficiëntie en welvaart. Uitgangspunt is een gelijk speelveld: veel en goedgeïnformeerde vragers en aanbieders en lage transportkosten die voor iedereen gelijk zijn. (Tordoir, 2014)

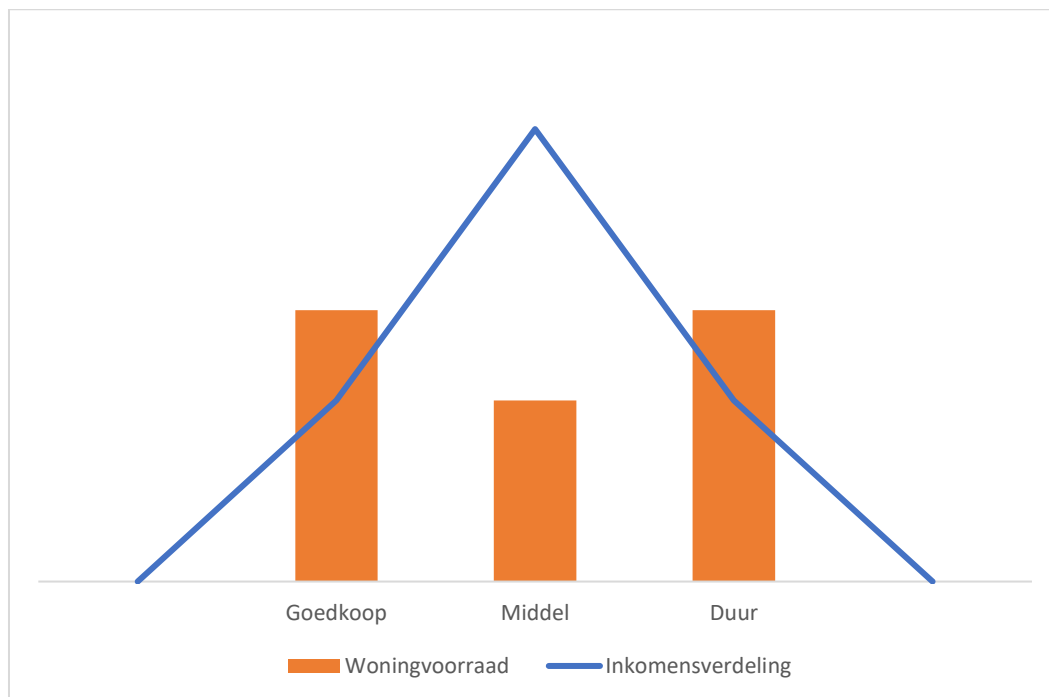
2.3. Marktwerking vs. Regulering

Als gevolg van het structureel achterblijven van het aanbod van woningen bij de vraag is een schaarste ontstaan aan huurwoningen in het middensegment (SER, 2020). De schaarste drijft de prijs van een (huur)woning op. Daarnaast signaleert de SER sterk gestegen grondprijzen, die ontstaan door het restrictieve ruimtelijke ordeningsbeleid en private eigendom van grondposities met als gevolg een schaarste aan bouwgrond. Deze schaarste en dure bouwgrond veroorzaakt een kostenverhogend effect voor de woningmarkt.

Overheidsregulering zorgt voor een lager prijs van een betaalbare (sociale) huurwoning door het woningwaarderingstelsel (WWS). Het geeft de maximale huurprijs op behorende bij het aantal punten dat een woning bezit. De WWS is een instrument dat de kwaliteit van een te verhuren woning in punten waardeert. De WWS houdt geen rekening met de populariteit van de buurt of regio en daarom is er geen verbondenheid met de marktwerking van huurwoningen. De bescherming van de huurprijs gaat tot de liberalisatiegrens (prijspeil 2022 € 763,47)

2.4. Vraag en aanbod en onevenwichtigheid middensegment.

Een woningmarkt en in het bijzonder de woningmarkt in Nederland is vanuit het financieel perspectief niet echt een afzetgebied. Op een echt afzetgebied komen vraag en aanbod bij elkaar. Hoe meer vraag er is, hoe meer er wordt geleverd op 1 plek. De woningmarkt werkt niet zo. In onderstaand figuur is dat schematisch duidelijk weergegeven. Met goedkope huurwoningen die vaak het sociale karakter hebben of dure koopwoningen. In onderstaande tabel is het tekort aan woningen in het middensegment in 1 oogopslag zichtbaar (Platform31, 2021).



Figuur 2 Woningvoorraad vs. Inkomensverdeling

2.5. Bestaand onderzoek belemmeringen voor woningcorporaties aan bijdrage huisvesting aan het middensegment

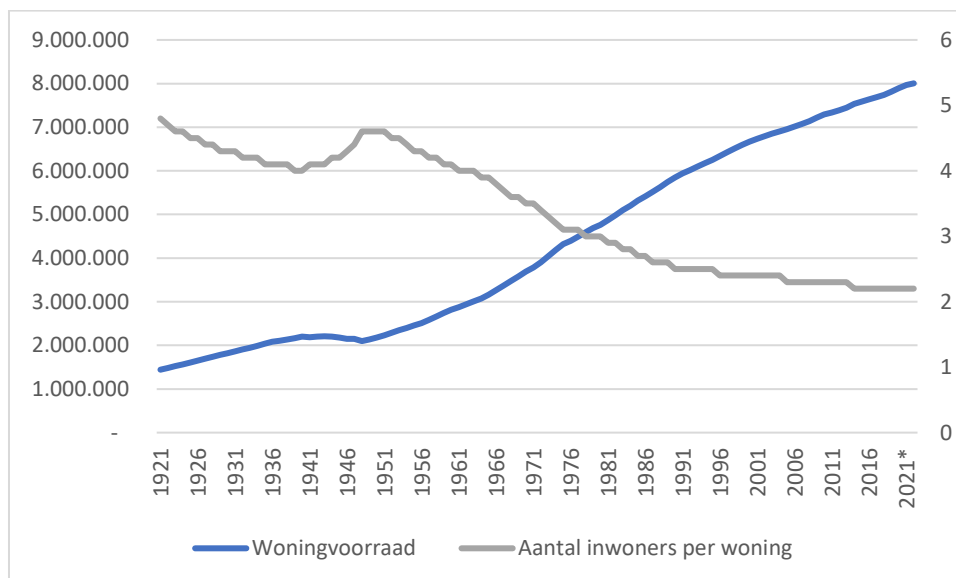
Driessen heeft in 2019 onderzoek gedaan naar de belemmeringen voor institutionele beleggers en woningcorporaties om de behoefte aan middensegment huurwoningen in de perifere regio's in te vullen. Zijn conclusie was dat het aanbod huurwoningen in het middensegment onvoldoende meesteeg met het opkomende aantal huishoudens met een middeninkomen. In de periode 2019-2023 moesten er volgens Driessen 74.000 woningen in het middensegment worden toegevoegd. In het perifere gebied was de vraag naar middenhuurwoningen in Groningen het grootst. Bij de ontwikkeling van middensegmenthuurwoningen geeft Driessen aan dat woningcorporaties tegen goedkeuringsprocedures aanlopen, die ze vanuit de administratieve scheiding moeten

doorlopen zoals het uitvoeren van een markttoets en goedkeuring vanuit de toezichhoudende partijen (Aw en WSW). Het goedkeuringsproces wordt niet alleen beïnvloed door de toezichhouder, ook de politiek en welstand wordt ervaren als een belemmering vanuit de hoge eisen die gesteld worden en telkens aan verandering onderhevig zijn.

2.6. Samenstelling van de Nederlandse woningmarkt

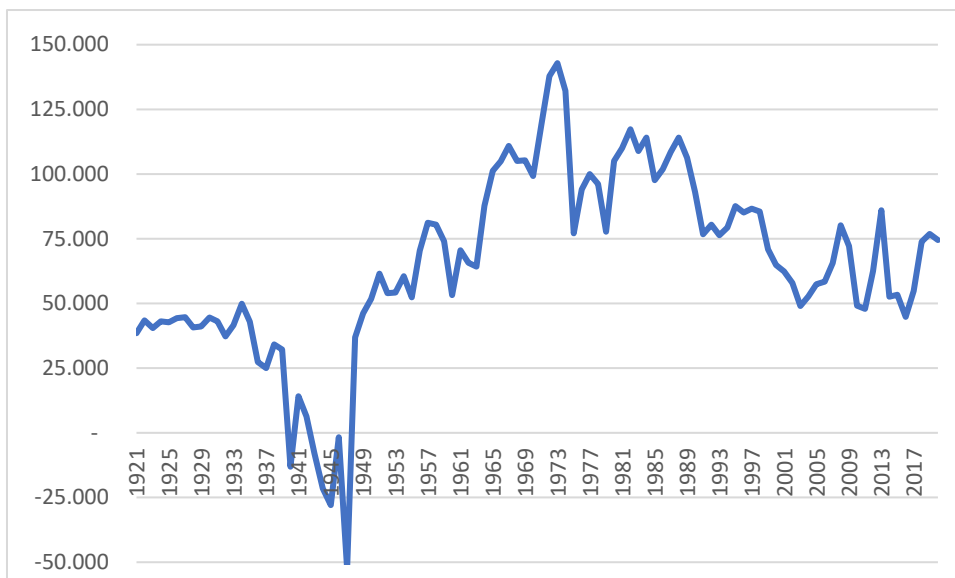
In 2021 zijn er 8 miljoen woningen geregistreerd, onderverdeeld in koop- en huurwoningen. In 1899 waren er ongeveer 1,1 miljoen woningen in Nederland en er zijn sinds die 1^e telling 6,9 miljoen woningen toegevoegd (resultante van nieuwbouw, sloop, splitsing en samenvoeging). De periode 2005-2021 was goed voor een miljoen woningen. (Woononderzoek Nederland 2021).

In 1921 was er een woning voor bijna iedere 5 inwoners. In 2021 is dat met meer dan de helft gedaald naar 2,2 inwoners per woning (CBS, 8 miljoen woningen in Nederland, 2022), zoals in onderstaande figuur weergegeven.



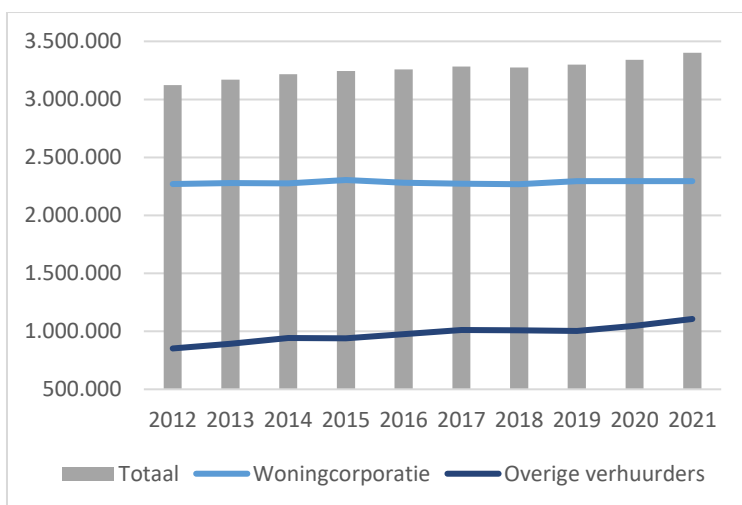
Figuur 3 Woningvoorraad en het aantal inwoners per woning

Met uitzondering van de tweede wereldoorlog zijn er vooral woningen toegevoegd aan de Nederlandse woningvoorraad, met een hoogtepunt in 1973. Er zijn toen de meeste woningen toegevoegd aan de Nederlandse woningvoorraad. In dat jaar werden er 158.000 bijgebouwd. 15.000 woningen werden in dat jaar gesloopt of onttrokken waardoor de totale woningvoorraad steeg met 143.000 woningen. Dit hangt samen met de piek, direct na de oorlog door babyboomers, de generatie die direct na de oorlog zijn geboren (1946-1960), en bij het volwassen worden vanaf de jaren '60 een nieuw huishouden gingen vormen. In onderstaande figuur is het saldo aan woningtoevoegingen weergegeven.



Figuur 4 Saldo toevoegingen(en administratieve correcties) op de Nederlandse woningvoorraad

Eind 2021 heeft de Nederlandse huurwoningvoorraad een omvang van 3,4 miljoen woningen. Daarvan zijn 2,3 miljoen woningen in het bezit van woningcorporaties. Huurwoningen zijn onderverdeeld in 2 segmenten; het gereguleerde segment (sociale huurvoorraad waarbij huurtoeslag mogelijk is) en het geliberaliseerde segment (huurvoorraad vrije sector). In onderstaande figuur is het totaal aantal huurwoningen weergegeven met een onderverdeling naar eigenaar.



Figuur 5 Eigendom huurwoningen

2.7. Omvang middenhuurwoningen in Nederland

Woningcorporaties wijzen het overgrote deel van de vrijkomende huurwoningen toe aan een huishouden in het gereguleerde segment. Dit is de doelgroep die toebehoort tot de corporatiesector, (meerpersoons)huishoudens met een inkomen van maximaal € 45.014 (prijsspeil 2022). Huishoudens met een hoger inkomen (bij aanvang huurcontract) zijn aangewezen op een woning met een huurprijs in de vrije sector (geliberaliseerde sector), een woning met een huurprijs in het middensegment of hoger. In 2015 waren er 137.000 woningen van woningcorporaties in het

middensegment, in 2018 betrof dit 131.000 woningen, een aandeel van 6% van het totaal aantal woningen in de corporatiesector. De daling van ongeveer 15.000 woningen, te verklaren door verkoop op de vrije markt bij mutatie, is ontstaan door beleidswijzigingen als gevolg van de nieuwe woningwet. In 2018 werd 71% van de woningen in de corporatiesector verhuurd tot aan de aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2022).

In de huursector buiten de woningcorporaties om is het aantal woningen waarvan de huurprijs in de vrije sector ligt, stevig toegenomen. In 2021 werden 509.000 woningen verhuurd tegenover in 2018 nog slechts 355.000 woningen, een stijging van 43%. Het aantal huurwoningen in eigendom van een belegger of privépersoon met een huurprijs boven de € 1.000, - kende met een stijging van 76% in de periode 2018-2021 een sterke groei (2018: 136.000. 2021: 239.000). De totale huurvoorraad van de private sector steeg in die periode van 12% naar 18%. Deze ontwikkeling kwam uit nieuwbouw, huurverhogingen en opkoop voor verhuur (buy to let). Mede door de huurverhogingen is het aandeel van de private huurwoningen in die periode onder de liberalisatiegrens gedaald met 18% (2018: 555.000, 2021: 457.000). Zie onderstaande tabellen voor de omvang van het aantal huurwoningen in het midden- en dure segment, onderverdeeld naar eigenaar.

# huishoudens	2015	2018	2021
Corporatie middenhuur	137.000 (45%)	131.000 (37%)	122.000 (31%)
Private middenhuur	170.000 (55%)	219.000 (63%)	270.000 (69%)
	307.000 (100%)	350.000 (100%)	392.000 (100%)

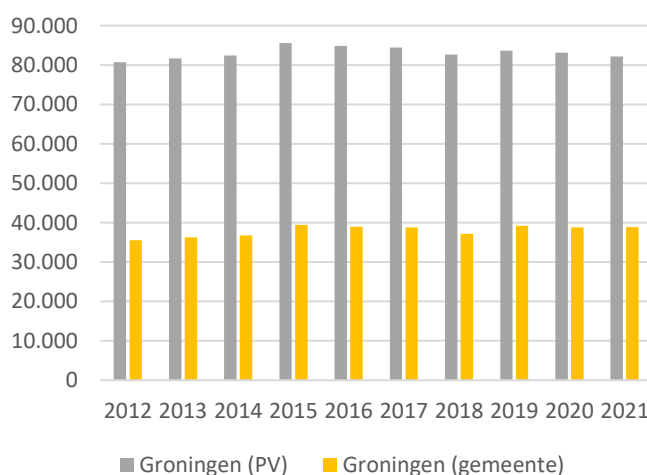
Tabel 1 Aantal huurwoningen voor huishoudens in het middensegment (bron: woononderzoek 2021)

# huishoudens	2015	2018	2021
Corporatie dure huur	19.000 (17%)	18.000 (12%)	17.000 (7%)
Private dure huur	90.000 (83%)	136.000 (88%)	239.000 (93%)
	109.000 (100%)	154.000 (100%)	256.000 (100%)

Tabel 2 Aantal huurwoningen voor huishoudens in het midden- en dure segment (bron: Woononderzoek 2021)

2.7.1. Omvang middenhuurwoningen in Groningen

In de provincie Groningen zijn in 2020 77.387 woningen in eigendom van een woningcorporatie waarvan ongeveer de helft, ca. 39.000 woningen in gemeente Groningen.



Figuur 6 bezit woningcorporaties

In onderstaande tabel zijn de woningen van woningcorporaties in gemeente Groningen weergegeven.

	>Lib. grens	Totaal	%	>Lib. grens	Totaal	%	>Lib. grens	Totaal	%
	2015			2018			2020		
Lefier*	610	25.972	(2%)	592	26.333	(2%)	622	26.302	(2%)
Nijestee	582	12.679	(5%)	306	12.147	(3%)	169	12.176	(1%)
De Huismeesters	58	7.238	(1%)	75	7.076	(1%)	65	7.038	(1%)
Patrimonium - Groningen	62	6.278	(1%)	62	6.147	(1%)	65	6.203	(1%)
Wierden en Borgen	25	5.179	(0%)	83	6.584	(1%)	53	6.600	(1%)
Woonborg	17	4.719	(0%)	6	4.708	(0%)	40	4.657	(1%)
Totaal	1.354	62.065	(10%)	1.124	62.995	(8%)	1.014	62.976	(7%)
Prov. Groningen	1.696	80.070	(2%)	1.456	78.635	(2%)	1.307	77.387	(2%)
Nederland	103K	2.2mio	(5%)	134K	2.2mio	(6%)	132K	2.2mio	(6%)

Tabel 3 Aantal huurwoningen in het middensegment¹ en het totaal per woningcorporatie in 2015, 2018 en 2020 (bron: Aedesdatacentrum) (*Lefier in 2021: 9.555 woningen in Groningen)

¹ Omvang hoger segment in gemeente Groningen is nagenoeg gelijk aan 0 en daarom buiten beschouwing gelaten.

2.7.2. Aantal woningen met een middenhuur ontoereikend

Om het tekort aan het aantal middeldure huurwoningen weg te werken is de bestaande voorraad van belang. Volgens J. Conijn zal het tekort in het middensegment vooral uit de bestaande voorraad opgelost moeten worden. Uiteraard is het belangrijk dat er nieuwbouw plaatsvindt maar er is ook potentie binnen de bestaande voorraad. Een combinatie van beide aanpakken biedt perspectief om een meer evenwichtige voorraad te realiseren (J. Conijn, 2015). In het Woningmarktonderzoek 2020-2030 regio Groningen-Assen blijkt dat een kwart van de woningzoekenden een huurwoning zoekt in Groningen met een huurprijs die valt in het middensegment. Dat is de groep die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en ook niet wil of kan kopen. Met name in de zuidelijke- en oude wijken is die vraag naar middenhuur groot (33%-39%). De vraag komt met name van kleine huishoudens tot 35 jaar (E. Heuf e.a, 2020). In het meerjarenprogramma Wonen 2020-2023 van gemeente Groningen wordt aangegeven dat er marktruimte is voor 5.500 woningen in het middensegment (Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023).

2.8. Nederlands overheidsbeleid

Het maakt nogal uit waar een woning in Nederland staat en daarmee hoe de woning wordt gebruikt. De plek van de woning bepaald daarmee sterk de waarde ervan.

Het maakt veel uit of de woning staat nabij hoogwaardige werkgelegenheid, in een verpauperde wijk, in het centrum of bijv. in het buitengebied. Daarom is de woningmarkt een bijzondere markt. Het maakt bijna iedere woning uniek. Doordat er grenzen aan de bouwcapaciteit zijn en aan de lange (bestemmings)planprocedures ligt de hoeveelheid nieuw te bouwen woningen op de korte termijn vast. En dat is van invloed op de prijs (Bessing et al, 2008).

Argumenten voor overheidsingrijpen zijn er wanneer sprake is van marktfalen. Dit kan door het belasten van grondgebruik voor wonen en/of werken. Door het opleggen van ruimtelijke beperkingen, door een groene zone om de stad creëren, wordt het bevorderen van compact bouwen juist bevorderd.

2.8.1. Ontstaan van woningcorporaties

AMSTERDAM, november 1851: een 3-tal vooraanstaande burgers (officier van justitie J. Messchert van Vollenhoven, bankier C. P. van Eeghen en pakhuismeester J. van Eik) schreef met een brief een selecte groep voorname burgers aan om een geldelijke bijdrage te leveren waarmee een woningbouwvereniging kan worden opgericht. Dit in navolging van een onderneming, opgericht in Engeland. Het initiatief kwam omdat de woningen tot dan van slechte kwaliteit waren. Kenmerken waren vocht, schimmel en ventilatieproblemen en was een bron voor het ontstaan van allerlei soorten ziektekiemen. Ook waren de huizen tot dan toe klein en werden vertrekken gebruikt voor allerlei onzedelijk gedrag.

Aan hun oproep werd gevolg gegeven en op 21 februari 1852 ontstond de eerste Nederlandse woningbouwvereniging: De voor de Arbeidersklasse. In navolging van het Londense model van filantropisch kapitalisme, werden 25 aandelen uitgegeven met het kapitale bedrag van 2.000 gulden. H. J. Koenen, jurist en aftredend gemeentesecretaris van Amsterdam werd verkozen tot voorzitter. Een jaar later volgde de 2^e vereniging genaamd "Bouwmaatschappij Salerno". Deze ontstond uit onvrede doordat De Vereniging ten Behoeve der Arbeidersklasse onderscheid maakte in geloofsbelijdenis, al werd de protestantse identiteit nergens vastgelegd. In 1861 waren er al 21 woningbouwverenigingen (Boissevain, 1865).

De Bouwvereniging van de Groninger diaconie, opgericht in 1864 stelde haar huizen beschikbaar voor mensen van diverse geloofsbelijdenis en om een middelpunt van evangelisatie te creëren werd een wijkhuis ingericht. Aansluitend aan de oprichting van de 1^e woningbouwvereniging ontstonden in de 2^e helft van de 19^e eeuw tientallen initiatieven (Beekers, 2012).

Het Nederlandse volkshuisvestingbestel kreeg in 1901 haar fundament met het intreden van de woningwet.

2.8.2. Woningwet

Henrik Goeman Borgesius, van 1897-1901, minister van Binnenlandse Zaken, was verantwoordelijk voor de wetgeving om goede woningen te bevorderen en slechte en ongezonde woningen onmogelijk te maken. Ook was vanaf dat moment een bouwvergunning verplicht en konden woningeigenaren verplicht worden om verbeteringen uit te voeren. De Woningwet in 1901 was de 1^e wet over volkshuisvesting. De woningwet was grotendeels gebaseerd op een rapport uit 1896 van H.L. Drucker, Prof. H.B. Greven en Kruseman, geschreven in opdracht van de Maatschappij tot nut van algemeen.



Figuur 7 Amsterdamse Passeerderdwarsstraat, aan de rechterkant woningen die de vereniging kort na haar ontstaan realiseerde, ca. 1855. Bron: Stadsarchief Amsterdam.

Het doel van de woningwet (en gezondheidswet) staat op pagina 44 (3^e hoofdstuk) en had tot doel om beter huisvesting te organiseren voor de werkende klasse. Het was de bedoeling dat de woningen binnen de bebouwde kom werden gebouwd en de beschikking kregen over een stukje tuin (Sleutelaar, 1902). Met de totstandkoming van de woningwet werden deze wettelijke voorschriften door de gemeenteraden vastgesteld als verordeningen (ww. 1901, §1; Voorschriften betreffende aan woningen te stellen eischen). De eerste toelating voor een nieuw op te richten coöperatie werd aangevraagd in het najaar van 1903 op initiatief door medewerkers die werkten bij de Amsterdamse paardentram, te weten koetsier Pieter Roeland en conducteur Hendrik Glimmerveen. Ze wilden samen een woningbouwvereniging stichten, naar Engels voorbeeld waar de coöperatie opkwam. De coöperatie droeg de naam van de stad: "Rochdale". Huurprijzen werden vastgesteld tot een marktprijs die onder normale omstandigheden van gelijksoortige woningen verkregen kon worden. Huurprijzen waren het meest effectief wanneer ze werken als revolving funds (Beekers, 2012). In een revolving funds wordt beleend aan een fonds. Het fonds stelt leningen beschikbaar waarover, naast terugbetaling van de hoofdsom, rente wordt geheven, de middelen die terugkeren in het fonds kan opnieuw worden beleend.

Door de 1^e wereldoorlog waren bouwmaterialen amper te betalen en haperde de bouwproductie terwijl er wel een grote woningvraag was. Met financiële regelingen en een noodwet werden woningbouwverenigingen gestimuleerd om de bouwproductie te verhogen. De nieuw te bouwen woningen voor de arbeidersklasse bestond uit een woonkamer, keuken, closet en 3 slaapkamers. De noodwet zorgde voor een financiële rijksbijdrage van 90% van de stichtingskosten voor bouw en exploitatie van sociale huurwoningen aan "toegelaten verenigingen zonder winstoogmerk"

Nadat de ergste woningnood voorbij was in de jaren '60 van de vorige eeuw rees de vraag of er nog landelijke bemoeienis nodig was. Eind jaren '80 wilden de kabinetten-Lubbers "de verzorgingsstaat" hervormen. Staatssecretaris E. Heerma (1944-1999) schreef in zijn "nota volkshuisvesting in de jaren negentig" in 1989 de contouren van nieuwe bestuurlijke verhoudingen: decentralisatie van beleid en privatisering van overheidstaken. Er werden prestatievelden benoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH; 1992). Het beleid van de woningcorporaties kon achteraf verantwoord worden en er werd getoetst op de volgende prestaties:

- Huisvesting van kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt;
- Kwaliteit van hun woningbezit in stand houden;
- Huurders betrekken bij beheer en beleid
- Financieel gezond blijven.

In 1997 is daar het vijfde prestatieveld leefbaarheid aan toegevoegd, waarmee de inzet van woningcorporaties behoorlijk is uitgebreid. De volkshuisvesting met wel een belang hebben bij de inzet van de woningcorporaties (Besluit beheer sociale-huursector(BBSH), 1998). In 2001 is daar het zesde prestatieveld Wonen en Zorg aan toegevoegd (Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), 2001).

De woningwet is herzien in 1962, 1991, 2008, 2015 en in 2021.

2.8.3. Brutering

Het rijk wilde af van leningen en subsidies doordat woningcorporaties genoeg vermogen hadden en zelf op leningen een lage rente konden afsluiten. Het idee van “brutering” kwam tot stand. Uitstaande leningen en te verkrijgen subsidies door de woningcorporaties waren in evenwicht. Ongeveer 30 miljard gulden aan leningen verviel tegen ongeveer hetzelfde bedrag aan subsidies. Vanaf dat moment werden woningcorporatie zelfstandig. Positieve kant was dat ze hun eigen beleid konden bepalen, zich veel ondernemender gingen opstellen en konden investeren in wijken, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Door de financiële ruimte die ontstond bij corporaties werd er ook gespeculeerd en werden risicovolle beleggingen aangegaan. Twintig jaar na de verzelfstandiging resulteerde dit in “de parlementaire enquête woningcorporaties”. Met de intrede van de woningwet 2015 werden woningcorporaties geacht zich aan hun kerntaken te houden en werd toezicht ingesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

2.9. “Herziene” Woningwet 2015

De ingangsdatum van de nieuwe/herzieningswet (woningwet) is 1 juli 2015. Met de inwerking treding van de woningwet 2015 werden het takenpakket van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) overgeheveld aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Deze zorgde tevens voor een nieuwe toezichthouder voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Door de nieuwe woningwet zijn regels voor woningbouwcorporaties aangescherpt en geven meer duidelijkheid. Concentratie op hun oorspronkelijke taak is (opnieuw) het doel:

Bouwen van nieuwe sociale huurwoningen voor de groep mensen waarvan het inkomen niet toereikend is om zelf een woning te kopen of een andere reden waardoor lastig huisvesting kan worden gevonden.

Samen met woningbouwcorporaties, VNG, gemeenten, woonbond, Aedes en huurdersorganisaties zijn een 4-tal thema's opgenomen voor concentratie op de kerntaak.

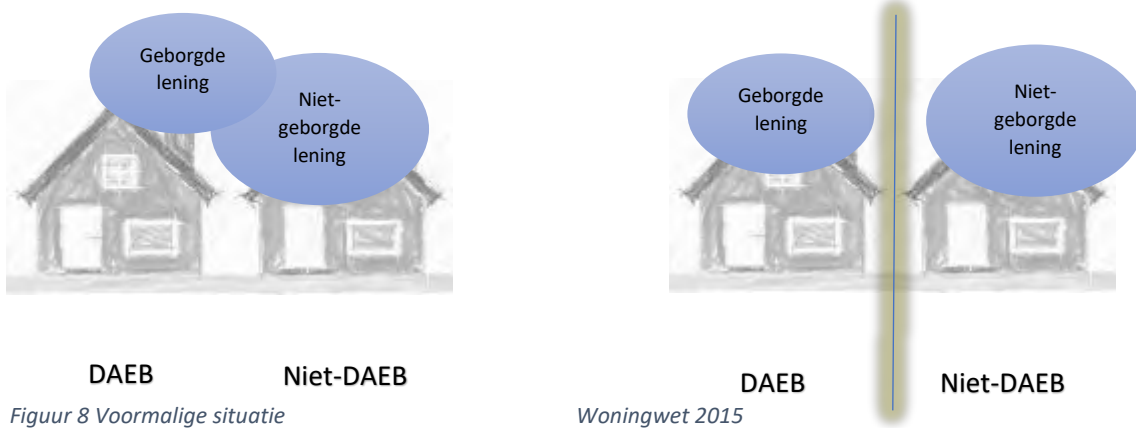
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. De voorraad huurwoningen energiezuiniger maken zoals is overeengekomen in het nationaal energieakkoord waardoor huurwoningen energiezuiniger worden.
3. Een woning toewijzen aan spoedzoekers;
4. Het woningbezit optimaliseren zodat zorg verleend kan worden met als doel dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Met de thema's heeft de verantwoordelijke minister voor ogen om sociaal bestemde gelden van corporaties worden besteed om mensen te huisvesten te laten komen aan het huisvesten van mensen waarvoor corporaties bestaan; zorgen dat de doelgroep van de corporatie waarvan het inkomen niet toereikend is voor een koopwoning, goed en betaalbaar kunnen wonen.

Met de komst van de nieuwe Woningwet zijn investeringen in leefbaarheid ingeperkt. In buurten waar verloedering dreigt te ontstaan kan dit tot gevolg hebben dat de maximale wettelijke budgetten ontoereikend zijn om de leefbaarheid van een buurt op peil te houden.

2.9.1. (niet-)DAEB

Met de komst van de woningwet 2015 zijn corporaties gesplitst in 1 of meerdere bedrijfsonderdelen; juridisch, administratief of in een mengvorm “hybride” van administratief en juridisch. Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) worden in de geborgde tak uitgevoerd (woningcorporaties kunnen leningen aantrekken voor de DAEB-financieringsbehoefte die door het WSW wordt geborgd/beschermd). In de DAEB-tak is staatssteun via geborgde leningen mogelijk. Voor de niet-DAEB tak, geliberaliseerde huurwoningen (kale huurprijs hoger dan € 763,47 prijspeil 2022) verviel de mogelijkheid om leningen voor geliberaliseerde woningen nog langer te borgen met staatssteun. In onderstaande figuur is de voormalige situatie en de situatie met de komst van de woningwet 2015 weergegeven.



Figuur 8 Voormalige situatie

Woningwet 2015

2.9.2. Evaluatie “Nieuwe Woningwet”

De commissie Van Bochove heeft in opdracht van Aedes een evaluatie van de nieuwe Woningwet opgesteld en aangeboden aan het ministerie van BZK als verrijking en aanvulling aan de al lopende evaluatie van het ministerie van BZK. De belangrijkste aanbevelingen zijn:

- Bied meer ruimte voor lokaal maatwerk. Landelijke wetgeving is niet altijd toepasbaar op een lokale opgave. De Woningwet houdt hier geen rekening mee.
- Er dient ruimte gegeven te worden aan corporaties zodat ze soepel bij kunnen dragen en kunnen samenwerken met anderen. Als alle partijen op een eilandje gaan werken zonder actief samen te werken is dat weinig effectief, terwijl de groep mensen die hulp nodig heeft, steeds groter wordt.
- Geef corporaties ruimte om flexibel bij te dragen aan samenwerkingsverbanden met andere partijen. Het aantal kwetsbare burgers dat in wijken woont en hulp nodig heeft neemt toe. Een effectieve aanpak daarvoor is onmogelijk als instanties zich terugtrekken op hun eigen eiland.
- Investeren in duurzaamheid is niet altijd even makkelijk door bijvoorbeeld regels omtrent teruglevering en het opwekken van energie. Zorg ervoor dat corporaties verder kijken naar de gehele woonlasten.
- Werk vanuit vertrouwen.

- Verminder de lasten voor corporaties net als de regeldruk .

Volgens Prof. Dr. Johan Conijn, UvA, wringt de DAEB-scheiding door de afbakening van activiteiten die recht op staatssteun hebben en activiteiten die daarvan zijn uitgesloten (niet-DAEB). Dit heeft met name betrekking op woningen in het middenhuursegment (€ 763,47 - € 1.000, - per maand). Mede door de sterk stijgende bouwkosten voor het totstandkomen van huurwoningen, zullen marktpartijen deze woningen in schaarste gebieden zoals gemeente Groningen, nagenoeg niet realiseren. Toch is het publiek belang dat in deze gebieden meer huurwoningen in het middensegment worden gerealiseerd (J. Conijn, 2018).

2.10. “Gewijzigde ”Woningwet 2021

Met de komst van de gewijzigde woningwet, 1 januari 2022, is het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid vervallen, wat leidt tot vergroting van de maatschappelijke betrokkenheid en wordt de gemeentelijke woonvisie verplicht. De huurprijs in de sociale huursector zijn bevroren tot 1 juli 2022. Voor de huurwoningen in de vrije sector is voor de jaren 2022 t/m 2024 een maximum huurverhoging van 3,3% toegestaan (inflatie +1%). Het tarief van de verhuurderheffing wordt in 2022 verlaagd naar 0,332% (was 0,526%) (Ministerie van BZK, woningwet-per-2022, 2022). In het gepresenteerde coalitieakkoord door Kabinet Rutte IV is opgenomen om de verhuurderheffing per 2023 geheel af te schaffen.

3. Institutionele invloed voor woningcorporaties

De kracht van een samenleving wordt in een belangrijke mate verkregen door de inrichting en kwaliteit van haar instituties. Een goed werkend stelsel van informele en formele regels en organisaties is erbij gebaat. Zonder deze regels en wetten kunnen overheden en het maatschappelijk middenveld niet goed functioneren. Voor woningcorporaties zijn de institutionele belemmeringen in onderstaande paragrafen beschreven.

3.1. Verhuurderheffing

Om de overheidsfinanciën op orde te krijgen werd in 2010 in het regeer- en gedoogakkoord de verhuurderheffing aangekondigd. Door middel van een stevig bezuinigingspakket moest in 4 jaar tijd (€ 18 miljard in 2015) de overheidsbegroting op orde worden gebracht. In 2013 werd de heffing voor het eerst geïncasseerd met een bedrag van € 50 miljoen. In 2017 was dit al 1,7 miljard en in 2020 1,8 miljard.

In de kamerbrief uit het woonakkoord 2013 is opgenomen om het totale bedrag aan verhuurdersheffing toekomstbestendig en betaalbaar moet worden opgebracht door corporaties. De heffing kon betaald worden uit het verhogen van de huur, het verbeteren van de organisatie en verkoop van een deel van het bezit. Het idee was dat ratio's van de sector op peil blijven. (kamerbrief 32 847, nr. 87). De extra huurinkomsten zouden moeten worden gegenereerd door inkomensafhankelijke huurverhoging. Aan een huishouden met een middeninkomen of hoger inkomen die in een gereguleerde huurwoning woont zou een hogere jaarlijkse huurverhoging worden gevraagd. De inkomensafhankelijke huurverhoging moest doorstroming van middeninkomens bevorderen en daardoor scheefhuur in de sociale voorraad verminderen.

In 2016 heeft het aan de Rijksuniversiteit van Groningen verbonden Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO), gericht op economische en financiële aspecten, in opdracht van Aedes, de Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de verhuurderheffing geëvalueerd. Conclusie was dat de verhuurderheffing bedoeld was om een begrotingstekort op te vangen. Een prikkel was om sociale huurwoningen in de portefeuille te verminderen door verkoop of het verhogen van de huur tot boven de liberalisatiegrens en het bouwen van minder sociale huurwoningen. Ook constateerde het COELO dat de verhuurderheffing denivellerend werkt omdat de huurders in de geliberaliseerde sector en kopers worden ontzien.

De Raad van State concludeerde dat corporaties met een woningbestand, specifiek voor de sociale huursector met bijbehorende waarde voor die gereuleerde sector en huurders, die voldoen aan de doelgroep, door de heffing in problemen komen terwijl deze woningcorporaties zich juist tot hun kerntaken beperken. In onderstaande tabel is de totale woningvoorraad weergegeven voor Nederland, Provincie Groningen en gemeente Groningen, afgezet tegen het aandeel corporatiewoningen. Daar waar het totaal aantal woningen in de gemeente Groningen over een periode van 7 jaar is toegenomen van 107 duizend naar 116 duizend woningen, een toename van 9%, is het percentage corporatiebezit, sinds de invoering van de verhuurderheffing, met 6% t.o.v. de totale woningvoorraad afgenomen.

Aandeel corporatiewoningen (x 1.000)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Verschillen 2013-2020
Nederland									
Voorraad totaal [aantal]	7.362	7.428	7.473	7.521	7.583	7.640	7.765	7.837	6%
Voorraad huurwoningen - woningcorporaties [aantal]	2.263	2.267	2.256	2.247	2.266	2.261	2.288	2.287	1%
% corporatiewon. (t.o.v. totale voorraad) [%]	30,7%	30,5%	30,2%	29,9%	29,9%	29,6%	29,5%	29,2%	-5%
Provincie Groningen									
Voorraad totaal [aantal]	242,7	245,7	247,3	248,9	251,7	251,6	255,6	257,4	6%
Voorraad huurwoningen - woningcorporaties [aantal]	74,4	75,0	74,9	74,8	77,1	75,3	76,2	75,8	2%
% corporatiewon. (t.o.v. totale voorraad) [%]	30,7%	30,5%	30,3%	30,1%	30,6%	29,9%	29,8%	29,4%	-4%
Gemeente Groningen									
Voorraad totaal [aantal]	107,2	109,1	110,0	111,3	113,0	112,9	114,7	116,4	9%
Voorraad huurwoningen - woningcorporaties [aantal]	38,1	38,7	38,5	38,2	40,5	38,9	39,2	38,8	2%
% corporatiewon. (t.o.v. totale voorraad) [%]	35,5%	35,5%	35,5%	34,3%	35,9%	34,5%	34,1%	33,3%	-6%

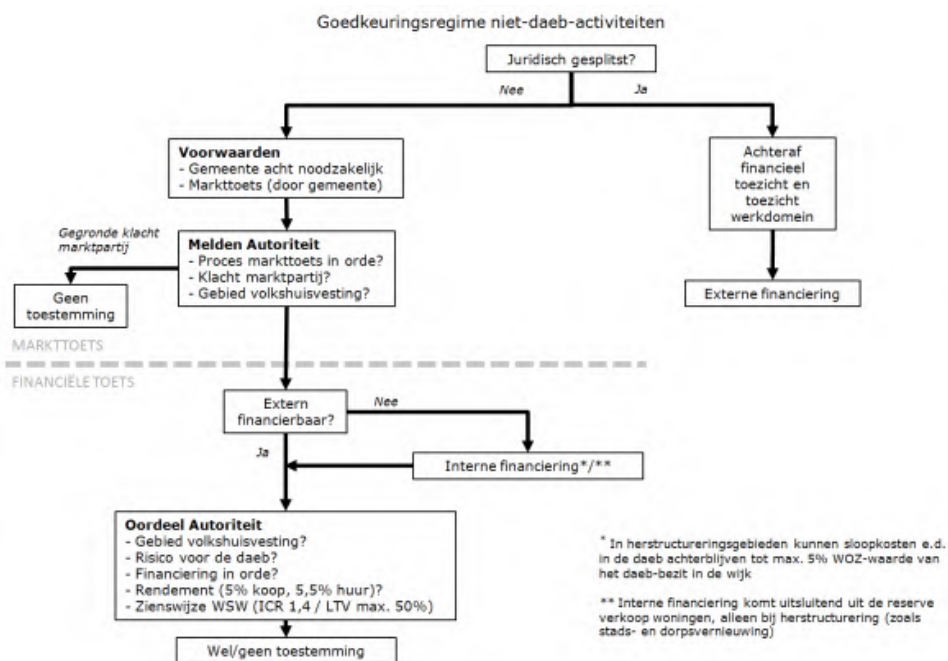
Tabel 4 Aandeel corporatiewoningen t.o.v. totale woningvoorraad Nederland (bron: Aedes datacentrum)

In het coalitieakkoord van december 2021 “Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst” volgt afschaffing van de verhuurderheffing per 2023. Met bindende prestatieafspraken wordt de vrijgekomen financiële ruimte bij corporaties ingezet voor de realisatie van flexwoningen, het onderhouden en verduurzamen van het bezit en inzet op leefbaarheid (Coalitieakkoord 2021-2025). Dit moet in een wetsvoorstel worden opgenomen en vervolgens moet zowel de Tweede als Eerste kamer met het wetsvoorstel instemmen.

3.2. Markttoets

Met de invoering van de woningwet 2015 is het realiseren van huurwoningen voor het middensegment toegestaan wanneer deze in het gebied liggen waar de corporatie ook DAEB-huurwoningen in haar portefeuille heeft en dit bijdraagt aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Met de markttoets worden partijen gepolst of er naast de corporatie ook andere geïnteresseerde partijen zijn in een het realiseren van woningen bestemd door het middensegment.

In onderstaand figuur is het stroomschema markttoets van het ministerie van BZK opgenomen. Wanneer er geen geïnteresseerden zijn, komt de woningcorporaties in aanmerking om de niet-DAEB investering te doen. Niet-DAEB woningen op eigen grond behoeven geen markttoets. Bij het aanbieden van middensegment huurwoningen wordt een rendementstoets door de autoriteit woningcorporaties uitgevoerd. Daarnaast geeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel op basis van een financiële toets. Voor de bouw van de niet-DAEB activiteiten is een geborgde lening van het WSW niet meer mogelijk. Wanneer gemengde nieuwbouw wordt ontwikkeld met een marktpartij, moeten woningcorporaties samenwerken. Deze samenwerking vergroot de risico's tijdens het planproces. Activiteiten in het middenhuursegment renderen beter dan de sociale huurwoningen.



Figuur 9 Stroomschema MARKTTOETS (Bron: ministerie van BZK)

Door het niet kunnen uitvoeren van middenhuurwoningen door corporaties, bemoeilijkt het de ontwikkeling van herstructureringsopgaven, kwaliteitsverbeteringen van het bestaande sociale vastgoed evenals als de maatschappelijke prestaties op de langere termijn. Woningbouwcorporaties bouwden voor de woningwet 2015 gemengde wijken waarin sociale huur, geliberaliseerde huur en ook koopwoningen samenkwamen. Het mengen van deze verschillende sociale klassen in 1 buurt kwam ten goede aan het leefklimaat en daarmee ook aan de waarde van het vastgoed. Met de winst op verkoop van koopwoningen in een (nieuw)bouwproject werd het onrendabele deel op de bouw van sociale huurwoningen gereduceerd.

3.2.1. Markttoets 3 jaar opgeschort

Per 1 januari 2021 is de markttoets voor een periode van 3 jaar opgeschort en in het coalitieakkoord is deze buitenwerkingstelling verlengd tot de gehele kabinetsperiode (tot 2025). Hierdoor ontstaat meer ruimte en mogelijkheden voor een woningcorporatie om niet-DAEB gerelateerde activiteiten te realiseren. Er ontstaat, zonder consultatie van de markt, ruimte voor woningcorporaties om het sociale- en middensegment aan te bieden in een gemengd project.

Na afloop van de 3 jaar (2024) worden de effecten van de tijdelijke opschorting geëvalueerd.

3.3. Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is sinds 2015 de opvolger van het voormalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Het instituut (legitimatie; woningwet art. 60) houdt toezicht op het functioneren van corporaties en hoe ze omgaan met hun financiën. Ze staat los van de sector en de politiek. De Autoriteit kan zelfstandig ingrijpen bij woningcorporaties. De Aw controleert corporaties onder andere op onderstaande punten:

- Financieel gezond zijn en blijven;
- Controle waaraan de financiën worden uitgegeven;
- Of er ook staatssteun wordt verkregen;
- Of er juist wordt gehandeld.

Indien er niet juist wordt gehandeld of wordt nagelaten is de Aw bevoegd om boetes aan de corporatie te geven. Er kan ook een toezichthouder worden aangesteld (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2022).

3.4. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) houdt zich bezig om sociaal vastgoed te geven een zo gunstig als mogelijk tarief te financieren waarbij ook is voor zo laag mogelijke kosten. Het WSW staat garant voor de rente- en aflossingsverplichtingen van woningcorporaties. Kerntaak van het WSW is objectief risicomanagement. Woningcorporaties die lid zijn van het WSW, gemeenten en de Rijksoverheid, staan garant voor leningen aan de leden van het WSW.

In 2012 heeft woningcorporatie Vestia, sociale verhuurder in o.a. Rotterdam en Den Haag met ruim 60 duizend woningen, gebruik gemaakt van de sanering van het WSW vanwege het derivatendebacle. De sector heeft, met een injectie van € 675 miljoen, Vestia gered van een faillissement. 10 jaar later is nog een kapitaalinjectie nodig. De derivaten zijn ingeruild voor langlopende leningen met een rentepercentage van meer dan 4%. Om weer financieel gezond te

worden dient de sector de leningen te ruilen tegen een voor hun veel lager rentepercentage van ongeveer 0,5%. Met het verschil voorziet Vestia in haar betalingsverplichtingen.

3.5. Prestatieafspraken

Met de komst van prestatieafspraken wordt er, naast landelijke doelstellingen, ook evenwicht gecreëerd in het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. De woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeenten stellen een concrete bijdrage jaarlijks in een activiteitenoverzicht vast. In een financiële onderbouwing toont de woningcorporatie de investeringsruimte voor een bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze werkwijze zorgt voor een gelijkwaardigheid onder de 3 partijen. Maatschappelijke legitimiteit is door de rol van gemeenten met betrekking tot de prestatieafspraken behoorlijk toegenomen. Door de scheiding van DAEB en niet-DAEB is het voor gemeenten en huurdersorganisaties inzichtelijk geworden wat de omvang van het sociaal vastgoed is (ABDTOPConsult, 2018).

3.6. Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 zijn woningcorporaties (Nieuwe woningwet; Passendheidsnorm) verplicht om tenminste 95% van de huishoudens met een nieuwe huurovereenkomst en een verzamelinkomen tot aan de inkomensgrens te huisvesten in een woning waar de kale huurprijs niet hoger is dan de voor hen geldende aftoppingsgrens. Onderscheid in aftoppingsgrens bestaat voor de samenstelling van een 1- en/ of 2-persoonshuishouden en 3- en meerpersoonshuishouden. Met deze norm wordt het woningcorporaties verplicht om de primaire doelgroep een betaalbare woning toe te wijzen.

Tot 2008 was er een vergelijkbare passendheidsnorm, de zogenaamde “fiatteringsgrens” met daaraan een gekoppelde verhuisnorm². Uitvoeringstechnische problemen bij de belastingdienst hebben ervoor gezorgd dat de regeling met terugwerkende kracht is afgeschaft.

Per 1 januari 2022 is het percentage voor passend toewijzen gewijzigd naar 92,5%/ 7,5%.

Woningcorporaties moeten in principe 92,5% van de woningen met een nieuw huurcontract passend toewijzen aan huishoudens met een huurtoeslaginkomen. 7,5% mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Als hierover (prestatie)afspraken worden gemaakt met de plaatselijke gemeente en huurdersorganisaties mag het vrij toe te wijzen percentage worden verhoogd naar 15%. In dat geval wordt er dus minimaal 85% van de woningen toegewezen aan de doelgroep. In onderstaande tabel is de vrije ruimte na het maken van prestatieafspraken over het passend toewijzen opgenomen.

Doelgroep	Type huishouden	Verzamelinkomen	Passend toewijzen	Géén	Wel
				afspraken gemaakt	afspraken gemaakt
Passend	1-persoons huishouden	Tot en met € 40.765	Ten minste	92,5%	85,0%
Passend	2 of meerpersoons huishouden	Tot en met € 45.014	Ten minste	92,5%	85,0%
Niet-passend	Alle huishoudtypes	Geen beperking	Maximaal	7,5%	15,0%

Tabel 5 percentage passend toewijzen aan doelgroep

Passend toewijzen heeft ook de nodige financiële consequenties gehad. Het huurbeleid en de huurprijzen zijn na mutatie naar beneden bijgesteld en er worden daardoor minder huurinkomsten gegenereerd. Direct gevolg is dat er minder kwaliteit wordt toegevoegd aan bijvoorbeeld vernieuwingsopgaven. Ook ontstaan er langere wachttijden voor woningzoekenden doordat meer woningen worden gelabeld voor huurtoeslaggerechtigden.

² Met de verhuisnorm (taak van gemeente) wordt er een maximum gesteld aan het aantal toekenningen boven een bepaalde huur (de aftoppingsgrens). Hiermee wordt beoogd de stijging van de gemiddelde bijdrage en daarmee de groei van de uitgaven aan huursubsidie te beperken (Bron: huursubsidiewet).

3.7. (Niet) DAEB-woningen

Woningcorporaties verlenen “Diensten van algemeen economisch belang” (DAEB). Hieronder valt de kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Verder valt onder DAEB maatschappelijk bepaald vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Deze taken vormen het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Ontwikkelingen voor vrije sector huur, woningen voor de verkoop en commercieel vastgoed vallen daarbuiten. Door de DAEB-scheiding komt geoorloofde staatssteun alleen ten goede aan de DAEB-activiteiten. Staatssteun is onderverdeeld in 2 vormen: borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (DAEB) en corporaties met financiële problemen ontvangen saneringssubsidie.

3.7.1. Doel DAEB-scheiding

In 2009 heeft de DAEB Commissie (The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations, 2009) een beperking opgelegd aan geoorloofde staatssteun. Met de DAEB-scheiding wordt staatssteun hiermee aan voldaan. Ook is hiermee een “level playing field” ten opzichte van marktpartijen ontstaan. Het “level playing field” heeft betrekking op niet-DAEB activiteiten van woningcorporaties waardoor recht op staatssteun vervalt.

3.7.2. Omvang niet-DAEB

Om de leefbaarheid in wijken te bevorderen is een gedifferentieerd aanbod van woningen wenselijk. Om binnen een wijk door te kunnen stromen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning is groei van omvang voor deze groep (niet-DAEB) noodzakelijk. Door de (administratieve) scheiding behoren niet-DAEB woningen niet meer tot de kerntaak en wordt het woningaanbod van woningbouwcorporatie beperkter. In 2019 vormt het niet-DAEB bezit 6,5% van het totale woningbezit van woningcorporaties. In Provincie Groningen ligt het aantal niet-DAEB woningen met een percentage van 1,8% in 2019 veel lager doordat de Groninger woningmarkt rustiger is en de lagere huren marktconform zijn (aedesdatacentrum.nl, 2022).

Jaar	Totaal Huurwoningen	Niet-DAEB woningen	% niet- DAEB
Nederland	2.048.041	133.009	6,5%
Groningen	76.855	1.374	1,8%

Tabel 6 Aandeel niet-DAEB woningen in bezit woningcorporaties Nederland

Het totaal aanbod aan huurwoningen (64.710) in gemeente Groningen, bestemd voor het middensegment bedraagt naar schatting nu 9% (5.845 woningen) in de geliberaliseerde prijs categorie, waarvan naar schatting 4.445 woningen (minder dan 7% van de totale huurvoorraad in Groningen) bestemd is voor het middenhuursegment (Doelgroepenverordening Groningen, 2020).

4. Het middenhuursegment in Nederland

Met de nieuwe woningwet 2015 is door overheidsingrijpen een tekort in het middensegment huurwoningen ontstaan. Een uitwerking van dit ingrijpen is anno 2022 dat de woningmarkt niet meer voor eenieder toegankelijk is. Geschat wordt dat er ongeveer 470 duizend woningen in Nederland worden verhuurd in het middensegment. In 2030 wordt is het geschat tekort aan middensegment huurwoningen ongeveer 75-100 duizend woningen (BZK, 2022). Doorstroming vanuit de gereguleerde corporatiewoning naar een middensegment huurwoning is er niet of nauwelijks door gebrek aan aanbod.

De doelgroep voor middeldure huurwoningen (doelgroep middeninkomens) in Groningen worden aangemerkt als huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm (Verordening doelgroepen woningbouw Groningen, 2020). Het middensegment huurwoningen bevindt zich op de vrije huurmarkt en kent een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 763,48 prijspeil 2022) tot € 1.000, - (prijspeil 2015) (Schilder en Conijn, 2015, p. 7). Huurprijzen vrije sector volgens de consumentenprijsindex (CPI) zijn sinds 2015 met 10,4% gestegen naar € 1.104, - (CBS, 2022).

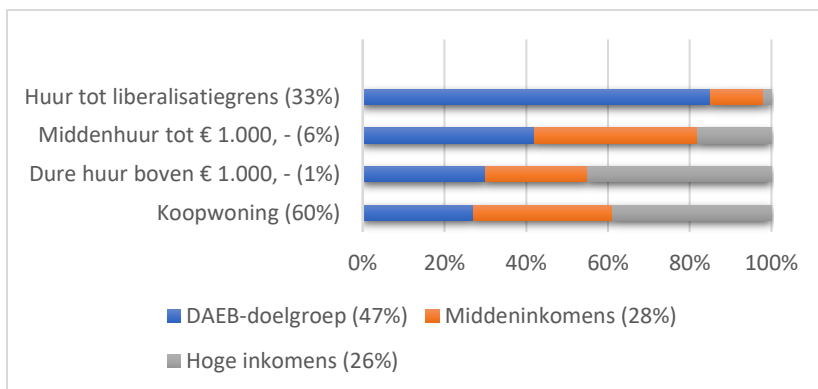
4.1. Doelgroep

De inkomensgrens voor een DAEB-woning is vastgesteld op € 45.014, - (prijspeil 2022) en geldt voor een periode van 3 jaar (tot 2025) (Ministerie van BZK, regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep, 2022). Het huishoudinkomen, behorend bij het middensegment, bedraagt € 34.678, - tot € 52.500, - bruto per jaar (Middelkoop & Schilder, 2017). Van Middelkoop en Schilder verdelen de middeninkomens in 3 categorieën:

Lage-middeninkomens	€ 34.678, - tot € 38.690, -	Toegang tot sociale huursector
	-	
Midden-middeninkomens	€ 38.690, - tot € 44.360, -	Inkomensafhankelijke huurverhoging; IAH
	-	
Hoge-middeninkomens	€ 44.360, - tot € 52.500, -	Huishoudens met een inkomen 1,5x modaal (modaal 2022; € 38.000, -)
	-	

Tabel 7 Onderverdeling middeninkomens volgens Middelkoop & Schilder (prijspeil 2017)

De groep bewoners dat een inkomen heeft onder de toewijzingsgrens voor corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens, bedraagt iets meer dan 40%. Ongeveer 20% heeft een hoog inkomen en de groep middeninkomens bestaat ook uit ongeveer 40%. Van alle middeninkomens woont 75% van die groep in een koopwoning, 14% in een huurwoning tot aan de liberalisatiegrens en 8% in het middenhuursegment (Ministerie van BZK, Staat van de woningmarkt; Jaarrapportage, 2021). In onderstaande figuur is het marktsegment naar bewoning weergegeven.



Figuur 10 marktsegment naar bewoning

Huishoudens die op zoek zijn naar een middensegment huurwoningen zijn: nieuwe toetreders op de woningmarkt, mensen die een hoger inkomen hebben dan de toelatingsgrens voor een sociale huurwoning en zelf geen woning kunnen kopen omdat het inkomen daar te laag voor is of ze een tijdelijke arbeidscontact hebben of zich niet willen binden aan een koopwoning zoals bijvoorbeeld ouderen die hun vermogen willen aanspreken.

huishoudens die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en niet kunnen kopen vanwege gestelde hypotheekeisen of die flexibel willen blijven vanwege beroep of contract, kenniswerkers, ouderen die vermogen vrij willen maken, maar niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en huishoudens die vanuit een sociale huurwoning willen doorstromen naar een woning met meer woonkwaliteit in de vrije sector.

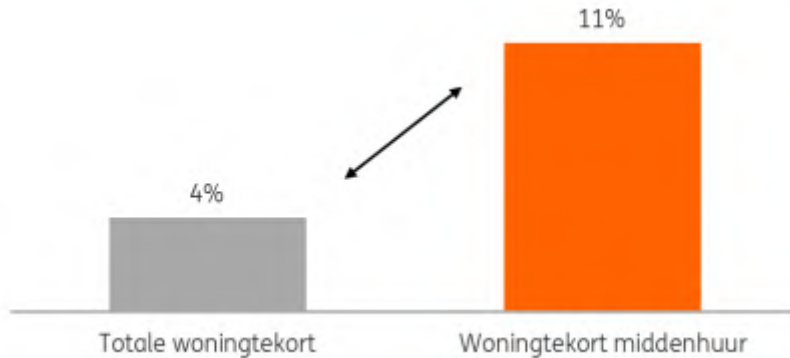
4.2. Schaarste middenhuurwoningen

In Nederland zijn er in 2021 8,05 miljoen huishoudens en 7,97 miljoen woningen. Er is een woningvraag van 378 duizend woningen, (316.000 huishoudens delen een woning en zijn op zoek naar een eigen woning, huishoudensgroei van 62.000) en 99.000 woningen zijn beschikbaar (staan langer dan een jaar leeg). In 2021 is er een geschat tekort van 279.000 (3,5%). Door het bouwen, splitsen en transformeren worden er netto 989.000 woningen toegevoegd waardoor het tekort in 2035, volgens prognose, beperkt wordt tot 179.000 (tekort van 2%) woningen (BZK, 2022).



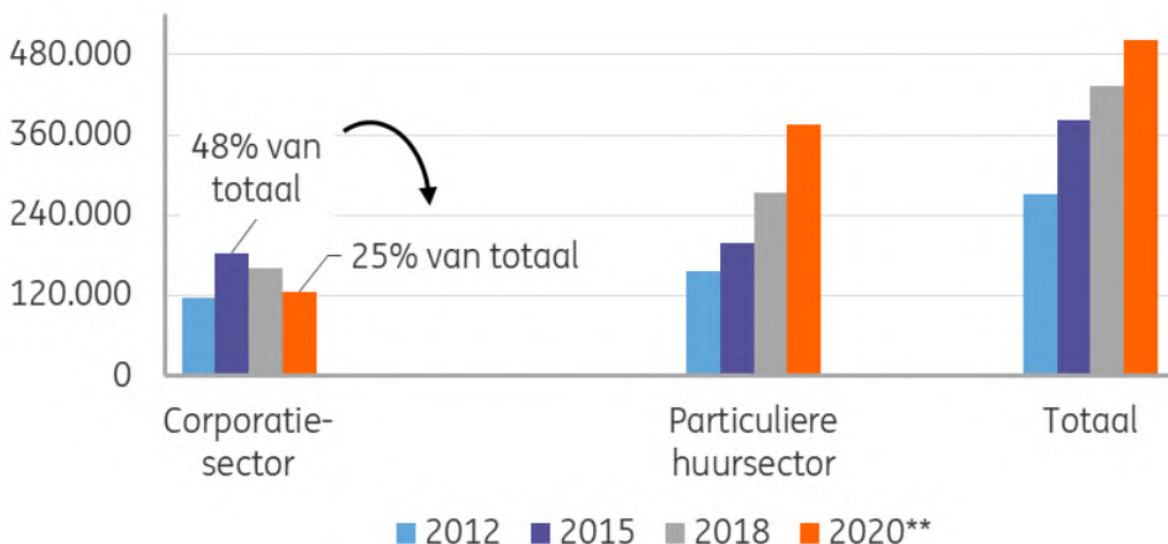
Figuur 11 Prognose verloop 2021-2035

In 2019 lag het tekort aan woningen in het middensegment op 45.000 woningen. Dit komt neer op een tekort van 11% van de totale voorraad middenhuurwoningen. In 2019 was de schaarste naar middenhuurwoningen bijna 3x groter dan de gemiddelde schaarste voor de gehele woningmarkt, afgerond 4%. In onderstaand figuur is het geschat verschil landelijk “tekort” aan woningen in percentage van de totale woningvoorraad, totaal vs. middenhuursegment in 2019 weergegeven.



Figuur 12 Bron: ABF Research 2019, bewerking ING Research

Met de komst van de nieuwe woningwet (2015) werden woningcorporaties minder actief in het middenhuursegment. Naast de focus op hun kerntaak is de bouw van middenhuurwoningen een tijdlang alleen in beeld gekomen wanneer de markt het liet afweten. De markttoets leidde tot onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden en extra vertraging bij de realisatie van bouwplannen. In 2015 was het corporatiebezit in de middenhuurvoorraad nog 48%. In 2018 was het 37%, in 2020 resteerde het aantal aandeel middenhuurwoningen van woningcorporaties op 25%. In onderstaand figuur is het aandeel middenhuurwoningen tussen 2012-2020 en weergegeven naar type verhuurder.



Figuur 13 Middenhuurwoningen woningcorporaties.
Bron: WoOn2018 bewerking ING Research, Capital Value

4.3. Scheefwoners

Scheefwonen betekent dat een huishouden in een sociale huurwoning woont maar hier, volgens de rijksoverheid, te veel voor verdient. Sociale huurwoningen zijn bedoeld om huishoudens met lagere inkomens betaalbare woonruimte te bieden. Om ervoor te zorgen dat deze huishoudens ook daadwerkelijk bewoond worden door de huishoudens voor wie ze bedoeld zijn, zijn er door de overheid maatregelen ingesteld. Sinds 2011 bestaat een inkomens- en vermogenstoets die voorkomt dat huishoudens met hogere inkomens, intrek nemen in voor hen te goedkope woningen (J. Zweerink en W. Hassink, 2017).

In de jaren 2007-2012 woonden volgens Zweerink en Hassink zo'n 44% van de corporatiewoninghuurders goedkoop scheef op het moment dat ze de woning betrokken. Ze beoordelen dat als een hoog percentage, gegeven dat sociale huurwoningen voor niet-scheefwoners bedoeld zijn.

Scheefwonen ontstaat bijvoorbeeld door een stijging van het aantal personen in een huishouden, van student naar werknemer of door het stijgen van het inkomen. Ontslag en arbeidsongeschiktheid zijn weer belangrijke kenmerken bij huurders die eerst scheefwoners waren en daarna niet meer. Na invoering in 2011 van de inkomens- en vermogenstoets voor sociale huur is het aantal instromers van 44% in theorie gedaald naar 0%. Met de nieuwe woningwet is het sinds 2022 toegestaan om, naast 85% passend toe te wijzen, ook maximaal 15% vrij toe te wijzen aan huishoudens waarvan het inkomen hoger is dan € 45.014, - voor een meerpersoonshuishouden.

In onderstaande tabel zijn in de periode 2012-2021 de woonlasten en het percentage scheefhuurders (oranje geaccentueerd) bij particuliere verhuurders en sociale verhuurders opgenomen.

Huurt van:	Perioden	Woonlasten			Woonquote	Geen		Waarvan	
		Totaal	Netto woonuitgaven	Bijkomende woonlasten		Scheefhuur	Wel Scheefhuur	goedkope scheefhuur	Waarvan dure scheefhuur
Particuliere verhuurder	2012	€ 743	€ 560	€ 183	41%	74%	26%	12%	14%
Particuliere verhuurder	2015	€ 813	€ 630	€ 183	42%	74%	26%	10%	17%
Particuliere verhuurder	2018	€ 837	€ 657	€ 181	42%	78%	22%	7%	15%
Particuliere verhuurder	2021	€ 944	€ 782	€ 162	42%	80%	20%	6%	14%
Gemiddeld		€ 834	€ 657	€ 177	42%	76%	24%	9%	15%

Figuur 14 Aandeel scheefhuur bij particuliere verhuurder in de periode 2012-2021

In onderstaande tabel zijn in dezelfde periode (2012-2021) de woonlasten en het percentage scheefhuurders bij particulier verhuurders opgenomen.

Huurt van:	Perioden	Woonlasten			Woonquote	Geen		Waarvan	
		Totaal	Netto woonuitgaven	Bijkomende woonlasten		Scheefhuur	Wel Scheefhuur	goedkope scheefhuur	Waarvan dure scheefhuur
Sociale verhuurder	2012	€ 549	€ 376	€ 173	35%	82%	18%	12%	7%
Sociale verhuurder	2015	€ 599	€ 430	€ 169	37%	78%	22%	9%	13%
Sociale verhuurder	2018	€ 600	€ 430	€ 170	36%	82%	18%	8%	10%
Sociale verhuurder	2021	€ 622	€ 468	€ 153	34%	82%	18%	7%	10%
Gemiddeld		€ 593	€ 426	€ 166	36%	81%	19%	9%	10%

Figuur 15 Aandeel scheefhuur bij sociale verhuurder in de periode 2012-2021

Wat opvalt is dat de totale woonlasten bij particuliere verhuurders gemiddeld ongeveer 40% hoger bedragen dan bij sociale verhuurders (€ 834, - vs. € 593, -). Het grootste verschil wordt veroorzaakt doordat huishoudens bij particuliere verhuurders meer dan 50% netto woonlasten betalen.

Gemiddeld is het aandeel scheefhuurder 18% bij sociale verhuurders en 24% bij particuliere verhuurders in 2021.

4.4. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Particuliere verhuurders verhuren woningen conform de marktprijs. Dat doen woningcorporaties niet. Ze verhuren woningen onder de marktprijs waarmee een korting wordt gegeven op de prijs die marktconform zou zijn. Zodra je meer gaat verdienen terwijl je in een sociale huurwoning woont, kan je een lagere korting op de huurprijs krijgen, waarmee de huurprijs meer in verhouding komt tot de kwaliteit van de woning. Door het geven van een "lagere korting" dragen huurders die een hoger inkomen hebben, bij aan de bouw van toekomstige corporatiewoningen voor mensen met een lager inkomen (Aedes, 2022).

Aangezien woningcorporatie niet weten hoeveel hun huurders aan inkomen genieten, kunnen ze bij de belastingdienst de inkomens opvragen. Deze verstrekt de gegevens, opgedeeld in 4 categorieën, onderverdeeld in inkomens voor een 1 persoonshuishouden beneden de € 47.948 tot aan een meerpersoonshuishouden hoger dan €75.369 of waarvan het inkomen niet bekend is:

Woningcorporatie kunnen in 2022 een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen tot max. € 100, - per maand. Wanneer een woningcorporatie besluit de inkomensgegevens op te vragen, is het verplicht een huurverhoging toe te passen die wordt bepaald door het inkomen. De woningcorporatie mag echter zelf de maximale verhoging vaststellen.

4.5. Mogelijke oplossingsrichtingen voor het verminderen van het tekort in het middenhuursegment

Onderstaand zijn meerdere beleidsstudies beschreven in opdracht van het ministerie en het PBL (planbureau voor de leefomgeving). Over deze mogelijke oplossingen zijn recensenten bevraagd naar hun professionele mening over de oplossingsrichtingen. In de volgende paragrafen wordt een inschatting gemaakt of deze kansrijk zijn in de praktijk.

4.5.1. Potentiële maatregelen huurprijsregulering

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben E. Geuting, L. Lentferink, E. de Leve en J. Schouten een verkenning opgesteld naar de mogelijkheden van huurprijzen die in het vrije segment liggen ook te maximaliseren middels regulering (E. Geutink, 2021). Onderstaande zijn de keuzes opgesomd:

- Regularisering van (maximale) aanvangshuurprijzen door aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS);
- Regularisering van (maximale) aanvangsprijzen door het effect van de WOZ-waarde uit het WWS te nemen;
- Regularisering van de aanvangshuur door beperking maximaal percentage van de WOZ-waarde;
- Regularisering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de geliberaliseerde sector;
- Stimulering van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen;
- Mogelijk maken van flexibele huurprijzen ten behoeve van het middensegment.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de verschillende mogelijkheden van regulering.

Regularisering (maximale) aanvangshuur door aanpassing van het woningwaarderingstelsel

Beperking van een maximale huurprijs voor woningen is nu beperkt voor woningen (uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) met maximaal 142 WWS punten (pp. 2021: € 752,33). Door de liberalisatiegrens te verhogen naar bijvoorbeeld 187 WWS punten met een huur tot ca. € 1.000,- (pp. 2021) kan de huurprijsregulering ervoor zorgen dat het woningwaarderingstelsel wordt uitgebreid.

Met de verhoging wordt voorkomen dat grote huurprijsstijgingen (bij aanvang) in het segment ontstaan. De huidige methode van huurbeprijzing is bekend bij de markt en heeft direct invloed op de aanvangshuur/ huurprijsontwikkeling van betrokken woningen. Een lagere huurprijs kan resulteren in verminderde doorstroming vanuit middenhuur naar het duurdere huursegment en bij beleggers kan het leiden tot het opnieuw beoordelen van de eigen strategie.

Regularisering van (maximale) aanvangsprijzen door het effect van de WOZ-waarde uit het Woningwaarderingstelsel te nemen

In het berekenen van het aantal WWS-punten telt de WOZ-waarde mee. Hiermee wordt, naast de kwaliteit die de woning levert, vooral in stedelijke gebieden met schaarste, worden locatietekenen en bijvoorbeeld het uitzicht, mede bepalend voor de hoogte van het aantal WWS-punten.

Het heeft direct invloed op de aanvangshuur en huurprijsontwikkeling van die woningen. De relatie tussen locatie, woonoppervlak en bijbehorende huurprijs (met name in stedelijke gebieden met hoge woningmarktdruk) wordt doorbroken. Verwacht wordt dat het alleen op de korte termijn bijdraagt aan meer woningen voor het middensegment. Op lange termijn zal de investeringsbereidheid dalen en het wordt interessant om de woningen uit te verkopen bij mutatie. Ook stopt de doorstroming van woningen op populaire locaties.

Regularisering van de jaarlijkse huurstijging in de geliberaliseerde sector

Op dit moment geldt een regulering (periode van 3 jaar; tot 1 mei 2024) op de maximale huurprijsstijging voor de vrije sector van inflatie + 1%. Uitzondering is een hogere huurverhoging na woningverbetering.

De huurprijsontwikkeling is daarmee relatief beperkt en voorkomt daarmee een verdere vergroting tussen kopers en huurders enerzijds en tussen sociale huurders en vrijesectorhuurders anderzijds. De maatregel heeft geen effect op de aanvangshuurprijs en de huur stijgt sneller dan de inflatie.

Stimulering van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen

Regulering voor betaalbare huur aan huishoudens waarvan de kostwinner een beroep heeft (politie, onderwijs, zorg etc.) en economische binding heeft met een betreffende (stedelijke) plaats wordt er mogelijkheid geboden waarbij de aanvangshuur en een gelimiteerde huurprijsontwikkeling voor een bepaalde periode (bijv. 5 jaar) wordt overeengekomen. Dit komt direct ten goede aan de doelgroepen waarvoor het bedoeld is. Het heeft geen grote impact op de woningmarkt als geheel en het is administratief een ingewikkelde maatregel om op te stellen en uit te voeren.

Mogelijk maken van flexibele huurprijzen ten behoeve van het middensegment

Met het flexibel huren van een geliberaliseerde woning met een inkomensafhankelijke huurkorting worden knelpunten in de betaalbaarheid van woningen opgelost. Het kan eenvoudig worden ingevoerd door het verhogen van de huidige huurtoeslaggrens. In 2017 is gemeente Amsterdam in samenwerking met 3 corporaties begonnen met een soortgelijke pilot. Het leverde positieve resultaten op het gebied van doorstroming en betaalbaarheid voor de groep met een inkomen in het

middensegment. Het is administratief complex en beter geschikt voor lokaal maatwerk dan een wettelijk landelijke maatregel.

4.5.2. Groter middensegment

In de beleidsstudie van het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) hebben A. Vlak, M. van Middelkoop, F. Schilder en M. Eskinasi vier denkrichtingen voor het belang van ontwikkeling van het middensegment beschreven (A. Vlak, 2017). Te weten:

- Het vergroten van het middenhuursegment door nieuw te bouwen woningen;
- Het vergroten van het middenhuursegment door administratieve scheiding in het bezit middels woonkwaliteit;
- Het vergroten van het middenhuursegment door juridisch splitsen corporatiebezit middels woonkwaliteit;
- Het vergroten van het middenhuursegment door verkoop van corporatiewoningen op basis van woonkwaliteit.

Vergroten middenhuursegment door nieuwbouw;

Het maken van keuzes waardoor de realisatie van nieuw te bouwen middenhuurwoningen financieel aantrekkelijker wordt gemaakt door het fiscaal subsidiëren van private vastgoedbeleggers. Met de fiscale subsidiëring zijn partijen voor ontwikkeling van middenhuurwoningen in staat om beter te concurreren met ontwikkelaars voor de koopsector. Door meer grond beschikbaar te maken voor nieuwbouw (aanpassing planologie) beperkt het een prijsopdrijvend effect van de bestaande hoeveelheid bouwlocaties.

Vergroten middenhuursegment door administratieve scheiding corporatiebezit middels woonkwaliteit;

Door een administratieve scheiding in het corporatiebezit te maken op basis van woningkwaliteit (WWS-punten) vervalt de waarborging van het WSW bij woningen met vanaf 142 WWS punten. Er ontstaat voor woningcorporaties een grotere prikkel om deze woningen in het middensegment aan te bieden. Gemiddeld heeft een huurwoning in het DEAB segment 152 punten (een woning in het niet-DAEB bezit overigens 193 WWS -punten). Ongeveer 1 miljoen corporatiewoningen hebben tenminste 142 punten waardoor middenhuurwoningen er wel zijn maar in het verkeerde segment zijn gepositioneerd. Het kwalitatieve tekort aan middenhuurwoningen kan worden opgelost door deze bestaande woningen in een ander segment te positioneren. Woningcorporaties blijven hun niet-DAEB bezit goedkoper financieren dan private beleggers als gevolg van het gebrek aan een rendementseis over het (directe rendement) eigen vermogen met 1,1%. Volgens Conijn is dit overigens te laag als duurzaam verdienmodel. (J. Conijn, Corporaties op een kruispunt, 2011)

Vergroten middenhuursegment door juridisch splitsen corporatiebezit middels woonkwaliteit;

Naast de administratieve scheiding in het (niet)DAEB bezit van woningcorporatie op basis van de woningkwaliteit bestaat binnen de woningwet de mogelijkheid voor een juridische splitsing. Het lijkt tot een zelfstandige onderneming. Een corporatie kan ervoor kiezen om aandelen van de onderneming te verkopen. Hiermee wordt vermogen vrijgemaakt voor nieuwbouw of andere vormen van investeringen in het woningbezit.

Het vergroten van het middenhuursegment door het verkopen van corporatiewoningen middels woonkwaliteit.

Op basis van woningkwaliteit (tenminste 142 WWS-punten) kan een woningcorporatie deze woningen voor het middensegment laten exploiteren door verkoop op de vrije markt aan private

beleggers. In de praktijk is het aantrekkelijker om woningen uit te ponden en te verkopen aan particulieren. Dat kan echter pas op het moment dat woningen vrijkomen. Met een verbod op investeringen in huurwoningen in het middensegment (zoals nu al een verbod geldt op investeringen in risicovolle aandelen of commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels) voor woningcorporaties kunnen ze gedwongen worden deze woningen te verkopen ten gunste van het middensegment. Het vermogen wordt daarbij dan niet afgeroomd door de overheid en biedt investeringsruimte voor DAEB-activiteiten.

5. Empirisch onderzoek

Er is gekozen om binnen de provincie Groningen alleen de gemeente Groningen te selecteren. Alleen hier speelt de groeiende vraag rondom de vraag naar huurwoningen in het middensegment. In de dorpen rondom de gemeente hebben middeninkomensgroepen voldoende kans tot het kopen van een woning. De gemiddelde woningwaarde is er met € 275.000 veel betaalbaarder dan in gemeente Groningen (€ 450.000 over de laatste 12 maanden) waar de woningmarkt behoorlijk oververhit is (vraagprijs: € 391.000 over de laatste 12 maanden), of gemeente Amsterdam (€ 785.000) (Kadasterdata, 2022). Sterke prijsstijgingen in de steden worden vooral gedreven door aanhoudende migratie naar de steden, en zijn geen voorbode voor het hele land) (M. Hekwolter of Hekhuis et al, 2017).

In gemeente Groningen zijn meerdere woningcorporaties werkzaam. Voor dit onderzoek heb ik een 4-tal corporaties benaderd. De overige corporaties hebben een zeer beperkt bezit in gemeente Groningen en, door beperkte vraag, nauwelijks kennis/ ervaring van het middensegment. Daarom is het 4-tal representatief voor het onderzoek.

De geïnterviewde personen kennen de gespannen woningmarkt in Groningen en zijn expert op dit gebied. Omdat betrokkenen samenwerken rondom dit vraagstuk en de meeste invloed op het beleid hebben, is gekozen voor bestuurders van onderstaande corporaties te interviewen.

Organisatie	Naam en functie	Datum interview	Omvang organisatie
De Huismeesters	Sije Holwerda, Directeur-bestuurder (tot 1 juni 2022)	25 mei 2022	8.500 vhe
Lefier	Elles Dost, Directeur-bestuurder	16 juni 2022	26.000 vhe
Nijestee	Jan Jaap Vogel, Directeur-bestuurder (Interim) Directeur vastgoed	27 mei 2022	12.000 vhe
Patrimonium	Bastiaan Krajenbrink, Directeur-bestuurder	13 mei 2022	6.500 vhe

Tabel 8 Geïnterviewde personen

De geïnterviewden maken deel uit van het bestaande institutionele kader en bezitten gedetailleerde kennis over de instituties. Gezien de impact die ze hebben in hun organisatie maakt deze groep respondenten interessant.

De respondenten zijn eenmalig geïnterviewd. Er is gekozen om te interviewen op basis van een semigestructureerde vragenlijst. Zo ontstond er ruimte voor eigen inbreng van de respondenten. Hierdoor werd meer informatie gegeven en ontstond ruimte om gedetailleerder door te vragen. De interviews zijn in het voorjaar van 2022 afgenomen en vonden zowel op locatie als middels telecommunicatie plaats. Met toestemming van de respondenten zijn de gesprekken vastgelegd met een dictafoon. De interviews zijn als samenvatting toegevoegd als bijlage 1.

5.1. Middenhuursegment in Groningen; De rol van woningcorporaties

Alle respondenten verhuren in hun bezit woningen met een geliberaliseerde huurprijs, qua aantal uiteenlopend van 50 tot ongeveer 1.000 woningen per corporatie. Hieruit blijkt dat het aantal huurwoningen in het middensegment (1.320) binnen corporaties in verhouding met het totaal aantal woningen (119.000) met 1,1% in de gemeente zeer beperkt is. In gemeente Groningen is ongeveer 25% van de woningen in eigendom van (particuliere) beleggers. Aangezien corporaties hier geen invloed op hebben, is dit deel niet meegenomen. Daarmee zijn huurwoningen, bestemd voor het middensegment, zeer schaars en is het middensegment nu sterk afhankelijk van de markt. De marktpartijen bieden woningen met een beperkte oppervlakte, zijn vaak tot stand gekomen door woningsplitsing en meestal niet geschikt voor gezinnen. Qua huurniveau is een gat ontstaan in de woningmarkt.

Met de komst van de nieuwe woningwet in 2015 hebben respondenten aangegeven dat ze zich enkel nog concentreren op de primaire doelgroep omdat volgens de minister (Minister voor Wonen en Rijksdienst Drs. S.A. Blok (VVD)) de markt het middensegment zou oppakken. Woningen boven de liberalisatiegrens werden bij mutatie verkocht ten gunste van investeringen en beperking van huurstijging in de gereguleerde sector. Door de krapte op de woningmarkt hebben de huurprijzen een flinke prijsstijging gemaakt. Deze zijn zo hard gestegen dat de huurprijzen naar het dure segment zijn gestegen. Met de stijging worden middeninkomens (verpleegkundigen, docenten e.d.) gedwongen te kiezen voor een huurwoning boven hun stand te accepteren of buiten de stad te gaan wonen. Daarmee verdwijnen de verbinders die altijd contact hebben met de hele maatschappij, zowel de meer- en minderbedeelden. Alle geïnterviewden erkennen het belang van deze doelgroep, de groep die nodig is voor een goede menging van de wijk.

Met een groter aandeel huurwoningen in het middensegment wordt de woningmarkt voor een groter publiek toegankelijk(er). Er ontstaat doorstroming doordat huurwoningen, bezet door scheefhuurders, doorstromen en ruimte maken voor de doelgroep die is aangewezen op een woning in het gereguleerde segment omdat ze zelf geen woning kunnen kopen of huren op de vrije markt. Het belang van een goed middenhuursegment wordt erkend, over het aantal middenhuur woningen wordt wel verschillend gedacht. Van 10% tot 25% middenhuur is wenselijk en wordt door de respondenten voornamelijk gekoppeld aan wijkvernieuwing of nieuwbouw.

Met het tijdelijk wegvallen van de markttoets geven respondenten aan dat het voor corporaties makkelijker is geworden om een bijdrage te leveren aan het middenhuursegment. Bij woningcorporaties Lefier is de portefeuillestrategie aangepast waarin voor de komende 10 jaar ook middeldure huur is opgenomen. Bij Nijestee is gebruik gemaakt van een markttoets en wordt al langer een bijdrage geleverd aan het middenhuursegment.

Bij nieuwbouw op locaties in het bezit van de gemeente worden in een aantal gebiedsontwikkelingen afspraken gemaakt over het aandeel sociale- en middenhuur. Uitgangspunt is de kwantitatieve opgave: 200-240 sociale- of middenhuurwoningen toevoegen per jaar (Woonvisie gemeente Groningen; een thuis voor iedereen, 2020). Bij het toevoegen wordt een beweegrichting meegegeven; bijvoorbeeld meer sociale huur of juist middenhuur. Ook wordt gekeken of in delen van de stad waar het aandeel van sociale huur hoog is, kan worden verminderd. Dat betekent een soort van ruiling in dat gebied ten gunste van het middenhuursegment. Daarmee kan het aandeel "sociaal" worden verplaatst naar gebieden in de omliggende wijken waar het aandeel sociale huur laag is zoals Suikerzijde, Gravenburg, De Held en Reitdiep. Daarentegen ligt de focus bij Stadshavens aan de oostzijde van de stad meer op de middengroepen omdat het Oosterpark wordt gekenmerkt door een hoger deel aan sociale huurwoningen.

Het uitgangspunt van respondenten is om plannen en ambities samen met de gemeente uit te werken en verder concreet te maken. In goed overleg met gemeente Groningen en de corporaties onderling worden voor zowel het sociale segment als het middenhuursegment plannen gemaakt, besproken en nader uitgewerkt en worden randvoorwaarden als kader opgegeven.

5.1.1. Prestatieafspraken

Met de komst van prestatieafspraken wordt er, naast landelijke doelstellingen, ook evenwicht gecreëerd in het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. De woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeenten stellen een concrete bijdrage jaarlijks in een activiteitenoverzicht vast.

Respondenten is gevraagd of het middenhuursegment ook onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken. Vanuit de woonvisie, waarin een actieve inzet van corporaties wordt gevraagd, wordt aangegeven dat ze zich bewust zijn van de noodzaak en levert men elk naar eigen inzien/mogelijkheden een voorstel in de prestatieafspraken. Daarmee wordt direct een bijdrage geleverd aan de ongedeelde stad.

Met het opstellen van de woonvisie heeft de gemeente haar actuele woonbeleid vastgelegd en haar ambities beschreven. De woningcorporaties erkennen hun rol om het publiek belang te dienen door meer balans aan te brengen in differentiatie van doelgroepen (sociaal, middensegment als beperkte koop) waar wijkvernieuwing of gebiedsontwikkelingen spelen. Er worden afspraken gemaakt over het passend toewijzen en de omvang van de sociale voorraad. Dit geldt vooralsnog niet als het gaat over het middenhuursegment. Daarin zien alle partijen hun verplichting en daarmee wordt voorkomen dat de gemeente haar regierol moet nemen met het sturen op het middenhuursegment.

Het middensegment wordt gezien als belangrijk instrument om meer menging in de wijk te krijgen en doorbreekt het wijken met een te eenzijdig woningbezit. Voorbeeld is de wijk "Selwerderwijk" waarin 97% sociale huur aanwezig, waarvan 75% van een woningbouwcorporatie. Door Lefier wordt aangegeven dat de groep die niet in aanmerking komt voor sociale huur, zichzelf niet kunnen redden op de woningmarkt in Groningen.

Als reden wordt opgegeven dat het gat tussen sociale huur en commerciële huur veel te groot is. Met het toevoegen van middeldure huur komt er doorstroming bij de sociale huur. Door Nijestee wordt aangegeven dat de groep middenhuurders echt tussen wal en schip terecht komen. Ze kunnen niet terecht in een sociale huurwoning en kunnen niet kopen i.v.m. hun inkomen. Dat wordt als probleem op de Groningse woningmarkt gezien. Met een gemiddelde koopprijs van een woning voor € 450.000 ligt dit ook ver buiten de NHG-grens (€ 355.000 in 2022) wat gezien wordt als grens voor sociale koop, wat feitelijk geen sociale koop meer is. Zie berekening hiernaast.

$$TPV = A \cdot \frac{((1 - 1 + i)^{-n})}{i}$$

Vergelijking 1 Totale contante waarde

Jaarlijkse annuïteiten voor een geldlening van € 355.000, - bedragen € 17.530, - aan rente (2,75% per jaar) en aflossing per jaar. Inclusief het fiscaal aftrektarief (37,05%) op hypotheekrente á € 2.100, - in jaar 1, bedragen de maandlasten € 1.285, -. De kosten voor verzekering, belastingen en instandhouding zijn daarbij nog niet inbegrepen. Het verzamelinkomen dient ruim €70.000, - te bedragen voor een geldlening van € 355.000, -. (Voor een geldlening á € 450.000, -; is een verzamelinkomen benodigd van bijna € 90.000, -)

(TPV= Total Present Value, A=annuïteit, i=rente, n=looptijd in jaren)

Met name bij nieuwbouw wordt een rol voor corporaties gezien voor het middensegment.

5.1.2. Markttoets

Een toets bedoeld voor alle nieuwe financiële activiteiten van woningcorporaties die niet worden geormerkt als DAEB-activiteiten, waaronder het bouwen van middenhuurwoningen. Met het vervallen ervan is bij een deel van de respondenten het beleid erop aangepast waardoor het

middensegment opnieuw wordt bediend. Nijstee gaf aan dat de markttoets niet als belemmerend werd ervaren.

Aangegeven wordt dat marktpartijen wel woningen voor het middensegment verhuren maar dan tegen een hoge middenhuur en de woningen die worden gerealiseerd zijn vaak klein. Door de ontwikkeling van kleinere appartementen (vb. Woldringlocatie: 435 appartementen, 30-50m², alle in de vrije sector) tegen hoge middenhuurprijzen wordt de prijs per m² woonoppervlak hoog. De gemeente wil daar meer regie op voeren. In uitleglocaties worden inmiddels eisen gesteld aan een percentage sociale huur, middenhuur en (sociale) koop. Daarmee wil de gemeente dat een bijdrage door alle partijen wordt geleverd aan de ongedeelde stad.

5.1.3. Scheiding DAEB en niet-DAEB activiteiten

Als belemmering is met 1 respondent verder gesproken over de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten en de overheveling ervan. Met name de financiering van niet-DAEB activiteiten wordt gezien als belemmerend. Doordat ontwikkeling binnen de niet-DAEB activiteiten vallen en daarmee buiten de gereguleerde sector is het lastig om met een kleine niet-DAEB portefeuille te investeren. Het traject voor het aantrekken van financiering wijkt namelijk sterk af van het proces van het aantrekken van een WSW-geborgde lening. Belemmerend is dat de niet-DAEB tak zelfstandig de verplichtingen moet dragen, zonder subsidie van de DAEB-tak.

5.1.4. Institutionele belemmeringen

In het onderzoek zijn respondenten gevraagd naar de institutionele belemmeringen. Met het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er ook een einde aan de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN). Lefier gaf aan dat de regeling ervoor zorgde dat er niet gebouwd werd voor niet-gereguleerde huurwoningen vanwege het mislopen van de € 25.000 subsidie (RVVN) (door de bouw van woningen boven de lage aftoppingsgrens werd o.a. het middenhuursegment (onbedoeld) benadeeld). Met het afschaffen van de regeling is de prikkel nu weggenomen. Aangegeven wordt dat ongeborgd financieren wel overeind blijft. Met een grotere niet-DAEB portefeuille lukt de financiering, maar dat zou een belemmering kunnen zijn, net als marktprijzen door opgelegd prijscategorieën en huurregulatie. Verder wordt door respondenten aangegeven dat ze niet belemmerd worden.

5.2. Mogelijke oplossingsrichtingen

5.2.1. Liberalisatiegrens verhogen

Woningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (prijspeil 2022 € 763,48) zijn gereguleerd. Deze huurprijsregulering kan in het woningwaarderingsstelsel worden opgenomen. Het effect van de regulering zorgt ervoor dat de huren niet extreem stijgen in die stadsdelen waar onvoldoende woningen voor het middenhuursegment worden aangeboden.

Met een verhoging van het plafond van het woningwaarderingsstelsel naar € 1.000,- worden ook woningen die nu vanwege de hoogte van de huurprijs buiten het bestel vallen, beschermd. Door deze woningen op te nemen in het stelsel wordt, naast de doelgroep waarvoor woningcorporaties zijn opgericht, primair voor huishoudens met recht op huurtoeslag en secundair voor huishoudens met een inkomen als vastgesteld door de Europese Commissie³, ook het middenhuursegment een kerntaak waarop woningcorporaties ingezet kunnen worden. Zeker in gebieden waarbij een tekort is aan woningen, zoals in Groningen, kan een gemeente met een woonvisie en prestatieafspraken in gezamenlijkheid met de corporaties hierop inzetten.

Woningcorporaties zijn wel gehouden aan passend toewijzen. In theorie kan maximaal 15% worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen, maar woningcorporaties maken hier heel beperkt gebruik van. Door het verhogen van de liberalisatiegrens wordt het voor corporaties eenvoudiger om (nieuwbouw)woningen te verhuren in het middensegment. Een negatieve evaluatie van de markttoets kan belemmerend werken.

Financiering wordt eenvoudiger met de uitbreiding van het stelsel. Corporaties kunnen dan voor het middensegment ook gebruik maken door het WSW geborgde leningen waardoor de vermogensbuffer en kasstroom vanuit de DAEB wordt ingezet.

Respondenten geven aan dat financiering vanuit niet-DAEB ingewikkeld is als de omvang van niet-DAEB beperkt is.

³ Inkomensgrens vastgelegd door Europese Commissie waardoor woningcorporaties staatssteun kunnen ontvangen zonder in strijd te zijn met de EU mededingsregels

5.2.2. Liberaliseren van sociale huurwoningen ten gunste van het middensegment

Vanuit volkshuisvestelijke doeleinden, zoals meer menging in de wijk, kan als overweging een deel van de voorraad sneller worden geliberaliseerd zodat er meer aanbod voor het middenhuursegment ontstaat. Aangegeven wordt dat er wel heel voorzichtig mee om wordt gegaan. Zonder een grote niet-DAEB portefeuille wordt het ingewikkeld doordat het aantrekken van extern geld dat niet is geborgd. Het kan mogelijk worden gefinancierd vanuit de kasstromen, indien deze ruimte aanwezig is, van de niet-DAEB activiteiten.

LIBERALISEREN BIJ MUTATIE

Een mogelijke oplossing voor het tekort aan huurwoningen in het middensegment kan zijn om woningen van een woningcorporatie te liberaliseren zoals verkend in de beleidsstudie van het Planbureau voor de Leefomgeving door A. Vlak et al door een administratieve scheiding op basis van de woonkwaliteit. Met een gemiddelde van 152 WWS-punten voldoet een groot deel van de sociale woningen hier reeds aan. Met het verschuiven van de woningen vanuit de sociale woningvoorraad neemt dit deel wel af terwijl er nu al onvoldoende sociale huurwoningen zijn. Dit wordt bevestigd in de prestatieafspraken waarin woningcorporaties wordt gevraagd om meer sociale huurwoningen te bouwen. Er wordt verschillend over gedacht. Zolang het vanuit volkshuisvestelijke doelen bijdraagt aan de kwaliteit van de wijk zou een deel van de bestaande voorraad, bij mutatie, kunnen worden verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In de praktijk blijkt deze maatregel echter weinig effectief omdat maar een heel beperkt deel naar niet-DAEB wordt overgeheveld. Ook moeten de woningen tegen marktwaarde worden overgeheveld terwijl er geen markthuur voor wordt gevraagd, maar een veel lagere middenhuur. Bij aankoop tegen marktwaarde is het niet rendabel en heeft een negatief effect op de financiële positie van de woningcorporatie.

Ontwikkeling marktwaarde huurwoningen in Groningen

In 2022 is de gemiddelde huurprijs in Groningen € 15,46 per m², een stijging van 21,8% t.o.v. een jaar eerder. Met een gemiddelde oppervlakte 84,7m² (van woningen die van huurder wisselden) bedraagt de markthuur in Groningen in 2022 gemiddeld € 1.310, - (NVM, 2022).

LIBERALISEREN BIJ VERKOOP

Het directe effect van verkoop en liberalisatie van corporatiebezit is dat het aantal sociale huurwoningen krimpt. Het heeft een indirect effect op de financiële middelen van corporaties om in de uitbreiding van de sociale huurvoorraad te investeren (M. Jonker et al, 2015). In de prestatieafspraken wordt met gemeente Groningen afspraken gemaakt om de sociale woningvoorraad te laten groeien, niet krimpen. Respondenten geven aan dat er alleen versnipperd bezit wordt verkocht bij mutatie. Ze worden verkocht tegen de dan geldende marktwaarde en ze worden niet aangeboden ten gunste van het middensegment. Daarbij is de omvang van de versnipperde woningen bij mutatie zeer beperkt. Ook heeft de maatregel effect op de omvang van sociale huurwoningen. Deze wordt kleiner in omvang wat niet wenselijk is.

In het verleden zijn door Nijestee wel woningen met erfpacht verkocht waardoor de koopprijs lager lag dan de dan geldende marktwaarde. Met de huidige hoge vrij op naam (VON) prijzen is de grondcomponent een mogelijke oplossing. Met erfpacht is er ook een antispeculatie aanwezig waardoor de winst op verkochte woningen wordt gedeeld met de woningcorporatie.

5.2.3. Nieuwbouw voor het middenhuursegment

De stad Groningen trekt een groot aantal (nieuwe) mensen aan die er alleen of samen willen wonen. Een ieder heeft zijn eigen wensen en daarmee is de vraag naar een verschillend aantal woningen groot. Dit is terug te vinden in de groeicijfers van de stad. In de periode 2010-2018 is de bevolking in Nederland gegroeid met een 3,7 procent. De groei van de gemeente Groningen in dezelfde periode komt uit op 8 procent, nog los van de groei van het aantal huishoudens. Dat bedroeg in de periode 2010-2018 maar liefst 11 procent. De vraag naar een woning is dus groot en om te voorzien in de behoefte naar woningen moet er fors worden bijgebouwd. Daarmee koerst Groningen af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028 (in 2022: 235.000).

Om de groei in de stad Groningen op te vangen moet er moet flink worden bijgebouwd. De tekorten aan het aantal nieuwbouwwoningen, ontstaan sinds de kredietcrises, moet snel worden ingehaald. Woningcorporaties bieden de mogelijkheid om middenhuursegment woningen beschikbaar te maken en te houden. De gemeente geeft het voorkeursprogramma mee, bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen of juist middenhuur of koop.

Alle respondenten geven eenduidig aan om extra huurwoningen ten behoeve van het middensegment te willen bijbouwen. Wat aangegeven wordt is dat het de wijkaanpak ten goede moet komen. Met middenhuur wordt zo meer diversiteit aangebracht wat de kwaliteit van de wijk bevordert.

5.2.4. Samenwerking met marktpartijen

Gemeente Groningen staat voor de uitdaging om in een korte periode 5.000-15.000 woningen toe te voegen. De hulp van de markt is noodzakelijk bij de uitvoering daarvan en resultaten/ doelen te behalen. Kennis, ervaring en capaciteit is bij ontwikkelende marktpartijen aanwezig. Onbekendheid van woningcorporaties om met marktpartijen te werken zorgt echter voor onzekerheid. Dit heeft betrekking op cultuur, werkwijze, rendementen, verdienmodel en te verwachten doelen. Echter hebben gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars grondposities waardoor ze tot elkaar veroordeeld/ elkaar nodig zijn. Ze kunnen elkaar ook versterken en de risico's verspreiden door elkaar langjarig vast te houden. Dit wordt deels bevestigd door de respondenten. In tegenstelling tot woningcorporaties, waar gestuurd wordt op maatschappelijk rendement (het afleveren van een kwalitatief goede wijk), sturen marktpartijen op financieel rendement. Aangegeven wordt dat dat ten koste gaat van de woonkwaliteit met een beperkte omvang van de plattegronden. De ongedeelde stad wordt zo niet door woningcorporaties beschouwd. Ook wordt aangegeven dat er per project wordt gekeken welke mogelijkheden een samenwerking biedt, bijvoorbeeld gedreven door financiële (on)mogelijkheden.

6. Analyse

In dit hoofdstuk zijn een 3-tal analyses uitgewerkt naar aanleiding van het empirisch onderzoek als beschreven in hoofdstuk 5, te weten: de omvang van het middenhuursegment is ontoereikend, wat de institutionele invloed voor woningcorporaties is en welke oplossingsrichtingen kansrijk zijn om het tekort aan middenhuurwoningen te verkleinen.

Analyse 1: Omvang van het middenhuursegment ontoereikend

Nederland heeft ongeveer 8 miljoen woningen. Bijna 6 op 10 Nederlandse woningen zijn koopwoningen, 4 op de 10 zijn huurwoningen. 5 op de 100(!) zijn huurwoningen, bestemd voor het middenhuursegment. Met het ingaan van de woningwet in 2015 werd het takenpakket van woningcorporaties terug gebracht naar de kerntaak. Het middensegment werd niet gezien als kerntaak.

Daarentegen is er veel vraag naar huurwoningen voor het middensegment met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan € 1.000,-. Dit segment wordt nu amper bediend terwijl de groep met een inkomen behorend tot het middensegment en voor het eerst een woning gaat huren hiervan afhankelijk zijn. Het alternatief is een koopwoning, echter dit ligt in de stad steeds verder buiten hun bereik. Om die reden is het van belang dat woningcorporaties ook aan deze doelgroep een bijdrage leveren. (J. Conijn, Afbakening taken woningcorporaties schaadt publiek belang, 2022). Volgens Conijn was het geen verstandige keuze om, met de nieuwe woningwet, de kerntaken en andere taken (niet-DAEB) van woningcorporaties in aparte bedrijfstakken onder te brengen.

Volgens ABF Research (figuur 9) was het tekort aan huurwoningen voor het middensegment bijna 3x groter (11%) dan de gemiddelde schaarste (4%) op de gehele woningmarkt.

Afgelopen jaar was de groep die geïnteresseerd is in een woning met een huurprijs behorend tot het middensegment gegroeid van 138 duizend huishoudens in 2012 naar 228 duizend huishoudens in 2021, een stijging van meer dan 65%. De groep die met name is geïnteresseerd in het middenhuursegment is de groep tot de leeftijd van ongeveer 25 jaar. Een tweede groep die is geïnteresseerd is, is de groep met een inkomen tot 1,5x modaal (Rabobank, 2022).

In Groningen zijn ongeveer 1.000 woningen (zie tabel 4; aantal huurwoningen in het middensegment) van woningcorporaties qua huurprijs gepositioneerd in het middensegment. Sinds 2015, met het ingaan van de nieuwe woningwet is de omvang met ongeveer 25% gedaald. Dit komt met name doordat woningcorporatie Nijestee ruim 400 woningen (bij mutatie) heeft verkocht ten gunste van de kerntaak. Met de komst van de nieuwe woningwet werden woningcorporaties minder actief in het middensegment, ze kwamen alleen in beeld als de markt het liet afweten. De markttoets leidde tot onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden en extra vertraging bij bouwplannen, en door gebrek aan aanbod is er geen of nauwelijks doorstroming.

Sinds 2022 zetten Groningse woningcorporaties, naar vermogen, weer in op het middensegment bij nieuwbouw en wijkvernieuwing om het aandeel hierin uit te breiden, om een bijdrage te leveren aan de ongedeelde stad. Het middensegment valt echter onder niet-DAEB. Het is daarom voor woningcorporaties ingewikkeld om niet-geborgde leningen te ontvangen. Financiering met niet-geborgde leningen vormt een belemmering om volop in te zetten op deze doelgroep en daarmee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Met een beperkte omvang van niet-DAEB bezit is financiering uit de bestaande kasstromen slechts beperkt mogelijk terwijl de vraag naar woningen in het middensegment flink is toegenomen.

Analyse 2: Institutionele invloed op woningcorporaties

Verhuurderheffing

Met de aankondiging van de verhuurderheffing in 2010 in het regeer- en gedoogakkoord moesten de overheidsfinanciën weer op orde worden gebracht. De omvang was zo bepaald dat de constante investeringscapaciteit van de sociale sector gelijk bleef door extra huurinkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging), slimmere (goedkopere) bedrijfsvoering en verkoop van bestaand bezit. Met de inkomensafhankelijke huurverhogingen moest de doorstroming van middeninkomens worden bevorderd, waardoor scheefhuur in de sociale huurvoorraad zou worden verminderd. Door het COELO werd in 2016 al geconcludeerd dat de verhuurderheffing bedoeld was om een begrotingstekort op te vangen.

Doordat huurders van een geliberaliseerde woning en kopers worden ontzien werkt de verhuurderheffing denivellerend. Woningcorporaties met een woningbestand uitsluitend bestemd voor de sociale doelgroep kwamen in de financiële problemen en met minder financiële middelen kan er minder worden geïnvesteerd.

De verhuurderheffing is belemmerend geweest om woningen te bouwen ten gunste van het middensegment vanwege de RVV-subsidie (Regeling Vermindering Verhuurdersheffing. Een fiscale subsidie wanneer je investeert in de verduurzaming van bestaande sociale woningen). Het bood een fiscaal voordeel (€ 25.000, - per nieuw te bouwen woning) als er geïnvesteerd werd in de bouw van nieuwe huurwoningen met een lage huur. Daarmee werd de bouw ten gunste van het middensegment bestraft wat heeft bijgedragen aan de inkrimping van het middensegment van woningcorporaties. Met het wetsvoorstel dat afschaffing regelt, ontstaat meer investeringscapaciteit. Gemeente en woningcorporaties maken bindende afspraken over hoe de ontstane financiële ruimte wordt ingezet voor de bouw van flexwoningen, huurwoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, onderhoud van bestaand bezit, energiebesparende maatregelen en voor leefbaarheid.

Markttoets

De markttoets heeft met de invoering van de nieuwe woningwet belemmerend gewerkt vanwege het inperken van niet-DAEB activiteiten. Voor deze investeringen was toestemming nodig van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Een door de gemeente op te stellen markttoets is tijdelijk vervallen tot 2024. Niet-DAEB gerelateerde activiteiten die voor 2024 starten, behoeven geen goedkeuring meer van de Aw. Het opschorten van de markttoets stimuleert de inzet van niet-DAEB middelen van woningcorporaties. Dit betekent dat woningcorporaties opnieuw kunnen investeren in het niet-DAEB vermogen ten gunste van de doelgroep die is aangewezen op het middenhuursegment, goedkope koop en locaties met gedifferentieerd bezit (mix van sociale- en middensegment).

Door afschaffing van de markttoets gaan de Groningse woningcorporaties weer investeren ten gunste van het middensegment. Drie van de benaderde woningcorporaties geven aan dat de drempels zijn weggehaald en het nu gemakkelijker is om middeldure huur te realiseren.

(niet)DAEB

Met de nieuwe woningwet is een scheiding ontstaan in het bezit van woningcorporaties. Het blijkt dat er maar een beperkte hoeveelheid geplaatst is in niet-DAEB. In de scheidingsvoorstellen konden woningcorporaties ervoor kiezen om de minister te verzoeken extra bezit en bijbehorende leningen naar de niet-DAEB over te hevelen. Daarvoor was wel een zienswijze van de plaatselijke gemeente benodigd.



Er blijkt dat gemeenten, die de scheidingsvoorstellen beoordeelden, vaak kritisch waren op de omvang van niet-DAEB. Door op verzoek van de gemeenten het aantal niet-DAEB eenheden naar beneden bij te stellen kon de problematiek rondom het tekort aan middenhuurwoningen worden afgeleid, alhoewel bij het totstandkomen van de scheiding in 2015 dit niet werd voorzien. Volgens de WWS punten zou namelijk een veel groter deel passen in het niet-DAEB bezit. En met een grotere omvang van niet-DAEB zou financiering ook gemakkelijker worden in de bijdrage van woningcorporatie aan het middensegment.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten sinds 2016, volgens de nieuwe woningwet, passend toewijzen. Doordat het percentage passend toewijzen zo hoog is, is er betrekkelijk weinig ruimte voor het bedienen van het middensegment.

In 2022 is het percentage voor passend toewijzen gewijzigd van 95% naar in principe 92,5%. Dit betekent dat er minimaal 92,5% van de huishoudens met een nieuwe huurovereenkomst en een verzamelinkomen tot aan de inkomensgrens (max. 45.014 euro) wordt gehuisvest in een woning met een kale huurprijs niet hoger dan de aftoppingsgrens. 7,5% mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Als hierover (prestatie)afspraken worden gemaakt met de plaatselijke gemeente en huurdersorganisaties mag het vrij toe te wijzen percentage worden verhoogd naar 15%. In dat geval wordt er dus minimaal 85% van de woningen toegewezen aan de doelgroep.

In de praktijk blijkt dat een groter deel, zeker in Groningen wordt toegewezen tot aan de liberalisatiegrens. Onderstaand een overzicht van de toewijzingen in 2021 volgens de jaarverslagen.

	Totaal aantal verhuringen	Boven liberalisatiegrens	% boven liberalisatiegrens
De Huismeesters	669	7 ⁴	1%
Lefier	3.254	143	4%
Nijestee	1.600	16	1%
	5.523	166	3%

Tabel 9 aantal verhuring van woningcorporaties boven de liberalisatiegrens in Groningen (cijfers Patrimonium niet beschikbaar)

⁴ Op basis van percentage passend toewijzen in 2020

Analyse 3: Welke oplossingsinrichtingen zijn kansrijk

Liberalisatiegrens verhogen

Woningen tot aan de liberalisatiegrens zijn gereguleerd. De huurprijsregulering draagt bij aan verbeterde betaalbaarheid van woningen. Door liberalisatiegrens te verhogen naar € 1.000,- wordt het middensegment ook onderdeel van de DAEB en kunnen woningcorporaties geborgd financieren en is geen markttoets meer nodig (alleen voor niet-DAEB). Door te investeren in nieuwbouw van middenhuurwoningen wordt de totale omvang van een woningcorporatie groter en heeft het geen negatief effect voor mensen met een lager inkomen. Zonder markttoets wordt het namelijk eenvoudiger om middensegmentwoningen bij te bouwen. Gemeenten moeten daarbij worden aangespoord om meer bouwlocaties beschikbaar te stellen.

Woningcorporaties blijven wel gehouden aan passend toewijzen. Nu al is slechts een beperkt percentage beschikbaar voor huishoudens met een inkomen hoger dan de passendheidsnorm. Uitbreiding van de passendheidsnorm ten gunste van het middensegment zou een oplossing bieden in de toewijzing aan deze groep.

Liberaliseren sociale huurwoningen

Vanuit volkshuisvestelijke doeleinden, zoals meer menging in de wijk kan als overweging een deel van de voorraad sneller worden geliberaliseerd zodat er meer aanbod voor het middenhuursegment ontstaat. Met een gemiddelde van 152 WWS-punten voldoet al een groot deel van de sociale huurvoorraad hieraan. Het lijkt echter niet kansrijk omdat gemeenten veelal vragen om uitbreiden van de (sociale) huurvoorraad, geen inperking. Ook moeten de woningen tegen marktwaarde (aankoop in niet-DAEB) worden overgeheveld terwijl er geen markthuur voor wordt gevraagd, maar een veel lagere middenhuur. Bij aankoop tegen marktwaarde is het niet rendabel en heeft een negatief effect op de financiële positie van de woningcorporatie.

Het directe effect van verkoop en liberalisatie van corporatiebezit is dat het aantal sociale huurwoningen krimpt. In de prestatieafspraken wordt met gemeente Groningen afspraken gemaakt om de sociale woningvoorraad te laten groeien en geen woningen te verkopen. Verkoop van huurwoningen wordt alleen bij mutatie overwogen. Om het middensegment te laten groeien door verkoop van lege woningen zal een lange tijdsduur met zich meebrengen.

Nieuwbouw voor het middensegment

Het afschaffen van de markttoets zorgt voor verschuiving ten gunste van nieuw te bouwen aanbod in het middensegment door de woningcorporaties. Daarmee vullen ze het tekort op aan nieuwe huurwoningen in de vrije sector die marktpartijen laten liggen. De markttoets zorgde voor rompslomp en onzekerheid over de uitkomst. Door die onzekerheid konden woningcorporaties geen woningen realiseren in het middensegment en de markt realiseerde ze niet. Woningcorporaties moesten zich volgens de minister bezig houden met hun kerntaak (kwalitatief en betaalbaar aanbod van sociale huurwoningen). Het segment boven de liberalisatiegrens was bedoeld voor de markt. Woningcorporaties mochten wel middenhuurwoningen bouwen maar waren afhankelijk van gemeenten die daarvoor een marktonderzoek moesten doen. Met dit onderzoek werd onderzocht of er commerciële partijen waren die de woningen ten gunste van het middensegment wilden bouwen.

Er ligt een taak voor gemeenten om gronden tegen een gereduceerd tarief voor woningcorporaties aan te wijzen waarop gebouwd kan worden voor het middensegment. Belemmerend voor uitbreiding van niet-DAEB woningen voor woningcorporaties blijft, naast de uitgestelde markttoets, een niet geborgde financiering. Daarom blijkt in de praktijk uitbreiding van het middenhuursegment maar beperkt mogelijk en kan niet worden gezien als zeer kansrijk.

7. Conclusie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk beantwoordt de centrale onderzoeksvraag: In hoeverre ervaren woningcorporaties belemmeringen in hun bijdrage aan huisvesting van middeninkomensgroepen in gemeente Groningen.

7.1. Conclusie

7.1.1. Hoe groot is de vraag naar middensegment huurwoningen in het algemeen en in gemeente Groningen?

Het aantal huurwoningen in Nederland, bestemd voor het middensegment, is in 2021 totaal 392.000. 69% van de woningen is in privaat eigendom, 31% behoort toe aan een woningcorporatie.

Sinds de nieuwe Woningwet 2015 is het aandeel van woningcorporaties sterk gedaald (2015: 137.000 vs. 2021: 122.000 woningen, -/-12,3%).

Sinds 2015 is het aandeel van private middenhuur sterk gestegen (2015: 170.000 vs. 2021: 270.000 woningen, +/+ 58,8%).

In 2019 lag het tekort aan woningen in het middensegment op 45.000 woningen. Dit komt neer op een tekort van 11% van de totale voorraad middenhuurwoningen. Daarmee is de totale schaarste aan middenhuurwoningen bijna 3x groter dan de gemiddelde schaarste voor de gehele woningmarkt met (afgerond) 4%. Tot 2030 wordt een tekort van 75.000 tot 100.000 woningen in dit segment verwacht. Daarmee is het te kort aan miuddesegmenthuurwoningen verder opgelopen ten opzichte van de resultaten uit het bestaande onderzoek van Driessen (Hoofdstuk 2.5)

In gemeente Groningen is het aandeel middenhuurwoningen in het bezit van woningcorporaties zeer beperkt met een percentage van 1,1% (1.320) t.o.v. van het totaal aantal woningen (119.000) in Groningen. De omvang van het totaal aantal huurwoningen voor het middensegment in Groningen bedraagt 4.445 woningen. Een aandeel van slechts 3,7 procent. De marktvrage is in het meerjarenprogramma Wonen van gemeente Groningen gesteld op 5.500 woningen voor het middenhuursegment. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het totaal aantal huurwoningen voor het middensegment nog niet half voldoet aan de marktvrage. Het meerjarenprogramma dateert van 2020. Sindsdien is de vraag naar woonruimte in Groningen gestegen, niet gedaald.

Woningcorporaties in Groningen in het algemeen hebben een passieve houding ten aanzien van middensegment huurwoningen. Doordat het niet toebehoort aan hun kerntaak, wordt weinig verantwoordelijkheid (traditioneel behoudend) omtrent de tekortkoming aan middensegment huurwoningen gevoeld.

7.1.2. Wat zijn de belemmeringen voor woningcorporaties in hun bijdrage aan huisvesting van middeninkomensgroepen in het algemeen en in Groningen?

De kracht van een samenleving wordt in een belangrijke mate verkregen door de inrichting en kwaliteit van haar instituties. Een goed werkend stelsel van informele en formele regels en organisaties is erbij gebaat. Zonder deze regels en wetten kunnen overheden en het maatschappelijk middenveld niet goed functioneren.

Primair zijn woningcorporaties opgericht om te bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor mensen waarvan het inkomen niet toereikend is om zelf een woning op de markt te kopen of te huren. Daarnaast werd niet-DAEB bezit gebouwd, verhuurd en beheerd. Met de

herziene woningwet 2015 is concentratie op hun kerntaak (opnieuw) het doel. Het bezit van woningcorporaties is tussen 2015 en 2021 afgenomen met meer dan 12% afgenomen.

Het middenhuursegment valt niet onder de primaire taak van een woningcorporatie. Sinds 2022 zetten Groningse woningcorporaties, naar vermogen, weer in op het middensegment bij nieuwbouw en wijkvernieuwing om het aandeel hierin uit te breiden en zo een bijdrage te leveren aan de ongedeelde stad. Een actiever houding van Groningse woningcorporaties om bij te dragen aan het bouwen, verhuren en beheren van middensegment huurwoningen is zeer gewenst.

Om de leefbaarheid in wijken te bevorderen is een gedifferentieerd aanbod van woningen wenselijk. Om binnen een wijk door te kunnen stromen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning is groei van omvang voor deze groep (niet-DAEB) noodzakelijk.

De belangrijkste instituties die belemmerend werken voor huisvesting door woningcorporaties in het middensegment zijn:

- Markttoets (tot 2025 buitenwerkingstelling)
- Passend toewijzen
- Scheiding (niet)-DAEB
- Verhuurderheffing (wetsvoorstel dat afschaffing regelt per 2023)

Vanaf 2022 moeten woningcorporaties 92,5% van de huishoudens passend toewijzen. Dat beperkt de vrijheid voor woningcorporaties om sociale huurwoningen aan middeninkomens toe te wijzen.

Met de komst van de woningwet 2015 zijn woningcorporaties gesplitst in 1 of meerdere bedrijfsonderdelen. Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) worden in de geborgde tak uitgevoerd. Voor de niet-DAEB tak, geliberaliseerde huurwoningen, verviel de mogelijkheid om leningen voor geliberaliseerde woningen nog langer te borgen met staatssteun. Met een kleinere omvang van de niet-DAEB portefeuille, doordat gemeenten vaak kritisch waren op de omvang van niet-DAEB, is financiering c.q. commerciële financiering moeilijker. Dit werkt belemmerend voor het bouwen, verhuren en beheren aan het middensegment.

7.2. Aanbevelingen

7.2.1. Welke aanbevelingen levert het onderzoek op voor het vergroten van de inzet van Groningse woningcorporaties in het middensegment.

Woningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens zijn gereguleerd en dat de huren niet extreem stijgen in die stadsdelen waar onvoldoende woningen voor het middenhuursegment worden aangeboden. Met een verhoging van het plafond van het woningwaarderingstelsel naar € 1.000,- (te indexeren) worden ook woningen die nu vanwege de hoogte van de huurprijs buiten het bestel vallen, beschermd. Door deze woningen op te nemen in het stelsel wordt, naast de primaire en secundaire doelgroep van woningcorporaties, ook het middenhuursegment een kerntaak waarop woningcorporaties ingezet kunnen worden.

De stad Groningen trekt een groot aantal (nieuwe) mensen aan die er alleen of samen willen wonen. Een ieder heeft zijn eigen wensen en daarmee is de vraag naar een verschillend aantal woningen groot. Dit is terug te vinden in de groeicijfers van de stad. In de periode 2010-2018 is de bevolking in Nederland gegroeid met een 3,7 procent. De groei van de gemeente Groningen in dezelfde periode komt uit op 8 procent, nog los van de groei van het aantal huishoudens. Dat bedroeg in de periode

2010-2018 maar liefst 11 procent. De vraag naar een woning is dus groot en om te voorzien in de behoefte naar woningen moet er fors worden bijgebouwd.

7.3. Reflectie

Sinds de aanvang van mijn onderzoek in september 2021 is er veel politieke beweging rondom dit vraagstuk. Met de komst van kabinet Rutte IV in december van het afgelopen jaar is er weer een Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), is de markttoets de gehele kabinetsperiode van Rutte IV opgeschort en kan een versnelling in gang worden gezet om te komen tot woningbouw van rond de 100.000 woningen per jaar. Ook wordt de verhuurderheffing afgeschaft en worden er bindende prestatieafspraken met woningcorporaties gemaakt zodat de financiële ruimte die hierdoor ontstaat ingezet wordt voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen en leefbaarheid van wijken waarbij speciale aandacht uitgaat naar o.a. middeninkomens. Tevens is in het coalitieakkoord 2021-2025 afgesproken om middenhuurwoning een vorm van rechtsbescherming te geven, waardoor het realiseren van huurwoningen ten behoeve van het middensegment in financieel opzicht interessant blijft voor institutionele beleggers. Aanbevelingen over nationale regelgeving in deze scriptie worden nu al opgepakt door de minister waarmee het een actueel thema is en heel fijn dat de minister daar oog voor heeft. Dat geldt ook voor het gehele kabinet die het onderwerp serieus neemt en problemen inziet.

Dat vond ik meteen ook lastig. Sinds de aanstelling van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening is de gehele woningmarkt volop in beweging en worden in sneltreinvaart (wets)voorstellen en wijzigingen ingediend.

Een groot contrast t.o.v. de vorige minister van Wonen en Rijksdienst die het ministerie heeft afgeschaft.

Het onderzoek is in gemeente Groningen gedaan. Gemeente Groningen staat omtrent dit onderzoek ook op zichzelf. In de regio rondom Groningen is de behoefte naar middenhuurwoningen veel lager (5-10%) en worden huishoudens voorzien in het bezitten van een woning.

Woningcorporaties in Groningen hebben een vrij traditionele rol (het is niet hun taak, maar wel een opgave) ingenomen omtrent de bediening van het middenhuursegment. Van oorsprong zijn ze erop gericht om zich dicht bij hun kerntaak te houden. Nu de druk op de Groningse markt verder toeneemt en marktpartijen het middenhuursegment nauwelijks bedienen, ontstaat het besef dat het bieden van huisvesting voor het middensegment een secundaire taak kan worden, echter nooit ten koste van sociale huur.

Geciteerde werken

(sd).

- A. Vlak, M. v. (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- ABDTOPConsult. (2018). *twee onder 1 kap*. Algemene Bestuursdienst BZK.
- Aedes. (2022). *hoe-zit-het-nu-met-inkomensafhankelijke-huren*. Opgehaald van <https://aedes.nl/>: <https://aedes.nl/over-aedes/hoe-zit-het-nu-met-inkomensafhankelijke-huren>
- aedesdatacentrum.nl. (2022, maart 5). Opgehaald van aedesdatacentrum.nl: https://aedesdatacentrum.nl/jive?workspace_guid=644b2632-1261-4bb3-b2f5-d953e5663a08
- Aristotelis. (350 v.C.). *Politika*.
- Beekers, W. (2012). *Het bewoonbare land: Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland*. Amsterdam: Vrije universiteit Amsterdam.
- Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). (2001). *Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Toepassing van het toezicht*. Opgehaald van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014528/2002-12-24#:~:text=Aan%20Bijlage%20I%20toegevoegd,ingevoerd%20op%205%20november%202001>).
- Besluit beheer sociale-huursector(BBSH). (1998). *Toepassing toezicht op toegelaten instellingen (BBSH)*. Opgehaald van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0010820/2000-02-07>
- Bessing et al, B. R. (2008). *De Nederlandse woningmarkt en overheidsbeleid*. Amsterdam: ASRE Research Center.
- Boissevain, J. (1865). *Staaikundig en staathuishoudkundig jaarboekje*.
- BZK. (2021, 11 08). *Middenhuurvraag en -aanbod*. Opgehaald van www.woningmarktbeleid.nl: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod>
- BZK. (2022, maart 6). *berekening-woningbouwopgave*. Opgehaald van [woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl/): <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>
- BZK. (2022, maart 6). *Miidenhuurvraag en aanbod*. Opgehaald van [woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl/): <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod>
- Capital Value. (2021). *De woning(beleggings)markt in beeld 2021*. Capital value.
- CBS. (2021). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder*. Opgehaald van [CBS.nl](http://www.cbs.nl/): <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>
- CBS. (2022). *8 miljoen woningen in Nederland*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/31/8-miljoen-woningen-in-nederland>

- CBS. (2022). *bereken huurverhoging vrije sector huurwoning of bedrijfspand*. Opgehaald van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/bereken-huurverhoging-vrije-sector-huurwoning-of-bedrijfspand>
- Coalitieakkoord 2021-2025. (2021, december 12). *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst*. VVD, D66, CDA, Christen unie.
- Coase, R. (1937). *The nature of the firm*.
- Companen. (2020). *Rol en taak corporaties ouderhuisvesting*.
- (2020). *Doelgroepenverordening Groningen*. Groningen.
- E. Geutink, L. L. (2021). *Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur*. Stec Groep.
- E. Heuf e.a. (2020). *Woningmarktonderzoek 2020-2030*. Groningen: KAW.
- Enneman, B. (2007). *De doelmatigheid van PPS in een Neo-institutioneel Economisch perspectief*. Gemeente Groningen. (sd). *Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023*.
- Groningen, G. (2020). *Woonvisie gemeente Groningen; een thuis voor iedereen*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Hoek-Gerritsen, V. (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- J. Conijn. (2011). *Corporaties op een kruispunt*. Utrecht: De vernieuwde stad.
- J. Conijn. (2015). *middeldure-huur-er-is-genoeg-potentie-in-de-bestaande-voorraad*. Opgehaald van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu>: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/johan-conijn-over-middeldure-huur-er-is-genoeg-potentie-in-de-bestaande-voorraad/>
- J. Conijn. (2018). *Een uitweg uit de beklemming van de DAEB-scheiding*. Amsterdam.
- J. Conijn. (2022). Afbakening taken woningcorporaties schaadt publiek belang. <https://aedes.nl/woningwet/conijn-afbakening-taken-woningcorporaties-schaadt-publiek-belang>.
- J. Zweerink en W. Hassink. (2017). *Inzichten in de kenmerken van scheefwoners*. ESB Woningmarkt, pag. 380-381.
- Kadasterdata. (2022). <https://www.kadasterdata.nl>. Opgehaald van <https://www.kadasterdata.nl>
- kamerbrief 32 847, nr. 87. (sd).
- Koster en Rouwendaal. (2017). *Verkopen boven de vraagprijs*. Amsterdam: ASRE.
- M. Hekwolter of Hekhuis et al, R. N. (2017). The Housing market in Major Dutch cities. *De Nederlandsche Bank*, https://www.dnb.nl/media/ykmhc2el/201705_nr_1_-2017-_the_housing_market_in_major_dutch_cities.pdf.
- M. Jonker et al, F. W. (2015). *Kansen voor particuliere huur in Nederland*. Den Haag: Platform 31.
- Middelkoop, M. v., & Schilder, F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt*. Planbureau voor de leefomgeving.

- Ministerie van BZK. (2019). *Ruimte voor wonen; De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2018*, pag. 30. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van BZK. (2021). *Staat van de woningmarkt; Jaarrapportage*.
- Ministerie van BZK. (2022). *regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep*. Opgehaald van woningmarktbeleid.nl: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep>
- Ministerie van BZK. (2022). *woningwet-per-2022*. Opgehaald van woningmarktbeleid.nl: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woningwet-per-2022>
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2022, maart 5). *autoriteit-woningcorporaties*. Opgehaald van Inspectie Leefomgeving en Transport: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties>
- North, D. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, . Cambridge University Press, .
- NVM. (2022). *Transactiehuurprijzen stijgen verder door*. Opgehaald van NVM.nl: <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/transactiehuurprijzen-stijgen-verder-door/>
- Platform31. (2021). *Middeldure huur als smeerolie*. Opgehaald van www.platform31.nl/: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie>
- Rabobank. (2022). Opgehaald van <https://www.rabobank.nl/kennis/d011271142-middensegment-verder-gegroeid-maar-nieuwe-huurders-betalen-hoofdprijs>
- Schilder en Conijn. (2015). *Middeninkomens en het middensegment*. Amsterdam: ASRE.
- SER. (2020). *volatiliteit-economie*. Opgehaald van www.ser.nl/: <https://www.ser.nl/nl/Publicaties/volatiliteit-economie>
- Sleutelaar, M. D. (1902). *Woningwet en gezondheidswet*. Haarlem, <http://archive.org/details/woningwetmetinl00nethgoog/page/n64/mode/2up?view=theater>: De erven F. Bohn.
- The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations, State Aid No E 2/2005 and N 642/2009 (december 15, 2009).
- Tordoir, P. (2014). *Ruimtelijke structuur voor concurrentiekracht en welvaart*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Verordening doelgroepen woningbouw Groningen*. (2020). Opgehaald van lokaleregelgeving.overheid.nl: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR643572/1>
- Williamson, O. (1993). *Transaction Cost Economics*.
- Woononderzoek Nederland 2021. (2022). *Wonen langs de meetlat*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Bijlage 1: Samenvatting vragen woningcorporaties

Vraag 1:	Verhuurt u woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000, -, t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja
Lefier	Ja
Nijestee	Ja
Patrimonium	Ja

Vraag 2:	Hoe groot is het aandeel middensegment-huurwoningen bij uw corporatie?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ongeveer 70 woningen op een totaal van ca. 8.500 woningen
Lefier	Ongeveer 1.000 woningen op een totaal van ca. 26.000 woningen
Nijestee	Ongeveer 200 woningen op een totaal van ca. 12.000 woningen Na de nieuwe woningwet in 2015 is een koers gevaren om niet-DAEB woningen te verkopen. Sinds 2019 is middenhuur weer een belangrijk onderdeel in de portefeuille. Met name voor de balans in de wijk. Bij nieuwbouw is ongeveer 25% middenhuur.
Patrimonium	50 woningen op een totaal van ca 6.500 woningen

Vraag 3:	Is uw beleid omtrent huurwoningen ten gunste van het middensegment ook veranderd sinds de komst van de nieuwe woningwet in 2015?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja We willen weer middenhuur gaan realiseren.
Lefier	Ja We hebben sinds 2015 geen middeldure huurwoningen meer toegevoegd. Belemmerende factor was de markttoets.
Nijestee	Ja Sinds de nieuwe woningwet gingen we eerst helemaal terug naar de kerntaak en werd middenhuur verkocht. Vanaf 2019 zijn we opnieuw actief voor deze doelgroep. (De groep middenhuurders zijn vaak de verpleegkundigen, docenten e.d. die altijd contact hebben met de hele maatschappij, zowel meer- als minder bedeeden. Het zijn goede verbinders in de wijk. Door dat product in de wijk toe te voegen zijn ze aanwezig en is de balans goed. Je ziet dat in wijken waar het fout gaat vaak weinig middenhuurders zijn. Alleen

	maar sociaal en duur werkt eigenlijk nergens. Je hebt die middengroep echt fysiek nodig om goed te kunnen mengen.)
Patrimonium	Ja Laatste middenhuur in 2012 toegevoegd. Met intrede van de markttoets beperkt tot primaire doelgroep. Vanaf 2022 inzetten op middenhuur door afschaffing markttoets, marktvraag, rol corporaties vanuit woonvisie, woningnood, en de ongedeelde stad.

Vraag 4:	Maken huurwoningen ten gunste van het middensegment ook onderdeel uit van prestatieafspraken?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja In de prestatieafspraken maken we er afspraken over.
Lefier	Nee In de afgelopen jaren werd in de prestatieafspraken geen bod verwacht over middenhuur. Dit werd vanuit Lefier naar eigen inzien ingebracht. Met de komende prestatieafspraken maakt het ook onderdeel uit van de prestatieafspraken. Dit heeft de gemeente Groningen kenbaar gemaakt in de woonvisie en voorziet een rol voor woningcorporaties voor het creëren van aanbod in de middenhuur. Lefier wil dit ook graag.
Nijestee	Ja Ondanks dat er geen verplichting aan zit.
Patrimonium	Ja In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het middensegment. In het bod van Patrimonium werd geen middensegment toegevoegd (Lefier en Nijestee voegen wel woningen in de middenhuur toe). In de komende afspraken wordt wel een aantal benoemd.

Vraag 5:	Hoe wordt gestuurd op huurwoningen t.g.v. het middensegment tijdens de prestatieafspraken?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Wij kwantificeren dat zelf. Er is in het woningmarktonderzoek aangegeven dat er ruimte voor is. Gezamenlijk als woningcorporaties kijken we ernaar wat we gaan realiseren. Visie vanuit De Huismeesters is om bij transformatie (wijkvernieuwing) de wijk te beoordelen of er vraag is om middenhuur toe te voegen. Dat kan door verkoop van een deel van een grondpositie bestemd voor middenhuur of je realiseert het zelf. Visie betekent niet het genereren van geld (wel goede bijkomstigheid) maar om diversiteit in de wijk aan te brengen.
Lefier	Vanuit initiatief van de woningcorporaties. De gemeente heeft daar tot op heden nog geen belangrijke rol in genomen. Middenhuur past binnen de visie van Lefier (Goed en betaalbaar (t)huis, sterke wijken en buurten)

	Middenhuur werd ontmoedigd door de komst van de RVV-subsidie (Regeling vermindering verhuurderheffing) voor de sociale huur. Het was financieel niet interessant om middenhuur woningen aan te bieden.
Nijestee	Er wordt niet op gestuurd. Nijestee levert haar bijdrage aan de ongedeelde stad en dat kan per wijk verschillen zolang je het maar bekijkt van het abstractieniveau van de stad. De ongedeelde stad geldt ook waar wijkontwikkeling met nieuwbouw plaats vindt. Dit is het moment om de verhoudingen sociaal, middenhuur en duur aan te passen. Door het in balans brengen van de verschillende doelgroepen zet je een krachtige wijk neer.
Patrimonium	Er wordt niet op gestuurd. Er is een wens vanuit de woonvisie. Vervolgens wordt een bod gedaan door de woningcorporaties. In het bod van de gezamenlijke woningcorporaties was voldoende aanbod in het middensegment. Daarom wordt er niet hard op gestuurd.

Vraag 6:	Ziet u een rol voor u als woningcorporatie om een bijdrage te leveren aan het tekort aan huurwoningen t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja Bij wijkvernieuwing. Toevoeging van kwaliteit heeft meeste urgentie. Als er ruimte overblijft dan willen we er een rol inspelen.
Lefier	Ja Omdat we zien dat de groep die niet in aanmerking komt voor sociale huur, zichzelf niet kunnen redden op de woningmarkt in Groningen. Dit komt doordat het gat tussen sociale huur en commerciële huur veel te groot is. In het kader van de doorstroming is het goed om middeldure huur toe te voegen. Daarmee komen sociale huurwoningen vrij. Het is een belangrijk instrument om meer menging in de wijk te krijgen en het doorbreekt de wijken met een te eenzijdig woningbezit.
Nijestee	Ja De groep middenhuurders komt echt tussen wal en schip terecht. Ze kunnen niet in een sociale huurwoning en kunnen niet kopen i.v.m. hun inkomen. Dat is echt een probleem.
Patrimonium	Ja Bij nieuwbouw worden ook huurwoningen t.g.v. het middensegment aangeboden zodat er een mix van doelgroepen ontstaat. Zo leveren we een bijdrage aan de ongedeelde stad. Bij nieuwbouwprojecten (o.a. het Suikerunieterrein) wordt middenhuur toegevoegd.

Vraag 7:	De corporatie is voor een periode van 3 jaar vrijgesteld van de markttoets. Past u uw beleid hierop aan?
----------	--

<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Nee Dat is nog niet aan de orde geweest doordat we ons concentreerden op de primaire doelgroep.
Lefier	Ja Het is nu makkelijker middeldure huur te realiseren. De portefeuillestrategie is inmiddels aangepast door de komende 10 jaar een aandeel middeldure huur op te nemen.
Nijestee	Ja Is al aangepast. Voor de vrijstelling is de markttoets toegepast. (Locatie Semmelweis is ontwikkeld met markttoets. Het kost iets meer administratie.)
Patrimonium	Ja Drempels zijn weggehaald. Het wordt voor woningcorporaties eenvoudiger om middenhuur aan te bieden.

Vraag 8:	Regulering van de huurprijs is tot een maximum aantal WWS-punten waarmee de liberalisatiegrens wordt bepaald. Hoe denkt u over uitbreiding van het maximum aantal WWS-punten naar € 1.000, - en daarmee de liberalisatiegrens?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Dat is een goed idee.
Lefier	Wij zijn daar voorstander van en kunnen daar ook zorgvuldig mee omgaan, in tegenstelling tot het aanbod van de commerciële partijen. De woningcorporatie biedt haar huurwoningen aan voor een deel van de maximaal redelijke huurprijs en vragen hiermee niet de marktwaarde, in tegenstelling tot de markt. Deze doet dat wel. De prijs/ kwaliteit van de duurdere huurwoningen loopt daarmee scheef. Ons antwoord op de vraag is dat we het een goed idee vinden.
Nijestee	Wij zijn al actief in het middensegment. De grens van € 1.000, - indexeren we sinds 2 jaar. De gemeente gaat akkoord met een iets hogere grens.
Patrimonium	De grootste belemmering voor woningcorporaties zijn nog openstaande leningen van niet-DAEB woningen aan DAEB. Je kan de DAEB-gelden niet inzetten voor de middenhuur. Bij overgang naar niet-DAEB wordt de woning aangekocht vanuit de DAEB met bijbehorende financiering. Je kan moeilijk 100% van de niet-DAEB financieren op de markt. Daarbij wordt de niet-DAEB portefeuille beleend. (Als onderpand inzetten). Je kan niet onbeperkt belenen. Je ruimte om te belenen wordt daarmee nog beperkter om nieuwbouw toe te voegen.

Vraag 9:	Welke institutionele belemmeringen weerhouden u van het uitbreiden van uw huurwoningen in het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Prioriteit ligt op de wijkaanpak. In het verlengde van eerdere antwoorden.
Lefier	<p>We worden er niet door weerhouden. We gaan het doen. Financiering zou een belemmering kunnen zijn.</p> <p>De financiering is wat ingewikkelder bij niet-gereguleerde huurwoningen doordat er niet geborgd wordt gefinancierd.</p> <p>Tot op heden liepen we de € 25.000, - RVV-subsidie bij nieuwbouw mis, die prikkel is er nu af. De subsidie waren we kwijt voor middenhuurwoningen. Die belemmering is nu weg. We moeten nog steeds ongeborgd financieren. Ons lukt dat, maar dat zou een belemmering kunnen zijn.</p>
Nijestee	<p>We worden niet belemmerd.</p> <p>Het was niet zo dat de markttoets het onmogelijk maakt(e).</p> <p>Middenhuur geeft wat administratieve last. Het past bij onze ideologie waarom we het doen.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er heel snel naar het financiële plaatje gekeken. Natuurlijk moet het allemaal (financieel) mogelijk zijn. Maar in hoofdzaak gaat het over de stad van de toekomst. Dat is de ideologie. Een wijk zonder sociale- en middenhuurders kan echt niet (meer) ook al is dat in het verleden wel veel gebeurd. Als het probleem om het niet te doen de financiën zijn, moet je dat probleem oplossen, maar het probleem oplossen door het dan maar niet te doen is geen probleem oplossen. Dat is weglopen voor je verantwoordelijkheden.</p> <p>In de stad ligt wel een duidelijke woonvisie. Maar dat is politiek en de praktijk is toch altijd weerbarstiger en dat zit het hem in de GREX (grondexploitatie).</p> <p>Onder aan de streep moet het positief zijn. Maar dat hoeft wat mij betreft niet want je investeert voor de komende 50 -100 jaar. Maar dat is niet in het belang van de wethouder i.v.m. zijn (korte) termijn.</p> <p>Met nieuwe wethouders wordt een gezamenlijke visie besproken, zonder het meteen over locaties te hebben. Bij de ontwikkeling van locaties kan je dan de gemaakte visie bespreekbaar maken.</p>
Patrimonium	<p>De markttoets was een belemmering. Marktprijzen kunnen een belemmering zijn door de opgelegde prijs categorieën en huurregulatie (max. stijging van huurprijzen). Wordt ervaren als potentiële belemmering. Als overheidsregulering strikt wordt toegepast op middenhuur i.v.m. rendementseisen, waar het rendement ten gunste komt aan de sociale huur, is het de vraag of je je tijd eraan moet besteden.</p>
Vraag 10:	Onder andere door de hoge WOZ-waarde in Groningen zijn veel corporatiewoningen qua WWS-punten geliberaliseerd. Zou u overwegen om de woningen voor 100% van het aantal punten te verhuren?

<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Indien het een bijdrage levert vanuit de optiek van de wijkaanpak.
Lefier	Ja Alleen vanuit volkshuisvestelijke doeleinden. Om meer menging in de wijken te krijgen zou je een deel van de bestaande voorraad wat sneller kunnen liberaliseren om sneller een aanbod voor middenhuur te creëren. Het zou inderdaad een overweging kunnen zijn.
Nijestee	Het kan een middel zijn om de menging beter te krijgen. We zijn er heel voorzichtig mee. Er zit ook een financiële kant aan omdat het gefinancierd wordt vanuit de niet-DAEB tak. Als er geen grote niet-DAEB portefeuille is, wordt het ingewikkeld. Je moet extern geld aantrekken wat niet geborgd is. We zijn er heel voorzichtig mee. Het mooiste is als het vanuit de kasstromen vanuit de niet-DAEB tak wordt gefinancierd. Overhevelen kan ook niet zomaar omdat er een financiële stroom tegenover moet staan.
Patrimonium	Nee Dat veronderstelt dat de woningen van DAEB naar niet-DAEB kunnen zonder beperkingen.

Vraag 11:	Zou u het beleid aanpassen om woningen met meer dan 139 WWS punten (de liberalisatiegrens) bij mutatie te <u>verhuren</u> t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja Indien het een bijdrage levert vanuit de optiek van de wijkaanpak.
Lefier	Ja Alleen vanuit volkshuisvestelijke doeleinden. Om meer menging in de wijken te krijgen zou je een deel van de bestaande voorraad wat sneller kunnen liberaliseren om sneller aanbod voor middenhuur te creëren. Dat zou inderdaad een overweging kunnen zijn.
Nijestee	Het kan een middel zijn voor betere menging. Overhevelen kan eigenlijk alleen bij mutatie.
Patrimonium	Nee.

Vraag 12:	Zou u het beleid aanpassen om woningen met meer dan 139 WWS punten (de liberalisatiegrens) bij mutatie te <u>verkopen</u> t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Nee
Lefier	Nee. De gemeente wil ook dat woningcorporaties zo weinig mogelijk woningen

	verkopen ter behoud van het sociale segment. Er wordt alleen verkocht waar versnipperd bezit is. Er worden geen woningen verkocht ten gunste van het middensegment.
Nijestee	De verkoopportefeuille wordt periodiek herijkt. Wij verkopen dan tegen de dan geldende marktwaarde. Of dat dan is voor het middensegment of sociale segment hangt af van de waarde op dat moment. We hebben in het verleden woningen met erfpacht verkocht zodat de verkoopprijs wat lager was. We onderzoeken momenteel hoe je de verkoop van een sociale huurwoning beter vorm geeft. Met de huidige VON-prijzen lukt dat niet en dan kun je naar de grondcomponent kijken. We hebben een blok woningen in het Oosterpark (in de vorige crisis) verkocht aan een groep met een kleinere beurs waar de grond er niet bij is verkocht. Als antispeculatie zijn woningen verkocht met koopgarant (behaalde winst/overwaarde wordt gedeeld).
Patrimonium	Nee

Vraag 13:	Is de verhuurderheffing van invloed geweest tot het realiseren van huurwoningen t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja
Lefier	Nee De RVV-subsidie wel. De korting op de verhuurderheffing was aanleiding om geen woningen te bouwen in het middensegment.
Nijestee	Nee Een voordeel is dat bij middenhuurwoningen geen verhuurderheffing wordt betaald.
Patrimonium	Nee Is bij Patrimonium niet bepalend geweest voor aanpassing van het beleid. Scheiding is bepalend (relevant) geweest.

Vraag 14:	Overweegt u extra huurwoningen bij te bouwen t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja. Zolang het de wijkaanpak ten goede komt. We willen het middensegment wel beperkt uitbreiden, prioriteit blijft bij sociale huur. De middenhuur is een mogelijkheid om meer wijkdiversiteit toe te voegen.
Lefier	Ja
Nijestee	Ja Ongeveer 25% van de nieuwbouw.

Patrimonium	Ja
-------------	----

Vraag 15:	Overweegt u samenwerking met marktpartijen om huurwoningen te realiseren t.b.v. het middensegment?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ja
Lefier	Ja
Nijestee	Een corporatie met marktpartijen is geen goede combinatie zolang er geen duidelijke regulering is. Je krijgt dan plattegronden met 50m ² . Wij vinden kwaliteit (plattegrond) en uitstraling heel belangrijk en de wijk moet goed zijn (na afronding van wijkontwikkeling). Dat krijg je met marktpartijen niet voor elkaar. Zelfs met een maatschappelijk betrokken marktpartij als BPD (marktpartij), die hebben er een fonds voor opgericht, krijg je het niet voor elkaar omdat het rendement niet wordt behaald.
Patrimonium	Dat zou kunnen. Het is per nieuwbouwproject bepalend. Bijv. als de financiële mogelijkheden beperkt zijn. De vraag vanuit de woonvisie (ongedeelde stad) is belangrijk om in middenhuur te stappen.

Vraag 16:	Hoe denkt u over het percentage huurwoningen t.b.v. het middensegment bij nieuwbouw?
<u>Reacties:</u>	
De Huismeesters	Ongeveer 20% middenhuur
Lefier	Bij wijkvernieuwing of grote uitleglocaties moet er aanbod zijn voor iedereen. Dus zowel sociale huur, middeldure huur, dure huur en koop. Voor een evenwichtig samengestelde wijk ben ik dus voorstander van een percentage middeldure huur. Niet per definitie voor een vastgesteld percentage. In principe 30% sociale huur en ca. 20% middeldure huur. De gemeente moet dat reguleren. Als de grond niet van de corporatie is, gaat dat niet gebeuren door beleggers omdat hun rendementseis veel hoger is. Inmiddels is dat inzicht er ook in de politiek, waar eerder door voormalig minister Blok werd aangegeven dat de markt, tegen beter weten in, het middensegment moest oppakken. De gemeente moet dat in het grondbeleid reguleren.
Nijestee	25% bij nieuwbouw.
Patrimonium	Per project verschillend. De gemeente is financieel gedreven, o.a. door hogere grondopbrengsten. In principe 30% sociaal, 10% middenhuur, 60% (sociale) koop. Verwacht wordt dat de markt voor middenhuur niet al te groot is. 10 tot 15 jaar geleden werd de middenhuur verhuurt aan de sociale doelgroep i.v.m. inperking van de vraag.

