

Middeninkomens en het middensegment De ontbrekende schakel op de woningmarkt

*Frans Schilder
Johan Conijn*

2015-10
Augustus 2015



Middeninkomens en het middensegment

De ontbrekende schakel op de woningmarkt

*Frans Schilder
Johan Conijn*

ASRE research papers ISSN 1878-4607

*ASRE Research Center | Amsterdam School of Real Estate | Postbus 140 | 1000 AC Amsterdam |
T 020 – 668 1129 | F 020 – 668 0361 | research@asre.nl*

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	3
2 Middensegment: achtergrond	4
2.1 De particuliere huursector	4
2.1.1 Rol van het middensegment	4
2.1.2 Omvang en samenstelling van het middensegment	5
2.1.3 Kopen als alternatief voor het middensegment	6
2.2 Definities voor dit onderzoek	7
2.3 Data en beperkingen	8
3 Omvang van middeninkomens en middensegment	9
3.1 Middeninkomens in beeld	9
3.2 Aanbod in het middensegment	12
3.3 Confrontatie middeninkomen en middensegment	15
3.4 Tot slot	21
4 De toekomst voor het middensegment	22
4.1 Mogelijke richtingen voor de ontwikkeling van het middensegment	23
5 Conclusie	25
Literatuur	26
Bijlage: afleiding betaalbare huur	28

Samenvatting

- Het middensegment op de huurmarkt zou in Nederland een cruciale verbinding kunnen vormen tussen de koopsector en de gereguleerde huursector. Het functioneren van de woningmarkt zou bij een groter middensegment verbeteren door huishoudens meer kansen te bieden om de woonwensen te realiseren.
- In 2012 hadden ongeveer 1,6 miljoen huishoudens een middeninkomen, tussen de staatssteungrens en ongeveer 1,5 keer modaal. Deze huishoudens vormen de belangrijkste doelgroep voor het middensegment in de huursector. Het middensegment op de huurwoningmarkt bestond toen uit 439 duizend woningen.
- Met name in de verstedelijkte regio's, de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland, is de toegankelijkheid van de woningmarkt voor de middeninkomens relatief beperkt. Uitzondering vormen de steden Rotterdam en Den Haag, waar de koopsector relatief bereikbaar is voor middeninkomens. Voor de lagere middeninkomens is de toegankelijkheid van de woningmarkt minder dan voor de hogere middeninkomens.
- De toewijzingsregels voor corporatiewoningen en striktere normen voor hypotheekverstrekking zullen de vraag naar huurwoningen in het middensegment doen toenemen. De potentiële vraag lijkt daarbij in sterk verstedelijkte gebieden groter dan het aanbod.

Het middensegment op de huurwoningmarkt is een zeer actueel onderwerp in de discussie over de Nederlandse woningmarkt. Vanuit internationaal perspectief is de sociale huursector erg groot en de particuliere huursector erg klein. Het ontbreken van een betaalbaar en toegankelijk middensegment hindert het functioneren van de woningmarkt. Onder meer via het drukkend effect op de arbeidsmobiliteit leidt het ontbreken van een middensegment op de huurwoningmarkt tot een welvaartsverlies. Momenteel wonen veel middeninkomens in een koopwoning.

De Nederlandse woningmarkt wordt op dit moment hervormd. Beoogd wordt het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. Hiertoe wordt onder meer de toegang tot de sociale sector beperkt tot de lagere inkomens en wordt de leencapaciteit van potentiële kopers verminderd via de aanscherping van de hypotheeknormen en mogelijk de verlaging van de LTV. Deze maatregelen, en ontwikkelingen als de flexibilisering van arbeid, zullen de vraag naar huurwoningen in het middensegment doen toenemen. Tegen de achtergrond van deze trends biedt dit rapport een eerste blik op de problemen die verwacht kunnen worden als gevolg van een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod op de huurwoningmarkt.

1 Inleiding

De omvang van het middensegment in de huursector is in Nederland relatief klein. Dit feit heeft de afgelopen jaren veel aandacht gekregen. In de verschillende analyses over het (dis)functioneren van de woningmarkt is gewezen op de oorzaken van het relatief kleine aandeel van het middensegment in de huursector. In de koopsector is er sprake van een fiscale tegemoetkoming aan eigenaar-bewoners. In de corporatiesector, in het bijzonder in het gereguleerde deel daarvan, is het huurniveau relatief laag, hetgeen mogelijk is door de impliciete subsidiëring van deze huurwoningen. De huurwoningen in het middensegment ontvangen geen subsidie en vallen zo 'tussen de wal en het schip'.

Daarnaast speelt het middensegment in de huursector een sleutelrol bij het kunnen hervormen van de woningmarkt. Een groei van dit middensegment is een noodzakelijke voorwaarde voor een beter functionerende woningmarkt. De huishoudens met een middeninkomen in de gereguleerde corporatiesector hebben dan meer mogelijkheden om door te stromen. Starters op de woningmarkt, die vanwege de hoogte van het inkomen geen toegang hebben tot de gereguleerde corporatiewoningen, hebben dan een alternatief voor een koopwoning. Omdat de voorwaarden voor het kunnen verkrijgen van een hypothecaire lening zijn aangescherpt, is er meer behoefte aan een dergelijk alternatief. Ook voor ouderen in de koopsector, die het vermogen in de eigen woning willen verzilveren, is het middensegment in de huursector een wenselijk alternatief.

Dit kabinet is begonnen met de hervorming van de woningmarkt. Zowel in de huursector als in de koopsector zijn maatregelen doorgevoerd, onder meer gericht op het verminderen van de (impliciete) subsidiëring. Daarnaast is het beleid erop gericht om het middensegment in de huursector te laten toenemen. De belangstelling van beleggers, nationaal en internationaal, om in huurwoningen te beleggen is toegenomen. Dit is mede het gevolg van de crisis op de koopwoningmarkt van de afgelopen jaren, waarbij de koopprijzen zijn gedaald. Ondertussen zijn de huren sterk zijn gestegen waardoor huurwoningen een beter rendement opleveren.

Er bestaat weinig discussie over de vraag of een middensegment in de huursector zou kunnen bijdragen aan een beter functionerende woningmarkt. Hoe urgent de noodzaak aan een middensegment op dit moment is, hoe dat middensegment er uit zou moeten zien, en wie er in zou moeten investeren is daarentegen nauwelijks helder. In dit rapport wordt geanalyseerd wat nu precies het middensegment op de huurwoningmarkt is. Hierbij worden zowel de vraagzijde als ook de aanbodzijde belicht. Hoe groot is het aantal middeninkomens dat een potentieel beroep op het middensegment doet? Hoe groot is het middensegment in de huursector?

In het volgende hoofdstuk wordt kort enige achtergrondinformatie over het middensegment gepresenteerd. Hierbij wordt onder meer gekeken naar andere landen en wordt ingegaan op de Nederlandse discussie omtrent het middensegment. Vervolgens wordt het analysekader van dit onderzoek gepresenteerd. Vervolgens geeft het derde hoofdstuk een beeld van de omvang van zowel de middeninkomens als het middensegment. De confrontatie tussen beide geeft aan in welke mate er sprake is van potentieel tekort aan huurwoningen in het middensegment. Vervolgens komen enkele belemmeringen aan bod, die een verdere groei van het middensegment in de huursector in de weg zitten. Het rapport eindigt met enkele conclusies.

2 Middensegment: achtergrond

Er is in heel Europa een groeiende aandacht voor de rol van een goed functionerende particuliere huursector in de woningmarkt (Scanlon & Whitehead, 2011). De inhoud van de discussie verschilt echter zeer sterk tussen landen, doordat de context waarin de particuliere huursector zich ontwikkelt, sterk verschilt. Vaak ontbreekt het helemaal aan een officiële definitie voor de particuliere huursector (Scanlon, 2011). De discussie in Nederland wordt sterk beïnvloed door de wijze waarop de woningmarkt is samengesteld. Met name de grote omvang en hoge kwaliteit van de corporatiesector speelt hier een belangrijke rol in. In dit hoofdstuk wordt eerst een beknopt overzicht gegeven van verschillende discussies over het middensegment. Daarna wordt beschreven hoe het middensegment in dit onderzoek wordt gedefinieerd.

2.1 De particuliere huursector

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk gesteld is er toenemende interesse in de internationale literatuur naar de rol van de particuliere huursector op de woningmarkt. Deze interesse kent voor een deel overeenkomsten met de interesse in Nederland in het middensegment, en voor een deel ook verschillen. De internationale interesse in de rol van particuliere huurwoningen wordt, net als in Nederland, ingegeven door het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt, vooral ook in het licht van de veranderende, in toenemende mate flexibelere arbeidsmarkt (Scanlon & Whitehead, 2011). Een belangrijk verschil met de Nederlandse discussie is het verschil dat in Nederland bestaat tussen regulering aan de ene kant en eigendom aan de andere (b.v. Haffner e.a., 2013). Particuliere verhuurders in Nederland verhuren het grootste deel van hun woningen onder de reguleringsgrens (Conijn, 2011). De particuliere huursector in Nederland is dientengevolge niet alleen klein, maar voor het grootste deel ook gereguleerd. Tot slot geldt dat de koopsector in Nederland goed toegankelijk is, doordat huishoudens weinig eigen geld in hoeven brengen bij de aankoop van een woning.

2.1.1 Rol van het middensegment

Het begrip “particuliere huursector” zoals dat in de internationale studies wordt gehanteerd wordt in dit overzicht behandeld alsof dit het middensegment betreft. De particuliere huursector wordt in die literatuur immers beschreven als een cruciaal segment dat in ieder geval de middeninkomens op de woningmarkt (te veel inkomen voor sociale huur, te weinig voor koop) zou moeten huisvesten en komt daardoor, los van de institutionele context, overeen met het in Nederland besproken middensegment. Een belangrijke rol voor de particuliere huursector is het huisvesten van huishoudens die geen toegang hebben tot de sociale huursector en niet kunnen of willen kopen (De Boer & Bitetti, 2014). Hierbij speelt de levenscyclus van het huishouden een belangrijke rol (Scanlon & Whitehead, 2011). Een goed functionerende particuliere huursector kan huishoudens bovendien in staat stellen om woonconsumptie en woonbehoeften beter op elkaar af te stemmen. Indien huishoudens meer mogelijkheden hebben om hun woonconsumptie op de huidige behoefte af te stemmen leidt dat tot minder welvaartsverlies als gevolg van inefficiënte verdeling van huishoudens over woningen (b.v. Koning e.a., 2006; Romijn & Besseling, 2008).

Een tweede rol voor de particuliere huursector hangt volgens De Boer en Bitetti (2014) samen met het flexibiliseren van de arbeidsmarkt en de daarmee verwachte toename van residentiële mobiliteit. De veranderende economie en de noodzaak aan een goed functionerende particuliere huursector daarin wordt ook door Scanlon en Whitehead (2011) genoemd. Een kleine particuliere huursector kan leiden tot te weinig arbeidsmobiliteit als gevolg van beperkte residentiële mobiliteit. Eigenaar-bewoners en huurders in de sociale huursector blijken minder mobiel dan huurders in particuliere huurwoningen. Dit komt onder meer door hogere verhuiskosten (b.v. De Graaff & Van Leuvesteijn, 2007; Høy, 2011). Binnen de Nederlandse context wordt ook de gebrekkige doorstroming van huur naar koop in relatie tot de mobiliteit op de arbeidsmarkt genoemd (CSED, 2010). Het gebrek aan mobiliteit op de woningmarkt leidt, voor zover hiermee de arbeidsmarktmobiliteit wordt gehinderd, tot welvaartsverliezen (b.v. Donders e.a., 2010; Piljic & Stegeman, 2013). Tot slot biedt een goed functionerende particuliere huursector een alternatief voor kopen en vermindert op die manier de macro-economische risico's van het eigenwoningbezit (André & Garcia, 2012).

2.1.2 Omvang en samenstelling van het middensegment

Naast een discussie over de noodzaak aan een goed functionerende particuliere huursector wordt er ook veel geschreven over hoe deze er uit zou moeten zien. Er is in Nederland een flink aantal bijdragen verschenen over het belang van een ingrijpende hervorming van de woningmarkt waarin het functioneren van de huurwoningmarkt een belangrijke rol speelt. In deze bijdragen wordt zeker niet altijd over het ontbreken van een middensegment gesproken, maar wel over het feit dat de doorstroming tussen huur en koop stagneert en dat de huidige lage huren de markt verstoren. Zo wordt in het voorstel Wonen 4.0 door verschillende sectorpartijen een voorstel gedaan om geleidelijk de vraagondersteuning op de woningmarkt af te bouwen. De 22 economen die gezamenlijk "Naar een duurzame financiering van de woningmarkt" hebben opgesteld, onderschrijven de problematiek van huishoudens die nu tussen beide sectoren vallen. Ook hier wordt een geleidelijke afbouw van vraagondersteuning bepleit. De meeste bijdragen richten zich, net als de twee genoemde bijdragen, op een stip op de horizon: een eindbeeld van een woningmarkt met eigendomsneutraal beleid. Concrete invulling van de voorgestelde transitie alsmede gedetailleerde beschrijving van de consequenties voor de markt op korte termijn ontbreken echter.

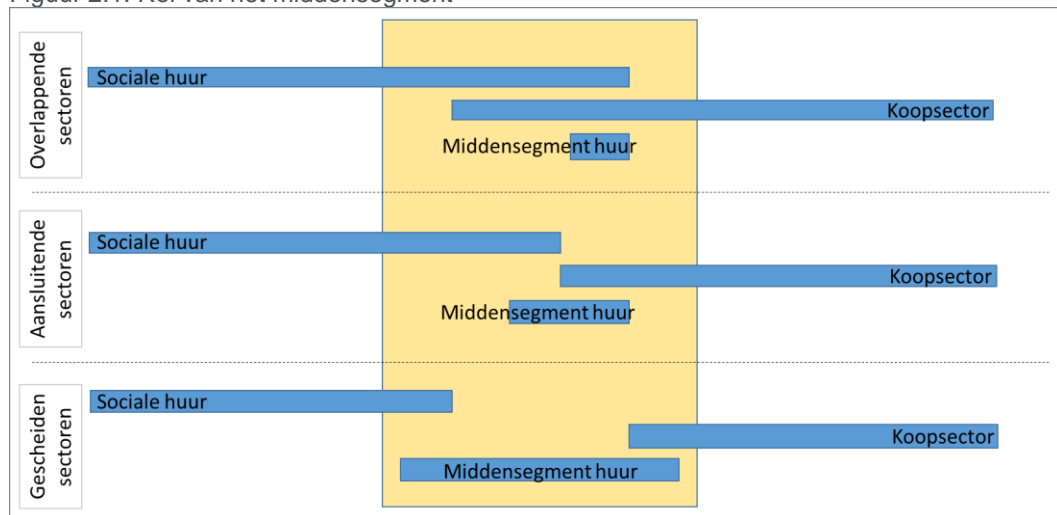
Er is een aantal partijen dat een meer beschrijvende analyse heeft uitgevoerd van de huidige stand van het middensegment. Capital Value (2013) rapporteert in dat kader de wens van institutionele investeerders in de particuliere huursector om voornamelijk te investeren in middeldure huur, tussen de liberalisatiegrens en € 850 per maand. Er blijkt volgens Capital Value relatief weinig interesse om te investeren in dure huur met prijzen boven € 850 per maand. Bij kleine particuliere verhuurders bestaat ook interesse om te investeren in goedkopere huur. Dit kan mogelijk verklaard worden door het volume waarmee geïnvesteerd wordt: kleine verhuurders met minder dan 10 woningen, hoeven geen verhuurdersheffing te betalen. Institutionele beleggers, vanwege de omvang van het bezit in de gereguleerde sector, wel. Ook het rapport van de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur "Open deuren, dichte deuren" uit 2011 beschrijft de problematiek van het middensegment. Ook de raad wijst op de noodzaak van een vrij toegankelijk middensegment met huurprijzen die ten minste voor een deel onder de destijds geldende liberalisatiegrens vallen.

2.1.3 Kopen als alternatief voor het middensegment

Voor veel huishoudens met een middeninkomen is de koopwoning het alternatief voor de huurwoning in het middensegment. De Nederlandse koopwoningmarkt is (nog) goed toegankelijk, ook voor huishoudens zonder (veel) eigen vermogen. De concurrentiepositie van de koopsector is sinds het begin van de crisis op de koopwoningmarkt in 2008 sterk verbeterd (Schilder & Conijn, 2013). Na de publicatie van het rapport in 2013 is de positie van de koopsector, in ieder geval voor huishoudens die niet onder water staan, zelfs verder verbeterd. De verdere daling van de hypotheekrente heeft de financiële bereikbaarheid van de koopsector, ondanks striktere hypotheeknormen, doen toenemen. Dit vertaalt zich sinds enige tijd dan ook in een toename van het vertrouwen in de woningmarkt en het aantal transacties.

In figuur 2.1 zijn drie “typen” markten onderscheiden: markten met overlappende sectoren, markten met aansluitende sectoren en markten met gescheiden sectoren. In een markt waar de koopsector en de sociale huursector elkaar overlappen zal de vraag naar middensegment huurwoningen relatief beperkt zijn. Er zal ook in dergelijke markten een groep huishoudens zijn die liever huurt dan koopt, en een groep huishoudens die een eventuele aankoop van een woning nog even uitstelt. Voor veel huishoudens zal het, in termen van de maandlasten, voordelig zijn om te kopen, waardoor verwacht mag worden dat veel van hen toch voor een koopwoning zullen kiezen. Naarmate er minder overlap tussen de sociale huursector en de koopsector bestaat, zal de vraag naar middensegment huurwoningen toenemen. Omgekeerd geldt even goed dat een toegankelijker koopsector de vraag naar middensegment huurwoningen kan doen verminderen.

Figuur 2.1: Rol van het middensegment



2.2 Definities voor dit onderzoek

In de voorgaande paragrafen is een kort overzicht gegeven van wat zoal onder de term “middensegment” wordt verstaan. Het ontbreekt aan een eensluidende definitie. In dit onderzoek wordt het middensegment gedefinieerd vanuit twee invalshoeken:

- De vraagzijde op basis van een definitie voor de huishoudens met een middeninkomen.
- De aanbodzijde op basis van een definitie voor de huurwoningen die tot het middensegment worden gerekend.

Dit onderzoek richt zich op de potentiële vraag naar huurwoningen van huishoudens die geen, of zeer beperkt, toegang hebben tot de corporatiesector en tegelijkertijd ook maar beperkt op de koopwoningmarkt terecht kunnen. Huishoudens met een inkomen boven de staatssteungrens van € 34.911 (prijspeil 2015) hebben in principe geen toegang tot de corporatiesector. Huishoudens met een inkomen dat te hoog is voor de corporatiesector kunnen echter niet altijd terecht op de koopwoningmarkt. Niet alle huishoudens met een inkomen boven de staatssteungrens komen voor een hypotheek in aanmerking. Daarnaast is het mogelijk dat het financierbare aanbod niet overeenkomt met de woonwensen van het huishouden. Er ontstaat derhalve vraag naar een middensegment huurwoningen vanuit een groep huishoudens die op basis van het inkomen zowel niet in de (sociale) huursector als niet in de koopsector terecht kunnen.

De ondergrens voor het inkomen waarmee het huishouden een middeninkomen heeft, is gelijk gesteld aan de staatssteungrens. In dit onderzoek gebruiken we twee peilmomenten: 1 januari 2009 en 1 januari 2015. De grens voor toegang tot de corporatiesector ligt daarom in 2009 op € 33.614 en in 2015 op € 34.911. De bovenkant van het middensegment is voor dit onderzoek gesteld op 1,5 keer modaal. In 2009 is dit € 48.000. Dit inkomen is verhoogd met 10% voor het vaststellen van de bovengrens in 2015, die daarmee uitkomt op € 52.800. Deze bovengrens omvat zowel de lage en middelste middeninkomens als ook een klein deel van de hoge middeninkomens uit Eskinasi e.a. (2012). Op basis van het huishoudinkomen in CBS Statline valt ongeveer 16% van alle huishoudens volgens onze definitie onder de noemer ‘middeninkomens’.

Voor het in kaart brengen van het aanbod aan huurwoningen in het middensegment wordt rekening gehouden met de institutionele kaders. Van belang is dat corporatiewoningen met een huurprijs tot € 710,68 onder het DAEB-bezit vallen en daarmee in principe niet beschikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen boven de staatssteungrens. Deze woningen worden daarom niet tot het middensegment van de huursector gerekend, ook al is een huur net onder de liberalisatiegrens voor een bepaalde groep huishoudens met een inkomen net boven de staatssteungrens niet of moeilijk betaalbaar. Particuliere verhuurders zijn niet gebonden aan deze op de staatssteun gebaseerde toewijzingsregels vanuit de overheid. Woningen met een huurprijs vanaf € 550 per maand (prijspeil 2015), die betaalbaar zijn voor huishoudens met inkomen net boven de staatssteungrens, worden tot het middensegment gerekend. Vanaf € 1.000 per maand worden woningen tot het dure segment gerekend. Tot het middensegment in de huursector worden derhalve gerekend:

- Corporatiewoningen met een huur tussen € 710,68 en € 1.000,- per maand.
- Particuliere huurwoningen met een huur tussen € 550,- en € 1.000,- per maand.

2.3 Data en beperkingen

In dit rapport wordt gebruik gemaakt van het databestand van het woningbehoefteonderzoek. In deze databestanden zit een grote hoeveelheid gegevens over huishoudens, hun woningen en hun woonuitgaven. De woningbehoefteonderzoeken zijn de enige informatiebronnen waar huishoudens, inkomens en woonuitgaven op huishoudenniveau gekoppeld beschikbaar zijn.

Een belangrijke beperking van het gebruik van de gegevens uit de WoON-onderzoeken is dat de gegevens verouderd zijn. Het meest recente databestand dat nu voorhanden is komt uit 2012 en beschrijft de situatie van huishoudens in het diepst van de crisis op de woningmarkt (de periode 2010 – 2012). Sindsdien is er veel veranderd. Mensen verhuizen, huishoudens veranderen van samenstelling, mensen veranderen van of verliezen hun baan en zo voort. In dit rapport wordt geprobeerd een beeld te schetsen van de mogelijke omvang van de vraag naar en het aanbod van middensegment huurwoningen op dit moment. Hiervoor worden kenmerken van huishoudens uit het WoON-bestand uit 2012 doorgerekend naar het heden. Bepaalde trends in de maatschappij, zoals veranderende werkloosheid, zijn op het niveau van individuele huishoudens moeilijk door te rekenen. De resultaten in dit rapport worden hierdoor beïnvloed. Het is daarom goed bij de interpretatie van de resultaten enige voorzichtigheid te betrachten.

Eén van de beste voorbeelden waaruit de beperkingen van het gebruik het databestand uit 2012 blijkt is de omvang van het aanbod aan particuliere huurwoningen. De omvang van deze sector in het WoON2012-databestand bedraagt 626.000 woningen (Blijie e.a. 2013). De particuliere huurwoningmarkt is echter erg dynamisch. De afgelopen jaren zijn onverkochte koopwoningen in de verhuur aangeboden. Nu de koopwoningmarkt aantrekt verdwijnt een deel van het toegenomen aanbod weer doordat eigenaar-bewoners hun onverkoopbare woningen, die tijdelijk zijn verhuurd, wel kunnen verkopen (Algemeen Dagblad, 7 augustus 2015). Daarnaast zijn beleggers, nationaal en internationaal, aanmerkelijk actiever geworden, waardoor ook zij meer huurwoningen in het middensegment aanbieden.

Ondanks de beperkingen van het databestand is het gebruik van het WoON2012-bestand voor dit onderzoek de beste optie. Zoals eerder gesteld is er geen ander bestand dat op het niveau van individuele huishoudens gegevens over woonuitgaven en inkomen koppelt. De resultaten van dit onderzoek moeten daarom niet direct als een zeer nauwkeurige beschrijving van de stand van zaken in 2015 worden gezien. Het rapport geeft wel een indicatie van de positie van het middensegment op de Nederlandse woningmarkt.

3 Omvang van middeninkomens en middensegment

In het vorige hoofdstuk is een kort overzicht gegeven van zowel enige binnen- als buitenlandse discussie. Doel van de analyses in dit rapport is om inzicht te krijgen in de mogelijke vraag en aanbod in het middensegment. In dit hoofdstuk wordt eerst een aantal achtergronden gegeven over huishoudens. De nadruk ligt hierbij op de middeninkomens: huishoudens die net geen toegang meer hebben tot de sociale sector en een inkomen van hoogstens 1,5 keer modaal. Speciale aandacht is er voor huishoudens met een laag middeninkomen (tot € 37.000, prijspeil 2009, tot € 40.000, prijspeil 2015). Vervolgens zal een beeld worden geschetst van het aanbod in het middensegment.

3.1 Middeninkomens in beeld

In het vorige hoofdstuk is de afbakening van de middeninkomens gegeven. De ondergrens die we hanteren sluit aan bij de bovengrens voor huishoudens, die op basis van de staatssteungrenzen in aanmerking komen voor gereguleerde corporatiewoningen. De bovengrens voor de middeninkomens is gesteld op 1½ maal modaal. Verder maken we onderscheid tussen de lage en de hoge middeninkomens. Het zijn namelijk vooral de lage middeninkomens die weinig keuze op de woningmarkt hebben. Tabel 3.1 toont de regionale verdeling van huishoudens met een middeninkomen. De analyse is uitgevoerd voor de twaalf provincies en de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De cijfers van de provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht betreffen de cijfers voor deze provincies zonder de grote steden.

Tabel 3.1: Huishoudens naar inkomen, x 1.000, 2009 en 2012¹⁾

	Lage inkomens		Lage middeninkomens		Hoge middeninkomens		Hogere inkomens	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Groningen	114	107	16	20	36	38	70	81
Friesland	120	111	13	18	42	49	93	96
Drenthe	89	80	9	16	33	34	74	78
Overijssel	184	167	21	33	73	76	169	180
Flevoland	55	49	8	11	21	27	64	69
Gelderland	302	268	38	62	125	137	329	341
Utrecht (p)	111	108	19	25	50	52	187	187
Noord-Holland	282	258	40	54	119	125	348	371
Zuid-Holland	343	316	48	67	150	162	463	469
Zeeland	63	57	9	12	28	30	61	66
Noord-Brabant	370	342	52	76	148	159	426	442
Limburg	204	193	28	36	74	74	175	181
Amsterdam	202	167	20	27	46	52	116	119
Utrecht	44	47	7	8	19	20	45	54
Rotterdam	144	136	15	21	34	43	80	85
Den Haag	105	94	10	15	31	34	75	81
Nederland	2.731	2.497	353	500	1.028	1.111	2.775	2.900

¹⁾De inkomens uit WoON2012 zijn aangepast naar het niveau in 2015

Tabel 3.1 laat zien dat het aantal huishoudens in woningen in Nederland is toegenomen tussen 2009 en 2012. In 2009 waren er op basis van de gehanteerde definitie 1,4 mln huishoudens met een middeninkomen. Dit aantal is gestegen tot 1,6 mln in 2012. De groep huishoudens met een laag inkomen is echter kleiner geworden. Dit heeft niet alleen met inkomensontwikkeling te maken, maar ook met de relatief beperkte stijging van de inkomensgrens van deze groep. De staatssteungrens, die als de ondergrens voor de middeninkomens is gehanteerd, bedroeg in 2009 nog € 33.614 en steeg in zes jaar tijd beperkt tot € 34.911. De (huur-)prijzen en inkomens zijn in deze periode meer toegenomen. De groep lage middeninkomens is dan ook het sterkst in omvang toegenomen, zowel in absolute als in relatieve termen. Ook de groep hogere middeninkomens is groter geworden. Vooral in de steden Amsterdam en Rotterdam is de groep middeninkomens sterk gestegen. In de stad Utrecht is de toename van het aantal huishoudens met een middeninkomen juist beperkt.

Tabel 3.2 geeft enkele meer algemene kenmerken van de huishoudens met een middeninkomen. Hieruit blijkt dat de lage middeninkomens vooral eenpersoonshuishoudens betreffen. Huishoudens met een lager inkomen wonen doorgaans iets langer in hun huidige woning dan huishoudens met een hoger inkomen en zijn gemiddeld iets ouder. Tevens is een uitsplitsing te zien naar recent verhuisde huishoudens. De starters onder de groep recent verhuisden, zijn relatief vaak huishoudens met lage inkomens, terwijl doorstromers juist relatief veel tot de hogere inkomensklassen behoren¹.

¹ Recent verhuisde huishoudens zijn in de twee jaar voorafgaand aan het interview verhuisd. Dit betekent een verhuizing in de periode 2007 – 2009 of een verhuizing in de periode 2010 – 2012.

Tabel 3.2: Kenmerken van huishoudens met middeninkomen, 2009 en 2012

		Lage inkomens		Lage midden-inkomens		Hoge midden-inkomens		Hogere inkomens		
		2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	
Totaal	Leeftijd	56	56	52	53	50	52	49	50	
	Bruto inkomen (x € 1.000/jr)	23	22	35	34	42	42	83	82	
	Bewoningsduur	15	15	15	16	14	15	14	14	
	Huishouden-samenstelling	Een-persoons	1.651	1.584	131	204	257	312	222	254
		Paar	613	481	125	173	378	420	985	1.052
		Paar met kinderen	191	163	65	76	317	290	1.429	1.467
		Eenouder-gezin	252	259	29	44	64	81	113	109
Anders	24	11	4	3	12	9	26	18		
Starter	Leeftijd	33	33	32	31	32	32	34	35	
	Bruto inkomen (x € 1.000/jr)	22	21	35	34	42	41	70	73	
	Huishouden-samenstelling	Een-persoons	82	71	6	8	9	10	5	4
		Paar	16	13	4	5	13	14	21	21
		Paar met kinderen	5	4	1	1	5	3	7	6
		Eenouder-gezin	11	14	0	1	1	1	2	1
Anders	2	1	0	0	1	0	2	0		
Doorstromer	Leeftijd	47	46	42	41	42	43	42	42	
	Bruto inkomen (x € 1.000/jr)	23	22	35	34	43	42	82	81	
	Huishouden-samenstelling	Een-persoons	70	61	8	8	15	8	11	10
		Paar	26	17	7	6	20	13	63	46
		Paar met kinderen	13	8	5	4	17	11	70	41
		Eenouder-gezin	16	12	1	2	2	2	3	2
Anders	1	0	0	0	0	0	1	1		

3.2 Aanbod in het middensegment

Huishoudens met een middeninkomen vormen de belangrijkste doelgroep voor het middensegment in de huursector. Deze groep huishoudens heeft, indien zij wil verhuizen, zeer beperkt toegang tot de corporatiesector. Naarmate de omvang van het aanbod in middensegment groter is, zal deze groep huishoudens makkelijker in de woonbehoefte kunnen voorzien. In deze paragraaf wordt het aanbod in het middensegment in kaart gebracht.

Tabel 3.3 toont voor 2009 en 2012 het aantal woningen dat in het middensegment wordt aangeboden. Het aantal huurwoningen dat we tot het middensegment rekenen is sterk toegenomen: in 2009 waren er 0,2 mln en in 2012 0,4 mln. Opvallend is de toename van het aanbod in het goedkope middensegment. Het gaat hier om huurwoningen in de particuliere sector met een huurprijs vanaf € 550 per maand tot aan de liberalisatiegrens. Deze stijging lijkt voor een deel het gevolg van prijsstijgingen in de particuliere huursector. Daarnaast is het aantal particuliere huurwoningen in totaliteit toegenomen. Dit is opmerkelijk omdat de afgelopen decennia steeds een daling van de particuliere sector heeft laten zien. Deze stijging van de particuliere sector heeft sterk te maken met de crisis op de koopwoningmarkt. De huursector is hierdoor aantrekkelijker geworden. Bovendien is een deel van de toename in de particuliere huursector toe te schrijven aan tijdelijke verhuur van onverkochte koopwoningen (Blijie e.a., 2013; p. 27). Ook in de corporatiesector is het aantal huurwoningen in het middensegment toegenomen. Het gaat in deze sector om huurwoningen boven liberalisatiegrens. Zowel het aantal corporatiewoningen met een huur tot € 850 als met huur van € 850 tot € 1.000 is toegenomen.

Tabel 3.4 geeft een regionale uitsplitsing van het aantal huurwoningen in het middensegment naar de afzonderlijke prijsklassen. De toename van het middensegment is in alle provincies en grote steden opgetreden. In sommige provincies is de stijging vooral te vinden in de particuliere huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. Het dure middensegment, met huurprijzen tot € 1.000, bestaat vooral in de grote steden en de sterk verstedelijkte provincies. In de noordelijke provincies, Zeeland en Limburg is dit deel van de huursector zeer klein.

Tabel 3.3: Huurwoningen in het middensegment, naar prijsklasse en beheervorm, x 1.000, 2009 en 2012¹⁾

		Corporatie	Particulier	Totaal
Onder middensegment	2009	2.232	297	2.529
	2012	2.061	254	2.315
Middensegment tot liberalisatiegrens	2009	-	65	65
	2012	-	169	169
Middensegment tot € 850	2009	61	94	155
	2012	89	97	186
Middensegment tot € 1.000	2009	8	21	29
	2012	30	54	84
Boven middensegment	2009	5	22	26
	2012	14	52	66
Totaal	2009	2.305	499	2.804
	2012	2.194	626	2.820
Middensegment totaal	2009	68	180	248
	2012	119	320	439

¹⁾ De huurprijzen zijn aangepast naar het prijspeil 2015

Tabel 3.4: Middensegment huurwoningen, naar regio, x 1.000, 2009 en 2012

	Onder middensegment		Middensegment tot liberalisatiegrens		Middensegment tot € 850		Middensegment tot € 1.000		Boven middensegment		Totaal		Middensegment totaal	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Groningen	81	87	2	6	3	3	0	1	0	1	87	97	5	10
Friesland	88	85	2	5	3	2	0	0	0	0	93	92	5	7
Drenthe	61	54	1	7	1	4	0	1	0	0	64	65	2	11
Overijssel	151	140	5	10	8	10	1	3	1	1	165	163	14	23
Flevoland	46	44	2	3	2	5	0	2	0	1	50	53	4	10
Gelderland	269	247	9	21	14	17	2	8	2	3	294	293	25	46
Utrecht (p)	111	102	3	4	9	14	1	8	1	3	124	128	13	26
Noord-Holland	270	246	8	18	16	23	3	8	3	9	297	294	27	48
Zuid-Holland	348	332	7	19	26	28	4	13	3	10	386	392	38	60
Zeeland	47	43	1	3	2	3	0	1	0	0	50	49	3	7
Noord-Brabant	329	304	8	23	23	24	3	12	4	7	364	362	34	58
Limburg	162	148	4	12	8	11	1	5	1	3	175	176	14	28
Amsterdam	249	199	4	16	14	13	6	10	6	13	274	238	24	39
Utrecht	53	50	2	3	3	4	2	4	0	3	59	60	7	10
Rotterdam	163	149	3	8	11	14	2	5	2	5	179	176	15	27
Den Haag	101	88	4	11	10	12	2	4	3	4	117	115	17	28
Nederland	2.529	2.315	65	169	155	186	29	84	26	66	2.777	2.754	248	439

3.3 Confrontatie middeninkomen en middensegment

Uit het voorafgaande is naar voren gekomen dat er een grote discrepantie is tussen het aantal huishoudens met een middeninkomen aan de ene kant, en het aantal huurwoningen in het middensegment aan de andere kant. In 2012 waren er 1,6 mln. huishoudens met een middeninkomen en 0,4 mln huurwoningen in het middensegment. Nu is het zo dat huishoudens met een middeninkomen uiteraard ook in andere woningen wonen en dat huurwoningen in het middensegment ook worden bewoond door andere huishoudens. Tabel 3.5 beschrijft de woonsituatie van middeninkomens. Het grootste deel daarvan, ruim 1 mln. huishoudens, woonde in 2012 in de koopsector; ruim 0,1 mln. woonde toen in een middensegment huurwoning.

Tabel 3.5: Huishoudens, naar inkomen, naar huidige woonvorm, x 1.000, 2009 en 2012

		Lage inkomens		Lage midden-inkomens		Hoge midden-inkomens		Hogere inkomens		Totaal	
		2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Koopsector		884	741	198	275	686	726	2.316	2.447	4.084	4.188
Corporatie	Geen midden-segment	1.548	1.392	123	162	257	261	313	263	2.241	2.077
	Midden-segment	28	58	4	10	14	20	23	33	69	120
Particulier	Geen midden-segment	199	177	19	25	38	41	58	61	314	304
	Midden-segment	73	131	10	28	32	63	65	97	180	319

De mogelijkheden voor een middeninkomen om in een koopwoning te wonen, worden onder meer bepaald door de betaalbaarheid van de koopwoning. Aan de hand van gegevens van het WoON kan inzichtelijk worden gemaakt hoeveel procent van de koopsector financierbaar is voor de middeninkomens. Hierbij zijn de inkomens en de koopprijzen aangepast naar 2015. Bij de beoordeling of de koopwoning financierbaar is, is uitgegaan van het inkomen, de toetsrente en de hypotheeknormen op basis van de Nibud-tabellen. De resultaten zijn weergegeven in tabel 3.6.

Tabel 3.6: Aandeel koopwoningen dat financierbaar is voor huishouden met middeninkomen, 2009 en 2015, in % totale koopsector

	Lage inkomens		Lage midden-inkomens		Hoge midden-inkomens		Hogere inkomens	
	2009	2015	2009	2015	2009	2015	2009	2015
Groningen	5%	7%	26%	40%	48%	60%	86%	90%
Friesland	4%	5%	21%	32%	37%	53%	80%	86%
Drenthe	2%	3%	13%	21%	28%	40%	77%	84%
Overijssel	2%	3%	11%	18%	24%	37%	75%	80%
Flevoland	1%	2%	8%	25%	35%	53%	85%	88%
Gelderland	1%	2%	5%	11%	15%	28%	69%	77%
Utrecht (p)	0%	0%	1%	4%	6%	12%	66%	72%
Noord-Holland	0%	1%	4%	9%	15%	24%	70%	74%
Zuid-Holland	1%	2%	7%	13%	18%	28%	75%	80%
Zeeland	5%	6%	19%	28%	37%	46%	81%	84%
Noord-Brabant	0%	1%	2%	7%	11%	22%	66%	74%
Limburg	3%	3%	15%	22%	32%	44%	80%	85%
Amsterdam	1%	1%	6%	12%	15%	27%	67%	74%
Utrecht	1%	1%	10%	6%	21%	17%	77%	74%
Rotterdam	8%	7%	32%	37%	45%	55%	85%	88%
Den Haag	7%	5%	31%	31%	44%	42%	79%	77%
Nederland	2%	3%	10%	16%	22%	32%	73%	78%

Tabel 3.6 toont het aandeel koopwoningen in een regio dat de groep middeninkomens in die regio gemiddeld genomen kan financieren op basis van het inkomen. De inkomens van de groep middeninkomens is in iedere regio gelijk; alleen de omvang van de groep varieert per regio. Doordat ook de koopwoningprijzen regionaal variëren ontstaat er een regionaal verschillend beeld van het aandeel financierbare koopwoningen. In Nederland als geheel was in 2009 ongeveer 10% van de koopsector financierbaar voor huishoudens met een laag middeninkomen; voor huishoudens met een hoog middeninkomen was dat 22%. Dit percentage is toegenomen tot 16% in 2015 voor de lage middeninkomens en tot 32% voor de hoge middeninkomen. Met name de hoge middeninkomens hebben, gemiddeld genomen, aardig wat opties op de koopwoningmarkt. Het percentage toegankelijke koopwoningen verschilt sterk tussen regio's. In de noordelijke provincies is het percentage koopwoningen dat financierbaar is voor huishoudens met een middeninkomen het hoogst; in de provincies met meer verstedelijkt gebied is dit percentage het laagst. Ook is niet in alle regio's de financierbaarheid van de koopsector toegenomen. In de stad Utrecht is het aandeel financierbare koopwoningen, ondanks de gunstiger omstandigheden op de markt, voor middeninkomens juist iets afgenomen. Dit hangt samen met het feit dat het inkomen in deze stad, ten opzichte van het inkomen van huishoudens in andere regio's, minder hard is gestegen.

Een tweede resultaat dat zichtbaar is in tabel 3.6 is dat de toegankelijkheid van de koopsector in de grote steden zeer sterk varieert. In Rotterdam en Den Haag is de koopsector financieel goed bereikbaar voor middeninkomens. De stad Utrecht is de minst toegankelijke stad voor huishoudens met een middeninkomen. Overigens speelt hier niet alleen het prijsniveau een rol, maar ook de samenstelling van de voorraad. Amsterdam is weliswaar relatief duur ten opzichte van de rest van het land, maar kent tegelijkertijd een behoorlijk aandeel kleine woningen. Hierdoor is de Amsterdamse woningmarkt toch relatief bereikbaar.

Tabel 3.7: Aandeel financieel bereikbare middensegment huurwoningen voor huishoudens met middeninkomen, 2009 en 2015

	Lage inkomens		Lage middeninkomens		Hoge middeninkomens		Hogere inkomens	
	2009	2015	2009	2015	2009	2015	2009	2015
Groningen	9%	25%	53%	64%	63%	73%	87%	93%
Friesland	8%	26%	47%	62%	58%	77%	82%	92%
Drenthe	5%	31%	52%	71%	56%	75%	87%	94%
Overijssel	8%	27%	50%	66%	57%	68%	87%	92%
Flevoland	12%	15%	46%	55%	52%	62%	85%	90%
Gelderland	8%	27%	52%	67%	57%	71%	88%	94%
Utrecht (p)	9%	22%	56%	64%	66%	72%	90%	95%
Noord-	8%	27%	48%	72%	62%	78%	88%	95%
Zuid-Holland	6%	24%	49%	68%	59%	74%	89%	95%
Zeeland	6%	29%	50%	70%	60%	72%	87%	95%
Brabant	6%	25%	46%	63%	57%	71%	87%	94%
Limburg	6%	25%	54%	72%	55%	70%	88%	94%
Amsterdam	4%	14%	41%	62%	61%	77%	92%	96%
Utrecht	5%	19%	40%	64%	59%	75%	89%	95%
Rotterdam	5%	14%	61%	54%	66%	77%	88%	96%
Den Haag	5%	17%	50%	63%	66%	78%	91%	97%
Nederland	7%	24%	50%	66%	59%	73%	88%	94%

Een vergelijkbare analyse is uitgevoerd voor de huursector. De betaalbaarheid van huurwoningen wordt afgeleid aan de hand van de door het Nibud gehanteerde methodiek². Hierbij wordt de betaalbare huur vastgesteld als het gemiddelde tussen de minimale en maximale huur voor een huishouden. De maximale huur wordt afgeleid uit de noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud en het inkomen. Hiervoor is het Nibud-budgethandboek voor 2012 gebruikt. Via een schatting (zie bijlage I) is per huishouden voor prijspeil 2015 de maximale huur geschat. Voor 2009 is op basis van de verhouding tussen de CBS-equivalentiescore op basis van de huishoudensamenstelling en het inkomen en de betaalbare huur uit 2015 een schatting van de betaalbare huur gemaakt. Deze is met een index teruggerekend naar prijspeil 2009.

In de huursector is op hoofdlijnen een vergelijkbaar patroon zichtbaar. Tabel 3.7 toont het aandeel middensegment huurwoningen dat financieel bereikbaar is voor huishoudens. Het aandeel voor de middeninkomens financieel bereikbare huurwoningen is in 2015 toegenomen ten opzichte van 2009. De groep met lage middeninkomens heeft toegang tot een kleiner aandeel woningen dan de hoge middeninkomens. In tegenstelling tot de koopsector zijn de regionale verschillen in het middensegment veel kleiner. Dit wordt echter voor een deel veroorzaakt door de afbakening van het middensegment in prijsklassen. Immers, doordat de prijsklasse van het middensegment niet regionaal verschilt, worden regionale verschillen veroorzaakt door een samenstellingseffect. In de koopsector variëren de prijzen wel regionaal. De toename van het aandeel bereikbare middensegment huurwoningen moet bovendien in

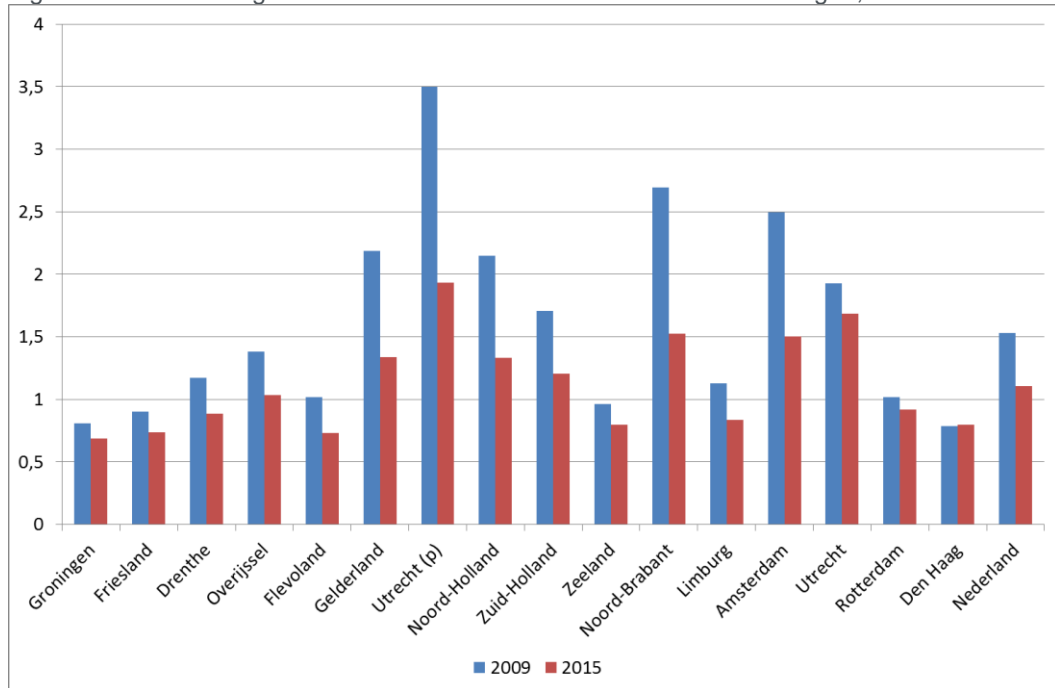
² <http://www.nibud.nl/beroepsmatig/methodiek-betalbare-huur/>

het perspectief van de omvang van het middensegment worden geplaatst. Een stijging van 7% naar 24% is fors, maar heeft betrekking op een relatief klein aantal woningen. Een verbeterde toegankelijkheid van het middensegment in de huursector leidt op deze manier maar tot een kleine verbetering van de toegankelijkheid van de woningmarkt als geheel.

De resultaten in tabellen 3.6 en 3.7 zijn moeilijk als een absolute grootte te interpreteren. Er is geen precies percentage vanaf waar het financieel aandeel koopwoningen dermate klein is dat dit een groter middensegment in de huursector vereist. Het woningaanbod in grote steden als Amsterdam en Utrecht bestaat voor een niet onaanzienlijk deel uit kleine woningen. Dergelijke woningen zijn weliswaar financieel bereikbaar voor een gezin met twee kinderen en een middeninkomen, maar in termen van woonruimte mogelijk toch niet geschikt. Het is echter weinig waarschijnlijk dat huishoudens die niet meer dan 10 tot 20 procent van de koopsector in de regio kunnen financieren een goed passende woning kunnen vinden. Tegelijk geldt dat een potentieel middensegment in de provincie Groningen erg veel concurrentie zou kunnen ondervinden van de koopsector. Bovendien is het aannemelijk dat een koopwoning in de provincie Groningen niet in overweging zal worden genomen door een middeninkomen dat een woning zoekt in de stad Groningen. Voor de huurwoningen in het middensegment gelden soortgelijke argumenten. Daarbij geldt, specifiek voor het middensegment, dat het aandeel financieel bereikbare woningen maar in beperkte mate iets zegt over de vraag of er voldoende aanbod beschikbaar is. Immers, het aandeel kan hoog zijn, maar de absolute aantallen zijn laag. Daarbij kan, met name in regio's met een hogere druk op de woningmarkt, een woning financieel wel bereikbaar zijn, maar dat betekent nog niet dat er ook daadwerkelijk aanbod beschikbaar is voor huishoudens.

Om toch enig inzicht te krijgen in de mate waarin er mogelijk sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod is een "spanningsindicator" geconstrueerd. Voor iedere regio is het aantal huishoudens met een middeninkomen gedeeld door de som van het gemiddeld aantal betaalbare koopwoningen en het gemiddeld aantal betaalbare huurwoningen uit het aanbod van middensegment huurwoningen. De indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal huishoudens met een middeninkomen en het aantal woningen dat voor deze groep financieel bereikbaar is. Dit verhoudingsgetal gaat er impliciet vanuit dat alle middeninkomens een gelijke aanspraak op de beschikbare woningen maken. Verschillen in vermogen en inkomen blijven buiten beschouwing.

Figuur 3.1: Verhouding middeninkomens en financieel bereikbare woningen, 2009 en 2015



Uit figuur 3.1 volgt dat er voor de middeninkomens zowel meer gespannen, als ook meer ontspannen woningmarkten zijn. In de noordelijke provincies is er relatief veel betaalbaar aanbod ten opzichte van het aantal middeninkomens. Het verhoudingsgetal is lager dan één of bijna gelijk aan één. Huishoudens met een middeninkomen kunnen, gemiddeld genomen, in deze regio's redelijk goed terecht op de woningmarkt. In de meer verstedelijkte regio's, met name de Randstad en de provincies Noord-Brabant en Gelderland, geldt juist dat er relatief veel huishoudens met een middeninkomen zijn ten opzichte van het voor deze groep betaalbare woningaanbod. Uitzondering hierop vormen de steden Rotterdam en Den Haag. Deze steden zijn, vooral door de relatief betaalbare koopwoningmarkt, beter bereikbaar.

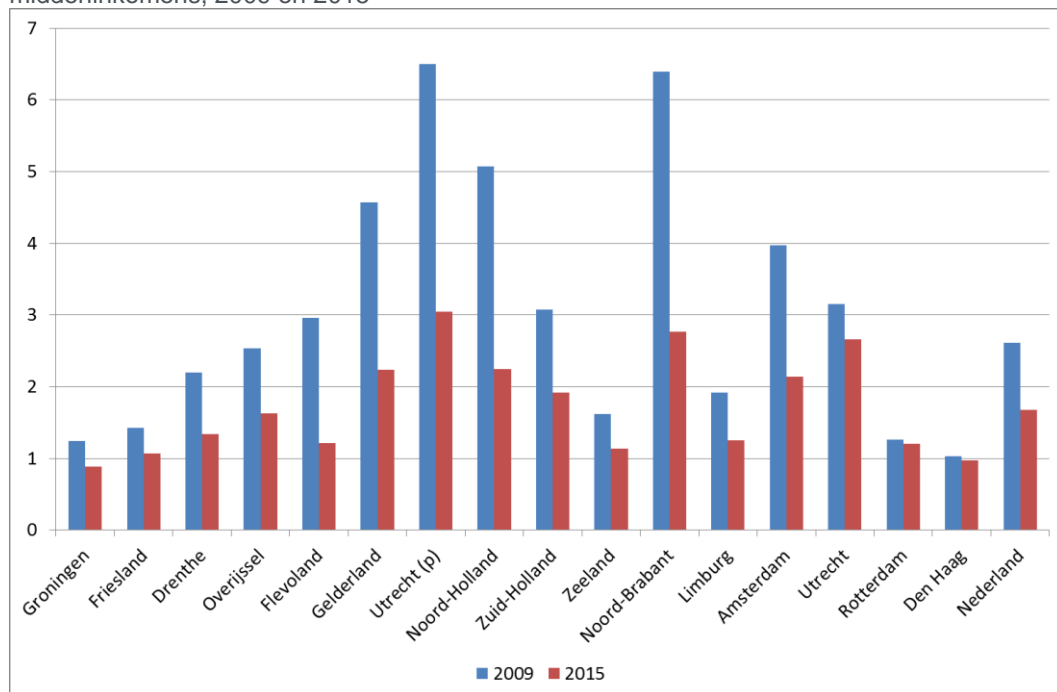
Verder laat de figuur zien dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in de periode 2009 – 2015 voor huishoudens met een middeninkomen is verbeterd. Een belangrijke ontwikkeling hierin is de prijsdaling op de koopwoningmarkt. Ondanks de aanscherping van de hypotheeknormen hebben huishoudens met een middeninkomen, gemiddeld genomen, meer toegang tot de woningmarkt dan voorheen³. Vooral in de gespannen woningmarkten heeft de prijsdaling op de koopwoningmarkt bijgedragen aan de verbeterde toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarnaast is, zoals in het voorafgaande is weergegeven, het aantal middensegment huurwoningen toegenomen.

³ Nota bene: doordat de financieringslasttabellen, die als uitgangspunt zijn genomen voor de toegankelijkheid van de koopsector, uitgaan van annuïtaire financiering heeft de ingevoerde aflossingsverplichting, in de gepresenteerde figuren, geen negatief effect op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomens.

Middeninkomens en het middensegment

Een belangrijke kanttekening bij de relatief toegankelijke woningmarkt voor middeninkomens is dat als gevolg van de definiëring deze groep vrij groot is. Huishoudens tot ongeveer 1,5 keer modaal worden in deze analyses tot de middeninkomens gerekend. Deze huishoudens hebben echter een heel ander perspectief op de woningmarkt dan de huishoudens die net geen toegang meer hebben tot de sociale huursector. Figuur 3.1 is daarom nogmaals opgemaakt, maar dan specifiek voor de lagere middeninkomens. De ratio in figuur 3.2 wijkt iets af van de ratio in figuur 3.1. Het aantal huishoudens is hetzelfde; het aantal betaalbare woningen is aangepast aan de financiële situatie van de lage middeninkomens. Hiermee wordt (enigszins) een beeld geschetst van de mogelijkheden die lage middeninkomens hebben indien zij in een markt concurreren met hogere middeninkomens in dezelfde woningmarkt. Hierbij houden we geen rekening met het feit dat hogere middeninkomens wellicht niet zouden concurreren om de goedkopere woningen doordat de woonvoorkeuren verschillen. In de meer ontspannen woningmarkten zal de figuur dus een onderschatting geven van de mogelijkheden van de lagere middeninkomens op de woningmarkt.

Figuur 3.2: Verhouding middeninkomens en financieel bereikbare woningen voor lage middeninkomens, 2009 en 2015



Het algemene beeld dat uit figuur 3.1 volgt wordt ook in figuur 3.2 gevonden. Het niveau van de verhouding is (vanzelfsprekend) hoger dan in figuur 3.1; het aantal woningen in de noemer van de ratio is immers kleiner. Evenals voor alle middeninkomens gezamenlijk geldt dat in de Randstad en de provincies Noord-Brabant en Gelderland de toegankelijkheid van de woningmarkt sterk lager is. Uitzondering hierop vormen, ook voor de lagere middeninkomens, de steden Rotterdam en Den Haag. In alle regio's is er, door de daling van de koopprijzen, een verbetering van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor lagere middeninkomens.

3.4 Tot slot

Het aanbod aan middensegment-huurwoningen is veel kleiner dan het aantal huishoudens dat er potentieel gebruik van zou willen maken. Het tekort aan aanbod doet zich vooral voor in Noord-Brabant, de Randstad en Gelderland. Dat geldt met name voor de lagere middeninkomens. De toegankelijkheid van de koopsector compenseert in veel andere regio's de beperkte omvang van het middensegment in de huursector, waardoor middeninkomens toch redelijk toegang hebben tot de woningmarkt. Onder invloed van beleid kan de toegankelijkheid van de woningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen onder druk komen staan. Het passend toewijzen van corporaties zal de toegankelijkheid van de sociale huursector voor de lage middeninkomens nog verder beperken en striktere hypotheeknormen verminderen de toegankelijkheid van de koopsector. Het beperkte aanbod dat nu in het middensegment wordt aangeboden stijgt bovendien als gevolg van schaarste snel in prijs. Bij voortduring van dergelijke trends zal de noodzaak aan een nog groter middensegment verder toenemen.

4 De toekomst voor het middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een beperkt middensegment op de huurwoningmarkt. Vanuit internationaal perspectief is de omvang van de corporatiesector groot. Een groter middensegment zou het functioneren van de woningmarkt kunnen verbeteren. Huishoudens zouden makkelijker kunnen verhuizen. Of de beperkte omvang van het middensegment dit moment tot problemen leidt voor de middeninkomens, is regionaal erg verschillend. Dat is mede afhankelijk van de mate waarin de koopsector toegankelijk is. Daarnaast is er een groep huishoudens dat inmiddels geen corporatiewoning meer zou kunnen huren, maar daar vanwege eerdere toetreding wel al woont.

Er wordt op dit moment op diverse manieren gewerkt aan de hervorming van de woningmarkt. Het doel van de hervormingen is om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. Daarbij wordt onder meer gestreefd naar een vermindering van de subsidiëring van het wonen en een meer eigendomsneutraal woonbeleid. Enkele maatregelen die getroffen worden in het kader van de hervorming van de woningmarkt zijn het beperken van het werkveld van corporaties, de beperking van de kredietverstrekking in de koopsector en de vermindering van de (impliciete) subsidiëring.

Corporaties moeten zich sinds de nieuwe woningwet vooral bezig houden met diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Als gevolg hiervan gaan corporaties meer dan nu het geval is woningen verhuren aan de doelgroep: huishoudens met lage inkomens. Voor huishoudens met hogere inkomens kan de corporatie ook woningen aanbieden, maar dan in de vrije sector en zonder staatssteun. Hiervoor dient de corporatie een juridische of een administratieve scheiding te realiseren. Naar verwachting zullen corporaties zich meer richten op de huurwoningen in de gereguleerde sector. De druk op het middensegment dat wel toegankelijk is voor middeninkomens zou daardoor toe kunnen nemen.

Ook in de koopsector wordt hervormd. Er bestaat met name veel druk om de schuldpositie van huishoudens te beperken. In het kader hiervan is al besloten dat hypotheke, althans voor de hypotheekrenteaftrek, voortaan annuïtair afgelost moeten worden. Daarnaast worden de hypotheeknormen al enkele jaren verscherpt, waardoor de leencapaciteit van potentiële kopers onder druk staat. Tot slot wordt momenteel gesproken over een verdere verlaging van de maximale LTV bij hypotheekverstrekking. Deze wordt momenteel stapsgewijs verlaagd naar 100%. Het debat gaat over een verdere verlaging tot 90%. Al deze maatregelen dragen bij aan een minder toegankelijke koopwoningmarkt. Voor huishoudens met een middeninkomen komt hiermee de toegankelijkheid van de woningmarkt in het geding. Als alternatief zouden de middeninkomens, meer dan nu het geval is, willen uitwijken naar het middensegment. De vraag naar het middensegment zal, bij doorzetting van beperkende maatregelen, toenemen.

4.1 Mogelijke richtingen voor de ontwikkeling van het middensegment

De vraag is of, en zo op welke wijze het middensegment in de huursector zou kunnen toenemen om de te verwachten extra vraag naar deze woningen te kunnen bedienen. Verschillende mogelijkheden dienen zich aan.

Groter aantal particuliere huurwoningen in het middensegment

Uit het voorafgaande is al gebleken dat het aantal particuliere huurwoningen in het middensegment sterk is toegenomen. Deze stijging heeft betrekking op de periode 2009 – 2012. Deels is deze toename het gevolg van onverkoopbare koopwoningen, die tijdelijk in de verhuur zijn gezet. Na 2012 is de stijging van het aantal particuliere huurwoningen verder doorgegaan. Buitenlandse beleggers hebben grote woningportefeuilles van corporaties gekocht. Ook bij de Nederlandse beleggers is een toegenomen belangstelling voor huurwoningen in het middensegment waar te nemen. Er zijn twee wegen waarlangs beleggers het totaal van hun woningportefeuilles kunnen uitbreiden. De ene is via nieuwbouw; de andere via de verwerving van corporatiebezit. Op dit moment stijgt het aantal nieuwbouw huurwoningen voor beleggers. Dit is mede mogelijk gemaakt doordat de bouw van koopwoningen sterk is gedaald. Nu de koopsector weer aantrekt, zal het lastiger worden voor beleggers om geschikte locaties te verwerven. De concurrentie met de fiscaal gesubsidieerde koopwoningen zal zich weer nadrukkelijk doen gelden. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor beleggers om via nieuwbouw te groeien beperkt. De andere mogelijkheid is verwerving van corporatiebezit. Deze mogelijkheid is afhankelijk van de bereidheid van corporaties om complexgewijs huurwoningen te verkopen. Enkele corporaties in financiële problemen zijn hier het afgelopen jaar noodgedwongen toe overgegaan. Het merendeel van de corporaties heeft deze financiële noodzaak niet. Per saldo kan worden geconcludeerd dat het aantal particuliere huurwoningen de komende jaren nog wel zal toenemen, maar een sterke stijging is niet plausibel. Verder is van belang dat na verloop van tijd, als de koopprijzen weer zijn gestegen, het woningbezit van beleggers weer kan afnemen omdat via uitponden verkoopwinsten zijn te realiseren.

Bijdrage van corporaties aan het middensegment

Corporaties hebben veel woningen die op grond van de kwaliteit op basis van het woningwaarderingstelsel geliberaliseerd zouden kunnen worden. De maatregelen die met de nieuwe Woningwet zijn ingevoerd, zouden een bijdrage kunnen leveren aan deze liberalisatie. Bij de DAEB-scheiding mogen corporaties extra, nog niet geliberaliseerde, maar wel liberaliseerbare huurwoningen, in de niet-DAEB tak zetten. De huurwoningen in de niet-DAEB tak ontvangen geen staatssteun, waardoor de toewijzingsregels niet gelden. Als deze huurwoningen een huur hebben van meer dan € 550,- behoren ze volgens onze definitie tot het middensegment. Het is nu nog onduidelijk in welke mate corporaties gebruik gaan maken van deze mogelijkheid om het middensegment te vergroten. Het is wel een uitgelezen kans om de omvang van het middensegment ineens fors te laten stijgen. Een scheidingsvoorstel waarin de extra overheveling van liberaliseerbare huurwoningen naar de niet-DAEB tak is opgenomen, wordt echter ook beoordeeld door de gemeente(n) en de huurdersorganisatie. Hierdoor is het onzeker in welke mate de DAEB-scheiding tot extra huurwoningen in het middensegment zal leiden.

Er zullen ook corporaties zijn die met de naderende DAEB-scheiding het niet-DAEB bezit juist willen verkopen om zich volledig toe te leggen op de verhuur van het DAEB-bezit. Dit deel van het corporatiebezit maakt al onderdeel uit van het middensegment. Als de verkoop van het niet-DAEB bezit via uitponden plaats vindt, zal het middensegment afnemen. Als er sprake is van complexgewijze verkoop aan een belegger, blijft de omvang van het middensegment gelijk. Alleen de eigenaar verandert.

Resumerend

De verdere, gewenste groei van het middensegment in de huursector is ongewis. Bij de beleggers zal er een groei zijn van het woningbezit in het middensegment. Deze groei zal vermoedelijk niet voldoende zijn om tegemoet te komen aan de toenemende vraag van deze woningen. Of corporaties in het kader van de DAEB-scheiding een bijdrage zullen leveren aan een (forse) toename van het middensegment, is nog erg onduidelijk. Op basis van de Woningwet hebben ze daartoe de mogelijkheid. Er is echter geen sterke prikkel aanwezig om het daadwerkelijk te doen.

5 Conclusie

Het middensegment op de huurwoningmarkt speelt een belangrijke rol in de discussie over de Nederlandse woningmarkt. Het ontbreken van een substantieel middensegment wordt gezien als één van de belangrijkste oorzaken van het disfunctioneren van de woningmarkt. Een beter toegankelijk middensegment op de huurwoningmarkt zou onder meer de doorstroming tussen huur en koop kunnen bevorderen, maar ook een bijdrage leveren aan meer arbeidsmobiliteit. Het belang van een middensegment op de huurwoningmarkt strekt derhalve verder dan de woningmarkt alleen.

De omvang van wat nu middensegment genoemd zou kunnen worden is beperkt en omvat in 2012 ongeveer 430 duizend woningen. De groep huishoudens met middeninkomens heeft een omvang van ongeveer 1,6 miljoen en is veel groter dan het aanbod van aan huurwoningen in het middensegment. Met name in de verstedelijkte regio's, zoals de Randstad en de provincies Noord-Brabant en Gelderland, is de verhouding tussen het aantal middeninkomens en het betaalbare woningaanbod scheef. Uitzondering hierop vormen de steden Rotterdam en Den Haag, die relatief bereikbaar blijken voor middeninkomens.

De scheve verhouding tussen het aanbod aan woningen in het middensegment en het grote aantal middeninkomens leidt niet tot directe problemen. Het grootste deel van de middeninkomens in Nederland, ruim 1 miljoen, woont in de koopsector. Het tekort in het middensegment wordt, ook voor starters op de woningmarkt, voor een belangrijk deel gecompenseerd door een toegankelijk aanbod in de koopwoningmarkt. Zeker na de crisis is, als gevolg van prijsdalingen en ondanks strengere hypotheeknormen, de woningmarkt voor middeninkomens toegankelijker geworden. Lagere middeninkomens profiteren hier minder van dan de hogere middeninkomens, omdat voor hen de koopsector minder toegankelijk is. Zij hebben bovendien een mindere concurrentiepositie voor de schaarse huurwoningen in het middensegment.

Naarmate de toegang tot de koopsector verder afneemt door bijvoorbeeld verdere aanscherping van de hypotheeknormen en de verlaging van de maximale LTV, neemt de vraag naar huurwoningen in het middensegment toe. Een groot deel van de huidige middeninkomens zal hier weinig hinder van ondervinden, omdat zij al in een koopwoning wonen en wellicht al enig vermogen hebben opgebouwd. Voor startende huishoudens met een middeninkomen zal dit moeilijker zijn, met name als het inkomen net boven de toegangsgrens voor de sociale sector ligt.

De afgelopen jaren is het middensegment in de huursector gegroeid. De komende jaren zal deze groei zich voortzetten. Deels is deze groei conjunctureel door de crisis op de koopwoningmarkt. Vermoedelijk is de structurele bijdrage van beleggers aan de gewenste groei van het middensegment onvoldoende om tegemoet te komen aan de stijgende vraag. De DAEB-scheiding bij corporaties is een uitgelezen moment om het middensegment ineens fors te laten toenemen. De mogelijkheid daartoe is geboden omdat er extra nog niet geliberaliseerde, maar wel liberaliseerbare huurwoningen in de niet-DAEB tak geplaatst mogen worden. Het is echter erg onzeker of corporaties deze mogelijkheid zullen (kunnen) benutten.

Literatuur

22 economen (2012) Zes stappenplan Naar een duurzame financiering van de woningmarkt.

André, C. en C. García (2012) Housing Price and Investment Dynamics in Finland. OECD Economics Department Working Papers No. 962.

Blijie, B., L. Groenemeijer, K. Gopal, en R. van Hulle (2013) Wonen in ongewone tijden: de resultaten van het woononderzoek Nederland. ABF Research, Delft.

Capital Value (2013) De woning(beleggings)markt in beeld.

Conijn, J. (2011) Corporaties op een kruispunt. ASRE Vastgoedlezing. Amsterdam School of Real Estate.

CSED: Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010) Naar een integrale hervorming van de woningmarkt. Den Haag: Sociaal Economische Raad.

De Boer, R. en R. Bitetti (2014) A revival of the private rental sector of the housing market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands. OECD Economics Department Working Papers No. 1170.

De Graaff, T. en M. van Leuvesteijn (2007) The impact of housing market institutions on labour mobility: a European cross-country comparison. CPB Discussion paper No. 82. Den Haag: Centraal Planbureau.

De Groot, C., Schilder, F., Daalhuizen, F. en F. Verwest (2014) Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten: financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Donders, J., Van Dijk, M. en G. Romijn (2010) Hervorming van het Nederlandse woonbeleid. CPB Special publication no. 84. Den Haag: Centraal Planbureau.

Eskinasi, M., C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest, en J. Conijn (2012) Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt – een simulatie. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Høj, J. (2011) Improving the flexibility of the Dutch housing market to enhance labour mobility. OECD Economics Department Working Papers No. 833.

Koning, M., Saitua Nistal, R., en J. Ebregt (2006) Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. CPB document 128. Den Haag: Centraal Planbureau.

Piljic, D., en H. Stegeman (2013) Anders wonen: naar een werkende woningmarkt. Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek.

Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (2011) Open deuren, dichte deuren. Den Haag: RLI.

Romijn, G. en P. Besseling (2008) Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. CPB document 165. Den Haag: Centraal Planbureau.

Scanlon, K. (2011) Private renting in other countries. In: Scanlon & Kochan (eds) Towards a sustainable private rented sector. London School of Economics.

Scanlon, K. en C. Whitehead (2007) Social housing in Europe. London School of Economics.

Scanlon, K. en C. Whitehead (2011) Introduction: the need for a sustainable private rented sector. In: Scanlon & Kochan (eds) Towards a sustainable private rented sector. London School of Economics.

Schilder, F. en J. Conijn (2013) Kopen of huren: een omslagpunt op de woningmarkt? ASRE Research paper 2013-09. Amsterdam School of Real Estate.

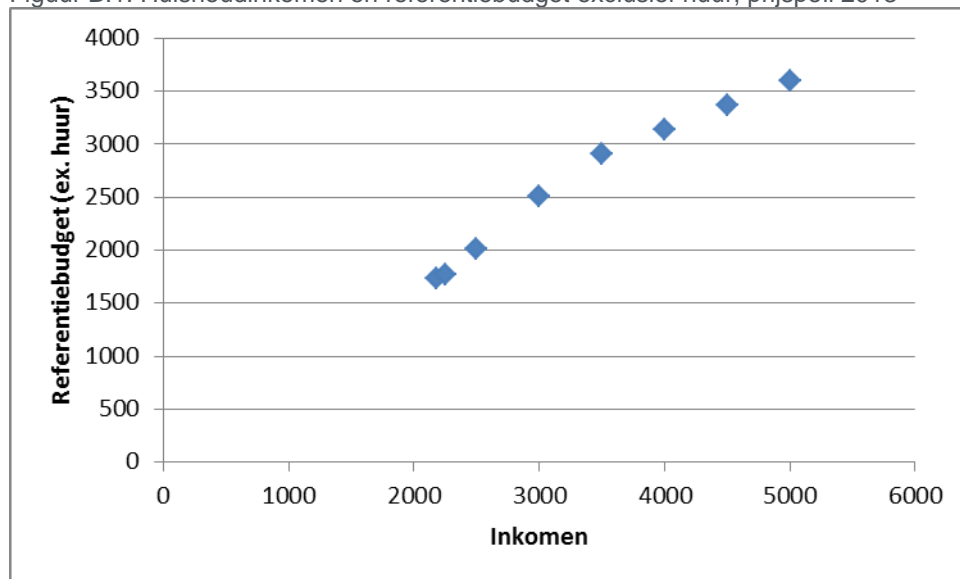
Wonen 4.0 (2012) Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt.

Bijlage: afleiding betaalbare huur

In dit rapport is een inschatting gemaakt van de betaalbare huur voor huishoudens die in aanmerking zouden komen voor een middensegment huurwoning. Dit zijn, zoals beschreven in hoofdstuk 2, huishoudens met een inkomen dat zo hoog is dat zij niet tot de doelgroep van de sociale sector horen, maar tegelijkertijd zo laag is dat zij niet zonder meer toegang hebben tot de koopsector. Voor de inschatting van de huur die voor deze huishoudens betaalbaar zou zijn, en dus een indicatie geeft van de te verwachten prijzen in het middensegment, is gebruik gemaakt van de methodiek van het Nibud.

Het Nibud berekent betaalbare huren aan de hand van het gemiddelde tussen twee huurprijzen. De maximale huurprijs, welke het verschil is tussen het netto inkomen en het minimale budget voor het levensonderhoud. Voor deze huurprijs is aangesloten bij de methodiek zoals beschreven in De Groot e.a. (2014). De minimale huurprijs voor huishoudens wordt door het Nibud vastgesteld aan de hand van het netto inkomen en het referentiebudget. In tegenstelling tot het minimumbudget is het referentiebudget niet alleen afhankelijk van de huishoudensamenstelling, maar ook van het inkomen. Huishoudens met een hoger inkomen hebben hogere andere uitgaven waardoor, in verhouding, de woonconsumptie afneemt. Dit is grafisch weergegeven in figuur B.1 aan de hand van het budgethandboek van het Nibud voor een huishouden van twee volwassenen en twee kinderen met een gemiddelde huur.

Figuur B.1: Huishoudinkomen en referentiebudget exclusief huur, prijspeil 2013



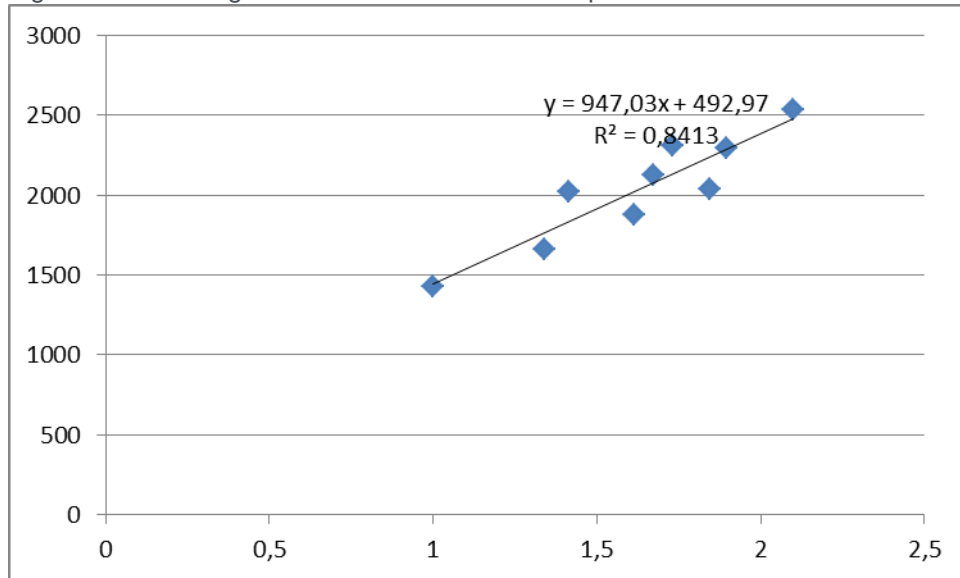
Nota bene: het referentiebudget + huur is niet gelijk aan het inkomen bij hogere inkomens

De curve in figuur B.1 komt voor alle huishoudens voor, maar vertoont wel voor iedere andere huishoudensamenstelling een iets andere richtingscoëfficiënt en snijpunt. Aan de hand van de verschillende curven die afgeleid zijn uit het budgethandboek⁴ is een overzicht gemaakt van de richtingscoëfficiënt van iedere afzonderlijke combinatie ten

⁴ 9 typen huishoudensamenstellingen zijn gebruikt; 1, 2 en 3 volwassenen en voor de varianten met 1 en 2 volwassenen zijn er mogelijkheden met 1,2, en 3 kinderen

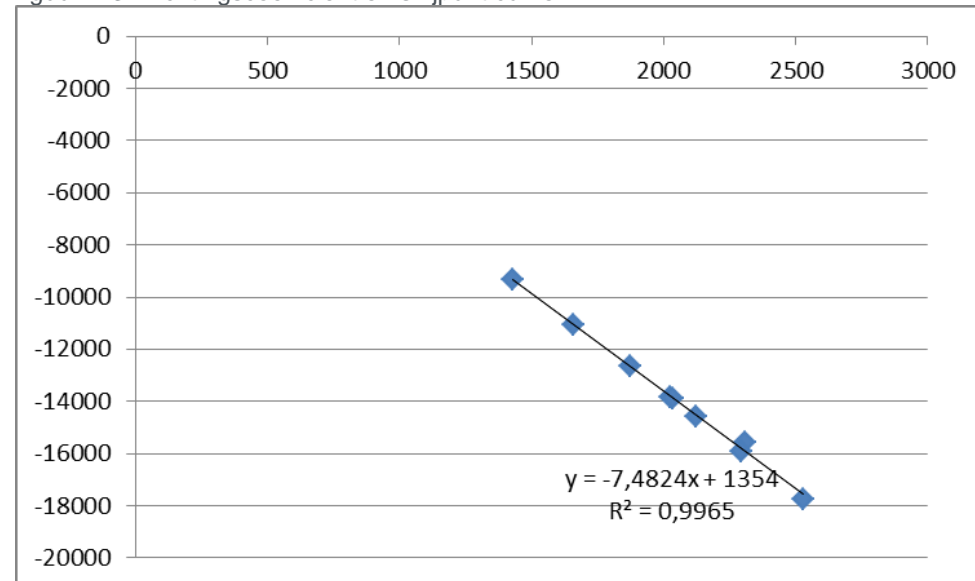
opzichte van de huishoudensamenstelling (CBS-equivalentiefactor). Dit is weergegeven in figuur B.2.

Figuur B.2: Richtingscoëfficiënten curves t.o.v. equivalentiefactoren



De richtingscoëfficiënten zijn de richtingscoëfficiënten van de verschillende curves zoals gegeven in figuur B.1. Hierbij zijn deze curves geschat met een logaritmische transformatie (LN). De lineaire relatie tussen de richtingscoëfficiënt en de CBS-equivalentiefactor van het huishouden is zeer sterk. Aan de hand van de equivalentiefactor (x) kan de richtingscoëfficiënt (y) worden geschat. Met deze (y) kan vervolgens het snijpunt uit van de originele curve uit figuur B.1 worden geschat vanwege de zeer sterke correlatie tussen het snijpunt en de richtingscoëfficiënt.

Figuur B.3: Richtingscoëfficiënt en snijpunt curven



Aan de hand van de in Figuur B.2 en B.3 gegeven functies kan vervolgens voor ieder individueel huishouden een referentiebudget worden geschat. Door het verschil te nemen tussen het netto inkomen en het berekende referentiebudget ontstaat een inschatting van de minimale huur. Het gemiddelde van de berekende maximale huur en de berekende minimale huur resulteert in een betaalbare huur.

De budgetten veranderen jaarlijks als gevolg van prijsontwikkeling van verschillende kostenposten als verzekeringen, kleding en voedingsmiddelen. Uitgangspunt van de analyse is het budgethandboek van het Nibud van 2012. De analyses in dit rapport hebben betrekking op 2009 en (prijspeil) 2015. De prijsniveau's van 2012 zijn daarom verlaagd met 10% naar 2009 en verhoogd met 10% naar 2015. Ter controle van de uitkomsten zijn de voorspelde huurprijsniveau's van de berekeningen voor een aantal huishoudens nagerekend in de tool van woningcorporatie Bo-ex. Zij hebben in samenwerking met het Nibud een tool ontwikkeld waarmee berekend kan worden of een bepaalde huur gegeven het type woning, energielabel en de huishoudensamenstelling past bij het inkomen. De uitkomsten van deze controle waren telkens "groen" en "geel", hetgeen bevestigt dat de berekende huur betaalbaar is voor de huishoudens.

De activiteiten van de Amsterdam School of Real Estate zijn mede mogelijk dankzij de financiële steun van de Stichting voor Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde (SWOOV)

Onze donateurs

I 3W New Development	I Dura Vermeer Groep NV	I PGGM
I ACM Vastgoed Groep BV	I DVP	I Propertize
I Ahold Vastgoed BV	I Ernst & Young Real Estate Group	I Provast
I Altera Vastgoed	I FGH Bank NV	I PwC
I AM BV	I Funda NV	I Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs
I AMVEST	I G&S Vastgoed	I Redevco Europe Services BV
I a.s.r. vastgoed vermogensbeheer	I Haags Ontwikkelingsbedrijf	I SADC
I Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	I Houthoff Buruma	I Schiphol Real Estate BV
I Boekel De Nerée NV	I Hurks Vastgoedontwikkeling	I SPF Beheer BV
I BDP Europe BV	I ING Real Estate Finance	I Stadsontwikkeling Rotterdam
I Bouwinvest	I IPMMC Vastgoed	I Strabo BV
I Brink Groep	I IVBN	I Syntrus Achmea Real Estate & Finance
I CBRE Global Investors	I Jones Lang LaSalle	I The IBUS Company
I CBRE Netherlands	I Lexence NV	I Van Wijnen Holding N.V.
I Colliers International	I Loyens & Loeff NV	I Vesteda Groep BV
I Corio	I MAB Development	I Wereldhave NV
I De Brauw Blackstone Westbroek	I MN	I WPM Groep
I DELA Vastgoed BV	I NSI	I Yardi Systems BV
I Deloitte	I NS Vastgoed BV	I Ymere
I Delta Lloyd Vastgoed	I NVM	
I DTZ Zadelhoff	I Grond- en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam	

Neem voor vragen of opmerkingen contact met ons op of bezoek onze website.

*bezoekadres
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam*

*postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam*

*www.asre.nl
e info@asre.nl
t 020 668 11 29
f 020 668 03 61*

Augustus 2015