

# Beleggingsindex voor het middensegment

*Het in kaart brengen van de woningbehoefte voor het middensegment, waar de behoefte het hoogst is en waar er tekort is aan beleggingen in dit segment.*



M.E. Brouwer  
Masterscriptie, MRE 2014-2016  
9 september 2016

## Colofon

<i>Titel Rapport</i>	Beleggingsindex voor het middensegment Het in kaart brengen van de woningbehoefte voor het middensegment, waar de behoefte het hoogst is en waar er tekort is aan beleggingen in dit segment
<i>Plaats en datum</i>	Amsterdam, 9 september 2016
<i>Status</i>	(Definitief)
<i>Auteur</i>	M.E. (Matthijs) Brouwer MSc
<i>Begeleiders</i>	Drs. A.R. (Arthur) Marquard & C. (Charlotte) Ronteltap MSc

# Voorwoord

---

Na een periode van anderhalf jaar intensief bezig te zijn geweest met het volgen van colleges aan de ASRE is het moment aangebroken om mijn MRE studie af te sluiten met een scriptie. Tijdens mijn werk had ik diverse ideeën opgedaan welke ik als scriptieonderwerp interessant vond. Gaandeweg werd het onderwerp middensegment huur nog actueler en leek het mij leuk om hierover mijn scriptie te schrijven.

Zowel in de literatuur als op mijn werk werd er veel over het middensegment huur geschreven en gesproken. Echter is er veel onduidelijk over de omvang van het probleem en welke regio's interessant zijn voor de belegger om te voldoen aan de maatschappelijke vraag naar woningen in het middensegment. Deze scriptie heeft mij de mogelijkheid gegeven om veel kennis over dit onderwerp op te doen en waarbij ik de resultaten uit mijn scriptie direct kan toepassen in mijn dagelijkse werkzaamheden.

Ten slotte wil ik Syntrus Achmea Real Estate & Finance bedanken dat zij mij de mogelijkheid hebben gegeven om de MRE studie te volgen. Ik wil de mensen van de ASRE bedanken voor de colleges en ondersteuning. Ook een speciaal dankwoord voor Charlotte en Arthur voor de begeleiding tijdens mijn scriptie. Onze bijeenkomsten gaven me nieuwe inzichten en sturing in het proces. Dit heeft voor mij geleid tot het tevreden afronden van mijn scriptie.

Matthijs Brouwer  
Amsterdam, september 2016

# Management samenvatting

---

Het middensegment huur (€ 710 – € 1.000) heeft momenteel veel aandacht, zowel in de media alsmede bij professionals als gemeenten, corporaties en beleggers. De hervormingen op de woningmarkt hebben invloed op deze actoren. Gemeenten moeten hun woningbouwprogramma's afstemmen op de vraag van inwoners. Woningcorporaties hebben door de nieuwe Woningwet meer restricties gekregen. Zij moeten zich focussen op de kerntaak; het voorzien van woningbehoefte voor de lagere inkomens. Gevolg is dat huishoudens met een middeninkomen niet meer in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning. Daarentegen is het inkomen vaak te laag om een woning te kopen. Hier vormt zich het kernprobleem: het aanbod is niet voldoende ten aanzien van de vraag. Hier kunnen beleggers op inspelen. Zij hebben het vermogen om in het middensegment te investeren en te voorzien in de vraag. Echter is niet bekend in welke gemeenten de vraag het grootst is en waar beleggers zouden moeten investeren (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Dit leidt tot de volgende hoofdvraag:

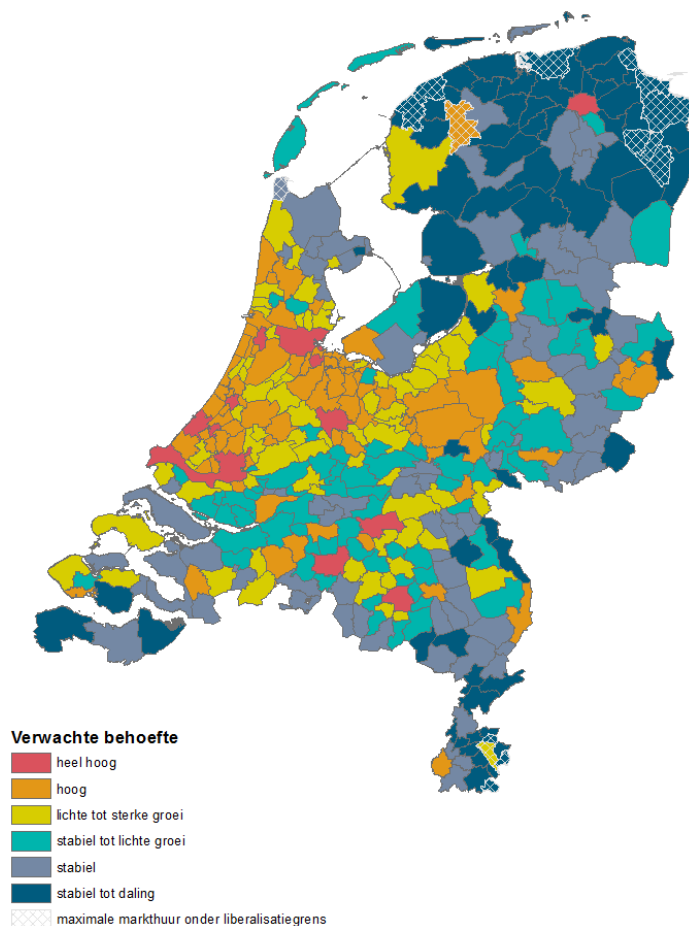
'Hoe ziet het tekort in het middensegment huurwoningen er in verschillende Nederlandse regio's uit?'

De noodzaak voor een goed werkend middensegment wordt ook in de wetenschap onderschreven (Schilder & Conijn, 2015). Het middensegment kan zorgen voor goede doorstroming tussen gereguleerde huur en koop. Ook biedt een huurwoning minder risico dan een koopwoning en kan een huurwoning inspelen op de toenemende flexibiliteit van de arbeidsmarkt. Als het huishoudinkomen goed afgestemd wordt op de huisvestingslasten zal dit leiden tot welvaartswinst. Echter zijn vraag en aanbod in het middensegment niet goed op elkaar afgestemd. De geconstrueerde index voor het middensegment zal voor beleggers, maar ook bijvoorbeeld gemeenten meer inzicht geven in de beleggingsruimte in het middensegment.

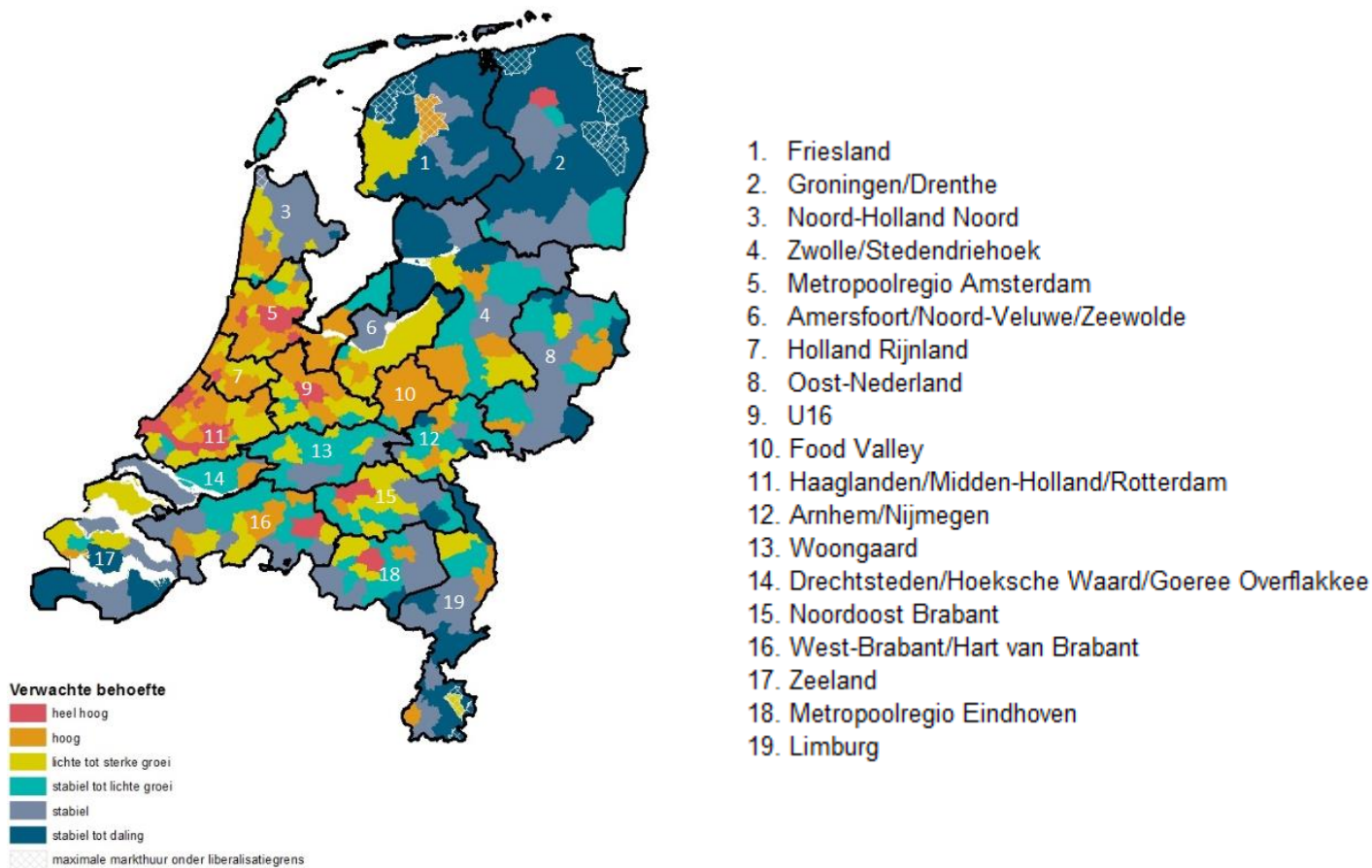
De variabelen vraag-aanbodverhouding in het middensegment, de markthuur, de woonpreferentie en de ontwikkeling huishoudens met middeninkomens vormen input voor de index middensegment. De variabelen zijn tot stand gekomen middels bestaande verhuistheorieën. De lokale markt bepaalt of er ruimte is tot verhuizen. Door de vraag-aanbodverhouding te onderzoeken is het duidelijk waar de vraag zich bevindt. In regio's met hoge woningdruk is er duidelijk behoefte aan meer aanbod van woningen in het middensegment. Ook de lokale markt bepaalt wat er betaald kan worden aan maximale huur (markthuur). Dit verschilt sterk per regio en in bepaalde regio's komt de markthuur niet uit boven de liberalisatiegrens (€ 710). In de kop van Friesland, Groningen, Noord-Holland en in het zuidelijkste punt van Limburg is dit het geval. Hier is theoretisch gezien geen ruimte voor een middensegment huur. Uiteraard zijn er altijd mensen die willen huren, ongeacht dat kopen financieel gezien aantrekkelijker is. De woonpreferentie zegt ons iets over hoe graag men in een bepaalde regio wil wonen. Hierbij is een correctie gemaakt naar de kenmerken van de woningvoorraad per gemeente. Er is gecorrigeerd voor gemiddelde oppervlakte van de woning, perceeloppervlakte en bouwjaar. Naast de Randstad is ook de woonpreferentie in Midden-Nederland, de Brabantse Stedenrij en enkele provinciesteden zoals Groningen, Zwolle en Maastricht hoog. Vaak hangt de woonpreferentie samen met de mate van stedelijkheid.

Voor een toekomstbeeld is ook de verwachte ontwikkeling van huishoudens met middeninkomens van belang. Immers, beleggers investeren voor een langere periode (meer dan 10 jaar). De huishoudensontwikkeling met de daarbij behorende middeninkomen is redelijk goed te voorspellen en daarom een belangrijke variabele in de index.

Het resultaat van de analyse is in onderstaande figuur weergegeven. Met name in de vier grootste steden is de vraag het grootst en zijn er ook voor de belegger mogelijkheden. Daarnaast is er veel behoefte aan middensegment woningen in de steden Groningen, Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. Wat opvalt is dat ook in de gemeenten rondom deze steden vraag is naar woningen in het middensegment.



Naast de index op gemeenteniveau is de index ook ingedeeld naar woningmarktregio's. Minister blok heeft op 13 juli 2016 de kamer geïnformeerd over de regio's die zijn aangevraagd. In de Metropoolregio Amsterdam, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en U16 is de vraag het grootst. Hier zal met name aanbod in de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Dit kan door middel van nieuwbouw maar ook door bestaande huurwoningen in het bezit van woningcorporaties aan beleggers te verkopen zodat zij deze woningen vervolgens in het middensegment kunnen verhuren. Samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en beleggers is hierbij cruciaal.



### Analyse WoON2015

Omdat de vier grootste steden van Nederland (G4) hoog scoren in de index is het middensegment van de G4 op basis van WoON2015 uitgewerkt en afgezet tegen overig Nederland. Kijkend naar de opbouw is te zien dat het aandeel appartementen aanzienlijk hoger is dan het aandeel eengezinswoningen. Ook de woningvoorraad in de G4 is gemiddeld gezien ouder dan in overig Nederland. Gezien de leeftijd van de bewoners is het aandeel jongeren (jonger dan 35 jaar) aanzienlijk hoger dan in overig Nederland. Wat betreft de inkomensgroep is de verdeling hiervan in het middensegment scheef. Er wonen meer huishoudens met een laag inkomen en een hoog inkomen in het middensegment dan de doelgroep middeninkomens. Dit is kenmerkend voor de Nederlandse woningmarkt. Ook de woningbehoefte is onderzocht. Een deel van de huidige huurders heeft de voorkeur voor een koopwoning. Zowel in de G4 als in overig Nederland is dit aandeel ongeveer een kwart van de huurders. Een deel hiervan kan vanwege financieringseisen (nog) geen woning kopen.

In de G4 is er behoefte aan een ander type woning te huren, vaak een grotere woning met een voorkeur voor een tuin. Ook voorzieningen zijn belangrijk; met name de aanwezigheid van basisscholen en voor de oudere doelgroep (ouder dan 65 jaar) winkels in de directe omgeving.

Naast de huidige bewoners zijn ook de potentiële bewoners voor het middensegment onderzocht. De potentiële bewoners bestaan met name uit jongeren onder 35 jaar. Daarnaast is er tevens interesse van senioren in de leeftijdscategorie van 65 tot 75 jaar. Kijkend naar het type huishoudens

dan bestaat de voorkeur voor het middensegment uit één- en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Het type huishoudens past bij de leeftijdsgroepen die aangeven een voorkeur te hebben voor het middensegment. Het inkomen van de potentiële doelgroep past bij de woonlasten van woningen in het middensegment. Met name huishoudens in midden- en hoge inkomensgroepen geven aan dat zij in het middensegment willen wonen.

Een voorkeur gaat uit naar een meergezinswoning in plaats van een eengezinswoning. Net als bij de huidige bewoners is ook de aanwezigheid van voorzieningen voor potentiële bewoners belangrijk. De voorzieningen winkels en basisscholen mogen bij het merendeel van de respondenten niet verder liggen dan vijf kilometer van de woning en bij een kwart van de respondenten niet verder dan 500 meter.

Met de kenmerken van het middensegment en de woonwensen van deze huishoudens kan zowel door gemeenten als beleggers rekening gehouden worden.

### **Reactie experts**

De index voor het middensegment is herkenbaar, plausibel en gebaseerd op de belangrijkste variabelen. Wat betreft de rol van de belegger in het middensegment verschillen de meningen. Er wordt aangegeven dat door hervormingen op de woningmarkt er nieuwe verhoudingen kunnen ontstaan met een belangrijke rol voor de belegger in het middensegment. Anderzijds wordt gesteld dat de belegger deze rol wel moet pakken en niet – zoals op heden vaak het geval - voor de hand liggende sterke regio's kiezen. Hierbij wordt aangegeven dat de eisen ten aanzien van het rendement heroverwogen moeten worden. Buitenlandse partijen met lagere rendementseisen worden actiever op de Nederlandse woningmarkt, dit terwijl Nederland van oudsher via pensioenfondsen over grote en sterke institutionele beleggers bezit.

### **Aanbevelingen**

Recente onderzoeken laten diverse mogelijkheden zien om het middensegment te vergroten. Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) geven in hun onderzoek aan dat de overheid en belegger elkaar vaak niet kennen. Ook adviseren zij om het woningbeleid flexibeler te maken, meer gericht op de regionale verschillen. Dit advies wordt ook door Nienhuis (2015) gegeven. In dit onderzoek is aangetoond dat de maximale huurprijs sterk verschilt tussen regio's. Dit regionale verschil kan als onderbouwing gebruikt worden voor deze aanbeveling. Zowel gemeenten als beleggers kunnen hier rekening mee houden.

Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) geven aan dat beleggers vaak volgens de gebaande paden denken en investeren in bekende toplocaties. Zij adviseren aan de beleggers om 'het blikveld te verbreden'. Door de index voor het middensegment op gemeenteniveau in kaart te brengen wordt middels een toenemende transparantie van de kansrijke locaties hieraan bijgedragen.

Naast het advies om het beleid beter af te stemmen op de verschillende woningmarkten kunnen gemeenten ook het initiatief nemen om aan de vraag van de inwoners te voldoen. Gemeenten kunnen beleid schrijven ten aanzien van het middensegment (Bosch, 2015). Dit kan vervolgens als eis in tenders worden aangegeven, maar ook in woningbouwprogramma's en bestemmingsplannen. Hierbij is de afstemming tussen de gemeente en belegger essentieel. Bewustwording van het probleem is belangrijk, anders zullen veel huishoudens tussen wal en schip geraken. Door de index voor het middensegment en de beleggingsmogelijkheden op gemeente en woningmarktniveau in

kaart te brengen wordt bijgedragen aan het verhelderen van het probleem en worden handreikingen gedaan om een duidelijke stap te kunnen maken naar een oplossing voor dit probleem.



# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>10</b>
1.1 Aanleiding	10
1.2 Probleem-, doel-, en vraagstelling	12
1.3 Wetenschappelijke relevantie	12
1.4 Maatschappelijke relevantie	13
1.5 Type onderzoek	13
1.6 Data	14
1.7 Leeswijzer	15
<b>Hoofdstuk 2 Theoretisch kader</b>	<b>16</b>
2.1 Institutioneel kader	16
2.2 Middensegment huur	18
2.3 Rol van het middensegment	20
2.3.1 Definities voor dit onderzoek	20
2.4 Nieuwe Woningwet	21
2.5 Verhuistheorieën	22
2.6 Deelconclusie	23
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoeksmethode en data</b>	<b>24</b>
3.1 Onderzoeksmethode	24
3.2 De data	25
3.3 Te onderzoeken variabelen	26
3.4 Opbouw index	27
3.5 Interview experts	30
3.6 Verwachtingen	30
<b>Hoofdstuk 4 Het middensegment in perspectief</b>	<b>32</b>
4.1 Opbouw Nederlandse woningmarkt	32
4.2 Ontwikkeling aanbod geliberaliseerde huursector	33
4.3 Ontwikkeling vraag geliberaliseerde huursector	34
4.4 Kenmerken van het middensegment	36

4.5	Waarom is de woning reden tot verhuizing?	38
4.6	Deelconclusie	40
<b>Hoofdstuk 5 Index middensegment</b>		<b>41</b>
5.1	De variabelen	41
5.2	Vraag-aanbodverhouding	42
5.3	Prognose inkomensontwikkeling	43
5.4	Woonpreferentie	44
5.4.1	Bevindingen	45
5.4.2	Transactieprizen	45
5.4.3	Stedelijk versus niet-stedelijk	46
5.5	Markthuur	47
5.6	Uitkomst index middensegment	48
5.7	Woningmarktregio's	50
5.8	Woonvoorkeuren middensegment huidige bewoners	53
5.9	Woonvoorkeuren middensegment potentiële bewoners	56
5.10	Reactie experts	59
<b>Hoofdstuk 6 Conclusie &amp; aanbevelingen</b>		<b>61</b>
<b>Bibliografie</b>		<b>67</b>

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding

De Nederlandse woningmarkt wordt momenteel hervormd. Met name het middensegment in de geliberaliseerde huursector speelt hierbij een cruciale rol. Deze zal een verbinding moeten vormen tussen de koopsector en de gereguleerde huursector (Schilder & Conijn, 2015). De hervormingen zijn vastgelegd in de nieuwe Woningwet (Rijksoverheid, 2016). De nieuwe Woningwet beoogt een gereguleerde huursector die zich richt op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Hierbij wordt de splitsing gemaakt tussen Daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-Daeb activiteiten. Woningcorporaties worden gedwongen om te focussen op de Daeb activiteiten. De niet-Daeb activiteiten zullen het domein moeten worden van commerciële partijen. Naast het doelgroepenbeleid wordt de ingevoerde verhuurdersheffing gebruikt om woningcorporaties te dwingen efficiënter te werken. Tegenover de heffing staat de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor hogere inkomensgroepen mag extra huurverhoging gevraagd worden. Dit met als doel om het 'scheefwonen' aan te pakken en doorstroming naar het middensegment en de koopmarkt te bevorderen (Rijksoverheid, 2016).

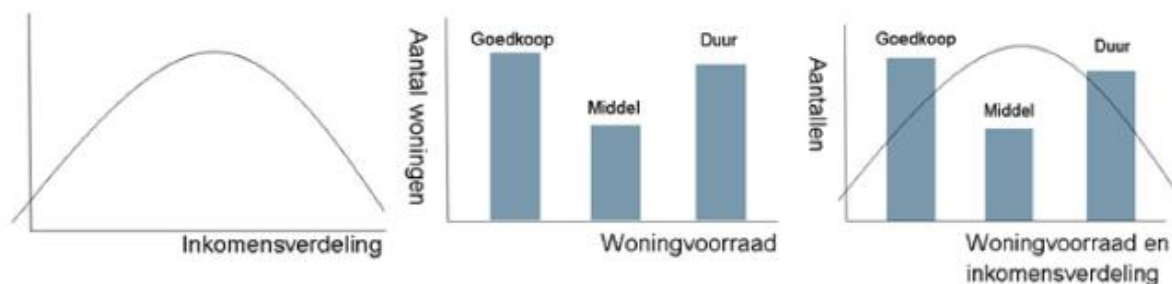
In de koopsector zijn er ook door de Rijksoverheid maatregelen genomen zoals het verlagen van de maximale LTV-ratio (loan-to-value) en het afbouwen van de hypotheekrente aftrek. Voornamelijk de stapsgewijze verlaging van de maximale LTV-ratio naar 100% in 2018 heeft positief effect op de vraag naar woningen in het middensegment. Vanwege de huidige lage rentestand zijn er recent berichten in de media voor het versneld afbouwen van de LTV-ratio naar 90% en daarbij ook het versneld beperken van de maximale hypotheekrente aftrek (DNB, 2016). Dit zal leiden tot een versnelde vraag naar huurwoningen in het middensegment.

Naast de versnelde ontwikkelingen op de gebruikersmarkt is tevens de belangstelling op de woningbeleggingsmarkt groot. Het beleggingsvolume in woningen is afgelopen jaren sterk gegroeid. In 2010 werd er nog voor circa € 1,1 miljard belegd in woningen, in 2015 bedroeg het beleggingsvolume circa € 2,7 miljard. Voornamelijk is de interesse van buitenlandse beleggers voor de Nederlandse woningmarkt fors toegenomen (Jones Lang LaSalle, 2016). Uit onderzoek van Capital Value (2016) blijkt dat er voor 2016 meer dan € 5,5 miljard beschikbaar is voor investeringen in de geliberaliseerde huursector. In het onderzoek van Capital Value (2016) wordt ook aangetoond dat gemeenten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars te weinig huurwoningen in het middensegment aanbieden.

De flexibilisering van de arbeidsmarkt en toenemende verhuisbewegingen spelen een belangrijke rol voor een groeiende geliberaliseerde huursector (Scanlon & Whitehead, 2011). Het gebrek aan mobiliteit in de woningmarkt kan leiden tot gebrek aan arbeidsmobiliteit en uiteindelijk welvaartsverliezen (Pijlic & Stegeman, 2013). Ook biedt een goed functionerende geliberaliseerde huursector een goed alternatief voor kopen en vermindert op die manier de macro-economische risico's van het eigenwoningbezit (André & Garcia, 2012).

De ingezette hervormingen lijken gunstig te zijn voor de Nederlandse woningmarkt. Groei van het middensegment is echter wel een noodzakelijke voorwaarde voor een beter functionerende

woningmarkt (Schilder & Conijn, 2015). De vraag hierbij is wat de mogelijkheden voor deze doelgroep huishoudens zullen zijn. Vanwege het inkomen (boven € 34.000) hebben zij immers geen toegang tot de gereguleerde huurmarkt. Daarbij zal de (versnelde) aanscherping van de hypotheekisen de mogelijkheden van huishoudens met middeninkomens op de koopmarkt doen afnemen. Zeker als de hypotheekrente in de nabije toekomst gaat stijgen. Bij stijging van de hypotheekrente worden de lasten voor huishoudens hoger, huishoudens met middeninkomens zullen hierdoor minder keuze hebben in het aanbod. In figuur 1 is de inkomensverdeling naar woningvoorraad schematisch weergegeven. Te zien is dat het aanbod niet aansluit op de vraag naar woningen in het middensegment.



*Figuur 1. Inkomensverdeling naar woningvoorraad (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015)*

Een reëel risico voor gemeenten met een grote kloof tussen vraag en aanbod van middensegment woningen, is dat huishoudens met middeninkomens zullen verhuizen naar andere steden. Willem Boterman, sociaal geograaf aan de UvA onderbouwt in een interview in Het Parool dat het vertrek van middengroepen problematisch is voor steden:

*Deze mensen zijn belangrijk voor de sociale cohesie. Als een stad vooral hoge en lage inkomens herbergt, is de kans op interactie klein. De afstand tussen, pak 'm beet, een hoogleraar en een schoonmaker is groot. Middeninkomens kunnen als smeermiddel fungeren. Daarnaast heeft de stad ook economisch belang bij een stevige middengroep. Het is al moeilijk genoeg om aan voldoende docenten en verpleegkundigen te komen, mensen die we nodig hebben om onze kinderen op te leiden en ouderen te verzorgen (Boterman in Het Parool, 23 juli 2016).*

De conclusie van Boterman is dat er in Amsterdam te weinig aanbod is van woningen in het middensegment. Onduidelijk is in hoeverre dit voor meerdere regio's in Nederland geldt. Onderhavig onderzoek biedt dan ook inzicht in het middensegment. Vervolgens wordt ingegaan op wat de regionale behoefte aan woningen in het middensegment is. Doelstelling van het onderzoek is om in kaart te brengen waar de woningbehoefte voor het middensegment het hoogst is en waar het nodig is om in het middensegment te investeren. Door de woningbehoefte op gemeenteniveau in kaart te brengen wordt de lokale vraag inzichtelijk. Het beleggen in gemeenten met veel vraag draagt eraan bij dat de (noodzakelijke) sociale cohesie in stand blijft.

## 1.2 Probleem-, doel-, en vraagstelling

Om te komen tot de juiste antwoorden is een probleem-, doel-, en vraagstelling opgesteld. De probleemstelling van het voorliggend onderzoek is als volgt geformuleerd:

*‘Verwacht wordt dat huishoudens met een middeninkomen op de Nederlandse woningmarkt tussen wal en schip belanden (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Zowel de gereguleerde huursector als de koopwoningmarkt zijn voor huishoudens met een middeninkomen vaak niet toegankelijk. Het middensegment in de geliberaliseerde huursector zal dit tekort kunnen opvangen. Echter is het nog onduidelijk waar en hoe hoog het tekort in verschillende regio’s is.’*

De doelstelling, als afgeleide van de probleemstelling, is als volgt geformuleerd:

*‘Het in kaart brengen van de woningbehoefte voor het middensegment, waar de behoefte het hoogst is en waar er tekort is aan beleggingen in dit segment.’*

De bovenstaande probleem- en doelstelling leiden tot de volgende vraagstelling:

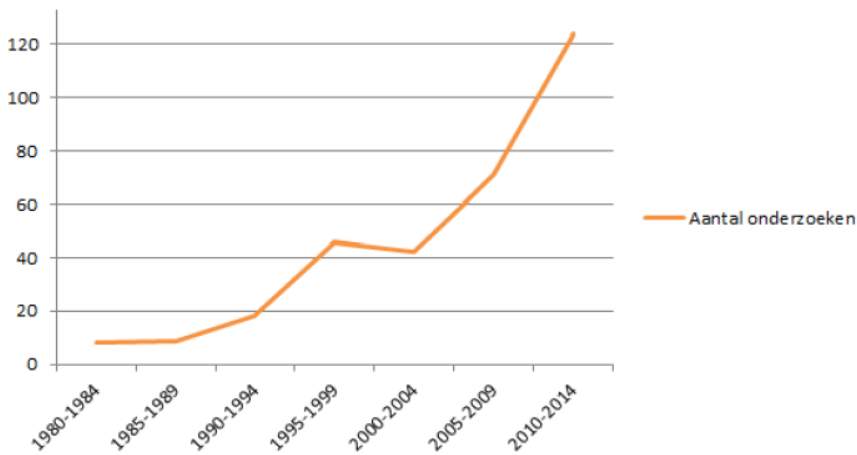
*‘Hoe ziet het tekort in het middensegment huurwoningen er in verschillende Nederlandse regio’s uit?’*

Deelvragen:

- Wat is de huidige voorraad woningen in het midden segment?
- Wat is de huidige vraag naar woningen in het middensegment?
- Wie is de doelgroep van het middensegment?
- Welke inkomensklassen horen bij deze doelgroep?
- Waar bevindt de doelgroep zich?
- Hoe ontwikkelt deze doelgroep zich in de toekomst?
- Welke regio’s zijn aantrekkelijk om in te beleggen?
- Wat is de maximale huurprijs in deze regio’s?
- Hoe ziet het middensegment in de top vier regio’s en overige regio’s eruit?
- Wat zijn de woonwensen en verhuisredenen in het middensegment voor de top 4 regio’s?

## 1.3 Wetenschappelijke relevantie

Er wordt momenteel zowel in de media als bij vastgoedprofessionals veel gesproken over de noodzaak van een middensegment huur op de Nederlandse woningmarkt. Wetenschappelijk gezien is er weinig discussie over dat het middensegment kan bijdragen aan een goed functionerende woningmarkt (De Boer & Bitetti, 2014). Maar het wetenschappelijk onderzoek richt zich met name op de koop- en gereguleerde huursector. Dit onderzoek draagt bij aan de kennis over het middensegment en met name naar de mogelijkheden van beleggers in dit segment. Er is onderzoek gedaan naar hoe het middensegment eruit ziet en wat voor ‘drivers’ achter het middensegment zitten. Ook zijn er op basis van verhuiscriteria enkele relevante variabelen geselecteerd welke een index vormen voor de mogelijkheden voor het middensegment en waarbij ook de belegger een rol kan vervullen. De index is op gemeenteniveau samengesteld. Aan de hand van de uitkomsten van de index en de aanbevelingen kan het middensegment vergroot worden. De toenemende interesse in de wetenschap voor de geliberaliseerde huursector wordt in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Aantal zoekresultaten naar onderwerp private rental sector in Scopus (Nienhuis, 2015)

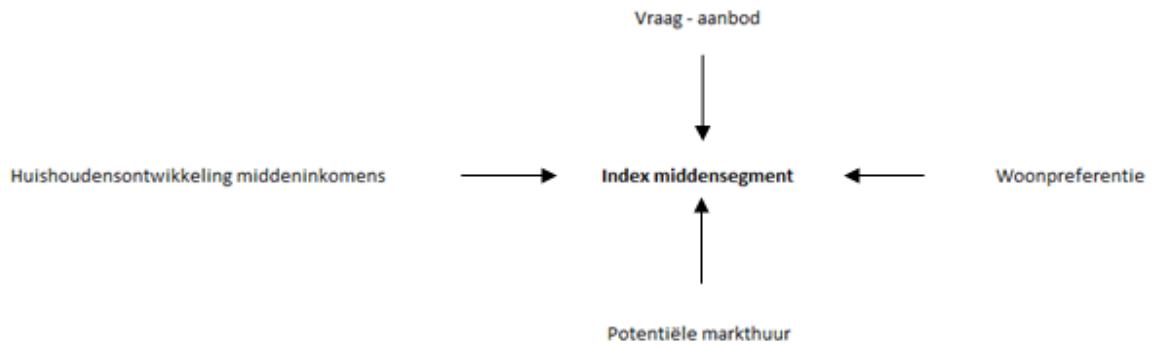
Zoekresultaten in de wetenschappelijke zoekmachine Scopus laat vanaf 2010 een sterke groei zien in het aantal zoekresultaten. De groei van het aantal onderzoeken kan verklaard worden door de overheidsingrepen op de (gereguleerde) huurmarkt en interesse van marktpartijen (Nienhuis, 2015).

## 1.4 Maatschappelijke relevantie

Nederland kent in Europees perspectief een kleine geliberaliseerde huurmarkt. In tegenstelling tot de omvang van de markt is de vraag naar woningen in het middensegment (€ 710 - € 1.000) in de afgelopen vijf jaar met ruim 40% gestegen (Ministerie BZAK, 2014). Tot 2020 wordt verwacht dat deze vraag met 80%-200% zal stijgen (Eichholtz et al., 2014). De vraag komt van afgestudeerden die teveel verdienen om in aanmerking te komen voor een gereguleerde huurwoning maar te weinig verdienen om een koopwoning te financieren. Daarnaast zorgt de toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt voor vraag naar flexibel wonen (huren). De maatschappelijke relevantie is dat de index de regionale vraag inzichtelijk maakt. Hier kunnen beleggers op inspelen zodat het aanbod beter wordt afgestemd op de vraag. Ook worden voor de verschillende partijen oplossingen aangereikt om het middensegment te vergroten. Dit onderzoek vormt een waardevolle toevoeging op onderzoeken naar het middensegment en de geliberaliseerde huursector.

## 1.5 Type onderzoek

Dit onderzoek komt voort uit een beschrijvende (inventariserende) en verkennende benadering. Reden voor de keuze van dit type onderzoek is dat er op regionaal niveau niet veel over het onderwerp bekend is. De basis die ten grondslag ligt aan het onderzoek is een literatuurstudie over de werking van de woningmarkt, de rol van het middensegment, wetgeving maar ook het verhuisgedrag van mensen. Aan de hand van theorie zijn er vier variabelen geselecteerd die van invloed zijn op de probleemstelling in welke regio's het tekort zich voordoet in het middensegment. De variabelen: vraag-aanbod verhouding, prognose inkomensontwikkeling, de huidige woonpreferentie en de markthuur vormen de input voor de index voor het middensegment. Input hiervoor vormen diverse databronnen als ABF Socrates, WoON2015 en de Waarde onroerend zaken van het Kadaster. Deze gegevens zijn zowel over het verleden (retrospectief) als over de toekomst (prospectief) verzameld. De te onderzoeken variabelen zijn hieronder schematisch weergegeven.



Figuur 3. De te onderzoeken variabelen

## 1.6 Data

Dit onderzoek is tot stand gekomen door gebruik van diverse databronnen. Hieronder zijn de verschillende bronnen weergegeven. Er is gebruik gemaakt van openbare databronnen zoals WoON, maar ook private bronnen zoals Socrates en het NVM-transactiebestand.

### **WoON, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK):**

WoON is het grootste woningmarktonderzoek welke driejaarlijks door de Rijksoverheid in Nederland wordt gehouden. In dit onderzoek worden o.a. de samenstelling van huishoudens, de woningen, woonlasten, woonwensen en woonomgeving in kaart gebracht. Er wordt gebruik gemaakt van WoON2015.

### **Socrates, ABF Research:**

Voor de raming van de ontwikkeling van middeninkomens wordt het Socrates model van ABF gebruikt. Het Primos model is hiervoor de basis, dit is het demografisch prognose model van ABF Research. Het model bestaat al 30 jaar en is uitgegroeid tot de standaardprognose in Nederland. Het model wordt veelvuldig door de overheid gebruikt en levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de woningvoorraad. Dit wordt zowel op landelijk, regionaal, lokaal en beneden lokaal (postcode) schaalniveau weergegeven.

### **Waarde onroerende zaken, Kadaster:**

Dit is een overzicht van de waarde onroerende zaken voor woningen, peildatum 2015. Bron hiervoor is het Kadaster.

### **Bestand Bodemgebruik (BBG), Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS):**

In dit bestand van het CBS staan gegevens over het bodemgebruik in Nederland, deze gegevens zijn onderverdeeld naar hoofdgroepen en categorieën. Om de woonpreferentie te bepalen is de hoofdgroep Bebouwd met als subcategorie Woongebied gebruikt.

### **Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG):**

De BAG bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De gemiddelde woonoppervlakte en adressendichtheid zijn gebruikt om de woonpreferentie te bepalen.

### **KengetallenKompas Bouwkosten:**

In het KengetallenKompas Bouwkosten staan de kostenkengetallen voor de bouwkosten. Deze kengetallen zijn gebruikt om de herbouwwaarde te bepalen.

**NVM-transactie database:**

In het NVM-transactie database worden op gemeenteniveau de transacties vanaf 1998 tot heden weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het aantal transacties, gemiddelde transactieprijs, en gemiddelde transactieprijs per vierkante meter.

## 1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader omschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de woningmarkt als institutie, omschrijving van het middensegment en de rol van het middensegment op de woningmarkt. Ook de invloed van de nieuwe Woningwet wordt beschreven. Vervolgens wordt er ingegaan op verschillende verhuistheorieën welke van toepassing zijn op de index voor het middensegment. Hoofdstuk 3 gaat in op de onderzoeksmethode en de gebruikte databronnen. In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven welke variabelen zijn onderzocht, hoe de opbouw van de index statistisch tot stand is gekomen en ten slotte worden de verwachtingen op basis van de theorie geschetst. Hoofdstuk 4 omschrijft het middensegment. Onderwerpen over de samenstelling en kenmerken van het middensegment, de ontwikkeling van de voorraad en de ontwikkeling van de vraag komen hier aan bod. In hoofdstuk 5 wordt op basis van de onderzochte variabelen: vraag-aanbod verhouding, prognose inkomensontwikkeling, de huidige woonpreferentie en markthuur de index voor het middensegment samengesteld. De index wordt weergegeven op gemeenteniveau en ingedeeld op basis van woningmarktregio's. Daarnaast wordt voor de top vier regio's uit de index de samenstelling van het middensegment en de woonwensen voor die regio's beschreven. De bevindingen worden vergeleken met de overige regio's, hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige bewoners welke in het middensegment huren en de potentiële bewoners voor het middensegment. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 het onderzoek afgesloten met de conclusie en worden reflectie en aanbevelingen gegeven op het onderzoek.



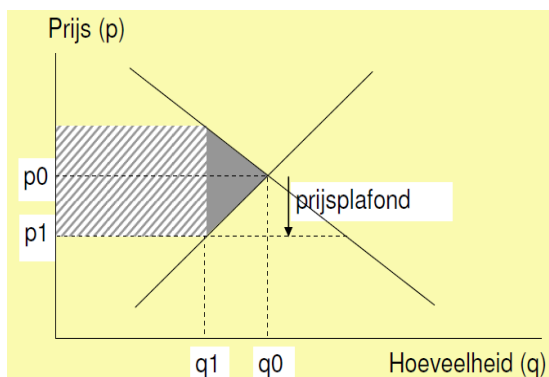
## 2. Theoretisch kader

---

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader beschreven. In paragraaf 2.1 wordt ingegaan op de woningmarkt als institutie. Paragraaf 2.2 omschrijft het middensegment en in paragraaf 2.3 komen de rol die het middensegment op woningmarkt heeft en de definities voor dit onderzoek aan bod. Vervolgens wordt in paragraaf 2.4 de invloed van de nieuwe Woningwet op het middensegment omschreven. In paragraaf 2.5 worden de verhuistheorieën welke invloed hebben op de verhuiskeuzes van de doelgroep in kaart gebracht. Paragraaf 2.6 sluit het hoofdstuk af met een deelconclusie.

### 2.1 Institutioneel kader

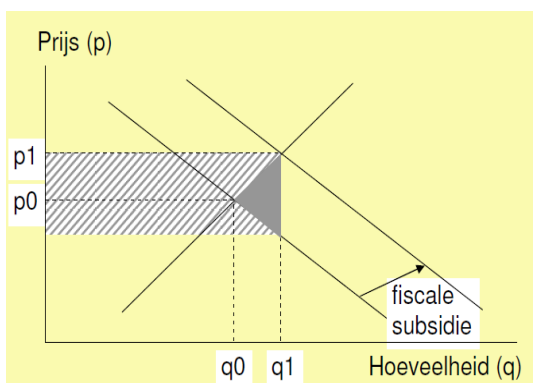
In Nederland wordt wonen gezien als *merit good* (SER, 2010), dit houdt in dat iedereen recht heeft op een goede en betaalbare woning. Dit rechtvaardigt overheidsingrijpen en zorgt ervoor dat de overheid veel invloed uitoefent op betaalbaar wonen in de huursector (Romijn & Besseling, 2008). Overheidsingrijpen zien we direct terug door huurtoeslag en het stellen van een maximale huurprijsverhoging in combinatie met een huurplafond en indirect door garant te staan voor de corporatie financieringen. Ook voor de koopwoningmarkt geldt dat er subsidie, in de vorm van hypotheekrente aftrek wordt gegeven. Kijkend naar het buitenland is Nederland hierin uniek, nergens is de gereguleerde huurvoorraad zo hoog (Haffner et al., 2012). Door deze subsidiestromen is het probleem ontstaan dat er geen middensegment huur is. Immers er valt moeilijk tegen de niet marktconforme gereguleerde huurmarkt en koopmarkt te concurreren. De Europese Commissie heeft Nederland hierop aangesproken en geëist dat er stappen moeten worden ondernomen. Om in aanmerking te komen voor een gereguleerde huurwoning mag het inkomen niet hoger zijn dan € 34.678 per jaar (het zogenaamde doelgroep beleid). De maximale huur die bij een gereguleerde huurwoning hoort is in 2016 € 710,68 per maand. Dit wordt de zogenaamde liberalisatiegrens genoemd. Door deze huurrestricties ontstaat er een gereguleerde huurmarkt. Het prijsplafond zorgt ervoor dat er een huur worden gevraagd die lager is dan de markthuurl voor de betreffende woning. Dit wordt in figuur 4 weergegeven. Het prijsplafond heeft gevolgen voor vraag en aanbod in de totale huursector (inclusief de geliberaliseerde huursector). Een lagere prijs leidt tot een grote vraag enerzijds en anderzijds tot minder aanbod in het middensegment dan in een situatie waar sprake is van volledige marktwerking. Met hetzelfde woonproduct in de gereguleerde huurmarkt kan men immers moeilijk concurreren vanuit de geliberaliseerde huursector daar de woning in de geliberaliseerde huursector niet de gesubsidieerde voordelen heeft als de woning in de gereguleerde markt (CPB, 2016).



Figuur 4. De gereguleerde markt met prijsplafond (Glaeser, 2002)

Uit een studie van het Centraal Planbureau (Romijn & Besseling, 2008) blijkt dat de door de overheid verstrekte subsidies voor de gereguleerde huursector veelal hun doel missen. Jaarlijks wordt er € 14,5 miljard aan de gereguleerde huursector gesubsidieerd. Hiervan komt slechts € 6,75 miljard van de subsidies terecht bij de doelgroep huishoudens voor de gereguleerde huursector. Het overige bedrag komt niet terecht bij de doelgroep maar bij huishoudens met een te hoog inkomen voor de gereguleerde huursector, de zogenaamde 'scheefhuurders'. Gevolg is maatschappelijke schade door het onjuist toekennen van subsidiegelden. Door beleidsverandering wil men het 'scheefhuren' tegengaan (het zogenaamde doelgroepenbeleid). Hiervoor is wel een goed functionerend middensegment nodig om deze groep op te vangen indien men kiest voor de geliberaliseerde huursector in plaats van de koopsector.

De koopsector staat aan de andere kant van het woonspectrum. Deze heeft in Nederland ook een vorm van subsidie: de hypotheekrente aftrek. Deze fiscale subsidiering zorgt voor lagere gebruikerskosten voor de financiering van de hypotheek. Hierdoor ontstaat er een hogere betalingsbereidheid en een hogere waarde voor de koopwoning (Conijn, 2006). De hogere waarde zorgt voor meer vraag en bouwproductie waardoor het aanbod van koopwoningen toeneemt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat men ook afhankelijk van instituties als gemeenten en provincies, zij bepalen het bestemmingsplan en woonbeleid. Het aanbod is afhankelijk van wet- en regelgeving. De werking van hypotheekrente aftrek is in figuur 5 weergegeven.



Figuur 5. De koopmarkt met hypotheekrente aftrek (Glaeser, 2002)

Tussen de gereguleerde huurmarkt en de koopmarkt bevindt zich de geliberaliseerde huurmarkt. De geliberaliseerde huurmarkt kent geen vorm van subsidiering. De verhuurder is vrij om de huurprijs en huurprijsverhoging te bepalen. Echter door de gesubsidieerde gereguleerde huurmarkt en de fiscaal begunstigde koopmarkt is de geliberaliseerde huurmarkt vanaf de jaren '70 aanzienlijk gekrompen. In deze jaren werd, vanwege de kwaliteit, een aanzienlijk deel van de geliberaliseerde huurvoorraad gesloopt en vervangen voor gereguleerde huurwoningen (Van Acker et al., 2009). Ook werd het kopen van een woning aantrekkelijker vanwege gunstige koopvoorwaarden en ruime hypotheekrenteaftrek. Hierdoor werd de koopmarkt toegankelijk voor de gereguleerde huurder, dit terwijl de geliberaliseerde huursector in de jaren '50 het grootste aandeel in de Nederlandse woningvoorraad had (Haffner, 2011). Daarnaast speelde de opkomst van de verzorgingsstaat na de tweede wereldoorlog een rol, door de komst van de AOW en de ontwikkeling van een goed pensioenstelsel werd men voor de ouderdomsvoorziening minder afhankelijk van de verhuur van panden (Haffner, 2011). Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het middensegment geliberaliseerde huursector door de jaren heen gekrompen is. Dit terwijl voor het goed functioneren van de woningmarkt het middensegment noodzakelijk is. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

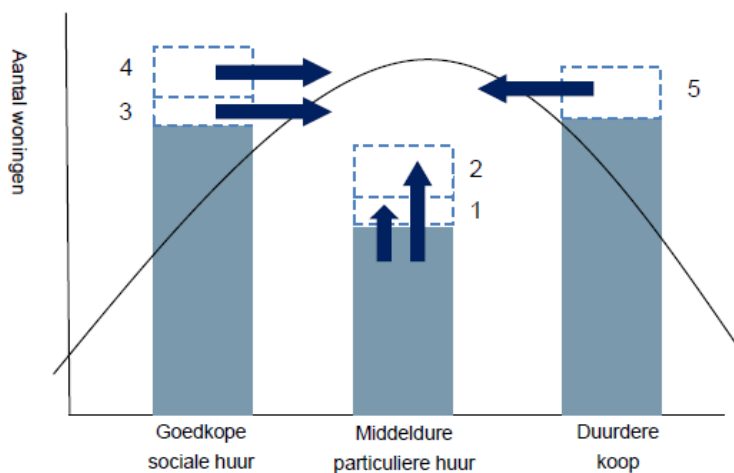
## 2.2 Middensegment huur

De laatste jaren is er een groeiende aandacht voor de rol van een goed functionerende geliberaliseerde huursector in de woningmarkt (Scanlon & Whitehead, 2011). Vaak ontbreekt het aan een goede definitie voor de geliberaliseerde huursector (Scanlon, 2011). De discussie in Nederland gaat vaak over de omvang van de gereguleerde huursector en de kwaliteit hiervan. Als men dit met andere Europese landen vergelijkt dan is de voorraad zeer groot en van goede kwaliteit. Wat men ziet is de toenemende (internationale) interesse van beleggers in geliberaliseerde huurwoningen. De internationale partijen zijn met name de Angelsaksische en Duitse partijen. De Nederlandse partijen zijn de pensioenfondsen, verzekeraars maar ook (grote) particuliere partijen.

In Nederland is de kwaliteit en de omvang van de gereguleerde markt zo groot dat er geen grote geliberaliseerde huursector is, een groot deel van de bevolking huurt gereguleerd of koopt een woning (Haffner e.a., 2013). Het gevolg hiervan is dat particuliere verhuurders een groot deel van hun woningbezit gereguleerd verhuren (Conijn, 2011). Naast de omvang van de gereguleerde huursector speelt de toegankelijkheid voor de koopmarkt ook een belangrijke rol bij de omvang van de huidige geliberaliseerde huursector. De toegankelijkheid is in Nederland goed, huishoudens hoeven, in tegenstelling tot veel Europese landen, weinig tot geen eigen vermogen in te brengen. Daarbij is de huidige rentestand momenteel zeer laag, wat een woning kopen aantrekkelijk maakt. Opgemerkt moet worden dat het maximaal te lenen bedrag (LTV-ratio) de komende jaren in Nederland geleidelijk zal afnemen.

In de internationale literatuur wordt de geliberaliseerde huursector omschreven als een woonsegment dat huishoudens huisvest die een te hoog inkomen hebben voor de gereguleerde huursector en een te laag inkomen om in aanmerking te komen voor de koopmarkt (middeninkomens). Dit komt overeen met het in Nederland veel besproken middensegment. Hierbij speelt de levenscyclus van een huishouden een belangrijke rol (Scanlon & Whitehead, 2014). Door de levensfase goed af te stemmen op de behoefte voorkomt men welvaartsverlies (Romijn & Besseling, 2008). Het welvaartsverlies komt tot stand doordat mensen zijn gestart met een laag

inkomen in de gereguleerde huur maar door de tijd heen een inkomen hebben gecreëerd dat passend is voor de geliberaliseerde huursector. Tussentijds gaan er wel indirecte subsidiestromen naar deze groep mensen ('scheefhuurders'). Dit resulteert in lange wachtlijsten in de gereguleerde huursector en financieel verlies bij huishoudens omdat hun vraag niet afgestemd kan worden op het aanbod. Naast het voorkomen van welvaartsverlies is er een belangrijke rol van de geliberaliseerde huursector in de toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt (Dol & Boumeester, 2016). Als men niet in staat is om te kunnen verhuizen dan zal dit leiden tot welvaartsverlies (Piljic & Stegeman, 2013). Ook zorgt een goed functionerende geliberaliseerde huursector voor een alternatief voor een koopwoning en zorgt deze voor minder risico dat eigen woningbezit met zich meebrengt (André & Carcia, 2012). Het aanbod van het middensegment sluit niet aan op de vraag vanuit de doelgroep huishoudens (Nienhuis, 2015). In onderzoek van Bosch (2015) wordt geconcludeerd dat het middensegment door beleggers wordt gezien als een zeer interessant segment om in te investeren. De ontwikkelingen in de koopsector worden echter gezien als grootste risico. Omdat het afzetrisico voor koopwoningen door het aantrekken van de markt minder hoog is geworden kiezen veel ontwikkelaars ervoor om woningen in de koopmarkt te ontwikkelen. Hierdoor neemt het aanbod van huurwoningen af. Bosch geeft aan dat hierin een rol is weggelegd voor gemeenten. Gemeenten kunnen door specifiek beleid ten aanzien van middensegment huur ervoor zorgen dat het aanbod in het middensegment groter wordt. Dit kan dan als selectie criterium in tenders worden opgenomen. Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) geven aan dat naast nieuwbouw het middensegment vergroot kan worden door transformatie van bestaand vastgoed, liberaliseren van corporatiewoningen, verkoop corporatiewoningen aan beleggers en tijdelijke verhuur van koopwoningen.



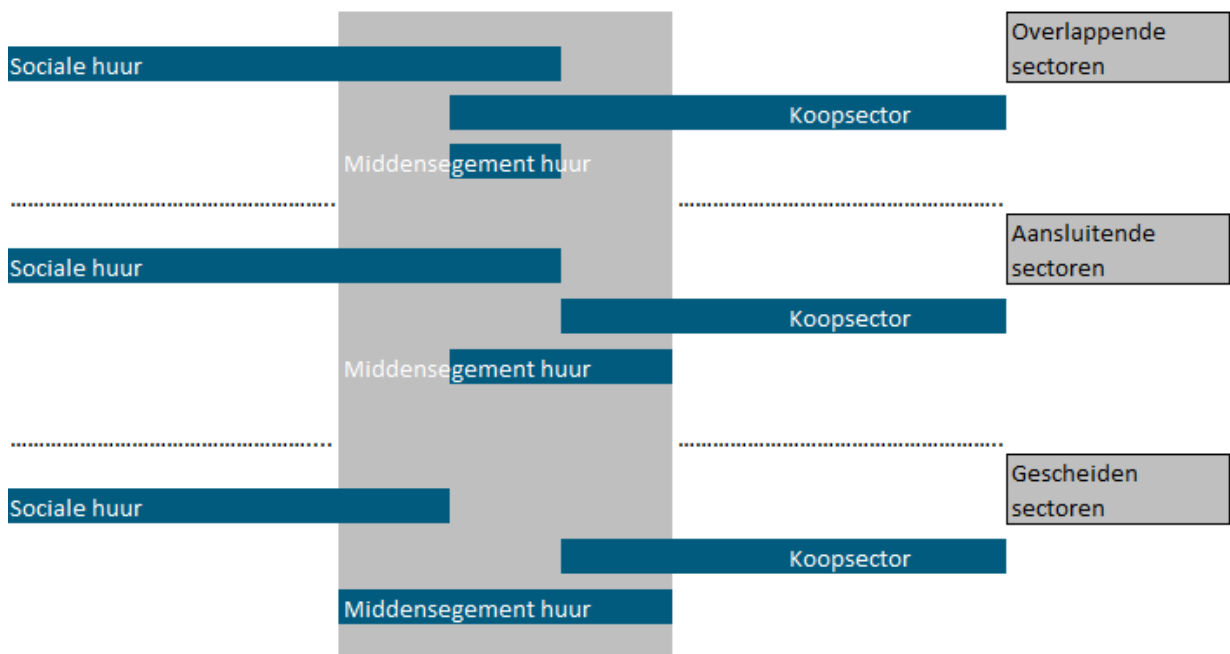
Figuur 6. Vijf schematische mogelijkheden om het middensegment te vergroten (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015)

Jonker-Verklaart & Wassenberg (2015) geven ook aan dat beleggers kiezen voor de toplocaties, kennis van andere gebieden is nauwelijks aanwezig. Om de juiste beleggingen te doen is kennis van het gebied nodig. In dit onderzoek wordt ingegaan op de gemeenten waar de vraag naar het middensegment het grootst is en waar de beleggers kunnen inspelen op de vraag. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de rol van het middensegment.

## 2.3 Rol van het middensegment

Er zijn drie “typen” woningmarkten te onderscheiden: markten met overlappende sectoren, markten met aansluitende sectoren en markten met gescheiden sectoren (Schilder & Conijn, 2015).

Gescheiden markten zijn markten waar het middensegment niet in aanmerking komt voor de gereguleerde huursector en waarbij kopen geen optie is, omdat het inkomen niet toereikend is tot het nodige hypotheekbedrag. In aansluitende markten is er wel een markt vraag vanuit het middensegment echter niet zo groot als bij gescheiden markten. In een overlappende markt zullen de gereguleerde huursector en de koopsector overlappen en hier zal de vraag naar woningen in het middensegment beperkt zijn. Echter zal bij deze markt altijd een groep huishoudens zijn die liever huren in het middensegment dan kopen. In een markt met gescheiden sectoren is de ruimte voor het middensegment het grootst. Volgens Schilder & Conijn (2015) zullen dit voornamelijk regio’s zijn waar de woningdruk (veel vraag, weinig aanbod) hoog is.



Figuur 7. Drie “type” markten in Nederland (Schilder & Conijn, 2015), bewerking auteur

### 2.3.1 Definities voor dit onderzoek

In voorgaande paragrafen is kort weergegeven wat onder de term middensegment wordt verstaan. Het ontbreekt in de theorie echter aan een goede definitie (Scanlon, 2011). In dit onderzoek wordt het middensegment vanuit twee invalshoeken gedefinieerd:

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

De vraagzijde van het middensegment wordt gevormd door de groep huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 per jaar (prijspeil 2015). Dit is dezelfde definitie voor middeninkomens die de Rijksoverheid gebruikt in haar beleid. Het inkomen van € 34.678 is de staatssteungrens; wanneer een huishouden een inkomen heeft boven dit bedrag dan heeft men in principe geen

toegang tot de gereguleerde huursector. Niet alle huishoudens met een inkomen boven de staatssteungrens komen in aanmerking voor een hypotheek. In sommige gevallen komt men wel in aanmerking voor een hypotheek, maar is het aanbod niet afgestemd op de woonwensen. Er ontstaat een vraag naar het middensegment huurwoningen van een groep huishoudens die niet gereguleerd kunnen huren maar ook niet kunnen kopen. Ruim 12% van de totale huishoudens in Nederland is aan te wijzen als de groep middeninkomens (Conijn & Schilder, 2015).

De aanbodzijde wordt gevormd door woningen tussen € 710 (liberalisatiegrens) en € 1.000 per maand. Dit zijn de huurprijzen die horen bij de betreffende inkomensgroep. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van het aanbod in bezit is van corporaties, maar wel de potentie heeft om in de geliberaliseerde huurmarkt gezet te worden (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015).

## 2.4 Nieuwe Woningwet

De institutionele context heeft grote impact op het handelen van actoren (Fligstein, 1997). Daarbij richt dit onderzoek zich met name op de *formele* instituties, de door de rechtelijke macht te toetsen vastgelegde wetten en regels (North, 1990). De wetgeving over het *merit good* woningmarkt is altijd relatief uitgebreid geweest.

In de nieuwe Woningwet 2015 staat dat corporaties zich moeten richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Hierbij is er een scheiding gemaakt tussen maatschappelijke en commerciële activiteiten. De maatschappelijke activiteiten worden 'diensten van algemeen economisch belang' genoemd meestal afgekort tot *daeb* (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016). Hieronder vallen:

- Bouw, verhuur en beheer van gereguleerde huurwoningen;
- Beheer van maatschappelijk vastgoed;
- Investeren in leefbaarheid.

Onder commerciële activiteiten (niet-daeb) vallen de volgende activiteiten:

- Huurwoningen in de geliberaliseerde sector;
- Koopwoningen;
- Commercieel vastgoed.

Alleen onder strikte voorwaarden mag een corporatie commerciële activiteiten uitvoeren en deze activiteiten mogen alleen uitgevoerd worden als commerciële bedrijven geen interesse hebben, de zogenaamde markttoets (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016).

De belangrijkste doelgroep voor corporaties zijn huishoudens met een inkomen tot € 34.678 per jaar. Corporaties moeten jaarlijks 80% van de vrijgekomen woningen aan deze inkomensdoelgroep toewijzen. Daarnaast mag 10% toegewezen worden aan middeninkomens van € 34.678 tot € 44.360 per jaar. De laatste 10% mag vrij worden toegewezen, daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke verordening staan of aan huishoudens met bepaalde calamiteiten. Deze regelgeving heeft als gevolg dat de groep met middeninkomens voor een groot deel niet meer in aanmerking komen voor een gereguleerde woning. Hierdoor zal de vraag naar woningen in het middensegment (€ 710 – € 1.000) toenemen.

Ook in de koopsector zijn er maatregelen genomen zoals het verlagen van de LTV-ratio en het afbouwen van de hypotheekrente aftrek. Voornamelijk de stapsgewijze verlaging van het LTV-ratio naar 100% in 2018 heeft positief effect op de vraag naar woningen in het middensegment, dit omdat men minder snel in staat is om een woning te kopen (Van Dalen & De Vries, 2015).

## 2.5 Verhuistheorieën

Om het middensegment in kaart te kunnen brengen is er gekeken naar verschillende verhuistheorieën. Afgelopen decennia zijn er diverse theorieën tot stand gekomen. Algemeen kan gesteld worden dat het doel van verhuizen is om de gewenste woning te bereiken (Bos & de Bruijn, 2007). De bekendste verhuistheorieën zijn de levenscyclus benadering van Rossi (1955), de levensloop benadering van Clark & Dieleman (1996) en de life-cycle event benadering van Pacione (2005). Aan de basis hiervan ligt de theorie van Rossi met zijn studie *Why families move* (1955). De gezinssamenstelling van een individu staat centraal in zijn benadering. Als er verandering plaatsvindt in de huishoudgrootte dan ontstaat er een andere behoefte (wensen) die ingevuld moet worden door een verhuizing. De verschillende fasen zijn hieronder weergegeven.

**Tabel 1**

*Fasen in levenscyclusbenadering (Short & Teedon, 1997)*

Fasen in de levenscyclus	Woningbehoefte
1. Pre-child	Goedkoop wonen in binnenstedelijk gebied
2. Child-bearing	Huren van een eengezinswoning
3. Child-rearing	Koopwoning in een sub urbaan gebied
4. Child-launching	Koopwoning in een betere wijk
5. Post-child	Residentiele stabiliteit
6. Later-life	Seniorenwoning of verzorgingstehuis

Vaak hangt de verhuishwens ook samen met de woontevredenheid, deze samenhang heeft Wolpert (1965, 1966) onderzocht in zijn studie *place utility*. Mensen gaan pas verhuizen als er een bepaalde drempel van ontevredenheid wordt overschreden, ook Priemus (1984) ondersteunt deze theorie. De ontevredenheid kan ontstaan door verandering van het huishouden maar ook verandering van de woonomgeving en resulteren in verhuigeneidheid (Brown & Moore, 1970). Echter zoals Mulder (1996) aangeeft is niet altijd ontevredenheid de reden om te verhuizen, ook kan men in een situatie komen waar men moet verhuizen. Ook Pacione (2005) maakt strikt onderscheid tussen gedwongen of vrijwillige verhuizingen. Bij vrijwillige verhuizing gaat het om een groei in de wooncarrière. Nuts optimalisatie speelt hierbij een belangrijke rol. Hierbij wordt rekening gehouden met de verandering van de huishoudensamenstelling en de financiële situatie van huishoudens. De financiële situatie in de vorm van arbeids- of opleidingsloopbaan hebben Feijten (2005) en Mulder (1996) onderzocht. Echter een klein deel van de mensen verhuizen vanwege een baan of opleiding (De Jong e.a., 2008). Zoals geschetst kunnen de redenen om te verhuizen divers zijn, maar zoals Mulder (1993) aangeeft is verhuizen geen doel op zich, maar een middel om een ander doel te bereiken. Bij verklaring van verhuigeneidheid spelen ook individuele hulpbronnen zoals het inkomen een rol. Een inkomensstijging kan leiden tot de wens om een gereguleerde huurwoning te verlaten en te verhuizen naar een woning in de geliberaliseerde huursector. Daarnaast is ook de regionale woningmarktsituatie van belang (De Jong e.a., 2008). De vraag en aanbod verhouding en het

prijsniveau zijn van invloed op verhuisgeneigdheid. Wanneer er veel druk is op de woningmarkt zal men minder snel verhuizen (VROM, 2007a).

Nadat de verhuiscens is gevormd gaat men op de zoek naar een geschikte, betaalbare woning (Brown & Moore, 1970). Op huishoudenniveau is het inkomen van belang om te kunnen verhuizen. Het inkomen is doorslaggevend voor de woonlasten en hoe men kan wonen, het bepaalt de mogelijkheden op de woningmarkt (Mulder & Hooimeijer, 1999). Het aantal verhuiscensen in een regio bepaalt de vraag. De omvang en samenstelling van de woningvoorraad speelt hierbij een belangrijke rol. Maar ook de woningprijzen (betaalbaarheid) en toewijzingsregels (toegankelijkheid) van instituten als woningcorporaties zijn doorslaggevend. Bij toewijzing van gereguleerde huurwoningen zijn vaak lange wachtlijsten, gemiddeld drie jaar (REA, 2006), hierdoor moeten starters lang wachten op een gereguleerde huurwoning (Van Daalen e.a., 2005). Het nieuwe doelgroepenbeleid leidt ertoe dat huishoudens met een middeninkomen niet meer kunnen huren in de gereguleerde huursector. Anderzijds is op de koopwoningmarkt de hoogte van de woningprijzen en de hoogte van de hypotheekrente van invloed op de mogelijkheden van woningzoekenden. Het inkomen van de woningzoekende is hierbij doorslaggevend. De hoogte van de woningprijzen verschilt per regio en wordt gevormd door de regionale druk (Renes e.a., 2006; Visser & Van Dam, 2006). Daarnaast verschilt de woningvoorraad sterk per regio, dit is terug te zien in de woningprijzen, verhouding koop-en huurwoning, ouderdom en verschil tussen aandeel meer- en eengezinswoningen (De Jong e.a., 2008).

## 2.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is vanuit de theorie de marktwerking van de (Nederlandse) woningmarkt toegelicht, waarbij onder andere de effecten van institutionele regulering op de vraag en aanbod van huurwoningen aan bod zijn gekomen. Door het gevoerde beleid van afgelopen decennia is er een relatief scheve verhouding ontstaan voor de totale Nederlandse woningmarkt. Het uitgangspunt van dit beleid was ofwel de gereguleerde huur ofwel de koopsector; het noodzakelijke middensegment bestond (nagenoeg) niet. Deze scheve verhouding leidt ongewenst tot zeer hoge (maatschappelijke) kosten. Vanuit de theorie is toegelicht wat de noodzaak van een goed functionerend middensegment is. Door het ingezette nieuwe beleid van de overheid en de bereidheid van beleggers om in het middensegment te beleggen, kan er een middensegment gecreëerd worden dat kan leiden tot meer dynamiek op de woningmarkt en ten gunste komt voor de totale woningmarkt. In het vervolg van dit onderzoek wordt nader ingegaan op de onderzoeksmethode en de bijbehorende databronnen.



## 3. Onderzoeksmethode en data

---

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethode en de bijbehorende data beschreven. Paragraaf 3.1 gaat in op de onderzoeksmethode. Paragraaf 3.2 beschrijft de databronnen die gebruikt zijn voor dit onderzoek. De onderbouwing van de gekozen variabelen wordt uitgelegd in paragraaf 3.3. en paragraaf 3.4 geeft de opbouw en statistische onderbouwing van de index weer. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op het interview met de experts. Ten slotte wordt met paragraaf 3.6 het hoofdstuk afgesloten met de verwachtingen die zijn gevormd op basis van de theorie.

### 3.1 Onderzoeksmethode

Afgelopen jaren wordt er steeds meer geschreven en gesproken over het middensegment huur (Scanlon & Whitehead, 2011). Dit wordt veroorzaakt doordat het overheidsbeleid in de gereguleerde huursector is veranderd. Jarenlang was de gereguleerde huursector voor een brede inkomensgroep bereikbaar, door het ingezette doelgroepenbeleid is dit sterk veranderd. Woningcorporaties moeten zich volgens de nieuwe Woningwet richten op huishoudens met inkomens tot € 34.678 per jaar (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016). Ook in de koopmarkt heeft de overheid haar beleid gewijzigd, eisen ten aanzien van nieuwe hypotheekrenteaftrek gelden of het de vraag is of deze op langere termijn nog bestaat. Naast beleidsveranderingen is er ook een toenemende trend van flexibilisering van de arbeidsmarkt. Hierdoor neemt de vraag naar huurwoningen toe, immers men is bij een huurwoning minder aan een plaats gebonden (DoI & Boumeester, 2016). Het aangaan van een huurcontract en het opzeggen gaat nu eenmaal makkelijker dan het kopen en verkopen van een woning. Romijn & Besseling (2008) geven in hun onderzoek aan dat als het inkomen van een huishouden past bij de woonlasten dit niet zal leiden tot welvaartsverlies. Ook de afhankelijkheid van de koopsector wordt in veel literatuur omschreven als een risico. Uit (internationale) onderzoeken komt naar voren dat een middensegment huur niet mag ontbreken in een goed functionerende woningmarkt in een land (Scanlon & Whitehead, 2011). In Nederland sluit het aanbod niet aan op de vraag naar woningen in het middensegment (Nienhuis, 2015).

De noodzaak van een goed werkend middensegment huur is - zoals ook in hoofdstuk 2 reeds is aangetoond - een feit. De vraag naar woningen in het middensegment komt voort uit verhuiscriteria van de consument. Deze zijn in meeste gevallen vrijwillig van aard, maar soms noodgedwongen. In de literatuur wordt geschreven dat de verhuiscriteria voortkomen uit een bepaalde behoefte (ontevredenheid) die ingevuld dient te worden (Mulder, 1996). Bij de verhuiscriteria moet rekening gehouden worden met het inkomen van een huishouden (Mulder & Hooimeijer, 1999). Het inkomen bepaalt immers wat men kan huren en waar. Niet alleen het inkomen maar ook de toegankelijkheid tot de huurmarkt speelt een belangrijke rol bij de verhuiscriteria. De toegankelijkheid tot de huurmarkt is in Nederland aan restricties gebonden. Men moet over een bepaald inkomen beschikken om in aanmerking te komen voor een gereguleerde huurwoning. Voor de koopmarkt geldt hetzelfde, de LTV-ratio bepaalt het bedrag wat men kan lenen. Naast de betaalbaarheid en toegankelijkheid is de samenstelling van de regionale woningmarkt mede bepalend in hoeverre verhuiscriteria ingevuld kunnen worden. De regionale woningmarkten van Nederland variëren sterk (De Jong e.a., 2008). In stedelijke agglomeraties is het aandeel meergezinswoningen aanzienlijk

hoger dan de omliggende en meer periferie gelegen gemeenten. Daarnaast verschilt de verhouding koop- en huurwoningen sterk per gemeente. Zo was in 2004 het aandeel koopwoningen in Amsterdam slechts 20% tegenover het Nederlands gemiddelde van 55% (De Jong e.a., 2008). Niet alleen de kenmerken van de woningvoorraad maar ook de woningdruk, dat wil zeggen de vraag-aanbodverhouding, verschilt per regio (Renes e.a., 2006; Visser & Van Dam, 2006). In Amsterdam en Utrecht is momenteel de druk hoog terwijl in andere steden en de landelijk gelegen gebieden de druk minder groot is.

Om te voldoen aan de vraag naar woningen in het middensegment is er voldoende aanbod nodig. Dit aanbod is deels aanwezig in de bestaande gereguleerde voorraad van woningcorporaties (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015; CPB, 2016). In de bestaande gereguleerde voorraad van woningcorporaties kan een aanzienlijk deel van de huurders op basis van hun inkomen meer aan woonlasten (huur) betalen dan dat ze momenteel doen, deze groep wordt scheefhuurders genoemd. Door inkomensafhankelijke huurverhoging wordt de groep scheefhuurders min of meer gedwongen om een woning te kopen of in de geliberaliseerde huursector een woning te huren. Probleem is dat voor de hogere inkomens de huur met maximaal 2,6% tot 4,6% per jaar verhoogd wordt. Dit percentage in huurstijging kan tot gevolg hebben dat het jaren kan duren voordat de zogenaamde scheefhuurder gaat verhuizen. Hierbij moet afgevraagd worden of men bij de maximale huurprijs wel gaat verhuizen.

Een deel van het aanbod in het middensegment is aanwezig bij woningcorporaties, bij mutatie kunnen deze woningen verhuurd worden in het middensegment. Een andere mogelijkheid om te voldoen aan de vraag is door nieuwe woningen te bouwen. Voor nieuwbouw is kapitaal nodig en dit kapitaal is momenteel in de beleggersmarkt aanwezig (Capital Value, 2015). De aanwezigheid van kapitaal voor woningen in het middensegment is een trend die enkele jaren geleden is ingezet. In 2010 bedroeg het belegd vermogen € 1,1 miljard, in 2015 is dit gegroeid naar € 2,7 miljard (Jones Lang LaSalle, 2016). Volgens Capital Value staan er (buitenlandse) partijen te wachten om € 5,5 miljard in de Nederlandse geliberaliseerde huursector te beleggen. Door beleggers wordt vaak aangegeven dat er te weinig product is om in te beleggen, maar beleggers richten zich bij deze aanname vaak op de voor de hand liggende toplocaties (Bosch, 2015; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). De index middensegment draagt bij om het blikveld van de belegger te verbreden.

## 3.2 De data

Voor deze studie is er gebruik gemaakt van de woningbehoefteonderzoeken WoON en voorheen genaamd WBO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voert deze driejaarlijkse landelijke en tevens grootste woningmarktonderzoek uit. In dit onderzoek wordt onder meer de samenstelling van huishoudens, de woningen, woonlasten, woonwensen en woonomgeving in kaart gebracht. Er wordt gebruik gemaakt van WoON- en WBO-bestanden, waardoor de vraag naar woningen in het middensegment in kaart wordt gebracht.

Voor de raming van de ontwikkeling van middeninkomens wordt het Socrates model van ABF gebruikt. Het demografisch prognose model Primos is hiervoor de basis. Het model bestaat inmiddels 30 jaar en is uitgegroeid tot de standaardprognose in Nederland. Het model wordt veelvuldig door de overheid gebruikt en levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal

huishoudens en de woningvoorraad. De prognose kan zowel op landelijk, regionaal en lokaal schaalniveau worden weergegeven.

Voor de woonpreferentie wordt gebruik gemaakt van het Waarde onroerende zaken (WOZ) bestand van het Kadaster. Peildatum is 2015 en in dit bestand staat op gemeenteniveau de waarde onroerende zaken voor woningen. Naast het WOZ-bestand is er ook gebruik gemaakt van het Bestand Bodemgebruik (BBG) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In dit bestand staan gegevens over het bodemgebruik in Nederland. Om de stedelijkheid van een gemeente in kaart te brengen is er gebruik gemaakt van de hoofdgroep Bebouwd met als subcategorie Woongebied. Zoals in de theorie beschreven verschilt de woningvoorraad tussen regio's. Om tot een goede woonpreferentie te komen moet de bestaande woonvoorraad worden gecorrigeerd naar oppervlakte van de woning. Hiervoor is de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) gebruikt, er is specifiek gekeken naar de gemiddelde woonoppervlakte en adressendichtheid. Daarnaast is er een correctie gemaakt naar leeftijd van de woning, de gemiddelde leeftijd van een woning kan sterk tussen gemeenten verschillen. Te denken valt aan historische plaatsen met veel monumentale (woon)gebouwen en 'nieuwe' gemeenten als Almere. Om te corrigeren naar leeftijd is gekeken naar de opbouw van de voorraad vanuit de BAG en een correctie gemaakt op de bouwkosten. De bouwkosten worden in het KengetallenKompas Bouwkosten bijgehouden naar type woning en bouwjaar. Deze kengetallen zijn gebruikt om de herbouwwaarde te bepalen. Door de meest recente WOZ-waarde (2015) te corrigeren naar regionale woningvoorraadkenmerken en het bepalen van de herbouwwaarde kan men de woonpreferentie in kaart brengen.

Naast het gebruik van de WOZ-waarde voor de woonpreferentie is de WOZ-waarde ook gebruikt om de maximale huurprijs op regionaal niveau in kaart te brengen. In regio's waar de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt is het voor een belegger minder interessant om te beleggen.

### 3.3 Te onderzoeken variabelen

Het momentum is daar; er is belegd vermogen aanwezig en er is vraag naar woningen in het middensegment huur (Capital Value, 2015). De vraag is in welke regio's moet dan belegd worden? Immers de vraag naar middensegment huur is niet in elke regio even sterk. Daarnaast speelt de verwachte demografische groei een belangrijke rol. Beleggers investeren in regio's waarvan de verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens onder het Nederlandse gemiddelde ligt. Zoals in de theorie is beschreven speelt het inkomen een belangrijke rol. Voor de vraag naar het middensegment zal dan ook gekeken moeten worden naar de groei van inkomensdoelgroep. Naast de vraag-aanbodverhouding, ontwikkeling van de huishoudens met een middensegment inkomen, is de huidige woonpreferentie ook een belangrijke variabele. Immers de woonpreferentie zegt iets over hoe graag men in een bepaalde regio wil wonen. Deze regio's zijn voor de belegger interessant want hier valt een hoger direct rendement (huurgroei) en indirect rendement (waardegroei woning) te verwachten. Regio's met een hoge woonpreferentie laten hogere woningprijzen zien. De woningprijzen zijn gekoppeld aan de maximale huurprijzen die een belegger voor het object kan vragen. Er zijn in Nederland regio's waar men voordeliger uit is als er een woning gekocht wordt in plaats van dat men een woning huurt. In deze regio's zijn de woonlasten voor koop lager dan de woonlasten voor huur. Deze regio's zijn voor een belegger niet interessant omdat er economisch gezien geen vraag zal zijn naar het product. Uiteraard zijn in deze regio's altijd mensen die willen huren in de geliberaliseerde huursector. Economisch perspectief speelt bij hen een ondergeschikte

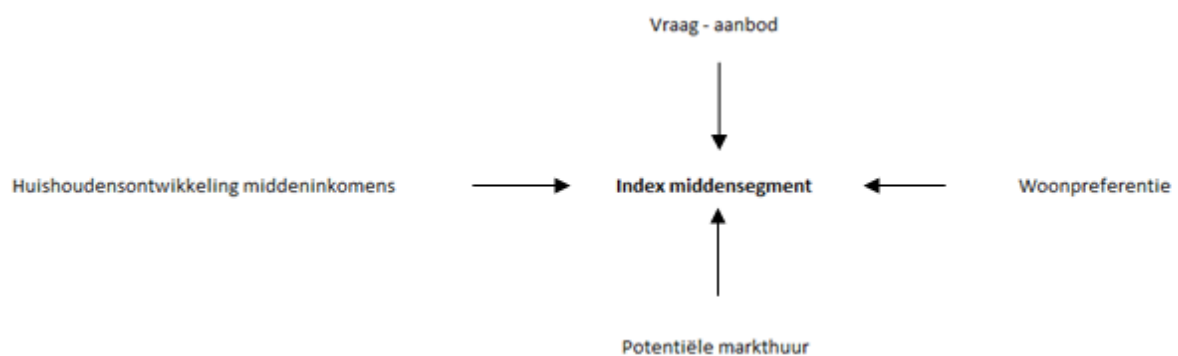
rol, flexibiliteit of het niet willen lenen voor een woning, kunnen redenen zijn om te kiezen voor een geliberaliseerde huurwoning.

Vanuit bestaande literatuur is bekend dat het middensegment een belangrijke rol heeft in het goed functioneren van de woningmarkt. Voor zover bekend is er niet op gemeenteniveau gekeken wat de woningbehoefte in het middensegment is, in deze studie wordt de regionale behoefte onderzocht. Hierbij wordt gekeken naar de variabelen: vraag-aanbodverhouding, woonpreferentie, demografische ontwikkeling middeninkomens en de maximale huurprijs.

Om de vraag naar woningen in het middensegment inzichtelijk te maken wordt de vraag van de doelgroep en het huidige aanbod uitgewerkt. In de theorie wordt beschreven dat in regio's waar de woningdruk hoog is de behoefte voor een middensegment ook groot is (Schilder & Conijn, 2015). Om te laten zien waar de woningdruk hoog is wordt er gebruik gemaakt van de variabele woonpreferentie. De woonpreferentie laat namelijk zien hoe graag men in een bepaalde regio wil wonen.

Naast de vraag-aanbodverhouding en de woonpreferentie is om de toekomstige vraag te bepalen de demografische ontwikkeling van de doelgroep en het inkomen belangrijk. Wat men kan huren hangt samen met het inkomen. Als variabele wordt de ontwikkeling van huishoudens met een middeninkomen geanalyseerd.

Vraag en aanbod bepalen uiteindelijk de hoogte van de huurprijs. De hoogte van de huurprijs verschilt sterk per regio. In bepaalde regio's zijn de koopwoningprijzen zo laag dat men vanuit de geliberaliseerde huursector hier niet mee kan concurreren. De maximale huurprijs ligt in deze markten onder de liberalisatiegrens. Om ervoor te zorgen dat er in regio's met veel vraag wordt belegd is de maximale huurprijs voor een belegger van belang.



Figuur 8. De te onderzoeken variabelen

### 3.4 Opbouw index

Voor dit onderzoek is gekozen voor een index omdat op deze wijze op een overzichtelijke manier de ontwikkeling voor het middensegment geschetst kan worden (Buijs, 2012). De index middensegment is een samengestelde index uit een dimensieloos getal. Een dimensieloos getal is een getal zonder dat er gebruik gemaakt wordt van een natuurkundige grootheid. De input van de samengestelde index zijn de variabelen: vraag-aanbod verhouding, ontwikkeling huishoudens met middeninkomen, woonpreferentie en maximale huurprijs. Hierbij is naar eigen inzicht voor de woonpreferentie een

weging van 1:3 aangehouden, dit wil zeggen dat de uitkomst voor deze variabele voor 33% meetelt. Hiermee wordt voorkomen dat bepaalde gemeenten met een hoge woonpreferentie maar met een zeer kleine doelgroep middeninkomens, bijvoorbeeld Bloemendaal, hoog in de index uitkomen.

### *Werkgelegenheid*

Vanuit de theorie wordt werkgelegenheid ook als verhuismotief gegeven. In dit onderzoek is de variabele werkgelegenheid onderzocht. Omdat mensen vaak niet wonen op de plek waar ze werken is deze variabele niet meegenomen in de index middensegment huur. Dit is ondervangen door de inkomensontwikkeling van de doelgroep (de middeninkomens) op gemeenteniveau in kaart te brengen.

**Tabel 2**

*Te verklaren variabelen en bijbehorende databestanden*

Variabele	Databestand	Weging
Vraag-aanbodverhouding	Socrates ABF Research, WBO en WoON	1:1
Huishoudensontwikkeling middeninkomens	Socrates ABF Research	1:1
Woonpreferentie	WOZ-data bestand, Bestand Bodemgebruik, Basisregistratie Adressen en Gebouwen, KentgetallenKompas Bouwkosten en NVM-transactiedatabase	1:3
Maximale huurprijs	WOZ-data bestand, WoON	Geen weging

### *Vraag-aanbodverhouding*

Voor de variabele vraag-aanbodverhouding is de huidige vraag van het aanbod afgetrokken. De uitkomst is vervolgens per gemeente gerangschikt van laag naar hoog. Vervolgens is er door middel van onderstaande formule een met een score uitgerekend van 0 tot 100 (rangordegetal).

$$VA_g = \frac{(VA_g - VA_{g_l}) * 100}{VA_{g_h} - VA_{g_l}}$$

$VA_g$  = Vraag-aanbodverhouding gemeente

$VA_{g_l}$  = Vraag-aanbodverhouding laagste score

$VA_{g_h}$  = Vraag-aanbodverhouding hoogste score

### *Huishoudensontwikkeling middeninkomens*

Bij de variabele huishoudensontwikkeling is gekeken naar hoe groot de doelgroep middeninkomens in 2030 is. De uitkomst is wederom per gemeente gerangschikt van laag naar hoog en hierbij is dezelfde formule toegepast als bij de vraag-aanbodverhouding, met als resultaat een score van 0 tot 100 (rangordegetal).

$$HO_g = \frac{(HO_g - HO_{g_l}) * 100}{HO_{g_h} - HO_{g_l}}$$

*HOg = Huishoudensontwikkeling middeninkomens gemeente*

*HOgl = Huishoudensontwikkeling middeninkomens laagste score*

*HOgh = Huishoudensontwikkeling middeninkomens hoogste score*

#### *Woonpreferentie*

De woonpreferentie (locatiewaarde) is bepaald door de gecorrigeerde vervangingswaarde van opstal en de productiekosten van grond in mindering te brengen op de WOZ-waarde per vierkante meter per gemeente (Van Wetten, 2016). Vervolgens is de uitkomst gerangschikt per gemeente van laag naar hoog en hierbij is dezelfde formule toegepast als bij de variabelen vraag-aanbod verhouding en huishoudensontwikkeling. Het resultaat is een score van 0 tot 100 (rangordegetal).

$$WP_g = \frac{(WP_g - WP_{gl}) * 100}{WP_{gh} - WP_{gl}}$$

*WPg = Woonpreferentie gemeente*

*WPgl = Woonpreferentie laagste score uitkomst*

*WPgh = Woonpreferentie hoogste score uitkomst*

#### *Resultaat onderzochte variabelen*

De uitkomsten van de drie variabelen per gemeente zijn bij elkaar opgeteld en gedeeld door drie. De score per gemeente vormt de index voor het middensegment.

$$I_g = \frac{\sum_g (VA_g * WVA_i) + (HO_g * WHO_i) + (WP_g * WWP_i)}{\partial}$$

*Ig = Score index gemeente*

*VAg = Vraag-aanbodverhouding gemeente*

*WVAi = Weging (bij vraag-aanbodverhouding 1:1)*

*HOg = Huishoudensontwikkeling middeninkomens gemeente*

*WHOi = Weging (bij huishoudensontwikkeling middeninkomens 1:1)*

*WPg = Woonpreferentie gemeente*

*WWPi = Weging (bij woonpreferentie 1:3)*

*∂ = gedeeld door 3 variabelen*

#### *Maximale huurprijs*

De laatste variabele is de maximale huurprijs. Uit een analyse op basis van WoON2015 blijkt dat de huur die betaald wordt voor nieuw verhuurde woningen 6% (K) van de WOZ-waarde is (ABF, 2016).

Per gemeente is berekend wat de maximale huurprijs is. In de kaart zijn deze gemeenten gearceerd aangegeven. Hier is weinig tot geen ruimte voor woningen in het middensegment.

$$HMAX_g = \frac{WOZ_g * K}{m}$$

*HMAX<sub>g</sub> = Maximale huurprijs gemeente*

*WOZ<sub>g</sub> = Gemiddelde WOZ-waarde gemeente*

*K = Percentage markthuur van recent opnieuw verhuurde woningen*

*m = 12 maanden*

### 3.5 Interview experts

De index voor het middensegment is voorgelegd aan vier specialisten op het gebied van de woningmarkt. De reden voor een kort interview is om te achterhalen wat hun mening is over de index en wat de rol van de belegger in het middensegment volgens hen moet zijn. De volgende personen zijn geïnterviewd:

**Prof. dr. ir. V.H. Gruis**

TU Delft - Hoogleraar Housing Management - Afdeling Management in the Built Environment

**Prof. dr. P.J. Boelhouwer**

TU Delft - Hoogleraar Housing Systems - Afdeling OTB - Research for the Built Environment/Afdeling Real Estate & Housing

**Dr. P. de Vries**

Rabobank - Senior Housing Market Researcher & Fellow van Amsterdam School of Real Estate

**Prof. dr. D. Brounen**

Tilburg University - Hoogleraar Real Estate Economics & TIAS - Vice Decaan

In het korte interview zijn de volgende twee vragen voorgelegd:

- 1) Wat is uw indruk over de geografische uitkomst van de index middensegment?
- 2) Wat is volgens u de rol van de belegger?

Op verzoek zijn de reacties anoniem in het onderzoek verwerkt.

### 3.6 Verwachtingen

Vanuit het theoretisch hoofdstuk is duidelijk geworden dat een groter aandeel van het middensegment nodig is voor het goed functioneren van een woningmarkt. In Nederland is het middensegment nog niet voldoende aanwezig. Dit terwijl de vraag naar woningen in het middensegment groter is dan het aanbod van woningen (Nienhuis, 2015). De verwachting op basis van de theorie is dat met name in markten waar de woningdruk het hoogst is de vraag naar het middensegment ook groot zal zijn. Schilder & Conijn (2015) noemen dit, zoals genoemd in hoofdstuk 2, de markt met "gescheiden sectoren".

De groei van het middensegment wordt veroorzaakt door demografische ontwikkelingen (VROM, 2007a) en inkomensontwikkeling (Feijten, 2005). De verwachting is dat in regio's waar de doelgroep van het middensegment (huishoudens met een inkomen tussen € 34.000 en € 44.000) een hoog aandeel heeft de vraag naar woningen in het middensegment ook groot zal zijn.

De regionale woningmarktsituatie is van grote invloed op de vraag naar woningen in het middensegment (De Jong e.a., 2008). Dit uit zich in de beschikbaarheid van woningen in het middensegment, maar ook wat men aan maximale markthuur kan vragen. Op basis hiervan mag verwacht worden dat in regio's met een hoge woningdruk, wat zich uit in een hoge WOZ-waarde, de maximale huurprijs hoger zal zijn dan in regio's met een lagere WOZ-waarde. In regio's met een hoge WOZ-waarde zal er ook meer huurgroei mogelijk zijn.

In het theoretisch hoofdstuk over verhuistheorieën is naar voren gekomen dat de leeftijd van de bewoner, gezinssituatie en carrière belangrijke aspecten zijn voor de gewenste woning (Clark & Dieleman, 1996; Feijten, 2005). Bekend is dat in het middensegment met name jongeren en senioren huren (De Jong, 2008). De verwachting is dat uit de analyse van WoON2015 naar voren komt dat met name jongeren en senioren een woning in het middensegment zoeken. Waarschijnlijk zal de voorkeur voor een appartement groter zijn dan voor een eengezinswoning. Daarnaast wordt verwacht dat met name in de stedelijke gebieden de vraag naar woningen in het middensegment groot zal zijn.

In het vervolg van dit onderzoek wordt nader ingegaan op de kenmerken van het middensegment.



## 4. Het middensegment in perspectief

---

Om een goed beeld te krijgen op het middensegment wordt in paragraaf 4.1 beschreven hoe de Nederlandse woningmarkt is opgebouwd en wat de omvang van het middensegment in de woningvoorraad is. Paragraaf 4.2 gaat in op de ontwikkeling en prognose van het aanbod in de geliberaliseerde huursector. In paragraaf 4.3 komt de ontwikkeling en prognose van de vraag aan bod. In paragraaf 4.4 wordt op basis van WoON2015 de kenmerken van het middensegment uitgewerkt. Paragraaf 4.5 gaat in op de verhuisredenen van huurders in het middensegment. Tot slot geeft paragraaf 4.6 een deelconclusie.

### 4.1 Opbouw Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit circa 7,6 miljoen woningen, waarvan circa 3,3 miljoen woningen in de huursector (43% van de totale woningvoorraad). Hier staat een koopwoningvoorraad van circa 4,3 miljoen woningen tegenover (57% van de totale woningvoorraad). Van de totale huurvoorraad bevinden zich circa 530.000 woningen in de geliberaliseerde huursector (15% van de totale huurvoorraad). Kenmerkend voor de Nederlandse huurwoningmarkt is dat ruim 2,7 miljoen woningen (85% van de totale huurvoorraad) gereguleerd zijn. In geen enkel Europees land is de voorraad geliberaliseerde huurwoningen zo klein als in Nederland. Het aantal woningen in het middensegment bedraagt circa 920.000 woningen ofwel 27% van de totale huurvoorraad (ABF Socrates, 2016).

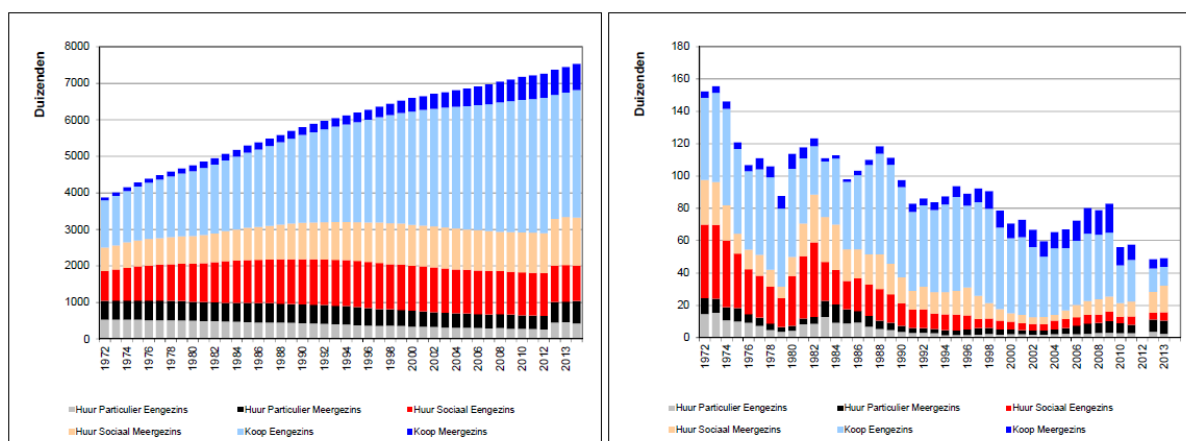
**Tabel 3**

*Huurwoningvoorraad naar huurprijsklasse in 2015 (ABF Socrates, 2016; CBS, 2016)*

Huurprijsklasse	Woningvoorraad
tot € 389 (kwaliteitskortingsgrens)	552.599
€ 389 (kwaliteitskortingsgrens) - € 500	836.669
€ 500 - € 596 (aftoppingsgrens)	858.670
€ 596 (aftoppingsgrens) - € 699 (liberalisatiegrens)	596.175
€ 699 (liberalisatiegrens) - € 850	327.605
vanaf € 850 – € 1.000	203.683
Totale huurwoningvoorraad	3.375.401

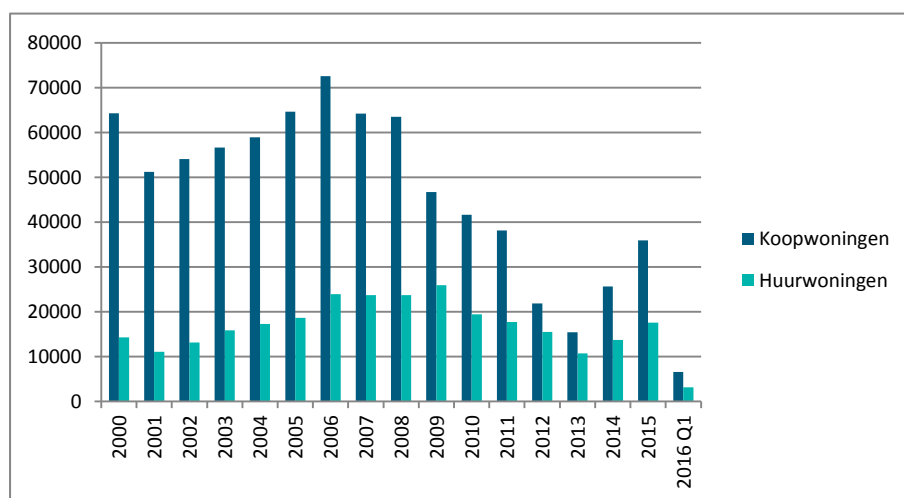
## 4.2 Ontwikkeling aanbod geliberaliseerde huursector

Momenteel is de geliberaliseerde huursector een zeer klein segment in de woningvoorraad. Dit aandeel is sinds de jaren '70 gedaald. In de jaren '70 en '80 groeide voornamelijk de huursector binnen het corporatiesegment in omvang. De jaren '90 was het kantelpunt; vanaf dat moment groeide de koopsector snel. De nieuwbouwproductie laat afgelopen jaren een daling zien. Afgelopen jaren is de productie gedaald naar het historisch dieptepunt van 50.000 woningen per jaar (CBS, 2016).



Figuur 9. Woningvoorraad (links) en nieuwproductie naar type/eigendom (rechts), 1972-2014 (Sysvov, 2015; Socrates, 2016)

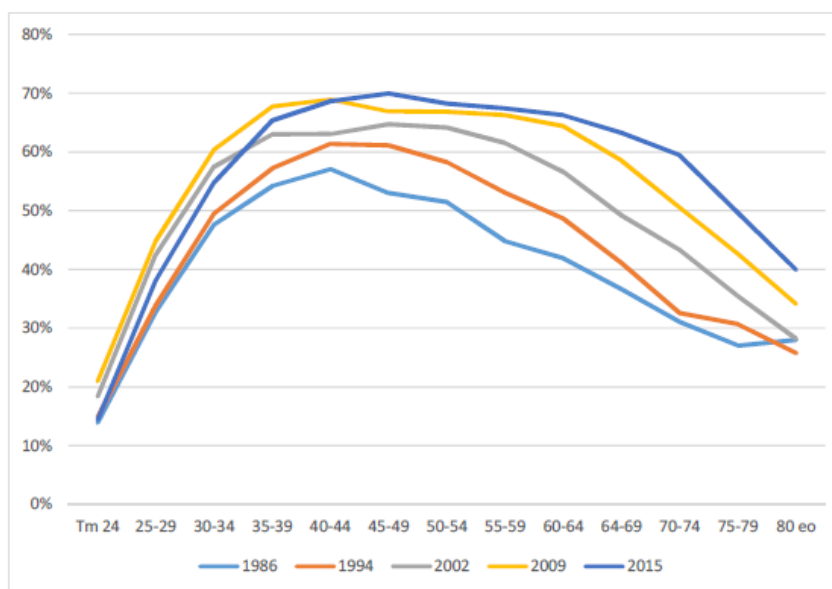
Om de productie voor de komende jaren te voorspellen is het aantal afgegeven vergunningen de doorslaggevende factor. Kijkend naar het aantal afgegeven vergunningen is te zien dat in economisch betere tijden meer vergunningen voor koopwoningen worden afgegeven. Het aantal afgegeven vergunningen op dit moment geeft aan dat de komende jaren er vooral koopwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De totale productie voor de komende 3 jaar komt uit op maximaal 50.000 woningen per jaar (ABF Research, 2016). Gevolg is dat er druk komt op de koopmarkt maar ook op het middensegment. Immers de vraag naar woningen in het middensegment is groot en het aanbod klein.



Figuur 10. Afgegeven vergunningen naar type woning, 2000-2016 Q1 (CBS, 2016)

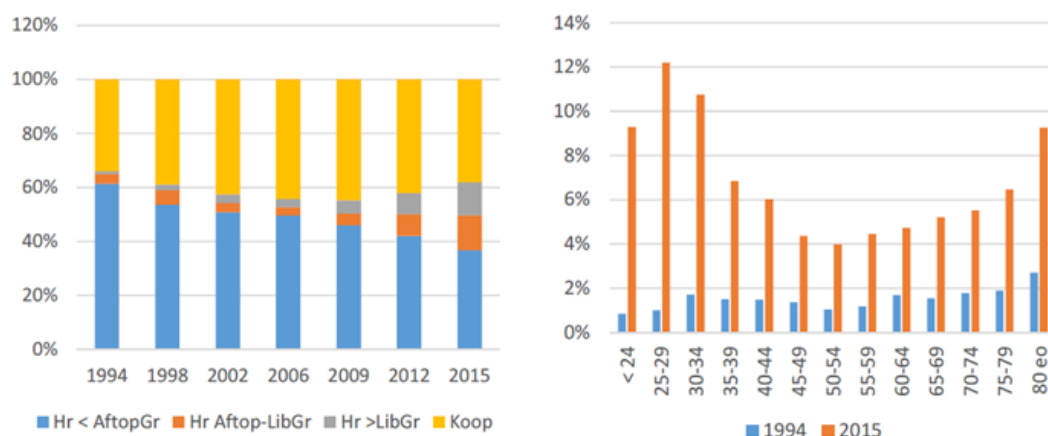
### 4.3 Ontwikkeling vraag geliberaliseerde huursector

De groei van het aandeel koopwoningen weerspiegelt de carrière van een woonconsument. Bij jongeren (WBO-WoON 1986-2015) zie je een snelle groei van het eigen woningbezit, maar wanneer men ouder wordt, wordt de koopsector langzaam weer verlaten. In 2015 zien we een stagnatie in het woningbezit. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat minder jonge mensen (onder 35 jaar) een koopwoning hebben gekocht. Oorzaak hiervan is de aanscherping van de financieringsmogelijkheden en veranderende woonvoorkeuren van jongeren; zij zijn minder plaatsgebonden (Jonker-Verkaart, 2015).



Figuur 11. Eigen woningbezit naar leeftijd (WBO-WoON 1986-2015; Socrates, 2016)

In figuur 12 is de woonsituatie voor jongeren (25 – 29 jaar) weergegeven. De afname van het aandeel in de koopsector heeft geleid tot groei van de geliberaliseerde huursector. Wat opvalt aan de overige leeftijdsgroepen is dat het aandeel senioren in de geliberaliseerde huursector eveneens snel gegroeid is (rechter figuur).



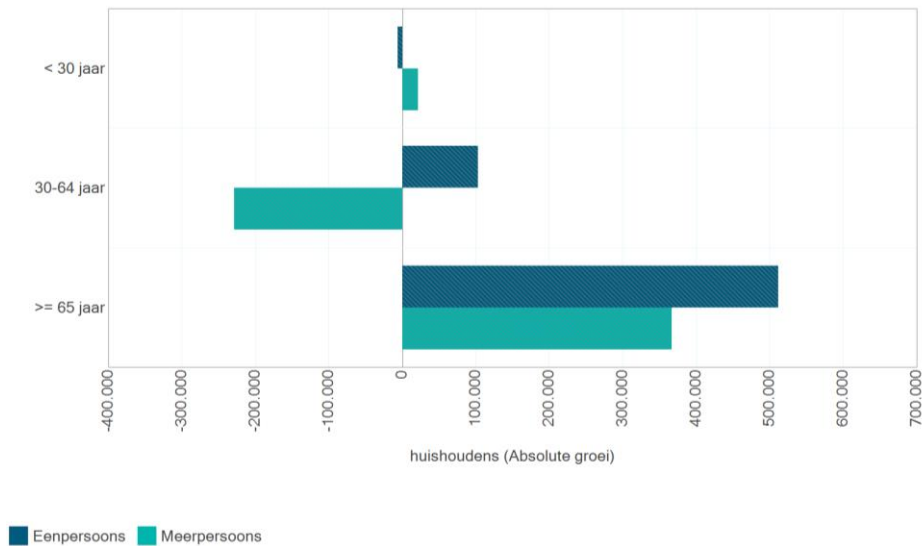
Figuur 12. Woonsituatie van huishoudens 25-29 jaar (links) en aandeel huishoudens naar leeftijd woonachtig in geliberaliseerde huursector (rechts) (WBO-WoON, 1986-2015; Socrates, 2016)

Om de toekomstige vraag te bepalen is het van belang hoe Nederland zich demografisch ontwikkelt. Voor heel Nederland geldt dat het aantal inwoners toeneemt, van 16,8 miljoen naar 17,9 miljoen over de tijdsperiode 2015 – 2040 (CBS, 2016). Dat is een toename van 1,1 miljoen inwoners. Voor de woningmarkt is de toename van het aantal huishoudens meer relevant dan de toename van het aantal inwoners. Immers één huishouden staat voor één woning. Het aantal huishoudens neemt over dezelfde periode toe van 7,6 miljoen naar 8,5 miljoen (CBS, 2016). Dit is een toename van 900.000 huishoudens. In figuur 13 is de toename van het aantal huishoudens weergegeven. Te zien is dat met name in de regio's: Amsterdam, Almere/Lelystad, Purmerend/Heerhugowaard, Den Haag, Utrecht en Amersfoort de groei het sterkst is.



*Figuur 13.* Toename van het aantal huishoudens in procenten 2016-2040 (CBS, 2016), bewerking auteur

Opvallend is de relatief sterke groei van oudere huishoudens (CBS, 2016). In 2030 is het aantal oudere (65-plus) huishoudens gegroeid met 870.000 huishoudens. Oorzaak hiervan ligt in het ouder worden van de babyboomgeneratie. Ook wordt de extramuralisering - het bieden van zorg buiten de muren van een intramurale instelling (waar men opgenomen is), bijvoorbeeld eigen woning - steeds beter zichtbaar, zo woonde 25 jaar geleden 30% van de 80-plussers nog in een instelling. Begin 2015 is dit percentage teruggelopen naar 13% en verwacht wordt dat in 2040 het percentage 8% zal zijn (CBS, 2016). Vergrijzing gaat vaak gepaard met inkomensachteruitgang en veranderende uitgavenspatronen (PBL, 2013). Dit resulteert in een vraag van huishoudens naar flexibiliteit (Dol & Boumeester, 2016). De vraag naar huurwoningen, in combinatie met inkomensachteruitgang zal leiden tot groei in het middensegment (Romijn & Besseling, 2008).

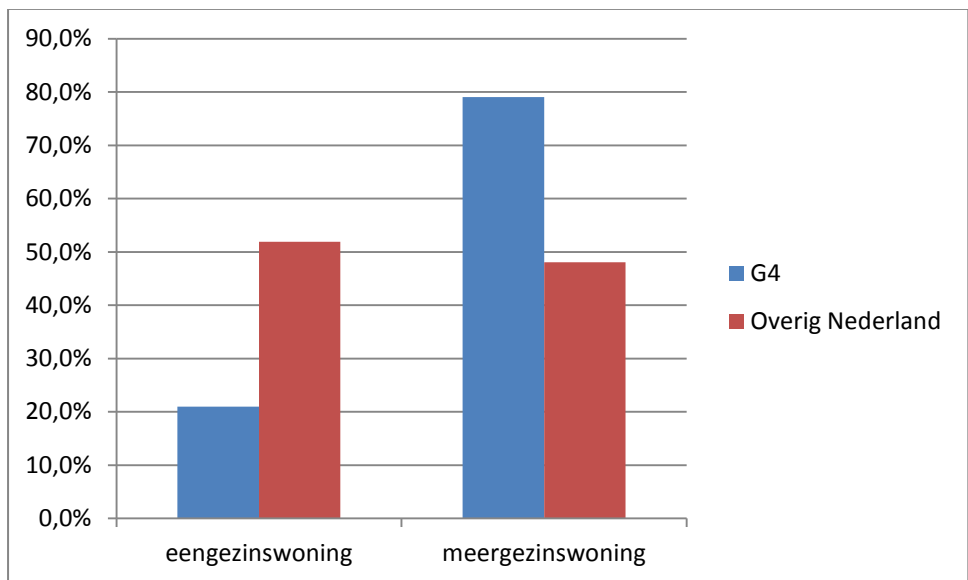


Figuur 14. Absolute groei huishoudens naar type en leeftijd, 2030 t.o.v. 2015 (CBS, 2016)

#### 4.4 Kenmerken van het middensegment

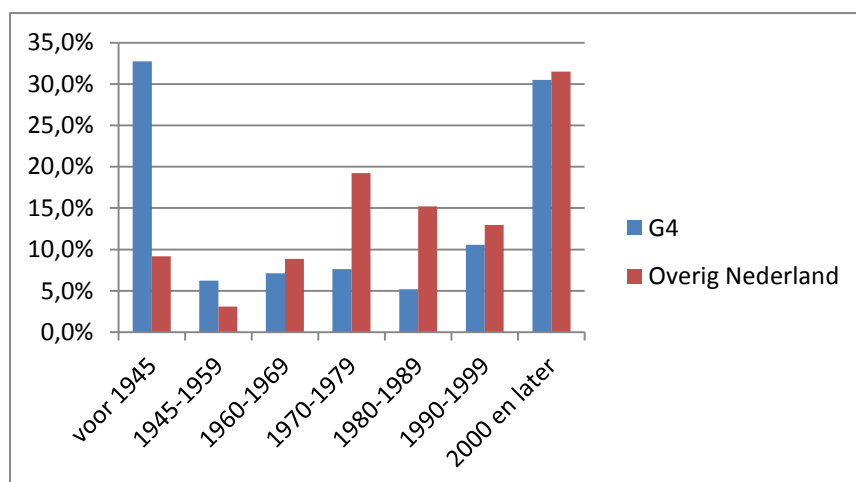
In deze paragraaf worden de huidige woonsituatie, de woonvoorkeuren en verhuisredenen voor het middensegment voor de G4 uitgewerkt. Hierbij is een vergelijking gemaakt met overig Nederland. De figuren geven de samenstelling en wensen weer voor het middensegment volgens het meest recente databestand (WoON2015). Het aantal respondenten in WoON2015 bedraagt 62.688, hiervan huren 2.091 respondenten in het middensegment.

Kijkend naar de huidige opbouw van het middensegment dan is te zien dat het aandeel meergezinswoningen in de G4 met 79% aanzienlijk hoger ligt dan in overig Nederland, respectievelijk 48%. Deze percentages passen bij de samenstelling van de woningvoorraad in stedelijke (G4) versus niet-stedelijke gebieden. In stedelijke gebieden is het aandeel meergezinswoningen groter dan in niet-stedelijke gebieden. Dit beeld is voor het middensegment niet anders.



Figuur 15. Het middensegment naar type woning (WoON2015), bewerking auteur

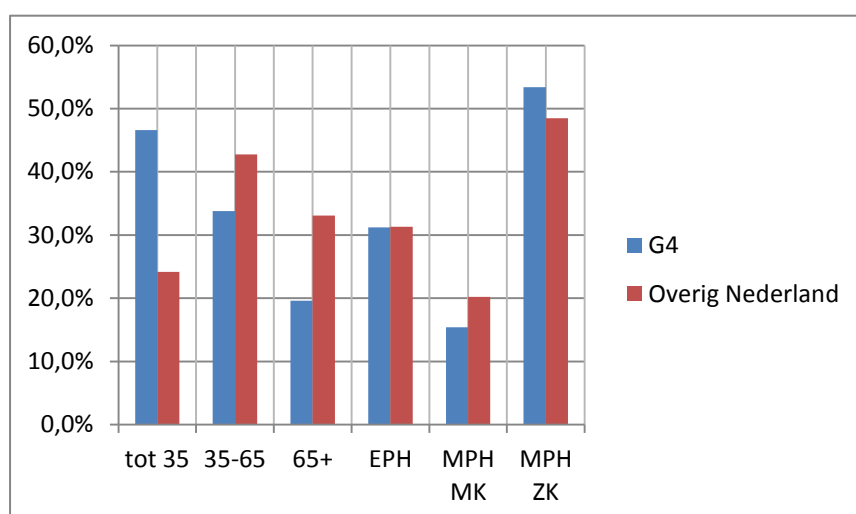
Het bouwjaar zegt iets over de veroudering van de woningvoorraad in het middensegment. In de G4 is het aandeel voor 1945 met ruim 30% aanwezig terwijl voor overig Nederland het aandeel nog geen 10% bedraagt. Ook zit er een verschil in de bouwperiode tussen 1970 en 1989. Hier is het aandeel voor overig Nederland groter dan in de G4. Oorzaak ligt in de grootschalige uitbreiding van deze gemeenten in die periode. Circa 30% van de voorraad in het middensegment is relatief nieuw (bouwjaar na 1999) dit geldt voor zowel de G4 als voor overig Nederland.



Figuur 16. Bouwjaar huidige woning (WoON2015), bewerking auteur

De leeftijd van de bewoners in het middensegment is in de G4 aanzienlijk lager dan in de rest van Nederland. In de leeftijdscategorie onder 35 jaar is het aandeel in de G4 46%, in overig Nederland 24%. De leeftijdscategorie boven 65 jaar laat een compleet ander beeld zien. Het aandeel senioren is in de G4 slechts 19% en in overig Nederland 33%.

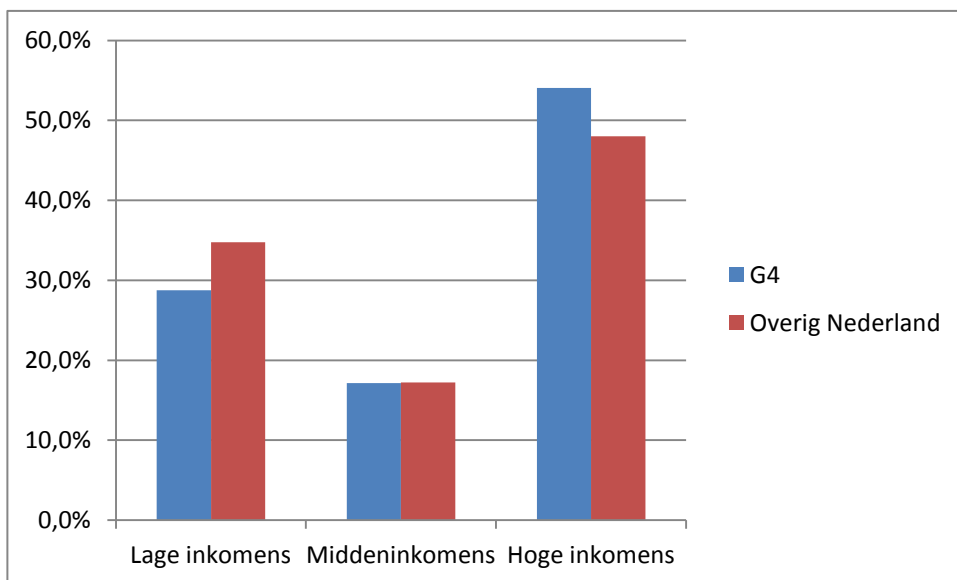
Inzoomend naar type huishouden is de verdeling in de G4 bijna gelijk aan overig Nederland. Vooral het huishoudtype meerspersoonshuishoudens zonder kinderen is zowel in de G4 als in overig Nederland sterk vertegenwoordigd. Daarnaast heeft het huishoudtype eenpersoonshuishoudens een aanzienlijk deel in de verdeling voor zowel de G4 als in overig Nederland.



Figuur 17. Het middensegment huidige bewoner naar leeftijd en type huishouden (WoON2015), bewerking auteur

- EPH = Eenpersoonshuishoudens
- MPH MK = Meerpersoonshuishoudens met minderjarige kinderen
- MPH ZK = Meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen

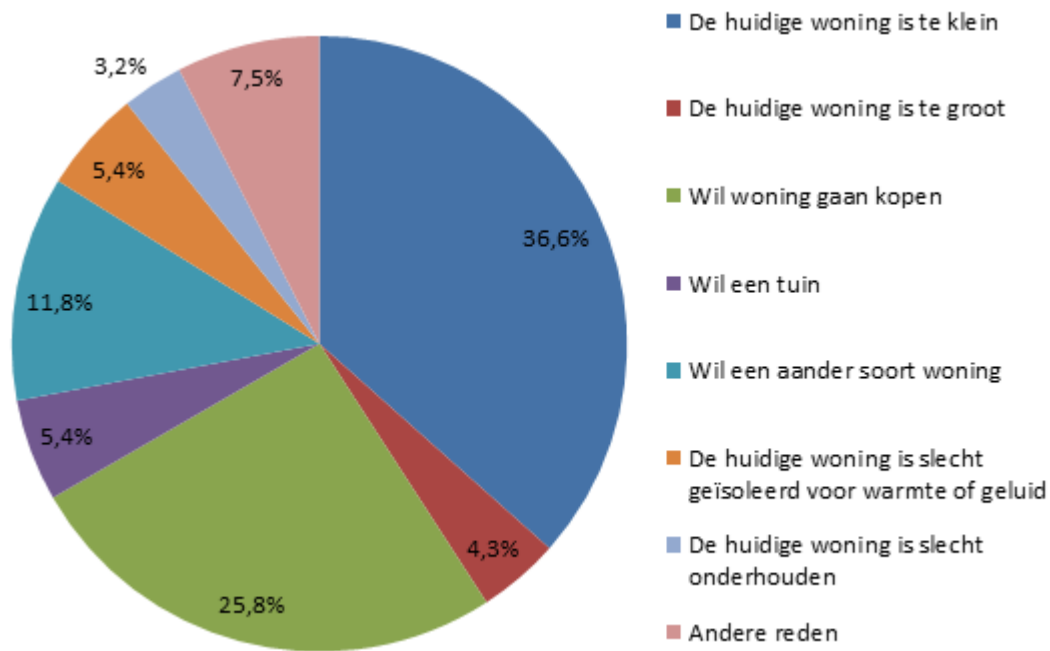
Figuur 18 betreffende de inkomensklasse laat zien dat de inkomensgroep niet overeenkomt met het middensegment. Zowel de inkomensklasse lage inkomens als hoge inkomens zijn sterk vertegenwoordigd in het middensegment. Terwijl voor een goed werkende woningmarkt de inkomens moeten passen bij de woonlasten (Romijn & Besseling, 2008). Ook lijkt dit iets zeggen over de slechte doorstroming in de woningmarkt. Als men niet in staat is om te verhuizen dan zal dit leiden tot welvaartsverlies (Pijlic & Stegeman, 2013).



Figuur 18. Inkomensklasse huidige bewoner middensegment (WoON2015), bewerking auteur

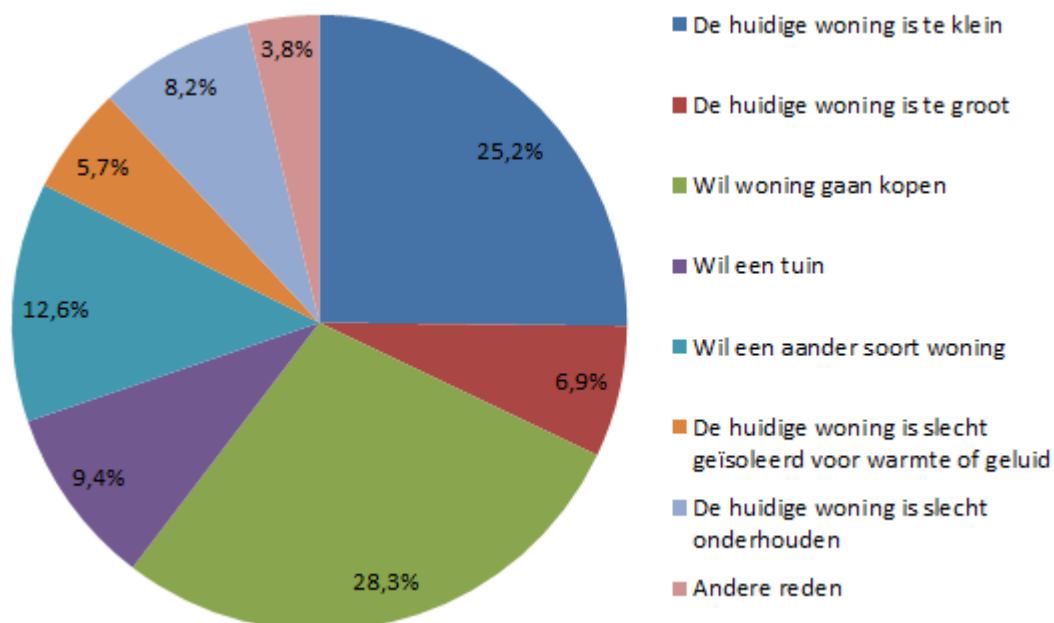
#### 4.5 Waarom is de woning reden tot verhuizing?

In figuur 19 geven de huidige bewoners in de G4 aan wat de redenen zijn om te verhuizen. Een groot deel van de respondenten (36%) geeft aan dat zij op zoek zijn naar een grotere woning en een ander type woning (11%). Van de respondenten geeft 25% aan een woning te willen kopen. Voor deze groep geldt dat het wonen in het middensegment tijdelijk is. Verwacht wordt dat deze groep de komende jaren zal doorstromen naar een koopwoning.



Figuur 19. Waarom is de woning in de G4 reden tot verhuizing in het middensegment? (WoON2015), bewerking auteur

Voor de respondenten buiten de G4 geldt dat een nog groter aandeel van de huurders in het middensegment een woning wil kopen (28%). Ook hiervoor kan worden vastgesteld dat veel respondenten aangeven dat de huidige woning te klein is en dat zij een andere woning wensen, vaak met een tuin.



Figuur 20. Waarom is de woning in overig Nederland reden tot verhuizing in het middensegment? (WoON2015), bewerking auteur



## 4.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de kenmerken van het middensegment, hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de G4 en overig Nederland. Vervolgens zijn de verhuisredenen beschreven voor zowel de G4 als overig Nederland. In tabelvorm wordt een overzicht gegeven van de kenmerken van het middensegment op basis van de bevindingen uit WoON2015.

### Kenmerken middensegment

**Tabel 4**

*Kenmerken van het middensegment naar de top vier gemeenten index en overig Nederland*

	G4	Overig Nederland
Woningtype	Hoog aandeel meergezinswoningen (79%).	Hoog aandeel eengezinswoningen (52%).
Bouwjaar	Hoog aandeel voor 1945 (32%).	Relatief hoog aandeel in de bouwjaren 1970 – 1979 en 1980 – 1989 (respectievelijk 19% en 15%).
Huishoudtype	Laag aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen (15%).	Laag aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen (20%).
Leeftijd huurder	Hoog aandeel jonger dan 35 jaar (46%).	Relatief hoog aandeel is 65 jaar en ouder (33%).
Inkomensklasse	Hoog aandeel lage- en hoge inkomens (mis match).	Hoog aandeel lage- en hoge inkomens (mis match).

### Verhuisredenen huidige bewoners

Voor zowel de G4 als overig Nederland geldt dat er behoefte is aan een grotere huurwoning en een ander type huurwoning. Vaak is er behoefte aan een woning met een tuin. Daarnaast is de behoefte om te verhuizen naar een koopwoning groot. De percentages verschillen niet sterk tussen de G4 en overig Nederland, in de G4 bedraagt het percentage dat wil verhuizen naar een koopwoning 25% en in overig Nederland 28%.

In het vervolg van dit onderzoek wordt nader ingegaan op de index voor het middensegment en de woonvoorkeuren van de huidige en potentiële bewoners van het middensegment.

# 5. Index middensegment

---

In dit hoofdstuk wordt de index uitgewerkt. Paragraaf 5.1 gaat in op de gebruikte variabelen, vervolgens worden in de daaropvolgende paragrafen 5.2 tot en met 5.5 de afzonderlijke variabelen uitgewerkt. In paragraaf 5.2 is de verhouding tussen vraag en het aanbod in het middensegment uitgewerkt. In paragraaf 5.3 wordt de prognose van de huishoudens met middeninkomens beschreven. Vervolgens komt in paragraaf 5.4 de woonpreferentie aan bod waarbij een vergelijking is gemaakt met historische transactieprizen. Ook wordt gekeken naar de mate van stedelijkheid in de regio. In paragraaf 5.5 wordt de variabele maximale markthuur beschreven.

De variabelen komen samen in paragraaf 5.6. In deze paragraaf worden de uitkomsten beschreven, de top 10 gemeenten uit de index en de index wordt per regio in een kaart weergegeven. In paragraaf 5.7 wordt de index gespecificeerd naar de 'nieuwe' woningmarktregio's, welke onlangs door minister Blok zijn voorgelegd aan de tweede kamer. De woonvoorkeuren van de huidige bewoners voor het middensegment op basis van de uitkomst van de index middensegment en WoON2015 komen in paragraaf 5.8 aan de orde. In paragraaf 5.9 wordt, op basis van WoON2015, de woonvoorkeuren van de potentiële bewoners voor het middensegment uitgewerkt. Ten slotte komt in paragraaf 5.10 de reactie van de experts op de index en de rol van de belegger aan bod.

## 5.1 De variabelen

De doelstelling van het onderzoek is als volgt geformuleerd:

*'Het in kaart brengen waar de woningbehoefte voor het middensegment het hoogst is en waar er tekort is aan beleggingen in dit segment.'*

De volgende vier variabelen vormen primair de input voor de index middensegment.

1. Vraag-aanbod verhouding middensegment  
De vraag-aanbod verhouding is de eerste parameter die meegenomen wordt in de index voor het middensegment. Deze parameter laat de huidige vraag en aanbod zien.
2. Prognose inkomensontwikkeling  
De prognose inkomensontwikkeling is een belangrijke parameter voor de vraag naar woningen middensegment, het inkomen bepaalt wat men kan huren. In de prognose zijn de inkomensdoelgroepen voor het middensegment over de periode 2015-2030 in kaart gebracht. Deze prognose is gemaakt op basis van cijfers van het ABF Socrates model van ABF Research.
3. Woonpreferentie  
De derde parameter is de huidige woonpreferentie. De woonpreferentie laat zien hoe graag mensen in een bepaalde gemeente willen wonen. Per gemeente is berekend welk deel van de WOZ-waarde procentueel kan worden toegeschreven aan de woonpreferentie. Hierbij is o.a. een correctie gemaakt naar bouwkosten, oppervlakte woning/kavel en adressendichtheid. De woonpreferentie (gewildheid) van een gemeente zegt ons wat de

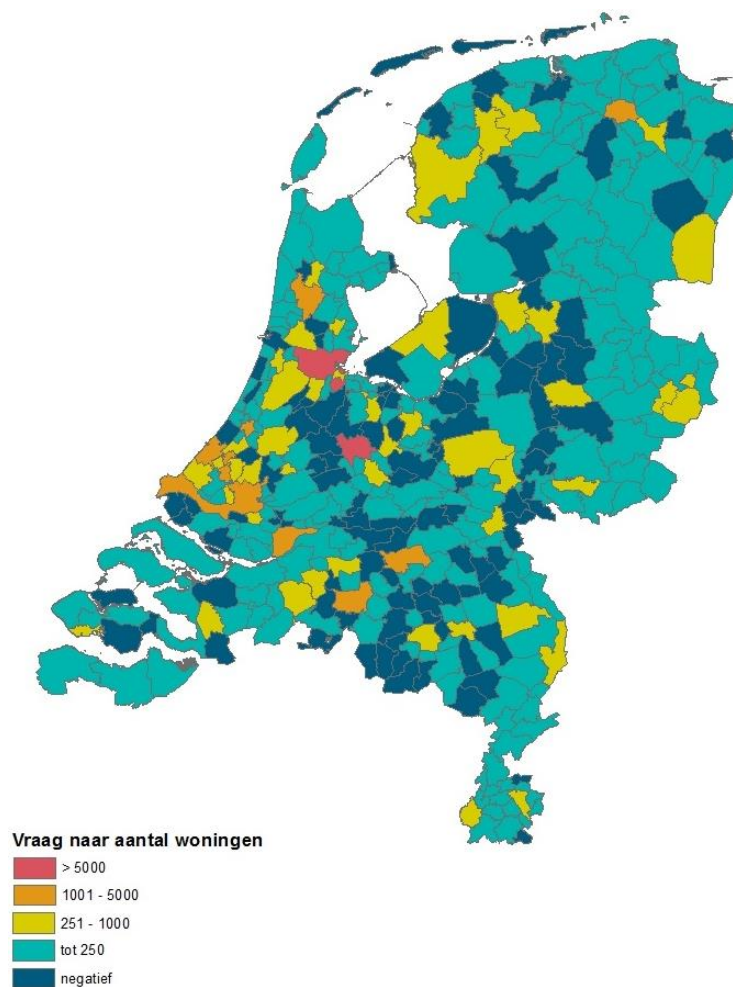
druk op de desbetreffende lokale woningmarkt is. In woningmarkten met hoge druk is er ook veel vraag naar woningen in het middensegment (Schilder & Conijn, 2015).

#### 4. Markthuur

Markthuur is het maximale bedrag wat betaald kan worden voor een woning in het middensegment. In bepaalde gemeenten ligt de markthuur onder de liberalisatiegrens of ver boven de € 1.000 grens. Met name gemeenten waarbij de markthuur onder de liberalisatiegrens ligt is het voor een belegger minder interessant om te investeren. In deze woningmarkten is er minder vraag naar woningen in het middensegment, immers de woningen in het middensegment liggen in de huurprijs categorie van € 710 tot € 1.000.

## 5.2 Vraag-aanbodverhouding

De vraag naar woningen in het middensegment is afgezet tegen het aanbod in het middensegment. Onderstaande grafiek geeft de resultaten weer. Te zien is dat er in Amsterdam en Utrecht een vraagoverschot is van meer dan 5.000 woningen op dit moment. Ook in de steden als Den Haag, Rotterdam, Groningen en Eindhoven is het vraagoverschot met meer dan 1.000 woningen aanzienlijk.



Figuur 25. De vraag-aanbodverhouding in het middensegment (ABF Socrates, 2016), bewerking auteur

### 5.3 Prognose inkomensontwikkeling

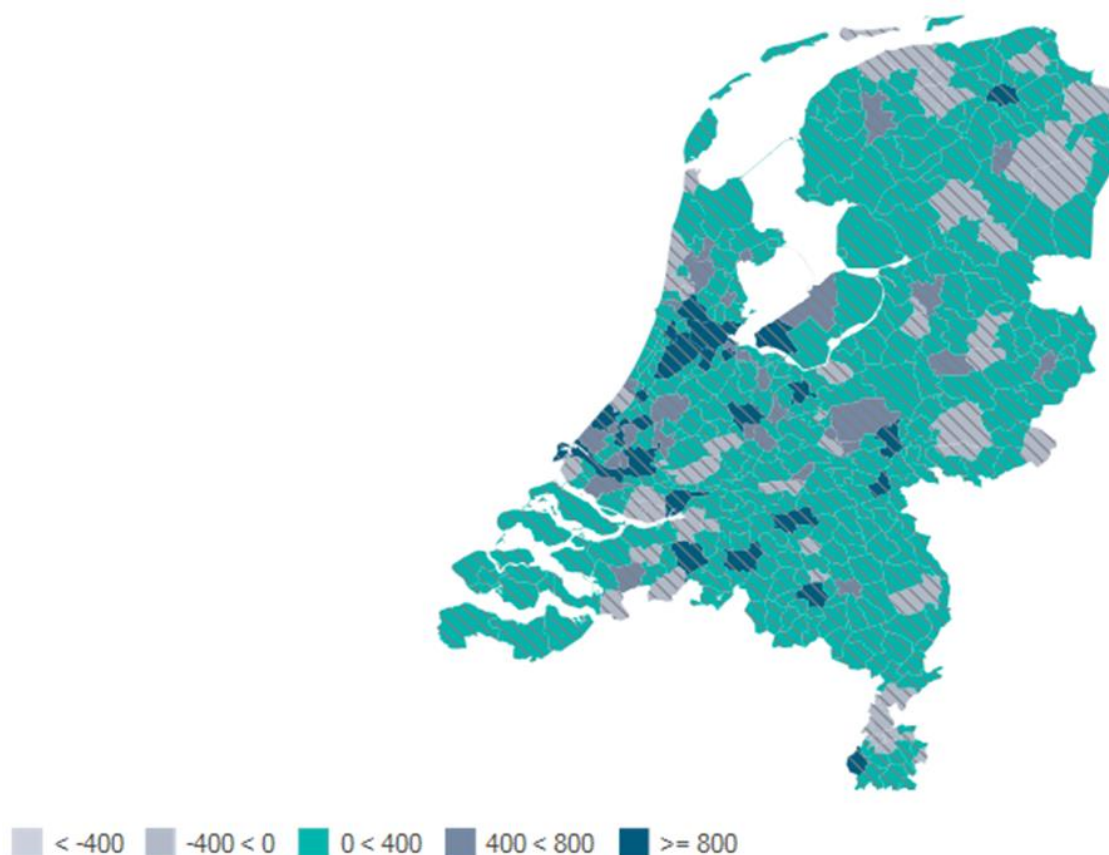
De inkomensontwikkeling voor de komende 15 jaar laat zien dat de groep middeninkomens toe zal nemen met ruim 100.000 huishoudens.

**Tabel 5**

*Ontwikkeling huishoudinkomens naar type over periode 2016 – 2030 (ABF Socrates, 2016)*

	Lage inkomens (<€ 34.678)	Middeninkomens (€ 34.678 - € 44.360)	Hoge inkomens (>€ 44.360)
2016	3.545.321	936.082	3.250.517
2020	3.588.694	970.623	3.461.987
2025	3.565.900	1.007.927	3.690.970
2030	3.469.083	1.041.955	3.923.531
Groei 2030-2016	-76.238	105.873	673.014

De regionale ontwikkeling zal sterk verschillen. Vooral de (grote) steden laten een groei zien van de middeninkomens. Hier zal de vraag naar woningen in het middensegment dan ook het sterkst zijn.



*Figuur 26. Absolute groei middeninkomens 2030 t.o.v. 2016 (ABF Socrates, 2016), bewerking auteur*

Specifiek kijkend naar de leeftijd van de groep inkomens dan zal deze in het bijzonder uit senioren (65-plussers) bestaan. In tabel 6 is af te lezen dat de leeftijdscategorie 65 tot en met 74 jaar de komende jaren groeit met ruim 39.000 huishoudens. In de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder is de groei met ruim 100.000 huishoudens nog sterker.

**Tabel 6***Absolute groei middeninkomens naar leeftijd (ABF Socrates, 2016), bewerking auteur*

	2016	2020	2025	2030	Groei 2030-2016
< 30 jaar	86.032	92.011	90.429	90.111	4.079
30-44 jaar	214.950	208.043	215.703	218.081	3.131
45-64 jaar	331.183	325.291	311.547	292.617	-38.566
65-74 jaar	180.042	198.717	202.523	219.868	39.826
>= 75 jaar	124.001	147.859	190.046	224.279	100.278

Geografisch gezien zal de groei van de groep 65-plussers middeninkomens plaatsvinden in de grote steden van Nederland. Naast Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam zal dit ook Almere zijn. Voor Almere geldt dat er een omslagpunt is van een relatief jonge stad naar een stad met een toenemend aantal senioren. Naast de grote steden is er ook een groei van het aantal 65-plussers in Groningen, rond Amsterdam (Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad), midden Nederland (Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen) en de Brabantse stedenrij (Breda, Tilburg, Den Bosch en Eindhoven).

## 5.4 Woonpreferentie

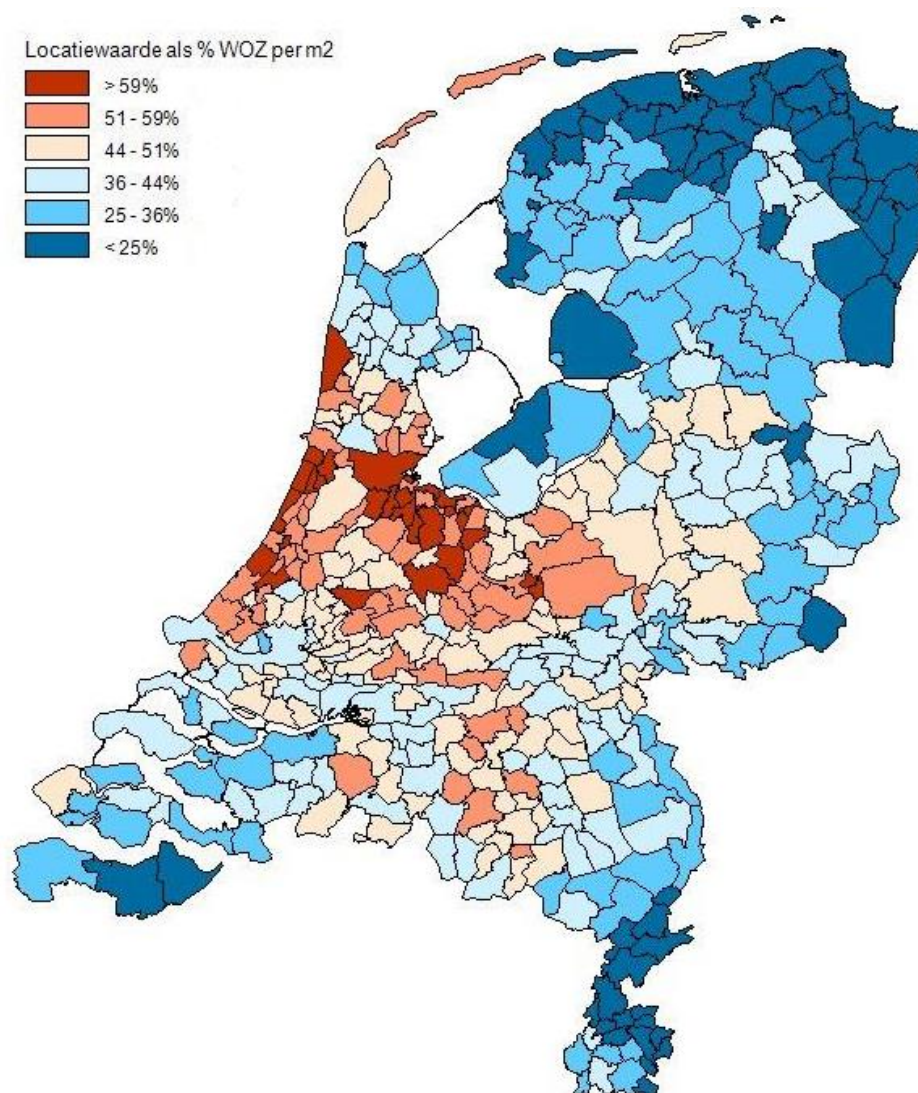
Naast de vraag-aanbodverhouding en prognose middensegment inkomens vormt de huidige woonpreferentie (Van Wetten, 2016) input voor de index.

De WOZ-waarde vormt het uitgangspunt om de woonpreferentie op gemeenteniveau te bepalen. In deze WOZ-waarde komt het regionale verschil in schaarste oftewel de woonpreferentie tot uiting. Er is gekozen voor de WOZ-waarde i.p.v. transactiepreizen omdat erfpacht zuiver in de WOZ-waarde wordt opgenomen, dit in tegenstelling tot de transactiepreizen (Van Wetten, 2016). Daarnaast vormt de WOZ-waarde ook de formele grondslag voor bijvoorbeeld belastingheffing en onderdelen van het nieuwe WWS.

Omdat de woningvoorraad tussen gemeenten naar type woningen en hierdoor ook in oppervlakte verschillen, is er niet uitgegaan van de absolute WOZ-waarde maar van de WOZ-waarde per vierkante meter. De hier gebruikte WOZ-waarde is gecorrigeerd voor oppervlakte om een zo zuiver mogelijk beeld te geven. Per gemeente is berekend welk deel van de WOZ-waarde procentueel kan worden toegeschreven aan de woonpreferentie. Hierbij is gecorrigeerd naar bouwkosten, oppervlakte woning/kavel en de omgevingsadressendichtheid (OAD) van een adres (is het aantal adressen binnen een cirkel van één kilometer rond dat adres).

### 5.4.1 Bevindingen

Zoals verwacht wordt de hoogste woonpreferentie toegekend aan de Randstad en de laagste aan de krimpgebieden Oost Groningen, Kop van Friesland, Zuid Limburg en Zeeuws Vlaanderen. Per vierkante meter wil de consument meer betalen om in de Randstad te wonen dan in de overgangs- en krimpgebieden. Binnen de Randstad valt op dat Almere en Rotterdam ondanks het inwoneraantal en vraag naar geliberaliseerde huurwoningen een lage woonpreferentie hebben.

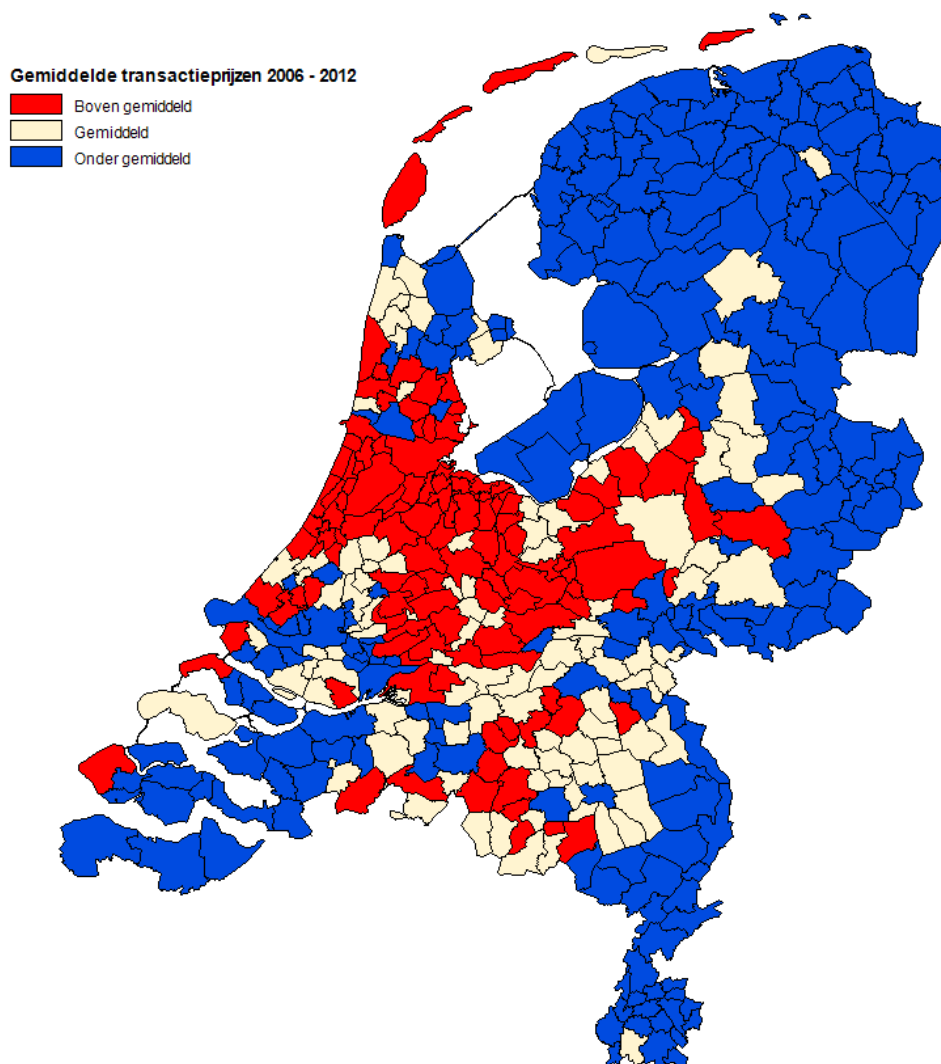


Figuur 27. Locatiewaarde als % WOZ-waarde per vierkante meter (Van Wetten, 2016), bewerking auteur

### 5.4.2 Transactiepreizen

Ter verificatie op de woonpreferentie zijn de gemiddelde historische transactiepreizen per vierkante meter over de periode 2006 tot en met 2012 op gemeenteniveau tegen de gemiddelde landelijke transactiepreizen afgezet (NVM, 2014). De uitkomsten zijn in drie groepen gecategoriseerd: transactiepreizen boven het landelijk gemiddelde (rood), transactiepreizen gelijk aan het landelijke gemiddelde (wit) en transactiepreizen onder het landelijke gemiddelde (blauw). Gemeenten met transactiepreizen onder het gemiddelde hebben een lagere woonpreferentie (zie voorgaande paragraaf). Overigens hebben deze gemeenten ook vaak een lage toekomstige groei in huishoudens.

De combinatie van beperkte vraag en voldoende aanbod zorgt voor lagere huur- en waardegroei dan het landelijk gemiddelde.



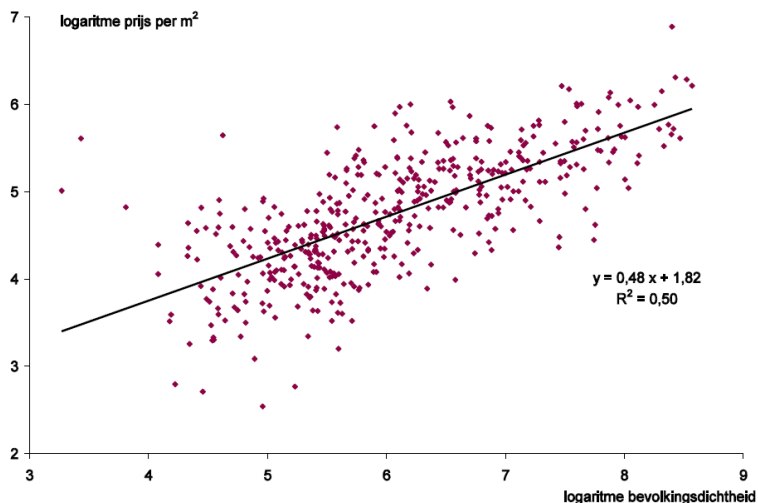
Figuur 28. Gemiddelde transactieprijs 2006-2012 (NVM, 2014), bewerking auteur

Opvallend voor de grote steden is dat Rotterdam en Almere een lagere woonpreferentie hebben. In tegenstelling tot de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen, ligt de woon-preferentie onder het landelijke gemiddelde (zowel in WOZ-waarde als historische transactieprijs per vierkante meter).

#### 5.4.3 Stedelijk versus niet-stedelijk

De woonpreferentie laat een duidelijk verschil zien tussen stedelijke en niet-stedelijke gebieden. Dit geldt zowel voor de WOZ-waarde als voor de historische transactieprizen per vierkante meter.

Dit wordt ondersteund door de studie van het Centraal Planbureau (CPB), *Stad en land* (2010). De aantrekkelijkheid van de stad is terug te zien in de grondprijzen. Grondprijzen in sterk verstedelijkte gebieden zijn hoger dan in de niet-stedelijke gebieden. Een hogere grondprijs gaat gepaard met een hogere bevolkingsomvang. Mensen zijn bereid om meer te betalen om in stedelijke gebieden en stadscentra te wonen.

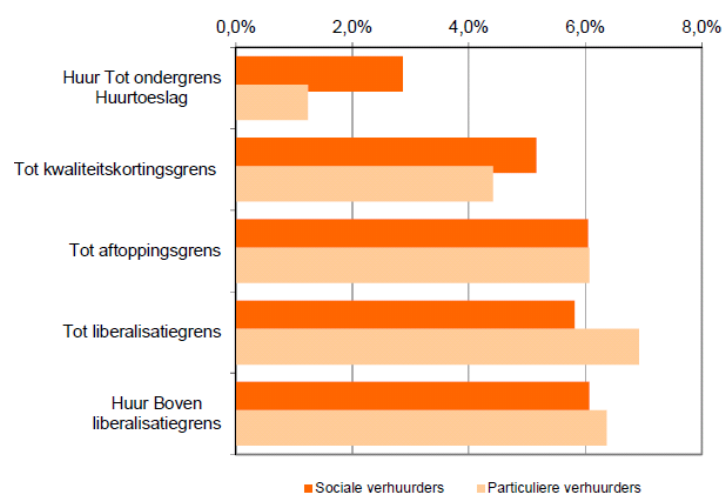


Figuur 29. Relatie hoe hoger de bevolkingsdichtheid hoe hoger de prijs per vierkante meter (CPB, 2010)

## 5.5 Markthuor

Conijn en Schilder hebben onderzoek gedaan naar de markthuor waarbij zij gekeken hebben naar het alternatief koop. Een woningbezitter heeft zoals bekend fiscaal voordeel welke een huurder in de geliberaliseerde huursector niet heeft. In hun berekening kwamen zij uit op een percentage van 4,5% van de WOZ-waarde. Hierin is het fiscaal voordeel verwerkt. Uit een nieuwe analyse op basis van WoON2015 blijkt dat de huur die betaald wordt voor nieuw verhuurde woningen 6% van de WOZ-waarde is.

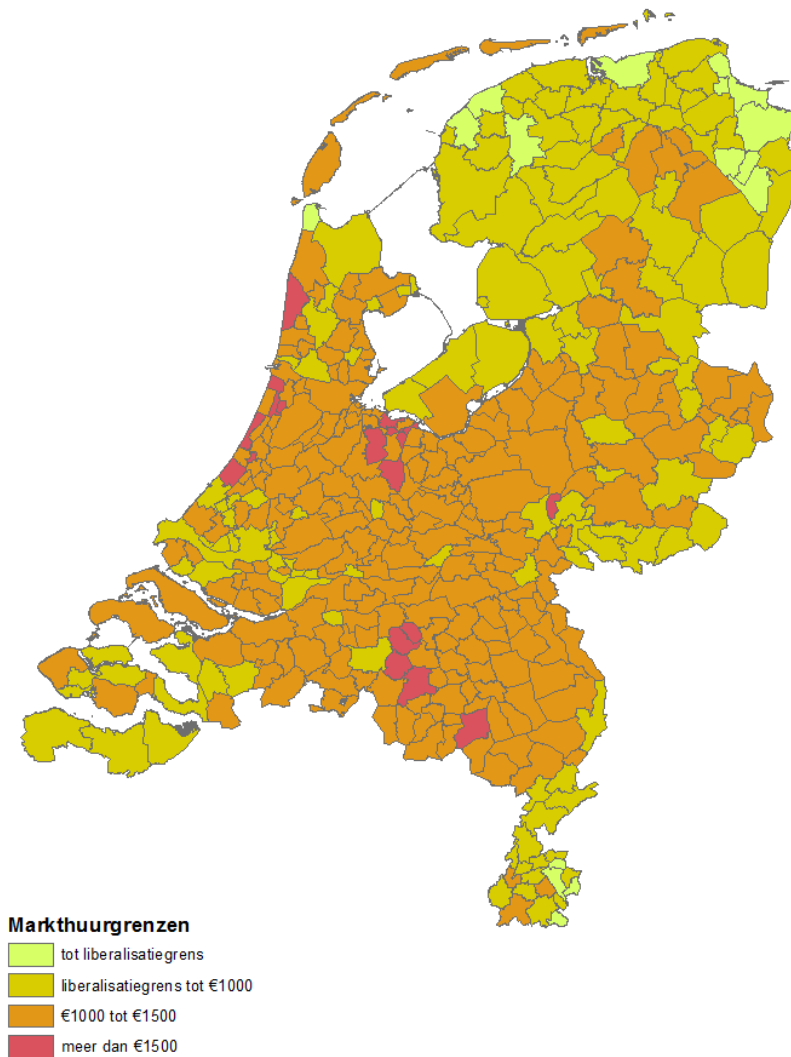
Op basis van WoON2015 is aangetoond dat huurwoningen tegen 6% van de WOZ-waarde worden verhuurd. Dit percentage vormt de maximale markthuor. Dit percentage is het gevolg van prijsconcurrentie tussen huur- en koopsector (ABF, 2016).



Figuur 30. Huur ten opzichte van de WOZ-waarde voor verhuurde woningen (afgelopen twee jaar) naar huurprijsniveau en verhuurder (WoON2015, ABF 2016)



In figuur 31 wordt de maximale markthuur per gemeente weergegeven. Te zien is dat in de kop van Groningen, Friesland, Noord-Holland en uiterste zuiden van Limburg de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt. Hier is dan ook weinig marktruimte voor het middensegment. Maar er zijn ook gemeenten met een hogere markthuur. Deze gemeenten zijn vooral interessant om het aanbod in het middensegment te vergroten.



Figuur 31. Potentiële markthuur 2016 (WOZ-waarde, 2015 & WoON2015), bewerking auteur

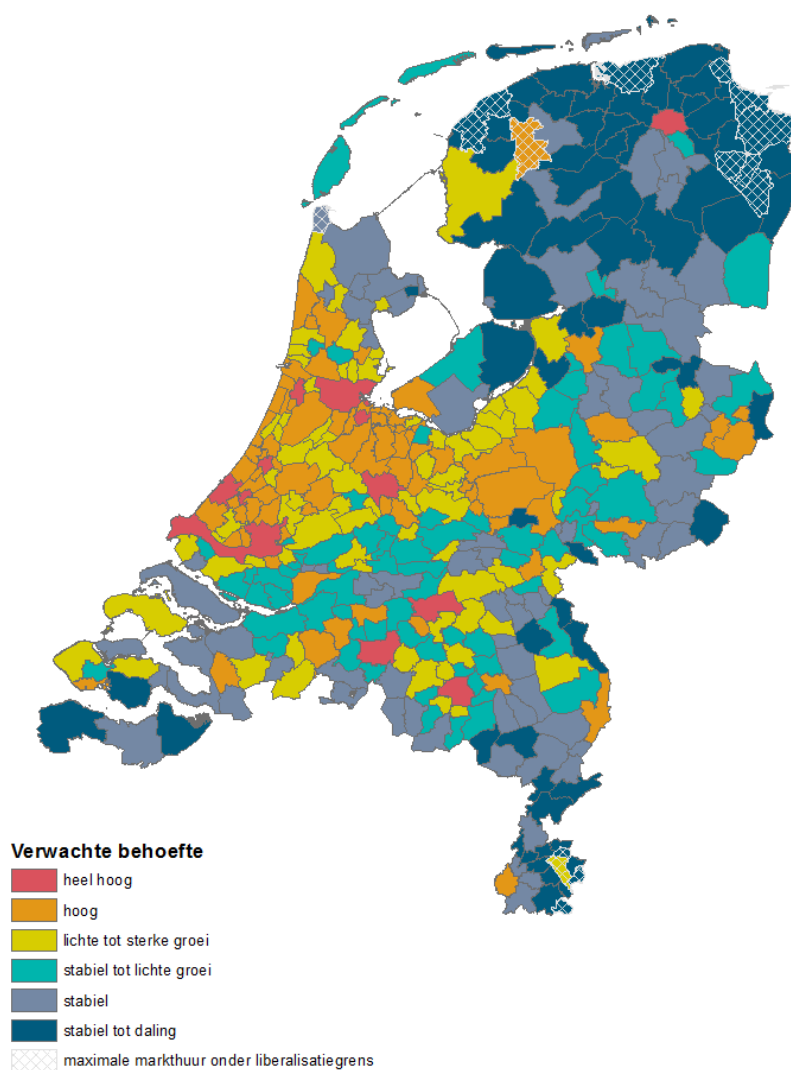
## 5.6 Uitkomst index middensegment

Op basis van de vier variabelen is de index tot stand gekomen. De volgende gemeenten (op volgorde van ranking) staan in de top 10 van meest aantrekkelijke gemeenten om te beleggen in het middensegment. Amsterdam en Utrecht staan bovenin de top 10, de huidige vraag is respectievelijk 9.400 en 7.200 woningen in het middensegment. Opvallend is dat de top 10 uit steden bestaat. Waarbij enkele steden zoals Groningen een sterke regionale rol vervullen.

**Tabel 7***Ranking score index middensegment en vraag-aanbodverhouding*

1.	Amsterdam	9.400	6.	Leiden	1.800
2.	Utrecht	7.200	7.	Haarlem	950
3.	Rotterdam	4.800	8.	Tilburg	1.300
4.	Den Haag	3.100	9.	Eindhoven	670
5.	Groningen	2.400	10.	's-Hertogenbosch	1.200

Om de index voor heel Nederland weer te geven is een kaart gemaakt. Wat opvalt is dat de vraag-aanbodverhouding, de inkomensontwikkeling van de doelgroep en woonpreferentie groot is in de stad en de omliggende gebieden. Daarbij kan gesteld worden dat in de Noordelijke provincies Groningen, Drenthe, Friesland en Overijssel de behoefte voor het middensegment minder groot is. Dit geldt ook voor het Oosten van het land, Zeeland, Limburg en een groot gedeelte van Brabant en Gelderland. Kijkend naar de maximale huurprijs dan is er in de kop van Noord-Holland, Friesland, Groningen en het zuidelijkst gedeelte van Limburg geen ruimte voor een middensegment huur.

**Figuur 32.** Uitkomst score index middensegment

## 5.7 Woningmarktregio's

In de Woningwet 2015 wordt aan gemeenten en corporaties gevraagd om woningmarktregio's te vormen. Het doel van de woningmarktregio's is dat woningcorporaties alleen in hun kerngebied actief zijn en het regionaal samenwerken tussen gemeenten en woningcorporaties bevorderen.

In het afgelopen jaar hebben gemeenten gewerkt aan aanvragen van woningmarktregio's. De gemeenten hebben de voor- en nadelen afgewogen en zijn gekomen tot een schaalgrootte die het beste past bij de regionale binding, de daar werkzame woningcorporaties en regionale vraag.

Minister Blok heeft op 13 juli 2016 de kamer geïnformeerd over de regio's die zijn aangevraagd. In tabel 8 staat een overzicht van de 19 regio's, het aantal gemeenten en de omvang van de huishoudens. In figuur 33 wordt een geografische weergave van de woningmarktregio's weergegeven.

**Tabel 8**

*Woningmarktregio's (Kamerbrief Stand van zaken woningmarktregio's, 13 juli 2016)*

Regio	Gemeenten	Huishoudens
1. Friesland	24	286.671
2. Groningen/Drenthe	35	501.473
3. Noord-Holland Noord	18	289.681
4. Zwolle/Stedendriehoek	22	408.817
5. Metropoolregio Amsterdam	32	1.141.664
6. Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	15	219.154
7. Holland Rijnland	14	246.754
8. Oost-Nederland	22	381.073
9. U16	16	407.708
10. Food Valley	7	127.918
11. Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	27	1.185.927
12. Arnhem/Nijmegen	18	355.905
13. Woongard	19	168.928
14. Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	12	174.065
15. Noordoost Brabant	19	275.982
16. West-Brabant/Hart van Brabant	24	477.796
17. Zeeland	12	161.530
18. Metropoolregio Eindhoven	21	338.397
19. Limburg	33	518.435



Figuur 33. De voorgestelde woningmarktregio's (Blok, 2016)

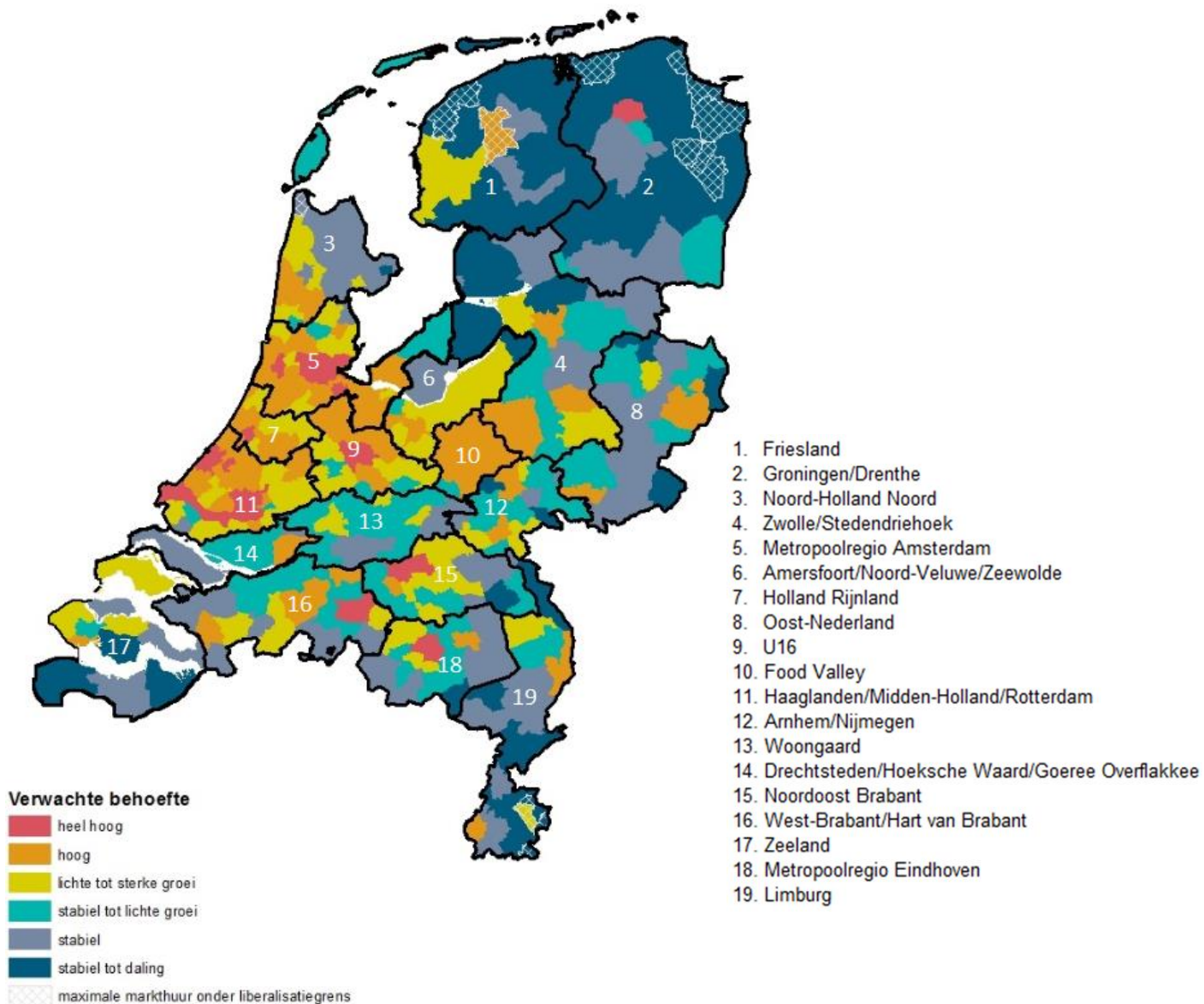
Omdat het middensegment een belangrijke rol speelt in de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek een handreiking aan gemeenten en woningcorporaties gedaan om ook het middensegment in hun visie en beleid op te nemen. Hierbij kan samenwerking met beleggers worden gezocht. In tabel 9 is er per woningmarktregio aangeven wat de vraag naar woningen in het middensegment is. In figuur 34 is de index middensegment naar woningmarktregio weergegeven.

**Tabel 9**

*De voorgestelde woningmarktregio's naar doelgroep huishoudens en vraag-aanbodverhouding*

	Doelgroep huishoudens	Vraag-aanbodverhouding
1. Friesland	35.976	1.769
2. Groningen/Drenthe	59.663	4.650
3. Noord-Holland Noord	36.663	2.752
4. Zwolle/Stedendriehoek	51.263	2.361
5. Metropoolregio Amsterdam	136.375	14.869
6. Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	26.937	1.185
7. Holland Rijnland	28.283	3.070
8. Oost-Nederland	46.748	4.275
9. U16	45.382	7.646
10. Food Valley	15.039	650
11. Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	139.465	13.354
12. Arnhem/Nijmegen	41.306	2.406
13. Woonggaard	20.592	260
14. D'steden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	21.729	1.294

15. Noordoost Brabant	33.841	1.319
16. West-Brabant/Hart van Brabant	56.963	3.757
17. Zeeland	20.414	1.371
18. Metropoolregio Eindhoven	40.923	1.117
19. Limburg	64.547	4.364



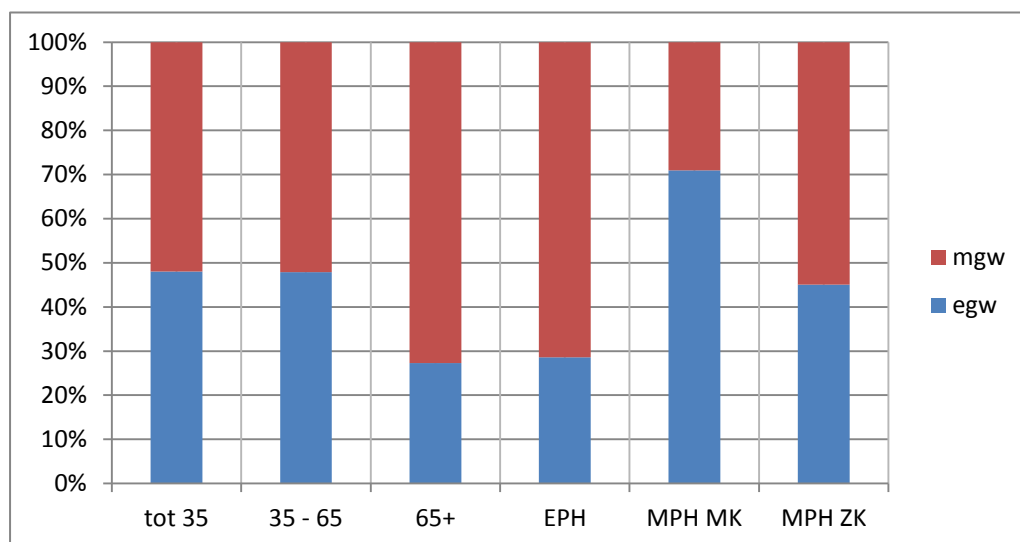
Figuur 34. Index middensegment naar woningmarktregio

Geconcludeerd kan worden dat met name in de Metropoolregio Amsterdam, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en U16 de vraag het grootst is. Hier zal met name aanbod aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Dit kan door middel van nieuwbouw maar ook door bestaande huurwoningen in het bezit van woningcorporaties aan beleggers te verkopen opdat zij deze woningen vervolgens in het middensegment kunnen verhuren. Samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en beleggers is hierbij van essentieel belang.

## 5.8 Woonvoorkeuren middensegment huidige bewoners

Omdat de vier grootste steden van Nederland de hoogste scores hebben in de index en veel gemeenten weinig respondenten hebben voor het middensegment in WoON2015 worden voor de G4 specifiek de woonwensen in het middensegment beschreven, hierbij is een vergelijking gemaakt met rest van Nederland. Het aantal respondenten in WoON2015 bedraagt 62.688, hiervan huren 2.091 respondenten in het middensegment.

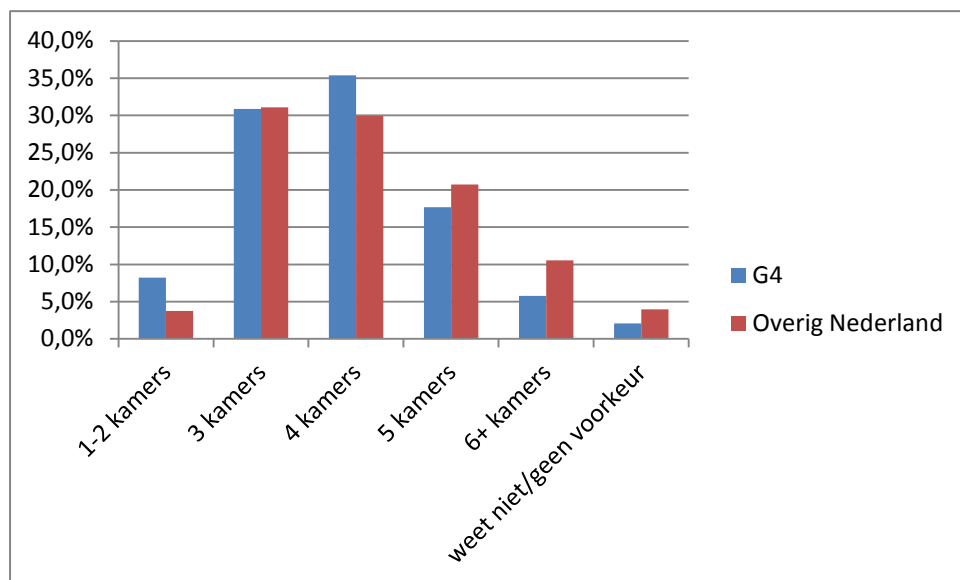
Figuur 35 geeft het gewenste woningtype in de G4 weer. Opgemerkt moet worden dat alleen huishoudens die momenteel een woning in het middensegment huren hun wens voor het middensegment hebben aangegeven. Wat betreft leeftijd wenst de groep van 65 jaar en ouder met name meergezinswoningen. In de andere leeftijdscategorieën is de verdeling naar gewenst woningtype nagenoeg gelijk. Het gewenste woningtype bij MPH MK is de eengezinswoning is (71%). Dit is te verklaren door de benodigde ruimte bij huishoudens met kinderen. De gemiddelde oppervlakte van een eengezinswoning is vaak groter dan bij een meergezinswoning, hier gaat dan ook de voorkeur van MPH MK naar uit. Deze uitkomst past bij de theorieën van Rossi (1955), Clark & Dieleman (1996) en Pacione (2005). De gezinssamenstelling staat centraal en als er verandering in de huishoudensgrootte plaatsvindt ontstaat er een andere behoefte.



*Figuur 35.* Gewenste woningtype huidige bewoners in het middensegment naar leeftijd en type huishouden (WoON2015), bewerking auteur

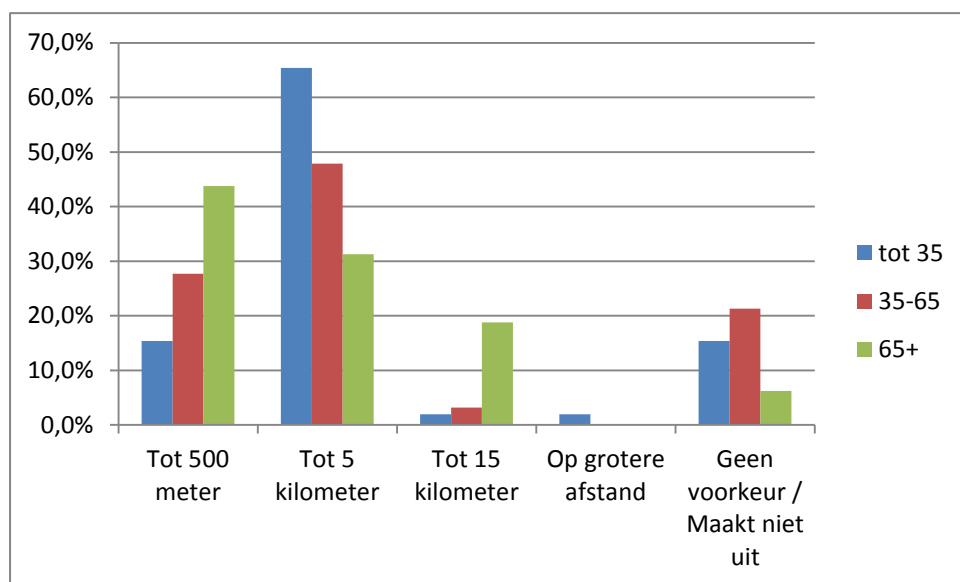
- EPH = Eenpersoonshuishoudens
- MPH MK = Meerpersoonshuishoudens met minderjarige kinderen
- MPH ZK = Meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen

Kijkend naar het gewenst aantal kamers van de huidige bewoners dan zien we dat voor de één en twee kamers woningen in de G4 de wens groter is dan voor overig Nederland. Dit komt overeen met de leeftijd van de bevolking in de G4, deze is jonger dan in overig Nederland. Ook is er grote behoefte in zowel de G4 als in overig Nederland naar woningen met drie en vier kamers.



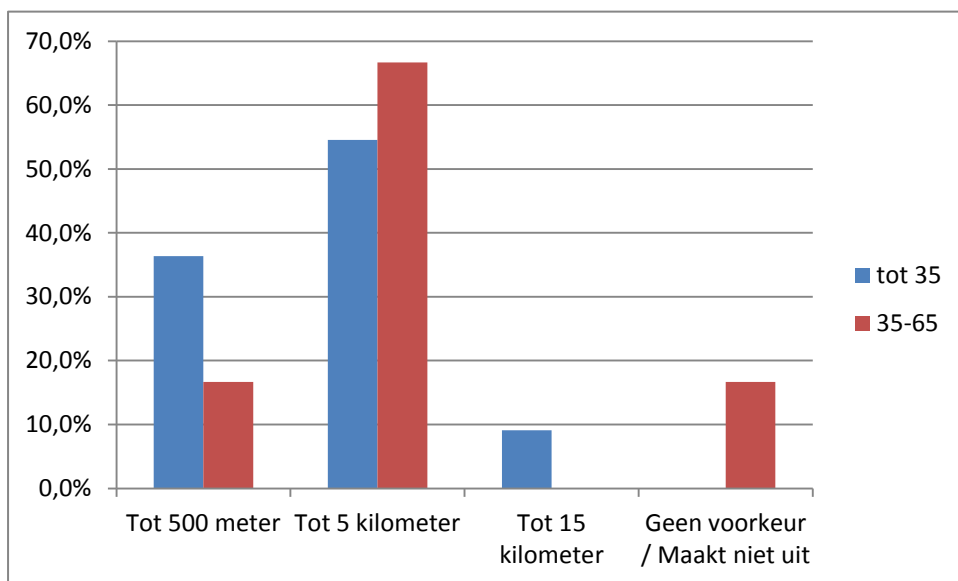
Figuur 36. Gewenst aantal kamers huidige bewoners (WoON2015), bewerking auteur

Voor het middensegment is de nabije aanwezigheid van winkels belangrijk. In het bijzonder voor de groep 65 jaar en ouder is de aanwezigheid van winkels in een straal van 500 meter gewenst.



Figuur 37. Gewenste afstand tot winkels huidige bewoners (WoON2015), bewerking auteur

Opvallend is dat de wens van winkels in de nabije omgeving (binnen een straal van 500 meter) voor de leeftijdscategorie onder de 35 jaar minder belangrijk is dan de aanwezigheid van basisscholen binnen dezelfde straal van 500 meter. Echter het merendeel van de leeftijdscategorieën onder de 35 jaar en tussen 35 en 65 jaar wenst dat de afstand tot een basisschool niet meer dan vijf kilometer is.



Figuur 38. Gewenste afstand tot basisschool huidige bewoners (WoON2015), bewerking auteur

#### Woonvoorkeuren huidige bewoners

Er is een discrepantie tussen de vraag naar eengezinswoningen en het aanbod. De vraag in de leeftijdscategorieën jonger dan 35 jaar en 35 tot 65 is groter dan het huidig aanbod. Daarnaast is de behoefte van meerpersoonshuishoudens met kinderen als meerspersionshuishoudens zonder kinderen voor eengezinswoningen groter dan het aanbod.

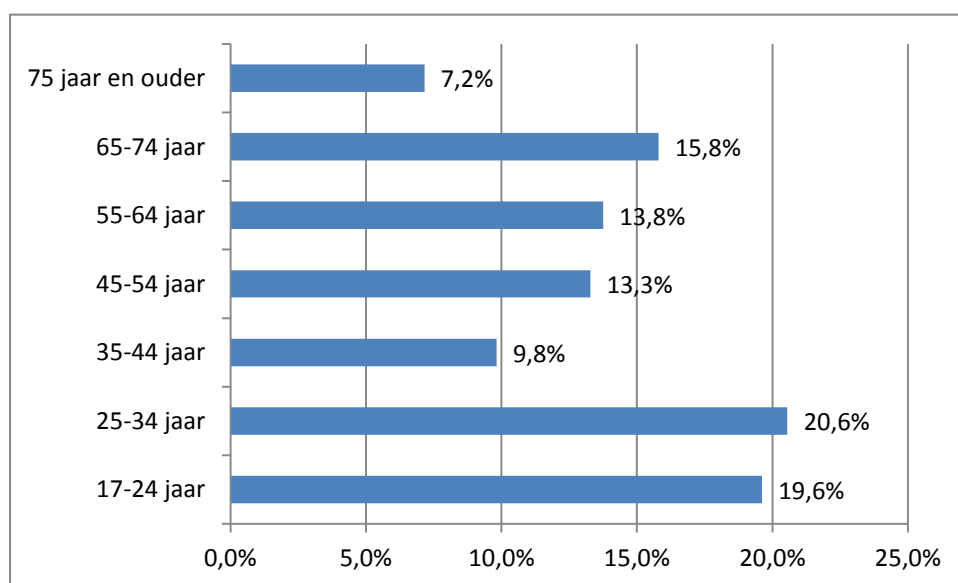
Kijkend naar het voorzieningenniveau dan is er in de leeftijdscategorie jonger dan 35 jaar behoefte aan basisscholen in de directe omgeving (binnen een straal van 500 meter). In de leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar is in het bijzonder de behoefte aan winkels belangrijk in de directe omgeving. Gelet op de uitkomsten kan gesteld worden dat het voorzieningenniveau belangrijk is voor het middensegment. De voorzieningen moeten binnen een straal van vijf kilometer aanwezig zijn.



## 5.9 Woonvoorkeuren middensegment potentiële bewoners

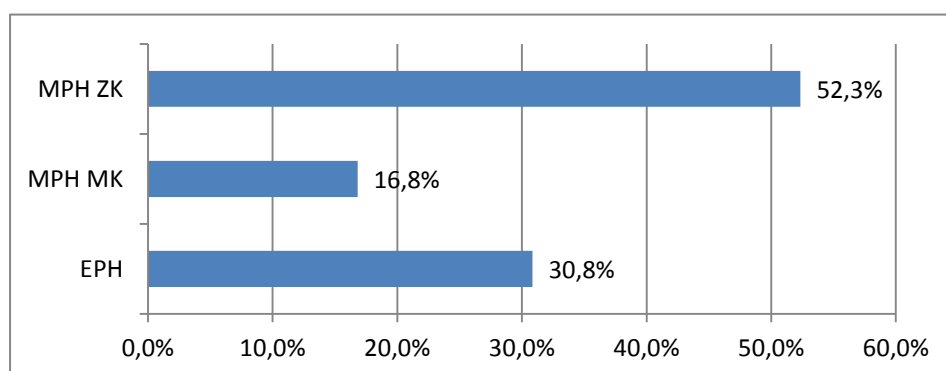
Naast de woonvoorkeuren van de huidige bewoners worden in deze paragraaf de woonvoorkeuren van de potentiële bewoner in het middensegment beschreven. Het aantal respondenten in WoON2015 bedraagt 62.688, hiervan geven 2.778 respondenten aan dat zij willen huren in het middensegment.

De leeftijd van de potentiële bewoners in het middensegment ligt met name tussen de 17 tot 35 jaar, de jongeren. Naast de jongeren is ook de leeftijdscategorie van 65 tot 75 jaar met een aandeel van 15,8% opvallend. De leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder verhuist weinig, dit is ook terug te zien in het aandeel voor het middensegment (7,2%).



Figuur 39. Leeftijd potentiële bewoners (WoON2015), bewerking auteur

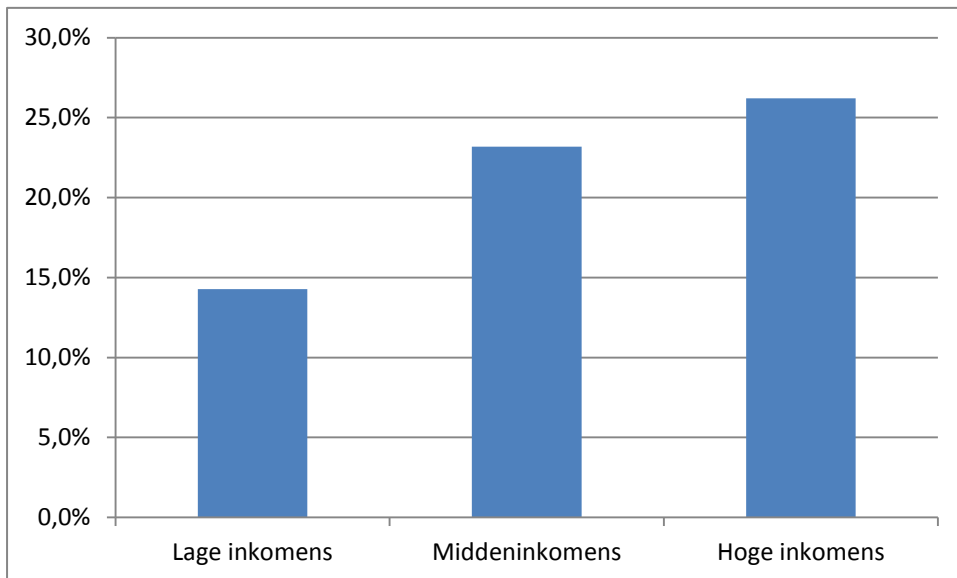
Inzoomend naar type huishouden dan bestaat de potentiële doelgroep met name uit meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens. Dit komt overeen met de leeftijdsamenstelling van de potentiële doelgroep.



Figuur 40. Huishoudensamenstelling potentiële bewoners (WoON2015), bewerking auteur

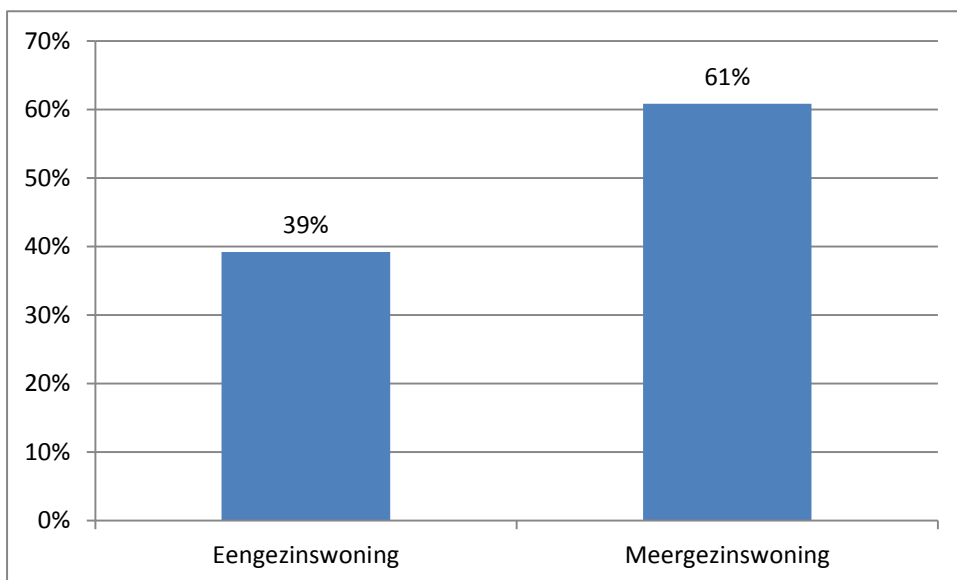
- EPH = Eenpersoonshuishoudens
- MPH MK = Meerpersoonshuishoudens met minderjarige kinderen
- MPH ZK = Meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen

Wat betreft het inkomen, bestaat de doelgroep met name uit midden- en hoge inkomens. Lage inkomens zijn minder sterk aanwezig, deze inkomensgroep geeft grotendeels de voorkeur aan gereguleerde huurwoningen (WoON2015).



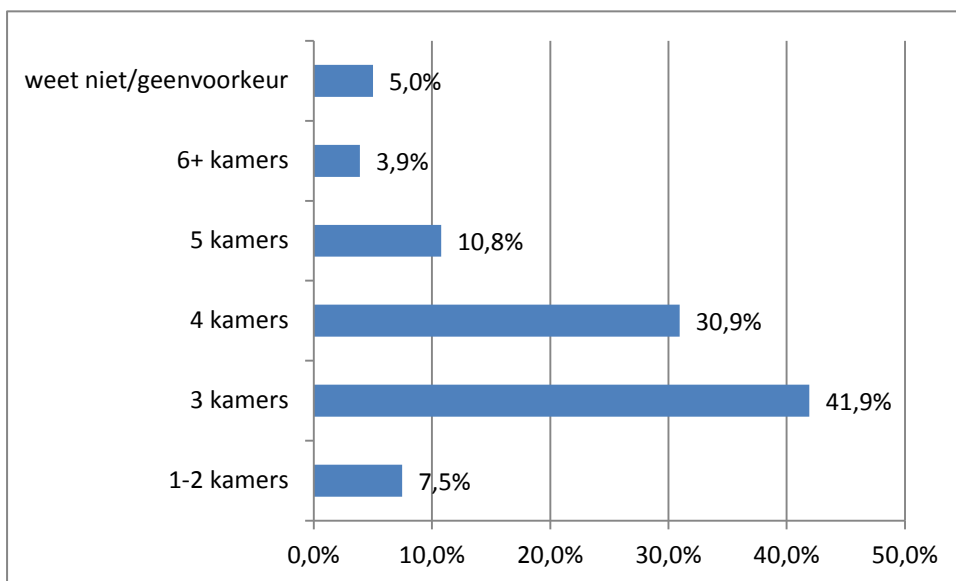
Figuur 41. Inkomensgroep potentiële bewoners (WoON2015), bewerking auteur

Gelet op het gewenste woningtype is de voorkeur voor een meergezinswoning (61%) groter dan een eengezinswoning (39%).



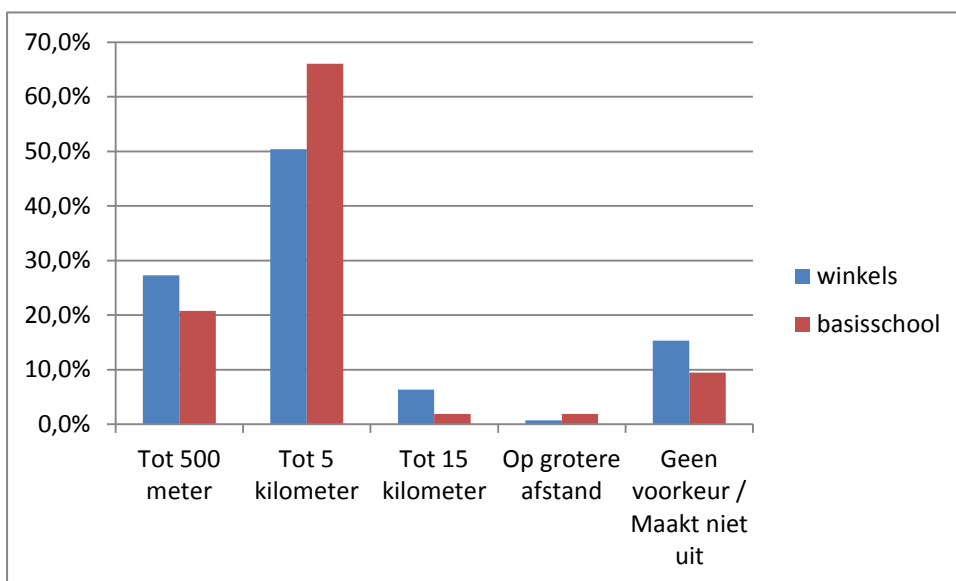
Figuur 42. Gewenste woningtype in het middensegment (WoON2015), bewerking auteur

Als men kijkt naar het gewenste aantal kamers van de potentiële bewoners van het middensegment dan zien we dat er met name behoefte is naar woningen met drie en vier kamers. Opvallend is dat ondanks de jonge doelgroep voor het middensegment de wens van de potentiële doelgroep naar woningen met één tot twee kamers klein is.



Figuur 43. Gewenst aantal kamers potentiële bewoners (WoON2015), bewerking auteur

Net als bij de huidige bewoners van het middensegment is de nabije aanwezigheid van winkels en basisscholen ook bij potentiële bewoners zeer gewenst. De afstand is bij voorkeur niet verder dan vijf kilometer.



Figuur 44. Gewenste afstand tot winkels en basisschool (WoON2015), bewerking auteur

#### Woonvoorkeuren potentiële bewoners

De potentiële bewoners bestaan met name uit jongeren onder 35 jaar. Daarnaast is er ook interesse vanuit de groep 65 tot 75 jaar. Het type huishoudens laat zien dat de voorkeur voor het middensegment bestaat uit eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Dit komt overeen met de leeftijdsgroepen, deze bestaan met name uit eenpersoonshuishoudens of meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. De doelgroep past qua inkomen bij het middensegment, met name midden- en hoge inkomensgroepen geven aan dat zij in het middensegment willen wonen.

Kijkend naar het gewenste woningtype dan is de voorkeur voor een meergezinswoning (61%) groter dan een eengezinswoning (39%). Net als bij de huidige bewoners is ook bij de potentiële bewoners de aanwezigheid van voorzieningen belangrijk. De voorzieningen winkels en basisscholen mogen bij het merendeel van de potentiële bewoners niet verder liggen dan vijf kilometer van de woning en bij een kwart van de potentiële bewoners niet verder dan 500 meter.

## 5.10 Reactie experts

De index voor het middensegment is voorgelegd aan vier specialisten op het gebied van de Nederlandse woningmarkt. De volgende personen zijn geïnterviewd:

**Prof. dr. ir. V.H. Gruis**

TU Delft - Hoogleraar Housing Management - Afdeling Management in the Built Environment

**Prof. dr. P.J. Boelhouwer**

TU Delft - Hoogleraar Housing Systems - Afdeling OTB - Research for the Built Environment/Afdeling Real Estate & Housing

**Dr. P. de Vries**

Rabobank - Senior Housing Market Researcher & Fellow van Amsterdam School of Real Estate

**Prof. dr. D. Brounen**

Tilburg University - Hoogleraar Real Estate Economics & TIAS - Vice Decaan

In het korte interview zijn de volgende twee vragen voorgelegd:

- 1) Wat is uw indruk over de geografische uitkomst van de index middensegment?
- 2) Wat is volgens u de rol van de belegger?

Samenvattend luidt het antwoord op de eerste vraag dat de index een goed initiatief is, plausibel en gebaseerd is op de belangrijkste variabelen. Ook de geografische spreiding van de verwachte behoefte aan middeldure huurwoningen is herkenbaar. De gebieden die het economisch gezien het beste doen (de grote steden en de randsteden) en waar de vraagdruk en de koopprijzen het hoogst zijn springen eruit. Ook de daling van de woningbehoefte in het Noorden en Zeeland is herkenbaar.

### *De belegger*

Op de tweede vraag wordt geantwoord dat de belegger een zeer belangrijke partij is als het gaat om het ontwikkelen van het middensegment. Door één van de geïnterviewden wordt aangegeven dat de rol van de beleggers nogal behoudend en afwachtend is, ondanks het feit dat ze aangeven dat ze € 5,5 miljard investeringskapitaal ter beschikking hebben. Beleggers zijn, volgens de geïnterviewde, met name geïnteresseerd om in sterke gebieden te investeren en in segmenten waar zij zeer hoge rendementen kunnen realiseren (studentenwoningen en kleine woningen voor jongeren).

Aangegeven wordt dat dit opmerkelijk is omdat de mogelijkheden om vergelijkbare rendementen in andere beleggingscategorieën te behalen beperkt is. Het is tekenend dat steeds meer buitenlandse beleggers geïnteresseerd zijn om in de Nederlandse woningmarkt te investeren. En dit terwijl Nederland van oudsher via pensioenfondsen over grote en sterke institutionele beleggers beschikt.

### *Grondprijsbeleid en rol van woningcorporaties*

Tevens wordt gezegd dat de rol van de beleggers ook afhankelijk is van het grondprijsbeleid van gemeenten en grondopbrengst bij alternatieve aanwending. Zolang ontwikkeling voor de koopmarkt meer oplevert aan grondopbrengst, zal het lastig blijven voor gemeenten om ervoor te kiezen om grond te bestemmen voor bouw voor de middeldure huursector - deze sector zal dan vooral afhankelijk blijven van liberalisatiebeleid van woningcorporaties in de bestaande voorraad - beleggers kunnen die woningen uiteraard overnemen.

De drukte en krapte in een regio is mede afhankelijk van de positie, schaal en strategie van de lokale woningcorporatie(s). In Amsterdam is er veel druk op de koop- en huurmarkt. Maar in Amsterdam zijn er ook veel grote woningcorporaties. Indien zij grootschalig gaan uitponden, ook aan beleggers, kan dit de druk snel doen afnemen.

### *Effect koopmarkt*

Eén van de geïnterviewden verwacht dat de vraag naar woningen in het middensegment niet snel zal toenemen. De koopsector wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek en de gereguleerde huursector heeft - via allerlei mechanismen - financieel voordeel boven de belegger in de middeldure huursector. Er wordt aangegeven dat de hypotheeklasten voor koopwoningen stevig zijn gedaald (kopen is goedkoop in historisch perspectief) en de verwachting is dat dit nog even zo blijft. Ook wordt opgemerkt dat de overdrachtsbelasting is gedaald naar 2%. Na één jaar heeft men bij de huidige prijsontwikkeling deze belasting al terugverdiend en kan men de koopwoning weer met winst verkopen. Door deze ontwikkelingen wordt huren minder interessant.

### *Doelgroep middensegment*

Verwacht wordt dat de vraag naar middeldure huurwoningen vooral komt vanuit senioren, expats, en jongeren. Deze groepen nemen in omvang toe. Dus in potentie meer vraag. Voor de vraag vanuit de senioren wordt verwacht dat deze overal zal toenemen, maar vooral in stedelijke gebieden waar senioren niet de kans hebben om hun huidige woning aan te passen. Dat klopt met de geografische weergave van de index voor het middensegment. Op de Veluwe, waar lichte tot sterke groei wordt verwacht, zal er geen echte toename van senioren zijn omdat men daar prima kan blijven woning in de huidige woning, eventueel met beperkte aanpassingen.

### *Perspectief*

In regio's met lagere gemiddelde inkomens en ook lagere gemiddelde woningprijzen, is de verwachting dat de beleggers geen middeldure huurwoningen kunnen exploiteren. Daarnaast wordt aangegeven dat de hervormingen kunnen zorgen voor nieuwe verhoudingen, hierdoor kunnen beleggers zorgen dat zij aanbod kunnen leveren voor een rendabele opbrengst in het middensegment waarin de markt niet faalt en de woningcorporaties dus niet hoeven te domineren.

In het vervolg van dit onderzoek wordt nader ingegaan op de conclusie van het onderzoek, reflectie en aanbevelingen.

## 6. Conclusie & aanbevelingen

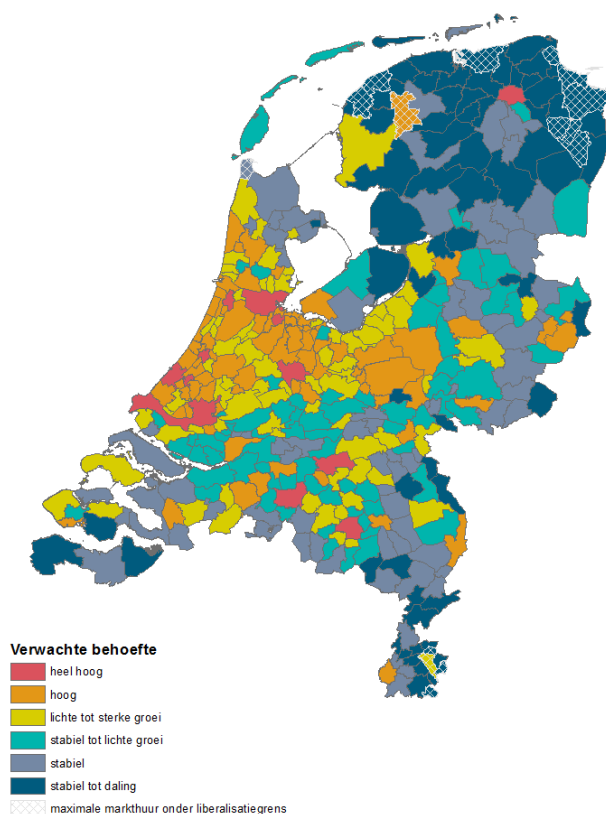
### Conclusie

Uit de literatuurstudie blijkt dat het aanbod in de sector middensegment huur onvoldoende in Nederland aanwezig is. Dit terwijl de noodzaak groot is (o.a. Schilder & Conijn, 2015). Een goed werkend middensegment bevordert de doorstroming tussen gereguleerde huur en koop. Ook biedt een huurwoning minder risico dan een koopwoning en kan de huursector inspelen op de toenemende flexibiliteit van de arbeidsmarkt. Als het huishoudinkomen goed wordt afgestemd op de huisvestingslasten zal dit leiden tot welvaartswinst. Echter vraag en aanbod zijn significant niet goed op elkaar afgestemd. De vraag naar woningen in het middensegment is namelijk groter dan het aanbod, de extra vraag betreft 76.900 woningen in het middensegment. Belangrijk is dat beleggers hierin een rol gaan spelen. Beleggers hebben namelijk het vermogen om in het middensegment te investeren en te voorzien in de vraag. Probleem is dat niet bekend is in welke gemeenten de vraag het grootst is en waar beleggers kunnen investeren (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Dit leidt tot de volgende hoofdvraag:

'Hoe ziet het tekort in het middensegment huurwoningen er in verschillende Nederlandse regio's uit?'

In dit onderzoek komt naar voren dat in heel Nederland er een mis match is tussen vraag en aanbod van woningen in het middensegment, maar dat dit regionaal sterk verschilt. Met name in de stedelijke gebieden en omliggende regio's is de vraag naar woningen in het middensegment het grootst.

Voor de index middensegment is naast de vraag-aanbod verhouding ook de huidige woonpreferentie, toekomstige ontwikkeling van huishoudens met middeninkomens en maximale markthuurlen meegenomen. De index leidt tot de volgende geografische weergave.



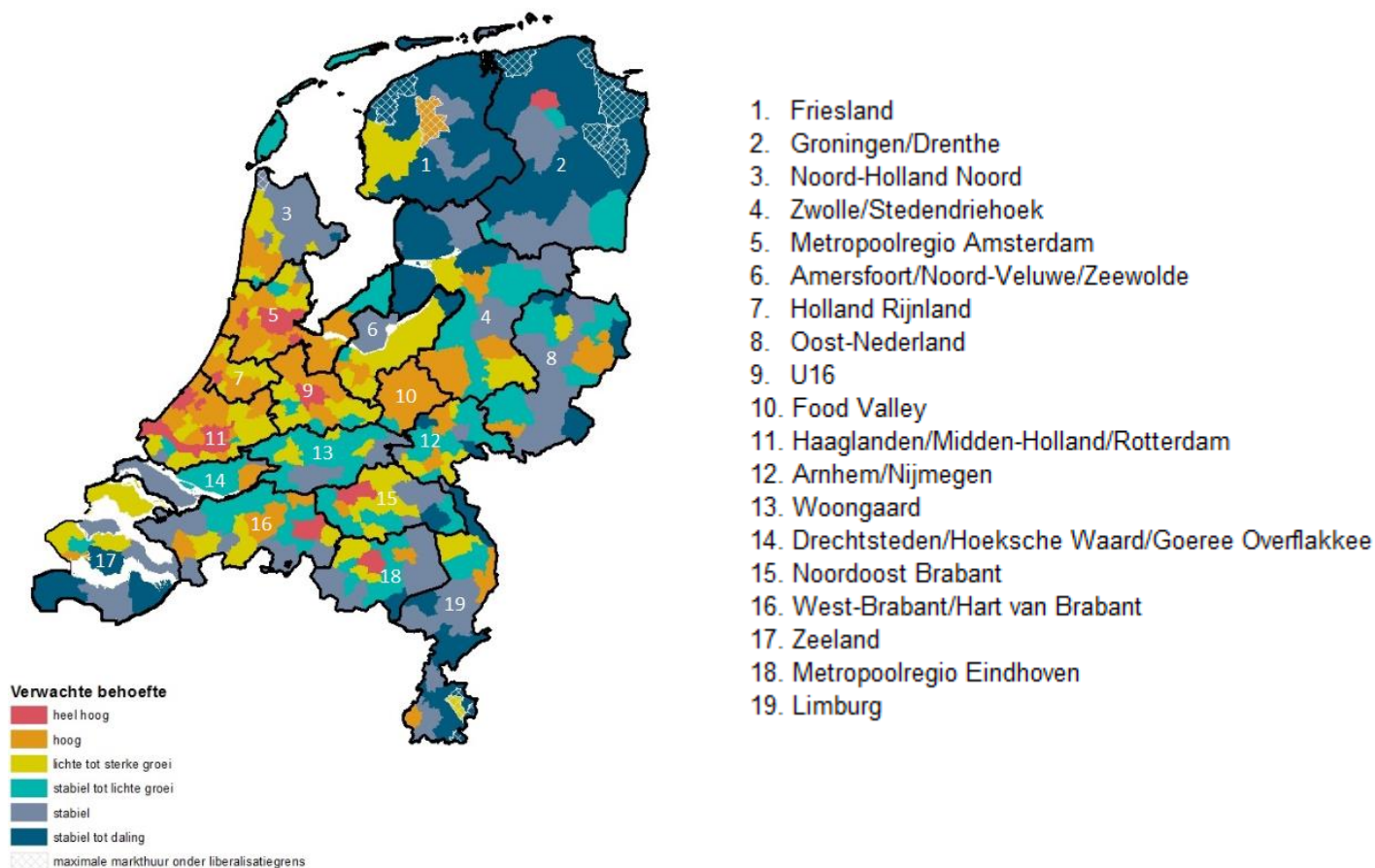
In onderstaande tabel staan de gemeenten uit de top 10 van de index voor het middensegment. Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag staan in de top vier, de huidige vraag is respectievelijk 9.400, 7.200, 4.800 en 3.100 woningen in het middensegment. Opvallend is dat de top 10 uit steden bestaat, waarbij steden zoals Groningen en Leiden een sterke regionale rol vervullen.

1.	Amsterdam	9.400	6.	Leiden	1.800
2.	Utrecht	7.200	7.	Haarlem	950
3.	Rotterdam	4.800	8.	Tilburg	1.300
4.	Den Haag	3.100	9.	Eindhoven	670
5.	Groningen	2.400	10.	's-Hertogenbosch	1.200

### De woningmarktregio's

Naast de index op gemeenteniveau is de index ook ingedeeld naar woningmarktregio's. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen door samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties. De gemeenten hebben de voor- en nadelen afgewogen en zijn gekomen tot een schaalgrootte die het beste past bij de regionale binding, de daar werkzame woningcorporaties en regionale vraag. Minister Blok heeft op 13 juli 2016 de kamer geïnformeerd over de regio's die zijn aangevraagd.

In de Metropoolregio Amsterdam, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en U16 is de vraag het grootst. Hier zal met name aanbod in de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Dit kan door middel van nieuwbouw maar ook door bestaande huurwoningen in het bezit van woningcorporaties aan beleggers te verkopen zodat zij deze woningen vervolgens in het middensegment kunnen verhuren. Samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en beleggers is hierbij cruciaal.



Omdat de top vier uit de vier grootste steden bestaat zijn op basis van WoON2015 de kenmerken, verhuisredenen en woonwensen van de huurders uit het middensegment in de vier grootste steden vergeleken met overig Nederland.

#### *Kenmerken middensegment*

	G4	Overig Nederland
Woningtype	Hoog aandeel meergezinswoningen (79%).	Hoog aandeel eengezinswoningen (52%).
Bouwjaar	Hoog aandeel voor 1945 (32%).	Relatief hoog aandeel in de bouwjaren 1970 – 1979 en 1980 – 1989 (respectievelijk 19% en 15%).
Huishoudtype	Laag aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen (15%).	Laag aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen (20%).
Leeftijd huurder	Hoog aandeel jonger dan 35 jaar (46%).	Relatief hoog aandeel is 65 jaar en ouder (33%).
Inkomensklasse	Hoog aandeel lage- en hoge inkomens (mis match).	Hoog aandeel lage- en hoge inkomens (mis match).

#### *Verhuisredenen huidige bewoners*

Voor zowel de G4 als overig Nederland geldt dat er behoefte is aan een grotere woning en een ander type woning. Vaak is er behoefte aan een woning met een tuin. Daarnaast is de behoefte om te verhuizen naar een koopwoning groot. In de G4 bedraagt dit percentage 25% en in overig Nederland 28%.

#### *Woonvoorkeuren middensegment huidige bewoners*

Er is een discrepantie tussen de vraag naar eengezinswoningen en het aanbod. De vraag in de leeftijdscategorieën jonger dan 35 jaar en 35 tot 65 is groter dan het huidige aanbod. Daarnaast is de behoefte van meerpersoonshuishoudens met kinderen evenals meerpersoonshuishoudens zonder kinderen voor eengezinswoningen groter dan het aanbod.

Gelet op het voorzieningenniveau, is er in de leeftijdscategorie jonger dan 35 jaar behoefte aan basisscholen in de directe omgeving (binnen een straal van 500 meter). In de leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar is in het bijzonder de behoefte aan winkels belangrijk in de directe omgeving. Gezien de uitkomsten kan er gesteld worden dat het voorzieningenniveau mede bepalend is in het middensegment. De voorzieningen moeten binnen een straal van vijf kilometer aanwezig zijn.

#### *Woonvoorkeuren middensegment potentiële bewoners*

De potentiële bewoners bestaan met name uit jongeren onder 35 jaar. Daarnaast is er ook interesse vanuit de groep 65 tot 75 jaar. Kijkend naar het type huishoudens bestaat de voorkeur voor het middensegment uit eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Dit komt overeen met de leeftijdsgroepen, deze bestaan met name uit eenpersoonshuishoudens of meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. De doelgroep past qua inkomen bij het middensegment, met name midden- en hoge inkomensgroepen geven aan dat zij in het middensegment willen wonen.

Wanneer men kijkt naar het gewenste woningtype, dan is de voorkeur voor een meergezinswoning (61%) groter dan een eengezinswoning (39%). Net als bij de huidige bewoners is ook voor de



potentiele bewoners de aanwezigheid van voorzieningen belangrijk. De voorzieningen winkels en basisscholen mogen bij het merendeel van de respondenten niet verder liggen dan vijf kilometer van de woning en bij een kwart van de respondenten niet verder dan 500 meter.

#### *Reactie experts*

De index voor het middensegment is herkenbaar, plausibel en gebaseerd op de belangrijkste variabelen. Wat betreft de rol van de belegger in het middensegment verschillen de meningen. Er wordt aangegeven dat door hervormingen op de woningmarkt er nieuwe verhoudingen kunnen ontstaan met een belangrijke rol voor de belegger in het middensegment. Anderzijds wordt aangegeven dat de belegger deze rol wel moet pakken en niet – zoals op heden vaak het geval - voor de hand liggende sterke regio's kiezen. Hierbij wordt gesteld dat de eisen ten aanzien van het rendement heroverwogen moeten worden. Buitenlandse partijen met lagere rendementseisen worden actiever op de Nederlandse woningmarkt Ondanks dat I Nederland van oudsher via pensioenfondsen over grote en sterke institutionele beleggers bezit.

Momenteel is door de huidige rentelast en de overdrachtsbelasting van 2% koop aantrekkelijk. Hierdoor is huren minder aantrekkelijk. Wellicht zullen de kooplasten - door snellere afbouw hypotheekrenteaf trek of rentestijging - in de nabije toekomst stijgen. Ook voor jongeren is, door de hypotheekseisen en druk op de koopmarkt, huren de enige mogelijkheid. Er wordt aangegeven dat naast jongeren ook expats en senioren de doelgroep zijn voor het middensegment, deze groepen nemen toe, dus in potentie zal er meer vraag ontstaan. Deze waarneming kwam ook naar voren uit de analyse van WoON2015. Voor de groep senioren in de steden is de woning minder makkelijk aanpasbaar. Hier zal de vraag naar woningen in het middensegment sneller toenemen dan de meer landelijk gelegen gebieden. De belegger kan een bijdrage leveren aan de vraag, maar zal - zoals eerder aangegeven - zelf initiatief hierin moeten nemen. Door de index voor het middensegment op gemeenteniveau in kaart te brengen wordt hier aan bijgedragen.

## Reflectie

Dit onderzoek komt voort uit een beschrijvend (inventariserend) en verkennende benadering. Reden voor de keuze van dit type onderzoek is dat er weinig over de regionale behoefte in het middensegment bekend is, hoewel het onderwerp middensegment frequent in de actualiteit naar voren komt. Aan de basis van het onderzoek staan de literatuurstudie over de werking van de woningmarkt, de rol van het middensegment, actuele wetgeving en het verhuisgedrag van mensen. Aan de hand van theorie zijn vier variabelen geselecteerd die van invloed zijn op de probleemstelling in welke regio's het tekort zich voordoet in het middensegment. Dit heeft geleid tot een samengestelde index in het middensegment op gemeenteniveau. Aandachtspunt is hierbij de weging van de variabele woonpreferentie, deze telt voor 33% mee terwijl de overige variabelen voor 100% meetellen. Naar inzicht van de auteur is gekozen voor een weging van 33%. Deze weging is tot stand gekomen door verschillende wegingen van de variabele woonpreferentie met elkaar te vergelijken en te kijken hoe de score in de index middensegment uitkomt. Hierbij is gelet op extreme indexwaarden zoals Bloemendaal, deze gemeente zal anders zeer hoog in de index middensegment uitkomen terwijl er weinig behoefte is aan woningen in het middensegment. Desondanks blijft de weging van 33% arbitrair, maar is het volgens de auteur wel de meeste 'zuivere' weging. De index is op basis van theorie tot stand gekomen en is extern valide en te generaliseren naar andere situaties.

Momenteel is vanwege beschikbaarheid van data, het gemeenteniveau het laagste niveau om een index te maken voor het middensegment. Voor een vervolgonderzoek zal een nog lager niveau, zoals postcode of wijkniveau, leiden tot een nog grotere nauwkeurigheid van de index. Reden voor de keuze van een lager schaalniveau is dat steeds meer gemeenten fuseren waardoor gemeenten groter worden. Als de index op postcode of wijkniveau wordt gemaakt dan zal vanuit de index geen informatie verloren gaan door mogelijke fusies tussen gemeenten.

Voor de kenmerken van het middensegment, de verhuisredenen en woonvoorkeuren is gebruik gemaakt van WoON2015. Het totaal aantal respondenten in WoON bedraagt 62.688 een deel huurt hiervan in het middensegment (2.091 respondenten) of wil huren in het middensegment (2.778 respondenten). Dit is een klein aandeel van het totaal aantal respondenten, respectievelijk 3,3% en 4,4%. Van de 2.091 respondenten hebben er 700 respondenten (33%) hun woongemeente aangegeven. Omdat de top vier naar verhouding de meeste respondenten (195) heeft is er voor gekozen om de top vier uit de index met overig Nederland te vergelijken. Ook is gekeken naar de top 10 maar voor gemeenten als 's-Hertogenbosch en Haarlem was het aantal respondenten zeer klein, voor beide gemeenten slechts twee respondenten in het middensegment.

De kenmerken van het middensegment, de verhuisredenen en woonvoorkeuren zijn uit WoON2015 niet op een lager niveau beschikbaar. De respons over het middensegment is voor individuele gemeenten beperkt. Voor een vervolgonderzoek kunnen door de selectie van bijvoorbeeld de top 10 gemeenten uit de index, door middel van enquêtes, specifieke vragen over het middensegment worden gesteld. Hierdoor wordt het middensegment en de wensen van potentiële bewoners nog beter inzichtelijk gemaakt. Voor een vervolgonderzoek zijn ook de woningmarktregio's, welke door de minister in juli 2016 zijn voorgesteld, interessant om nader te worden onderzocht. In de woningmarktregio's zal er samenwerking gezocht worden tussen gemeenten, woningcorporaties en beleggers. Door antwoord te krijgen op de kenmerken, verhuisredenen en woonvoorkeuren kan er beter worden ingespeeld op de behoefte in de betreffende woningmarktregio.

## Aanbevelingen

Het is van groot belang dat de belegger en de overheid elkaar kunnen vinden in de opgave voor het middensegment. Zoals Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) in hun onderzoek aangeven kennen overheid en belegger elkaar vaak niet. Gemeenten en beleggers moeten elkaar beter leren kennen en de wensen en behoeften op elkaar afstemmen.

In dit onderzoek is ook aangegeven dat er veel kapitaal aanwezig is om in het middensegment te investeren. Vaak wordt vanuit de markt aangegeven dat er te weinig product is (Bosch, 2015; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015). Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) geven aan dat beleggers vaak volgens de gebaande paden denken en investeren in toplocaties. Hun advies aan de beleggers is om hun blikveld te verbreden. Door de index voor het middensegment op gemeenteniveau in kaart te brengen wordt hier aan bijgedragen.

Ook adviseren Jonker-Verkaart & Wassenberg (2015) om het woningbeleid flexibeler te maken, meer gericht op de verschillende woningmarkten van het land. Nienhuis (2015) beveelt het op maat maken van woonbeleid voor regio's aan. In dit onderzoek is aangetoond dat de maximale huurprijs sterk verschilt tussen regio's. Dit regionaal verschil kan als onderbouwing gebruikt worden voor deze

aanbeveling van Nienhuis. Naast het advies om het beleid beter af te stemmen op de verschillende woningmarkten kunnen gemeenten ook het initiatief nemen om aan de vraag van hun inwoners te voldoen. Gemeenten kunnen beleid schrijven ten aanzien van het middensegment (Bosch, 2015). Dit kan vervolgens als eis in tenders worden aangegeven maar ook in woningbouwprogramma's en bestemmingsplannen. Hierbij is de afstemming tussen de gemeente en belegger van cruciaal belang.

Bewustwording van het probleem is van essentieel belang, anders zullen veel huishoudens tussen wal en schip raken. Door de index voor het middensegment en de beleggingsmogelijkheden op gemeente- en woningmarktniveau in kaart te brengen wordt bijgedragen aan het verhelderen van het probleem en worden handreikingen gedaan om een duidelijke stap te kunnen maken naar een oplossing voor dit probleem.

## Bibliografie

- ABF Research (2015). *Passend wonen*. Delft: ABF Research.
- ABF Research (2016). *De woningbeleggingsmarkt in 2016*. Delft: ABF Research.
- ABF Research (2016). *Socrates 2016 tussentijdse update*. Delft: ABF Research.
- Blok, S.A. (2016, 13 juli). Stand van zaken woningmarktregio's (kamerbrief). (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2016/07/13/kamerbrief-over-stand-van-zaken-woningmarktregio-s>), geraadpleegd op: 16 augustus.
- Bosch, E. (2015). *Investment constraints for the private rental housing sector, a case study approach*. Delft: TUDelft.
- Brown, L.A. & Moore, E.G. (1970). The intra-urban migration process: a perspective. *Geografiska Annaler*, 52, No.1, pp. 1-13.
- Buijs, A. (2012). *Statistiek om mee te werken*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Capital Value (2016). Voorraad huurwoningen krimpt ondanks toename bouwproductie ([http://www.capitalvalue.nl/nl/nieuws/voorraad-huurwoningen-krimpt-ondanks-toename-bouwproductie?news\\_id=311](http://www.capitalvalue.nl/nl/nieuws/voorraad-huurwoningen-krimpt-ondanks-toename-bouwproductie?news_id=311)), geraadpleegd op: 12 juni.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2015). *Bevolkingstrends, kernprognose 2015-2060: hoge bevolkingsgroei op korte termijn*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016). WOZ-waarde gedaald tot onder het niveau van 2007 (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2014/36/woz-waarde-gedaald-tot-onder-het-niveau-van-2007>), geraadpleegd op: 15 juli.
- Centraal Planbureau, Planbureau voor de Leefomgeving (2016). *Kansrijk Woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving.
- Conijn, J. & Schilder, F. (2015). *Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: ASRE.
- Data Archiving and Networked Services (2016). WoON2006, WoON2009, WoON2012 en WoON2015 (<https://easy.dans.knaw.nl/ui/home>), geraadpleegd op: 2 juni.
- De Nederlandsche Bank (2016). Gewenning aan langdurig lage rente risico voor huishoudens en bedrijven met hoge schulden (<http://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/persberichten-2016/dnb340672.jsp#>), geraadpleegd op: 11 juni.
- Dol, K., Boumeester, H. & Mariën, G. (2015). Verhuiscriteria en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt 2006-2011. *Onderzoek in opdracht van Ministerie van BZK en Koninkrijksrelaties, Directie Kennis en Verkenning*. Delft: OTB-Onderzoek voor de gebouwde omgeving, Faculteit Bouwkunde, TUDelft.
- Dol, K. & Boumeester, H. (2016). (Koop)starters voor en tijdens de crisis op de Nederlandse Woningmarkt. Amsterdam: *Real Estate Research Quarterly*, jaargang 15 nummer 1.

- Dol, K. & Boumeester, H. (2016). Eigenwoningbezit en flexibilisering van de arbeidsmarkt. Amsterdam: *Real Estate Research Quarterly*, jaargang 15 nummer 1.
- Eichholtz, P. M. A., Heijndael, T. R., Likkel, J., & van Everdingen, D. C. L. (2014). *Dutch residential investments in European perspective*. Utrecht: Finance Ideas.
- Feijten, P. (2005). *Life events and the housing career. A retrospective analysis of timed effects*. Delft: Eburon.
- Fligstein, N. (1997). Social skill and institutional theory. *American Behavioral Scientist* no. 4, Berkeley: University of California.
- Gerritsen, S. (2009). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- Groot, C. de, D. Manting & C.H. Mulder (2007). *Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands*. Rotterdam: Paper voor het ENHR-congres, 25-28 juni 2007.
- Haffner, M. (2011). Private Rented Sector in the Netherlands. In K. Scanlon & B. Kochan (Eds.), *Towards a sustainable private rented sector: lessons from other countries*. London, UK: London School of Economics.
- Haffner, M., C. Lennartz & K. Dol (2012). Housing, in: Jonker, Jedid-Jah (ed.), *Countries compared on public performance*. The Hague and New Brunswick (USA): The Netherlands Institute for Social Research/SCP and Transactions Publishers, pp. 241-285, OTB/TU Delft.
- Hart, H. 't, H. Boeijs & J. Hox (2009). *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom Lemma.
- Het Parool (2016). Woningmarkt op slot voor middeninkomens (<http://www.parool.nl/amsterdam/woningmarkt-op-slot-voor-middeninkomens~a4283903/>), geraadpleegd op: 23 juli.
- Helderman, A.C., C.H. Mulder & M. van Ham (2004). The changing effect of home ownership on residential mobility in the Netherlands, 1980-98. *Housing Studies* 19 (4): 601-616.
- Huurdersvereniging Amsterdam (2016). Toolbox (<http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/>), geraadpleegd op: 28 juli.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declerck, S. Klaver & F. Vernooij (2008). *Regionale woningmarktgebieden. Verschillen en overeenkomsten*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Jong, E. de (2013). *De geliberaliseerde huurmarkt. Een onderzoek naar de consumentenvoorkeuren van de geliberaliseerde huurder*. Groningen: RUG.
- Jonker-Verkaart, M., & F. Wassenberg (2015). *Kansen voor particuliere huur in Nederland*. Den Haag: Platform31.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2014). *Investing in the Dutch housing market; useful facts and figures about the Dutch housing market and housing policy*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016). Woningwet 2015 (<http://www.woningwet2015.nl/>), geraadpleegd op: 10 juni.
- Mulder, C.H. (1993). *Migration dynamics. A life course approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.

- Mulder, C.H. (1996). Housing choice. Assumptions and approaches, *Journal of Housing and the Built Environment* 11 (3): 209-232.
- Nienhuis, B.A.J. (2015). *Kansrijke aanpassingen van de huurregulering, het vergroten van het aanbod huurwoningen voor lage midden-inkomens*. Delft: TUDelft.
- North, D.C., (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2008). *Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2015). *Quickscan vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2016). Regionale bevolkingsprognose (<http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose>), geraadpleegd op: 15 juni.
- Priemus, H. (1984). *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delft University Press.
- Rabobank (2016). Een LTV-limiet van 90% zorgt voor meer scheefwoners (<https://economie.rabobank.com/publicaties/2015/maart/een-ltv-limiet-van-90-zorgt-voor-meer-scheefwoners/>), geraadpleegd op: 15 juli.
- RIGO Research en Advies (2016). *Wachten, zoeken en vinden. Hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning?* Amsterdam: Onderzoek in opdracht van Ministerie van BZK, DGBW, Directie Woningmarkt, RIGO Research en Advies BV.
- Rijksoverheid (2016). Aanpak scheefwonen (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/inhoud/aanpak-scheefwonen>), geraadpleegd op: 10 juni.
- Rossi, P.H. (1955). *Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Illinois: Free Press.
- VROM (2007a). *Bouwen voor de schuifpuzzel*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Wolpert, J. (1965). Behavioural aspects of the decision to migrate. *Papers in Regional Science* 15 (1): 154-164.
- Wolpert, J. (1966). Migration as an adjustment to environmental stress. *Journal of Social Issues* 22(4): 92-102.