



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

Welkom

23 januari 2017 | #midseg



Planbureau voor de Leefomgeving

Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt

Martijn Eskinasi

Met dank aan

- Arnoud Vlak
- Manon van Middelkoop
- Frans Schilder

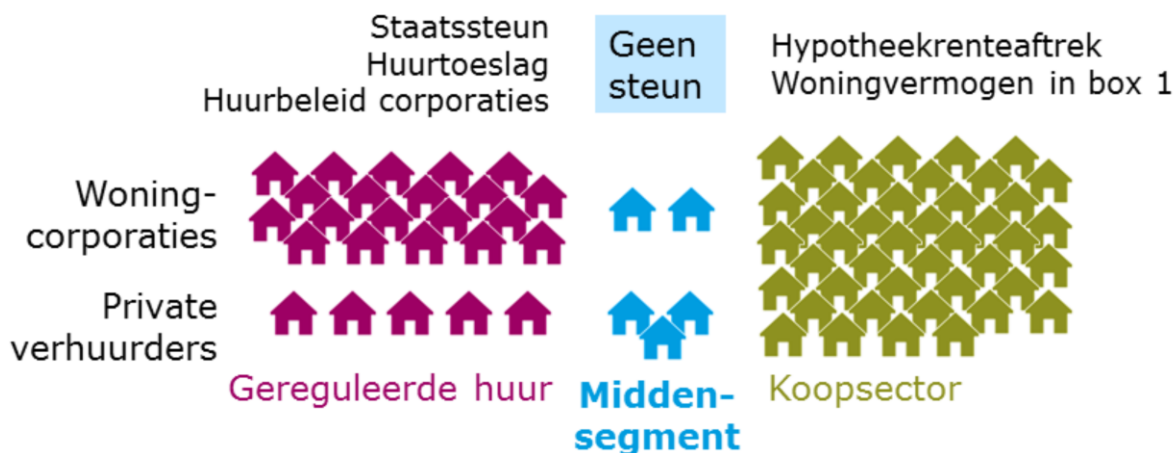
Dames en heren, namens het PBL welkom op de middag van het middensegment

Aan mij de eer u onze nieuwste verkenning te presenteren, perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt. Dank dat u in groten getale bent gekomen.

Studie onder meer gebaseerd op diepgaande, openhartige gesprekken met beslissers bij corpo, gemeenten, beleggers, transactiebemiddelaars en anderen. Een woord van dank aan hen is daarom op zijn plaats.

Er is veel werk verzet voor deze studies, vooral door mijn medeauteurs. Ere wie ere toekomt, Ook hen wil ik daarom hartelijk danken

Wat is het middensegment?



Wat is het middensegment? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk en dat heeft u ook laten

Ik vertel u welke definitie wij in de studie gehanteerd hebben.

Kenmerkend voor het middensegment is het ontbreken van zulke steun. Dat is de definitie in onze studie: woningen zonder enige vorm van overheidssteun.

Recente beleidsveranderingen beïnvloeden de keuzen van woonconsumenten

Beperking toegang sociale huur

Vermindering HRA; aanscherpen leennormen

Vraag wordt als het ware naar het middensegment toegeleid.



Spanningsvelden middensegment

- Beleidsmatige ontwikkelingen
- Maatschappelijke ontwikkelingen
- Regionale verschillen
- Publieke en economische belangen

Beleid al genoemd

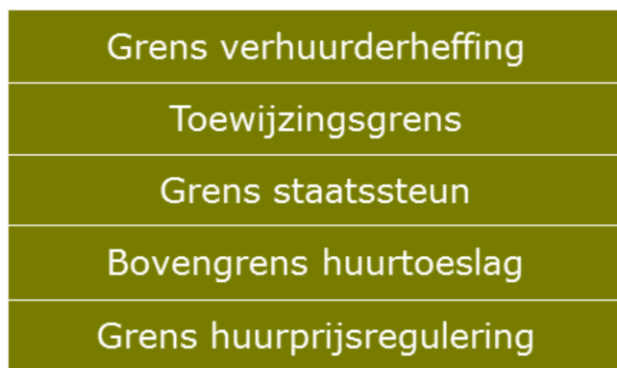
Maatschappelijk: forse huishoudensgroei, misschien wel 1 miljoen huishoudens, (steeds alleenstaanden / ouderen) flexibilisering arbeidsmarkt en samenlevingsverbanden, maar ook wachtlijsten / steeds minder echt betaalbare soc huurwoningen

Regionale verschillen: Amsterdam is niet Tilburg is niet Zeeuws Vlaanderen. Werkt nationaal beleid op de zelfde manier?

Spanningen tussen publieke & economische belangen: in alle grote maatschappelijke dossiers aanwezig; zorg; pensioenen; arbeidsmarkt en ook woningmarkt.



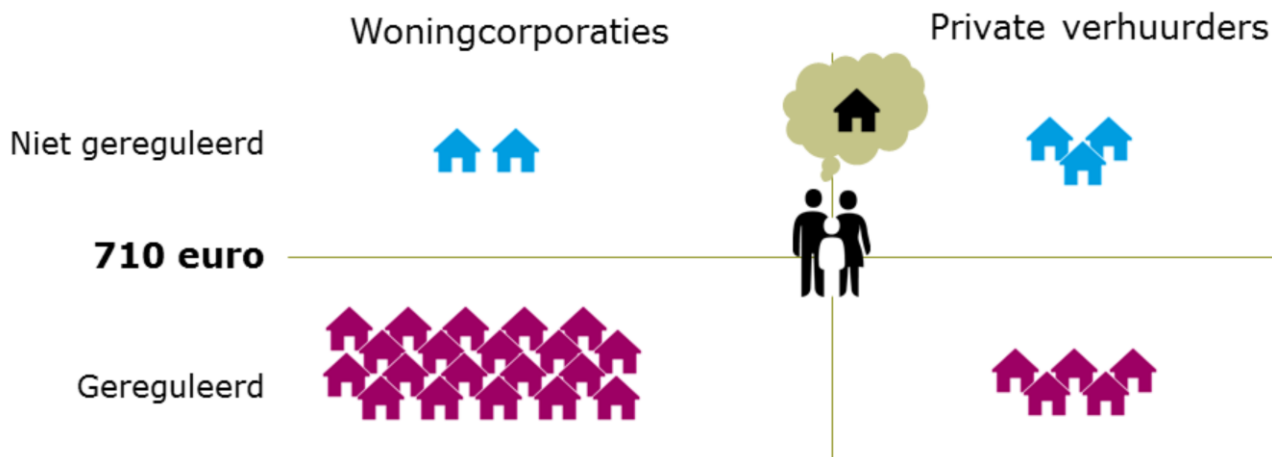
Huurgrens €710,68: stapeling van beleidsdoelen



Rond de huurgrens van euro en cent zijn vele beleidsdoelen gestapeld

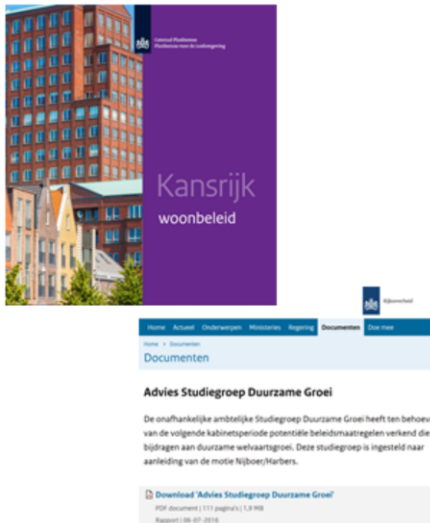
Wij hebben ons de vraag gesteld: Leidt dit niet tot meer verstarring? En zo ja, kan ontkoppelen bijdragen aan flexibiliteit; als grenzen per beleidsdoel kunnen variëren.

De huidige situatie in de huursector



Voor animatie: structuur en verhouding in de huurmarkt
(gezin) zij willen gewoon een mooi en passend huis.

De institutionele arrangementen belemmeren// dat het aanbod de vraag in voldoende mate en tempo kan volgen, althans dat signaleerden onze gesprekspartners. er is dus sprake van aanbodfricties.



Beleidsmaatregel

Verdere bevrozing / verlaging liberalisatiegrens

Ontkoppelen huurtoeslag van 710-eurogrens

Alle private huurwoningen liberaliseren

Fiscale subsidiëring private beleggers middensegment

Markttoets vervangen door tender

Administratieve scheiding o.b.v. woningkwaliteit

Juridische splitsing o.b.v. woningkwaliteit

Verkoop te liberaliseren woningen corporaties

Er zijn recent weer veel studies voor de beeldvorming van de Rijksoverheid uitgebracht. CPB en PBL hebben samen Kansrijk Woonbeleid gepubliceerd.

Ook is op verzoek van de TK de studiegroep duurzame groei ingesteld. De studiegroep heeft ook naar de woningmarkt gekeken. In deze beide rapporten zijn al tientallen maatregelen voor toekomstig woningmarktbeleid doorgelicht

uit die waaijer zijn voor de verkenning **deze** maatregelen gekozen, gericht op verminderen aanbodfricties. En gecombineerd tot vier samenhangende, onderscheidenlijke perspectieven.



1.
Nieuwbouw

2.
Privatiseren

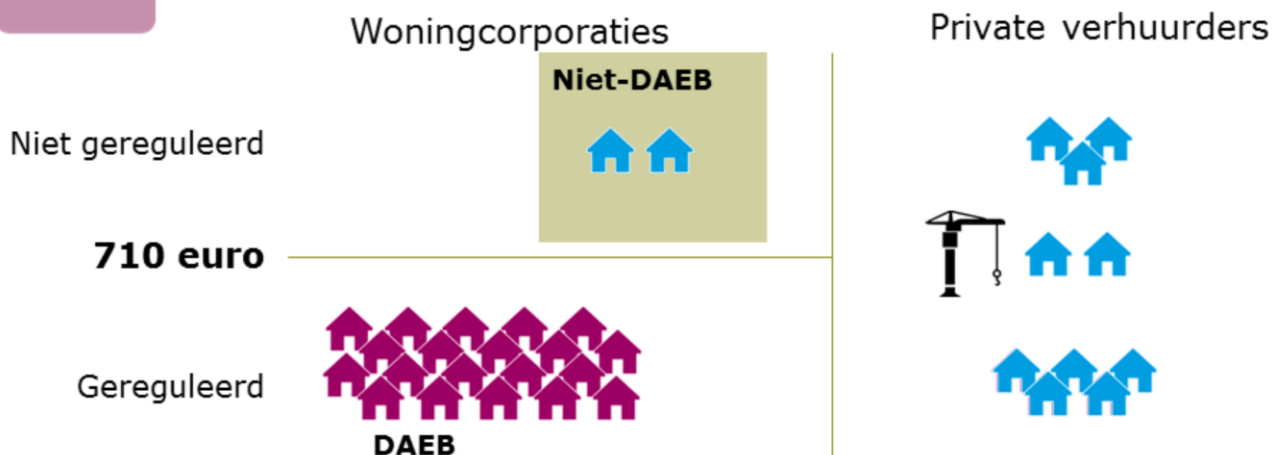
3.
Flexibiliseren

4.
Activeren

Het PBL wil met deze vier perspectieven bijdragen aan de beleidsdiscussie over het middensegment.

De uiteindelijke beslissing over de mix, maatvoering en fasering zijn aan partijen in de regio, de markt en de overheid

1.
Nieuwbouw



In dit perspectief wordt het middensegment vooral groter door nieuwbouw van marktpartijen

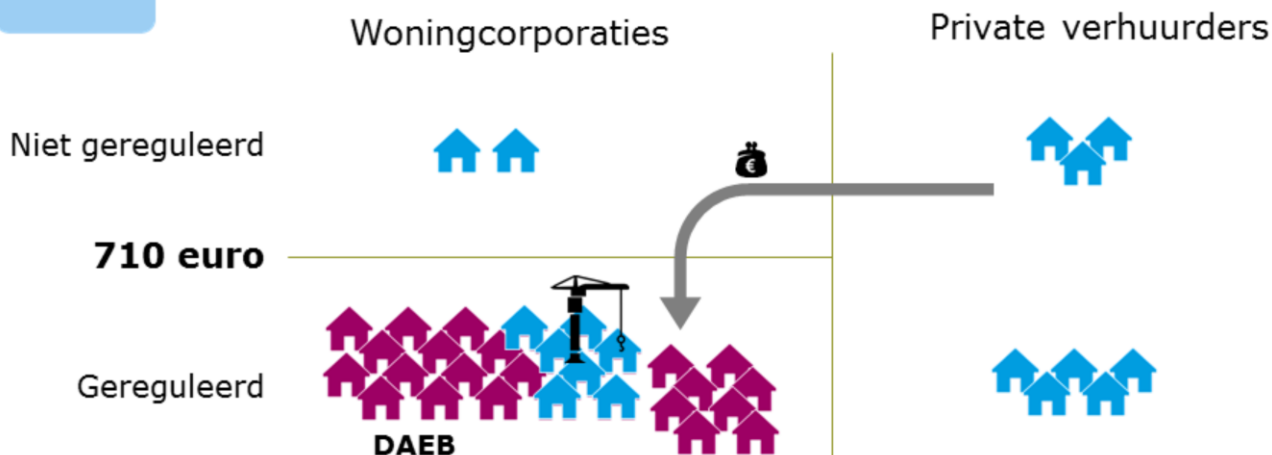
Animatie:

- 1) huidige situatie
- 2) corporaties splitsen gelib-> nDAEB (woningwet) & houden gereguleerd in DAEB (verwachting gesprekspartners)
- 3) liberalisatie private huurwoningen
- 4) vrije prijsvorming obv regionale vraag en aanbodverhoudingen
- 5) investeren is voor private verhuurder aantrekkelijker, wat leidt tot meer nieuwbouw

Maatregelen creëren **extra** incentives voor nieuwbouw door private verhuurders, bovenop al bestaande plannen

2.

Privatiseren



10

23 januari 2017 | #midseg
Middag van het middensegment

In dit perspectief wordt het middensegment groter door verkoop van corporatiewoningen aan beleggers.

1) huidige situatie

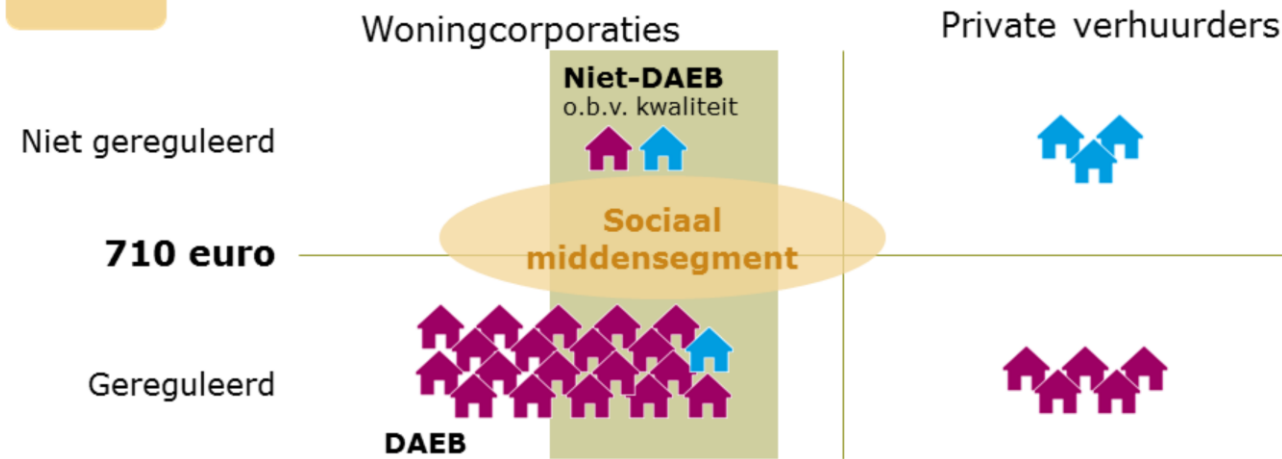
2) Liberaliseren alle private huurwoningen = lichte incentive nieuwbouw privaat;

3) Wat je koopt hoef je niet bij te bouwen, dat is sneller en veiliger, vonden sommige geïnterviewden

4) Liberaliseerbare corpo woningen worden verkocht aan private verhuurders met kapitaal van buitenaf. Vele miljarden internationaal kapitaal vastgelegd in ons land en corporatievermogen vrijgemaakt.

4) kapitaalimpuls corporaties; daar **extra** incentive voor nieuwbouw sociale huur, verbetering en verduurzaming onder (semi)publieke regie. Om de tekorten aan echt betaalbare huur aan te vullen, voor starters, alleenstaanden en ouderen.

3.
Flexibiliseren



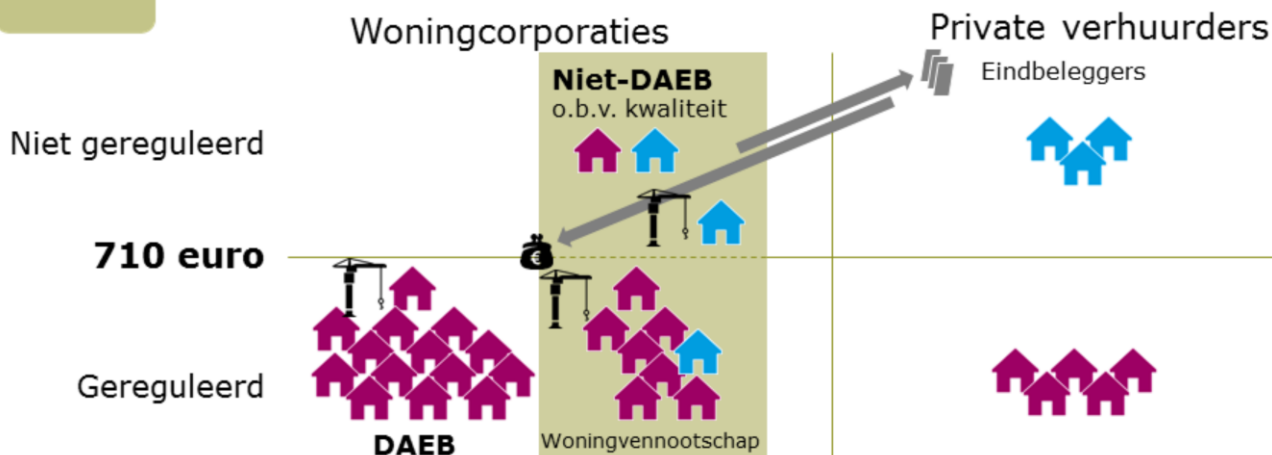
In dit perspectief wordt het middensegment groter door forse inzet op administratief scheiding van corporatiebezit

Animatie:

- 1) Beleidsintensivering: de scheiding gebeurt op basis van puntenstelsel en niet van feitelijke huur
- 2) Er ontstaat een groot niet-DAEB segment met flexibiliteit om woningen bv. de ene keer toe te wijzen aan middeninkomens, de andere keer aan een groot gezin met een laag inkomen. Voor niet-DAEB geldt immers de inkomens toewijzingsgrens niet meer.

Zo ontstaat er een flexibel, social middensegment met een aanzienlijke publieke invloed maar zonder staatssteun. In dit perspectief geen **extra** incentive voor investeringen & nieuwbouw.

4. Activeren



Hier wordt het middensegment groter door forse inzet op juridische splitsing.

Animatie 1) ook hier splitsing op basis van objectieve woningkwaliteit

2) Maar via juridische splitsing in woningvennootschappen. Woningvennootschappen kunnen worden gebundeld om schaalvoordelen te bereiken. Net als hiervoor ontstaat er flexibiliteit in toewijzing (geen inkomensgrens of passend toewijzen) uitgeruild tegen staatssteun.

3) Wezenlijk is echter dat ook andere partijen (zoals eindbeleggers) aandelen van woningvennootschappen kunnen verwerven.

4) Er komt een kapitaalimpuls via de dochter naar de corporaties. Ook hier wordt internationaal kapitaal vastgelegd en corporatievermogen vrijgemaakt. Er kan fors geïnvesteerd worden in sociale huur en middensegment, in verbeteringen verduurzaming.

De **extra** incentive voor nieuwbouw ligt bij de corporatie en dochterondernemingen. Er is sprake van publieke regie via verbond overheid & corporaties



1.
Nieuwbouw

Groter middensegment vooral door nieuwbouw
Maatregelen maken investeren aantrekkelijker
Versnellen proces en stimuleren vraag

Ik loop ze voor het overzicht nog even door



1.
Nieuwbouw

Groter middensegment vooral door nieuwbouw
Maatregelen maken investeren aantrekkelijker
Versnellen proces en stimuleren vraag

2.
Privatiseren

Verkoop liberaliseerbare woningen aan beleggers
Marktwerking in fors groter middensegment
Fors kapitaalinjectie corporaties voor investeringen



1.
Nieuwbouw

Groter middensegment vooral door nieuwbouw
Maatregelen maken investeren aantrekkelijker
Versnellen proces en stimuleren vraag

2.
Privatiseren

Verkoop liberaliseerbare woningen aan beleggers
Marktwerking in fors groter middensegment
Fors kapitaalinjectie corporaties voor investeringen

3.
Flexibiliseren

Groter middensegment in administratief niet-DAEB
Vergroot flexibiliteit inzet huidige sociale voorraad
Aanzienlijke publieke beïnvloeding gemeente en huurders



- 1. Nieuwbouw**
Groter middensegment vooral door nieuwbouw
Maatregelen maken investeren aantrekkelijker
Versnellen proces en stimuleren vraag
- 2. Privatiseren**
Verkoop liberaliseerbare woningen aan beleggers
Marktwerking in fors groter middensegment
Forse kapitaalinjectie corporaties voor investeringen
- 3. Flexibiliseren**
Groter middensegment in administratief niet-DAEB
Vergroot flexibiliteit inzet huidige sociale voorraad
Aanzienlijke publieke beïnvloeding gemeente en huurders
- 4. Activeren**
Groter middensegment in corporatiedochters
Schaalvoordelen, fondsvorming en kapitaalparticipatie
Publieke beïnvloeding, activering vermogen voor investeringen

Ik loop ze voor het overzicht nog even door



Publieke invloed op middensegment

Nieuwbouw

Privatiseren

Flexibiliseren

Activeren

In de studie hebben wij ons de vraag gesteld of publieke belangen in het middensegment wezenlijk afwijken van die in de sociale huursector of de koopmarkt? Uiteindelijk bleek van niet. Ook hier gaat het om betaalbaarheid, voldoende aanbod, kwaliteit van woning en omgeving en toegankelijkheid voor iedereen.

Publieke belangen dienen geborgd worden of dmv publieke sturing of dmv van een contractmodel, indien gelijke marktmacht is tussen consumenten en aanbieders. In een kapitaalintensieve voorraadmarkt als de woningmarkt is dat niet zo, daar zijn ook economen het wel over eens. In zo'n situatie is een bepaalde mate van publieke invloed dan ook zinvol.

Ik laat u zien welke vormen van publieke invloed er zijn in onze vier denkrichtingen. Groene vinkjes duiden op de mate van invloed (licht minder, donker meer), rode kruisjes op de afwezigheid.



Publieke invloed op middensegment

	Nieuwbouw	Privatiseren	Flexibiliseren	Activeren
Invloed huurders op beheer middensegment	✓	✓	✓	✓

Invloed huurdersvertegenwoordiging middels alleen overlegwet of ook via woonvisie/ prestatieafspraken.



Publieke invloed op middensegment

	Nieuwbouw	Privatiseren	Flexibiliseren	Activeren
Invoed huurders op beheer middensegment	✓	✓	✓	✓
Invoed gemeente via prestatieafspraken	✓	✗	✓	✓

De mogelijkheid van gemeenten en corporaties om ook over het middensegment prestatieafspraken te maken.



Publieke invloed op middensegment

	Nieuwbouw	Privatiseren	Flexibiliseren	Activeren
Invloed huurders op beheer middensegment	✓	✓	✓	✓
Invloed gemeente via prestatieafspraken	✓	✗	✓	✓
Invloed gemeente via gronduitgifte	✓	—	—	—

De mogelijkheid van gemeenten om via gronduitgifte invloed uit te oefenen.

Daar is recent de vrije huur als bestemmingsplancategorie nog aan toegevoegd,



Publieke invloed op middensegment

	Nieuwbouw	Privatiseren	Flexibiliseren	Activeren
Invloed huurders op beheer middensegment	✓	✓	✓	✓
Invloed gemeente via prestatieafspraken	✓	✗	✓	✓
Invloed gemeente via gronduitgifte	✓	–	–	–
Invloed gemeente via zienswijze bij verkoop	–	✓	–	–

De invloed van gemeenten via de zienswijze bij verkoop van corporatiebezit aan derden



Publieke invloed op middensegment

	Nieuwbouw	Privatiseren	Flexibiliseren	Activeren
Invloed huurders op beheer middensegment	✓	✓	✓	✓
Invloed gemeente via prestatieafspraken	✓	✗	✓	✓
Invloed gemeente via gronduitgifte	✓	–	–	–
Invloed gemeente via zienswijze bij verkoop	–	✓	–	–
Passend toewijzen gereguleerde niet-DAEB	–	–	✓	✗

De verplichting tot passend toewijzend in het gereguleerde **niet-DAEB** bezit van corporaties

Publieke invloed op middensegment

	Nieuwbouw	Privatiseren	Flexibiliseren	Activeren
Invloed huurders op beheer middensegment	✓	✓	✓	✓
Invloed gemeente via prestatieafspraken	✓	✗	✓	✓
Invloed gemeente via gronduitgifte	✓	–	–	–
Invloed gemeente via zienswijze bij verkoop	–	✓	–	–
Passend toewijzen gereguleerde niet-DAEB	–	–	✓	✗
Huurbeleid corporatie	✓	✗	✓	✓

De handelingsvrijheid van corporaties om eigen huurprijsbeleid te voeren .

Kortom: de vier perspectieven kenmerken zich ook door verschillende mate en vorm van publieke invloed.

Ook dat wilden we bijdragen aan de beleidsdiscussie over het middensegment.

Ik dank u voor uw aandacht.



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

Peter Boelhouwer

23 januari 2017 | #midseg



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

Wat vindt u?

23 januari 2017 | #midseg



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

Lagerhuisdebat

23 januari 2017 | #midseg



Middensegment: One Size fits all?

23 januari 2017 | #midseg



Middensegment: een zaak van 'de markt'?

23 januari 2017 | #midseg



De huurwoningmarkt: unitair of dual?

23 januari 2017 | #midseg



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

Aanbieding beleidsstudie
door Hans Mommaas

23 januari 2017 | #midseg



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

Stef Blok

23 januari 2017 | #midseg



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

www.pbl.nl

23 januari 2017 | #midseg