



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



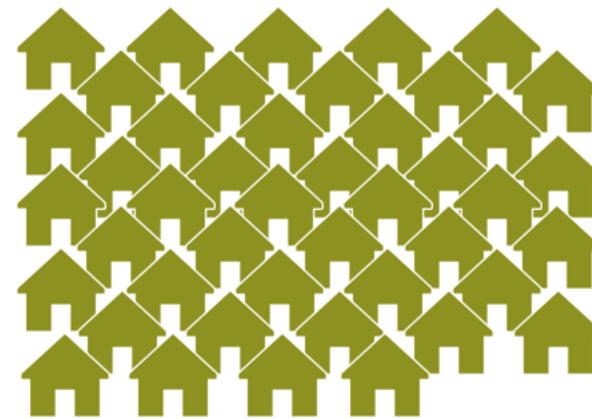
Gereguleerde huursector en koopsector worden ondersteund met vraagstimulerende overheidsarrangementen.

Staatssteun
Huurtoeslag
Huurbeleid corporaties

Geen steun

Hypotheekrenteaftrek
Woningvermogen in box 1

Woningcorporaties



Private verhuurders



Gereguleerde huur

Vrije huur

Koopsector

Op de Nederlandse huurwoningmarkt zijn twee aanbieders dominant: woningcorporaties en private verhuurders.

Drie sectoren o.b.v. eigendom en (huur)prijs: koop, gereguleerde huur, vrije huur.



Kenmerkend voor het middensegment is het ontbreken van steun. Dat is de definitie in deze studie: woningen zonder enige vorm van overheidssteun. In de huidige woningmarkt valt dit grotendeels samen met het vrije huursegment.

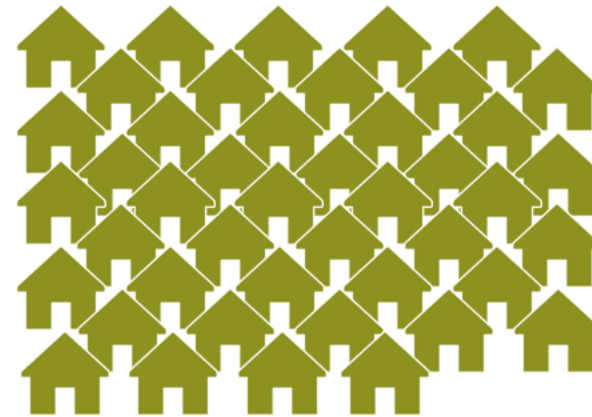
Wat is het middensegment?

Staatssteun
Huurtoeslag
Huurbeleid corporaties

Geen steun

Hypotheekrenteaftrek
Woningvermogen in box 1

Woning-
corporaties



Private
verhuurders



Gereguleerde huur

**Midden-
segment**

Koopsector

Spanningsvelden middensegment

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

Recente beleidsveranderingen zoals de beperking van de toegang tot de sociale huur, verminderen van de hypotheekrenteaftrek en het aanscherpen van leennormen beïnvloeden de keuzen van woonconsumenten. Door afbouw van de steun aan de sociale huur- en de koopsector wordt de vraag als het ware naar het middensegment geleid.

Forse huishoudensgroei, flexibilisering van de arbeidsmarkt en samenlevingsverbanden dragen ook bij aan de vraag naar het middensegment; regionaal pakt dit wel anders uit.



Huurgrens €710,68: stapeling van beleidsdoelen

Grens verhuurderheffing

Kan het ontkoppelen van de grenzen per beleidsdoel bijdragen aan flexibelere regionale woningmarkten?

Grens staatssteun

Toewijzingsgrens

Bovengrens huurtoeslag

Grens huurprijsregulering

Ca. 3 miljoen huurwoningen verdeeld over twee segmenten en twee typen verhuurders.



De huidige situatie in de huursector

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

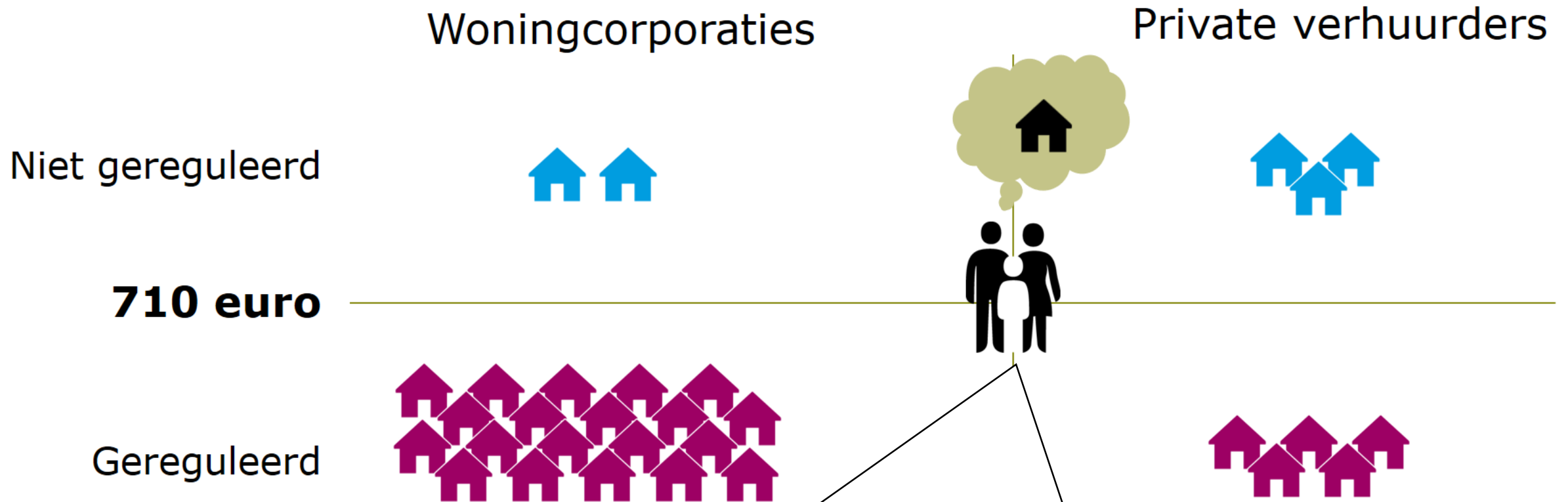


710 euro

Gereguleerd

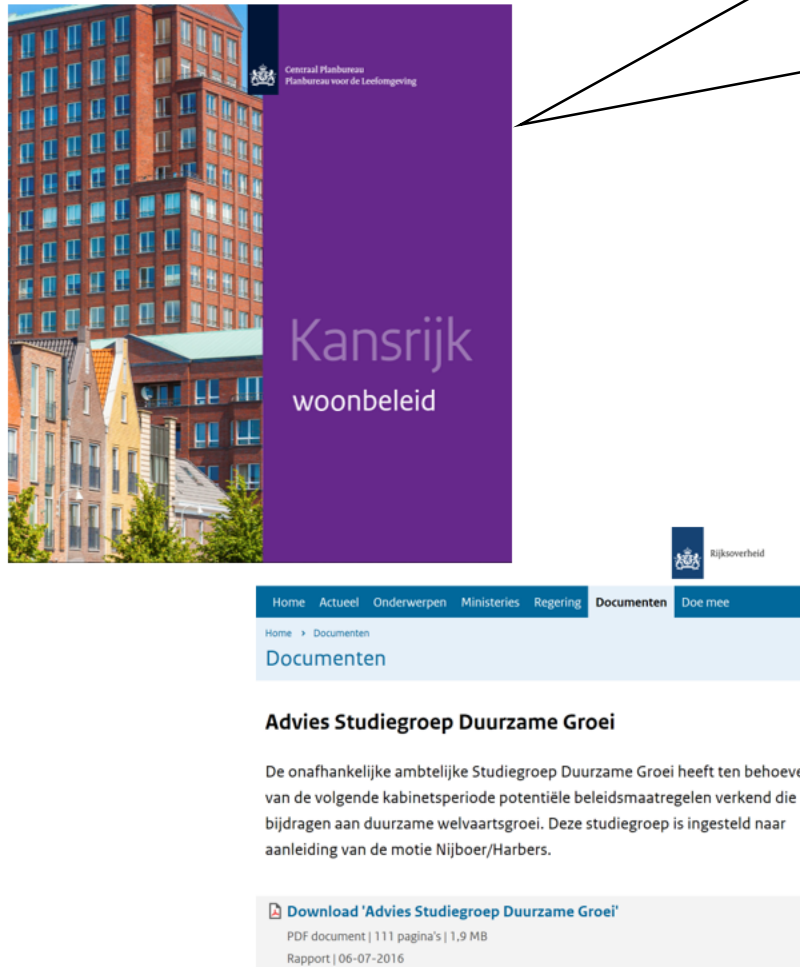


De huidige situatie in de huursector



Dit gezin wil gewoon een mooi passend huis. Institutionele arrangementen belemmeren dat het aanbod deze vraag in voldoende mate en tempo kan volgen: er is sprake van aanbodfricties.

Het PBL koos uit deze twee recente studies de maatregelen die gericht zijn op het verminderen van aanbodfricties in de huursector en combineerde die tot vier samenhangende, onderscheidende denkrichtingen.



The screenshot shows a webpage from the Dutch government. At the top left is a photograph of a modern brick apartment building. To its right is a purple vertical banner with the text 'Kansrijk woonbeleid' in white. Below the banner is a navigation bar with links: Home, Actueel, Onderwerpen, Ministeries, Regering, Documenten, and Doe mee. Under 'Documenten', there is a link to 'Documenten'. Below that, the title 'Advies Studiegroep Duurzame Groei' is displayed. A short paragraph follows, stating that the independent official study group 'Duurzame Groei' has examined potential policy measures to contribute to sustainable growth. At the bottom, there is a download button for the report 'Advies Studiegroep Duurzame Groei', which is a PDF document of 111 pages and 1.9 MB, dated 06-07-2016.

Beleidsmaatregel

Verdere bevriezing / 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



Denkrichting
Nieuwbouw.

De huidige situatie op
de woningmarkt.

1.
Nieuwbouw

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd



710 euro

Gereguleerd



In dit perspectief wordt het middensegment groter door nieuwbouw van woningen door (vrnl.) private beleggers.

Corporaties splitsen naar verwachting alleen geliberaliseerde woningen af naar niet-DAEB (zonder staatssteun).

1.
Nieuwbouw

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet-DAEB



Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd



DAEB





1.
Nieuwbouw

Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd

Woningcorporaties

Niet-DAEB



Private verhuurders



DAEB



Maatregelen in denkrichting, o.a. liberalisatie van alle private huurwoningen.

Door liberalisatie en verlaging van de liberalisatiegrens ontstaat er prijsvorming o.b.v. regionale vraag- en aanbodverhoudingen.



Investeren wordt voor private verhuurders aantrekkelijker waardoor er extra incentives voor nieuwbouw ontstaan, bovenop bestaande plannen.

1. Nieuwbouw

Woningcorporaties

Niet-DAEB

Private verhuurders

Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd

DAEB



Denkrichting
Privatiseren.

De huidige situatie op
de woningmarkt.

2.
Privatiseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd



710 euro

Gereguleerd



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

Net als bij denkrichting Nieuwbouw wordt investeren voor private verhuurders aantrekkelijker door liberalisatie van hun gehele bezit.

2.
Privatiseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd



710 euro

Gereguleerd



Echter: wat je koopt hoef je niet bij te bouwen, dat is sneller en veiliger, vonden sommige geïnterviewden.

2.
Privatiseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd



710 euro

Gereguleerd



DAEB



Liberaliseerbare corporatiewoningen
worden verkocht aan private
verhuurders met kapitaal van buitenaf.

2.
Privatiseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

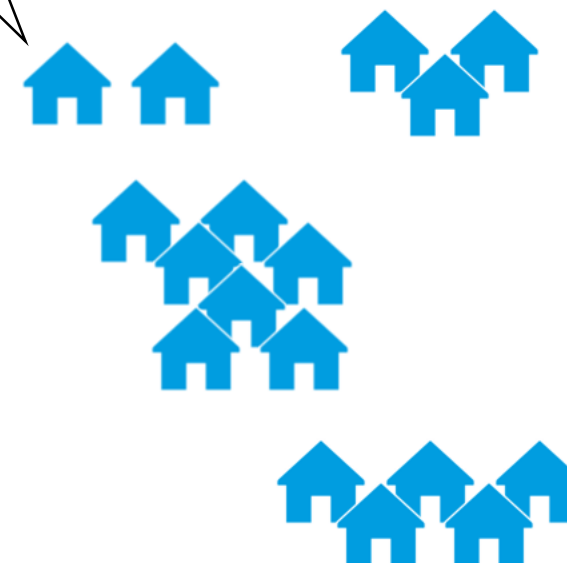
Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd



DAEB



Dit geeft een forse kapitaalimpuls aan woningcorporaties; vele miljarden internationaal kapitaal wordt vastgelegd in ons land en corporatievermogen vrijgemaakt.

2. Privatiseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

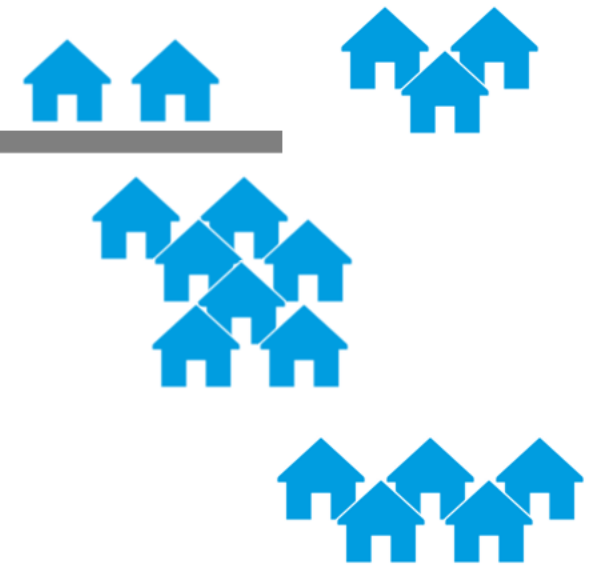
Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd



DAEB



Om de tekorten aan echt betaalbare huur aan te vullen, voor starters, alleenstaanden en ouderen kunnen corporaties dit kapitaal onder (semi)publieke regie investeren in nieuwbouw van sociale huur, verbetering en verduurzaming.

2.
Privatiseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

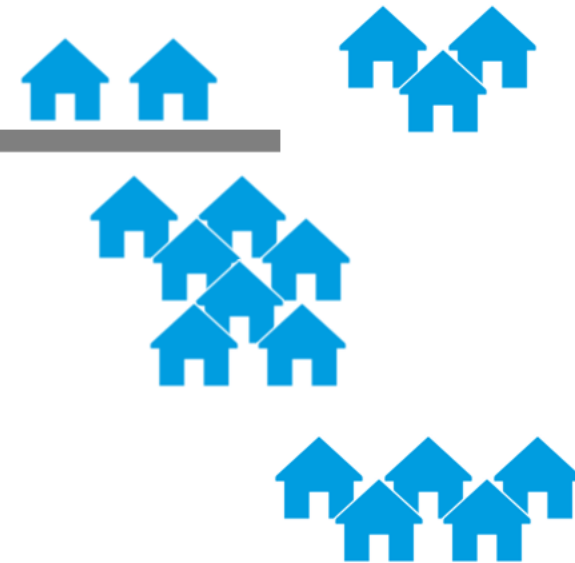
Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd



DAEB





Denkrichting
Flexibiliseren.

De huidige situatie op
de woningmarkt.

3.
Flexibiliseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd



710 euro

Gereguleerd



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

3.
Flexibiliseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd



710 euro

Gereguleerd

Niet-DAEB
o.b.v. kwaliteit



DAEB





Beleidsintensivering: de scheiding gebeurt op basis van puntenstelsel en niet van feitelijke huur.

3. Flexibiliseren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd

Niet-DAEB
o.b.v. kwaliteit



DAEB



Er ontstaat een groot niet-DAEB segment zonder staatsteun, maar mét flexibiliteit om woningen 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.

3.
Flexibiliseren

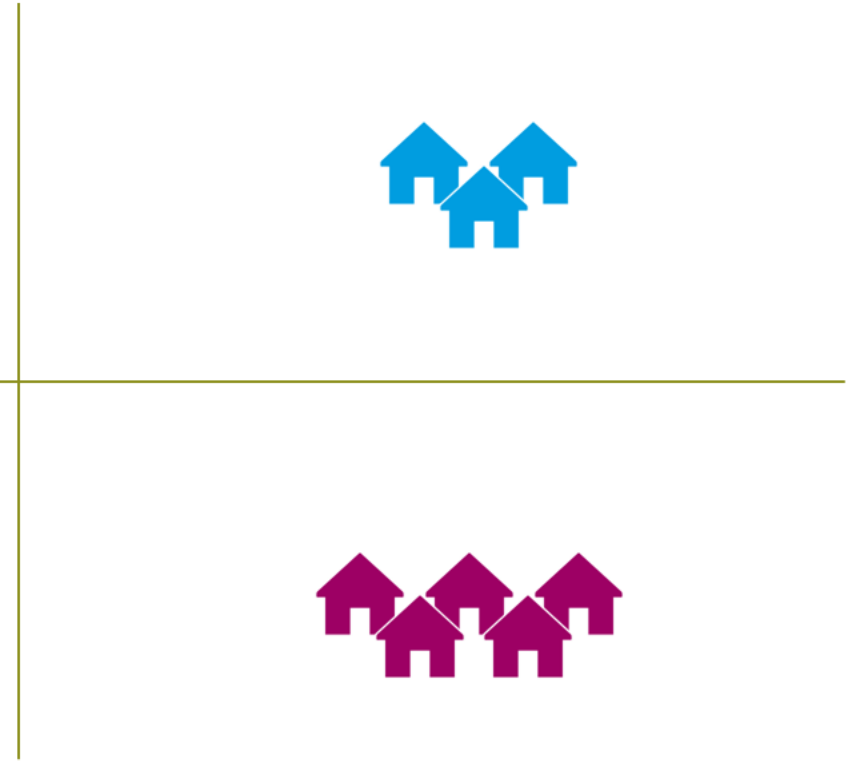
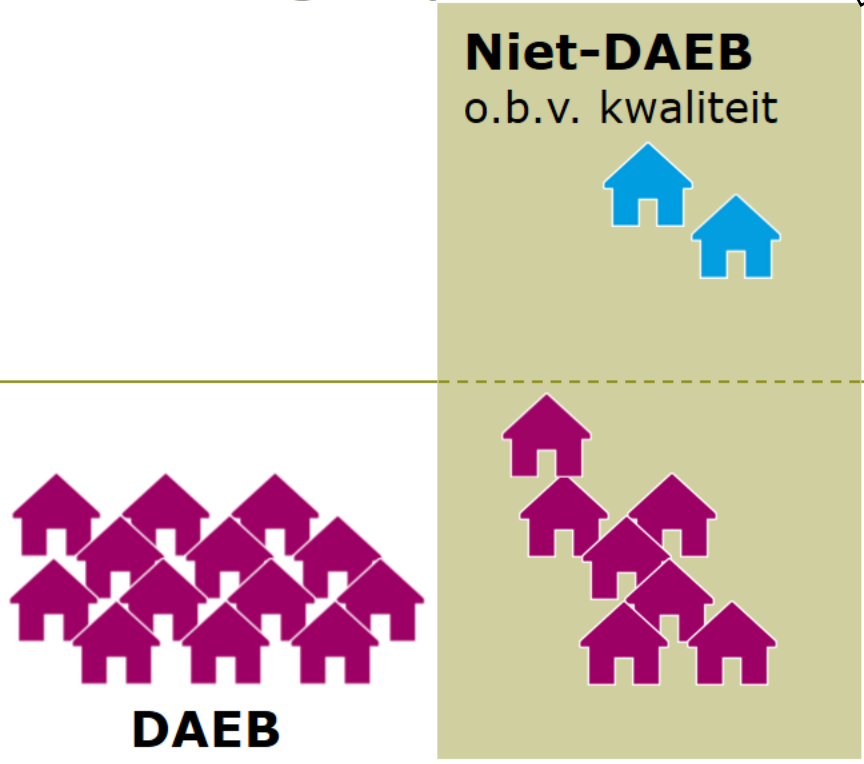
Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd



3.
Flexibiliseren

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

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd

Niet-DAEB
o.b.v. kwaliteit



Sociaal middensegment



DAEB

In de denkrichting Activeren wordt het middensegment groter door forse inzet op juridische splitsing van corporatiebezit.

Net als bij flexibiliseren vindt splitsing plaats op basis van objectieve woningkwaliteit; flexibiliteit in toewijzing (geen inkomensgrens of passend toewijzen) wordt dus weer uitgeruild tegen staatssteun.

4. Activeren

Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

710 euro

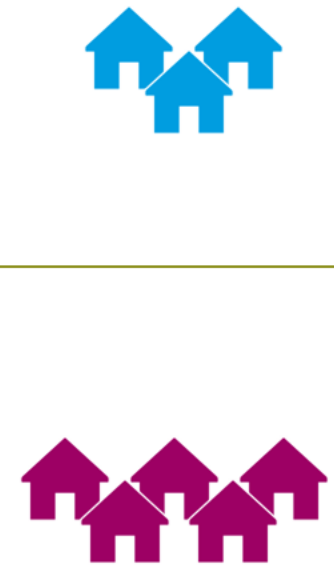
Gereguleerd

Niet-DAEB
o.b.v. kwaliteit





DAEB





De flexibele niet-DAEB woningen komen na juridische splitsing in woningvennootschappen. Deze kunnen worden gebundeld om schaalvoordelen te bereiken.

4.
Activeren

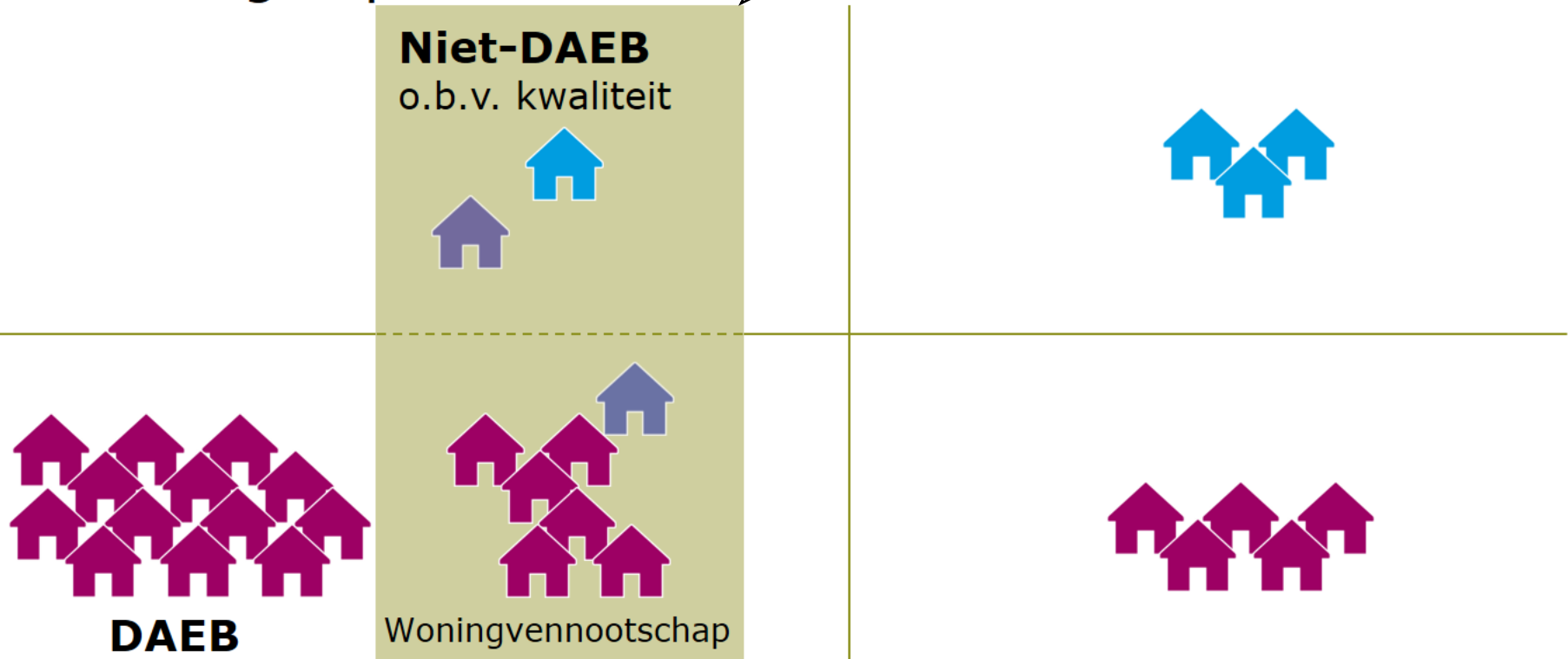
Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

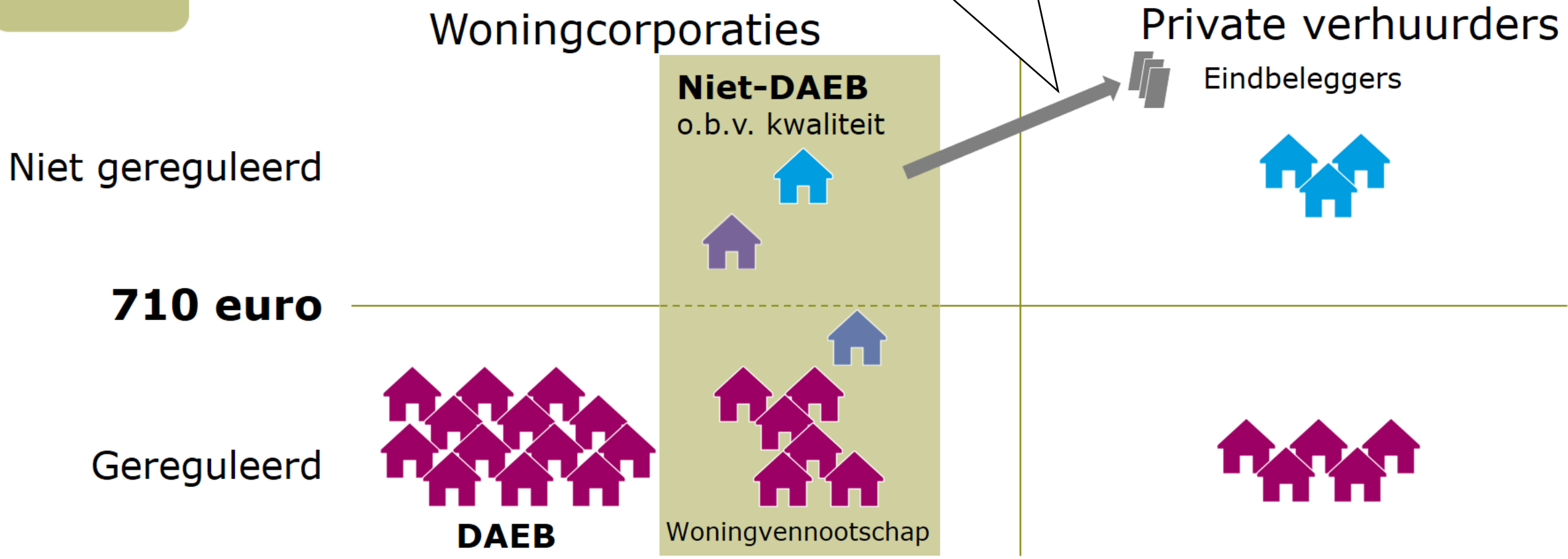
710 euro

Gereguleerd



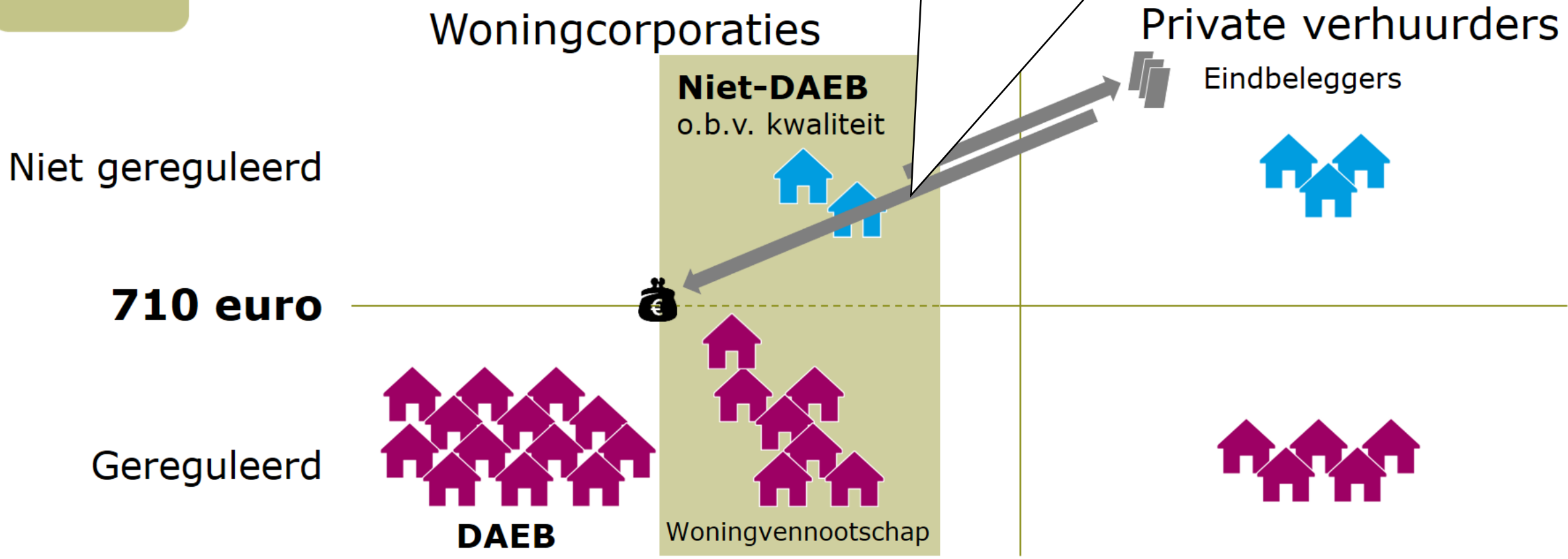
Wezenlijk is echter dat ook andere partijen (zoals eindbeleggers) aandelen van woningvennootschappen kunnen verwerven.

4.
Activeren



Er komt een kapitaalimpuls via de dochter naar de corporaties. (Inter)nationaal kapitaal wordt vastgelegd en corporatievermogen vrijgemaakt; er kan fors geïnvesteerd worden in sociale huur en middensegment, in verbeteringen en verduurzaming.

4.
Activeren



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

4.
Activeren

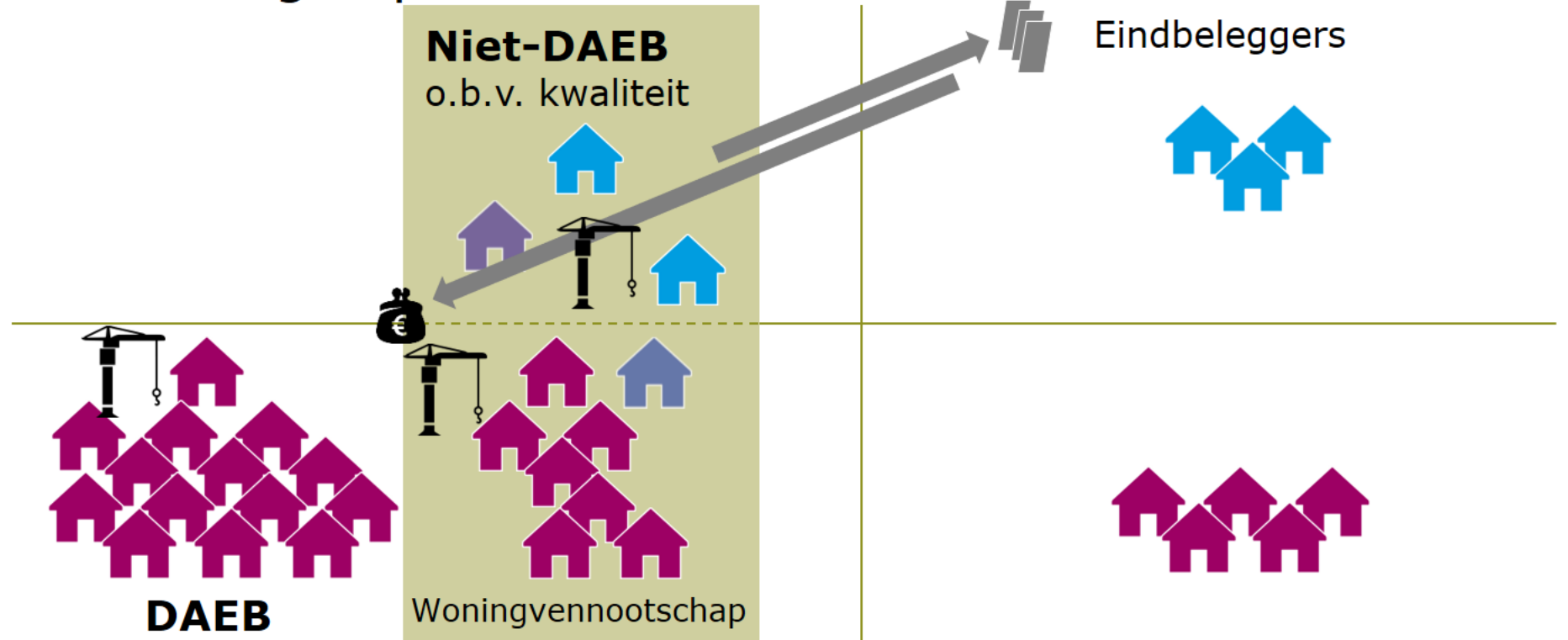
Woningcorporaties

Private verhuurders

Niet gereguleerd

710 euro

Gereguleerd





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



Publieke invloed op middensegment

Nieuwbouw

Privatiseren

Flexibiliseren

Activeren

Publieke belangen in het middensegment wijken niet wezenlijk af van die in de sociale huursector of de koopmarkt. Ook hier gaat het om betaalbaarheid, voldoende aanbod, kwaliteit van woning en omgeving en toegankelijkheid voor iedereen.

In een kapitaalintensieve voorraadmarkt als de woningmarkt is er geen sprake van gelijke marktmacht tussen consumenten en aanbieders. In zo'n situatie is een bepaalde mate van publieke invloed dan ook zinvol.

De volgende dia laat, tot slot, zien welke vormen van publieke invloed er zijn in de 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 gemeente via prestatieafspraken	✓	✗	✓	✓
Invloed gemeente via gronduitgifte	✓	–	–	–
Invloed gemeente via zienswijze bij verkoop	–	✓	–	–
Passend toewijzen gereguleerde niet-DAEB	–	–	✓	✗
Huurbeleid corporatie	✓	✗	✓	✓



Planbureau voor de Leefomgeving

Middag van het middensegment

www.pbl.nl

23 januari 2017 | #midseg