

RAPPORT

Nieuwbouw van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens door marktpartijen

Omvang, condities en gemeentelijk beleid

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Nieuwbouw van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens door marktpartijen

Omvang, condities en gemeentelijk beleid

Opdrachtgever



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

Arend Bongers ; Arend.Bongers@minbzk.nl

Projectnummer RIGO P44350

Datum 8 juni 2022

Dit onderzoek is uitgevoerd door:

RIGO research & advies www.rigo.nl

Contactpersoon: Hans van der Reijden hans.vander.reijden@rigo.nl

Wat kost de bouw van een huurwoning www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl

Contactpersoon: Thijs Luijkx t.luijkx@ijkx.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet verkennend onderzoek	3
2	Omvang fenomeen en kenmerken	5
2.1	Achtergrond: marktpartijen en de verhuur onder de liberalisatiegrens	5
2.2	Aantal gemeenten met verhuur van nieuwbouw door marktpartijen	5
2.3	Om hoeveel woningen gaat het?	6
2.3.1	Cijfers bij gemeenten beperkt beschikbaar	6
2.3.2	Opleveringen/productie afgelopen paar jaar	7
2.3.3	Woningbouwplannen en het aandeel verhuurd door marktpartijen	8
2.4	Kenmerken woningen	10
3	Sturing door gemeenten	13
3.1	Doelgroepen	13
3.2	Meest gebruikte instrumentarium en instandhouding	14
3.3	Handhaving en monitoring	16
3.4	Beleid verschilt sterk per gemeente en is in ontwikkeling	17
4	Conclusies	19
Bijlage 1	Enquête	23
Bijlage 2	De mogelijkheden en onmogelijkheden van monitoring	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het woningtekort in Nederland manifesteert zich in vele segmenten op de woningmarkt. Gemeenten richten zich behalve op voldoende productie (aantallen) ook specifiek op het betaalbare segment. Gemeenten nemen vaak een aandeel gereguleerde huurwoningen op in haar bouwprogramma. Dit zijn **nieuwe woningen met een huur onder de liberalisatie-grens** (momenteel met een huur onder de 763 euro per maand; zie ook definitie kader 1). Doorgaans werden deze tot dusverre gebouwd en verhuurd door corporaties.

Signalen wijzen erop dat deze gereguleerde woningen steeds vaker ook worden gebouwd en geëxploiteerd door marktpartijen¹. De vraag rijst wat de omvang is van deze productie door marktpartijen en hoe deze huurwoningen zich verhouden tot de nieuwbouw door corporaties, in termen van bijvoorbeeld huurprijs, kwaliteit, passend toewijzen en de termijn waarop de woningen verkocht (mogen) worden. Ook is de vraag of en hoe gemeenten voorwaarden stellen aan de verhuurders uit de marktsector en welk instrumentarium men daarvoor gebruikt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft RIGO gevraagd een kort (verkenkend) onderzoek uit te voeren naar de omvang en achtergronden van dit fenomeen. De vraagstelling hierbij is:

- Hoeveel huurwoningen (met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) zijn of worden opgeleverd en in exploitatie genomen door commerciële partijen tussen 2019 en 2024?; En hoeveel zitten er in de woningbouwplannen?
- Wat is de huurprijs, het woningtype en de woninggrootte van deze woningen en hoe verhouden deze zich tot de nieuwbouw door corporaties?
- Wie wonen in deze woningen en welke doelgroep (huishoudensinkomen, gebruik van huurtoeslag) wordt beoogd in de plannen?
- Welke randvoorwaarden stellen gemeenten aan huurwoningen (met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) die door marktpartijen worden gebouwd en geëxploiteerd?
- Hoe monitoren en handhaven gemeenten dit beleid?

Kader 1 Wat is een “sociale woningbouw”

Met het begrip “sociale huurwoning” wordt in de volkshuisvesting, afhankelijk van de omstandigheden, elke keer net wat anders bedoeld. De volgende voor groot deel overlappende definities komen voor:

- Woningcorporatiewoning

Soms bedoelen mensen met “sociale huurwoning”: “een woning van een woningcorporatie (gereguleerd of geliberaliseerd verhuurd, in DAEB-segment of niet in DAEB-segment). En andere keren bedoelen mensen enkel de “DAEB-woningen van woningcorporaties” als zij het over sociale woningen hebben. Onder DAEB-woningen vallen alle gereguleerde huurwoningen van corporaties. (Artikelen 47 t/m 48 van de Woningwet). Onder de DAEB vallen dus: alle woningen met een huur onder

¹ Hiermee wordt bedoeld alle niet particuliere partijen en niet-corporaties zoals financiers en (institutionele) beleggers.

de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben, waaronder de woningen die bij aanvang een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Als een woning wordt verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan wordt deze woning niet als een DAEB-woning aangemerkt.

- Niet-geliberaliseerd

Vaak wordt met sociale huurwoningen bedoeld: “woningen die verhuurd zijn met een gereguleerde huurovereenkomst (niet-geliberaliseerd)”, ongeacht wie die woningen verhuurt; zoals in de huurprijsregelgeving. Binnen de Huurprijsregelgeving onderscheid men gereguleerd en geliberaliseerd huurcontract, ongeacht de verhuurder. In art. 7:247 BW staat geregeld wanneer een huurovereenkomst geliberaliseerd is, of niet. Kort: geliberaliseerd, als de aanvangshuurprijs van zelfstandige woning boven de toenmalige toepasselijke liberalisatiegrens lag (tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 gold liberalisatie alleen voor woningen die voor het eerst bewoond werden (nieuwbouw/transformatie), vanaf 1 juli 1994 ook voor nieuwe huurcontracten voor bestaande woningen).

Die liberalisatiegrens wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld (art. 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en is gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag (art. 2 Besluit huurprijzen woonruimte).

Alleen zelfstandige woningen kunnen een geliberaliseerd huurovereenkomst hebben, want de liberalisatieregeling geldt alleen voor zelfstandige woningen (art. 7:247 BW). Dus alle onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen zijn “sociale huurwoningen” (niet-geliberaliseerd huurcontract).

In de huurprijsregelgeving is dus niet de woning gereguleerd/geliberaliseerd, maar het huurcontract. Bij nieuwe verhuring kan de verhuurder weer kiezen tussen gereguleerde huur of (mits voldoende WWS-punten) geliberaliseerde huur.

En in de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen kan je zien hoeveel WWS-punten een woning minimaal moet hebben om tegen een huurprijs boven de liberalisatiegrens verhuurd te kunnen/mogen worden (Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte).

- Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening wordt sociale huur als volgt omschreven: **“huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in Bro, artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”** Met de aanvangshuurprijs wordt in de wet op de huurtoeslag bedoeld de Liberalisatiegrens. Het labelen van woningen in een bestemmingsplan als sociaal zoals bedoeld in het kader van de Bro zegt dus niets over wie de woning verhuurd.

Deze definitie uit het Bro sluit het beste aan op dit verkennend onderzoek mede omdat we ons hier richten op nieuwbouw. Gelet op het feit dat het begrip “sociale huur” soms verschillend gebruikt wordt en om misverstanden te voorkomen gebruiken we de benaming **“nieuwe huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens”**

1.2 Opzet verkennend onderzoek

Voor u ligt een verkennend onderzoek waarbij we proberen de actuele ontwikkelingen en het (gemeentelijk) beleid feitelijk in beeld te brengen. De insteek van dit onderzoek is inventariserend en beschrijvend van aard. Dit rapport gaat niet in op de wenselijkheid van de ontwikkelingen of al of geen sterkere regulering van huurwoningen verhuurd door marktpartijen of het aanscherpen van de definitie van 'sociale huur'.

Een belangrijk gegeven is dat er in Nederland (vooralsnog) geen landsdekkende registratie bestaat waar het aantal woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd door marktpartijen direct uit is af te leiden. Dit komt door het feit dat de huurprijs van woningen verhuurd door marktpartijen niet structureel geregistreerd wordt. (In bijlage 2 gaan wij verder in op de mogelijkheden en onmogelijkheden van monitoring). Er is een landelijke enquête onder gemeenten gehouden om toch een indicatie te geven van het aantal woningen in deze categorie. Met vijf casegemeenten, documentanalyse en enkele interviews is aanvullend gekeken naar huur onder de liberalisatiegrens verhuurd door marktpartijen en hoe gemeenten daarop sturen.

Enquête onder gemeenten

Alle gemeenten in Nederland zijn aangeschreven met het verzoek mee te doen aan een online enquête. Het gaat doorgaans om de beleidsdienst wonen die is aangeschreven. De enquête is opgenomen in bijlage 1. De enquête is door 42% van de gemeenten ingevuld. We zien dat de response redelijk gelijk verdeeld is over het land en naar gemeentegrootte (zie ook tabel 1).

Tabel 1 Response enquête gemeenten

Aantal inwoners	aantal gemeenten in NL	response	response %
< 20.000	77	31	40%
20.000 - 50.000	187	76	41%
50.000 - 100.000	56	29	52%
100.000 - 250.000	28	13	46%
vanaf 250.000	4	3	75%
Totaal	352	152	43%

Landsdeel	aantal gemeenten in NL	response	response %
Noord	40	17	40%
West	131	64	48%
Oost	76	33	42%
Zuid	105	38	34%
Totaal	352	152	42%

Interviews

Bij de casegemeenten is gezocht naar gemeenten waarvan bekend is dat er marktpartijen zijn die nieuwe woningen verhuren met een huur onder de liberalisatiegrens. Drie gemeenten liggen in de Randstad. Van de twee buiten de Randstad is één een middelgrote stad en één een kleinere gemeente. Binnen de Randstad is één grote stad onderzocht en twee plaatsen die dicht bij een stad liggen.

Bij de selectie is in eerste instantie gekeken naar gemeenten met een groot aandeel nieuwbouwwoningen die verhuurd worden door marktpartijen. Dit is immers wel bekend bij het kadaster, echter het aandeel onder de liberalisatiegrens (huurprijs) is dat niet. Bij een eerste selectie bleek uit gesprekken met gemeenten, dat een groot deel van deze woningen in de vrije sector vallen, waardoor de cases minder bruikbaar waren. Daarom is gekozen om ook

enkele cases van gemeenten te bekijken die in de enquête van dit onderzoek hebben aangegeven dat er huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens verhuurd worden door marktpartijen.

De case-gemeenten zijn door ons benaderd en er heeft een interview plaatsgevonden met de betreffende gemeente. Het doel was om enige verdieping te krijgen in het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van nieuwbouw en verhuur door marktpartijen van woningen onder de liberalisatiegrens. Naast deze gemeenten heeft er ook een interview plaatsgevonden met IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).

2 Omvang fenomeen en kenmerken

2.1 Achtergrond: marktpartijen en de verhuur onder de liberalisatiegrens

In het verleden was het vaak zo dat gemeenten door o.a. actief grondbeleid voldoende betaalbare huurwoningen konden laten ontwikkelen door corporaties. Sinds de financiële crisis zijn veel gemeenten overgestapt op faciliterend grondbeleid, waardoor zij de productie niet meer direct via de gronduitgifte kunnen sturen. Wel kunnen zij inmiddels een aandeel betaalbare huurwoningen vastleggen in hun woonvisie en ook vastleggen in het bestemmingsplan. Betaalbare huur wordt daarbij gedefinieerd als woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (en soms wordt ook middeldure huur vastgelegd). Marktpartijen kunnen zo bij de ontwikkeling van een plan geconfronteerd worden met de opgave om (ook) betaalbare huurwoningen te bouwen. Soms worden deze woningen aangeboden aan corporaties. Corporaties gaan doorgaans alleen in op een dergelijk aanbod als de woningen in het portefeuillebeleid passen. Er zijn echter verschillende voorbeelden bekend waarin marktpartijen de nieuwe huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) verhuren. In dit onderzoek gaan we in op die laatste categorie.

Een andere reden voor marktpartijen om betaalbare huurwoningen te bouwen die in de praktijk naar voren komt is dat er een lokale rendabele markt voor woningen met een prijs onder de liberalisatiegrens is. We hebben het dan over bijvoorbeeld kleinere appartementen gericht op een doelgroep zoals starters en (internationale) studenten en kenniswerkers. Deze woningen voorzien vaak in een behoefte waar nog niet in werd voorzien. Naast reguliere nieuwbouw is in dit segment ook sprake van toevoegingen door transformatie. Sinds de wijzigingen in het puntenstelsel is het, op locaties met een hoge WOZ-waarde, mogelijk om kleine woningen te bouwen, die na de termijn waarin ze binnen de liberalisatiegrens verhuurd moeten worden, naar de vrije sector kunnen (op grond van het aantal WWS-punten).

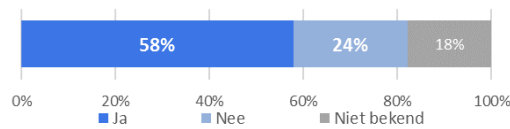
2.2 Aantal gemeenten met verhuur van nieuwbouw door marktpartijen

Ongeveer 60% van de gemeenten die hebben meegedaan aan het onderzoek geeft aan dat er nieuwbouwwoningen worden verhuurd door marktpartijen met een huur onder de liberalisatiegrens. (zie figuur 1 op de volgende pagina). Er is echter ook 18% van de aangeschreven beleidsmedewerkers wonen die aangeeft niet precies te weten of hier binnen de gemeente de laatste jaren of de nabije toekomst sprake van is. Tellen we deze laatste groep niet mee dan komen we op een hoger percentage van rond 70% van de geënquêteerde gemeenten alwaar sprake is van nieuwbouw en verhuur door marktpartijen onder de liberalisatiegrens.

We zien het aandeel van 70% niet sterk veranderen als we kijken naar de spreiding over Nederland. De verhuur van nieuwbouw onder de liberalisatiegrens door marktpartijen komt zowel in kleine als grote gemeenten in het hele land voor. Wel zien we dat in grotere gemeenten hier wat vaker sprake van lijkt te zijn en ook wat vaker in het westen van het land, al zijn de verschillen niet groot. Uit deze enquête onder 152 gemeenten blijkt dat het fenomeen overal voorkomt.

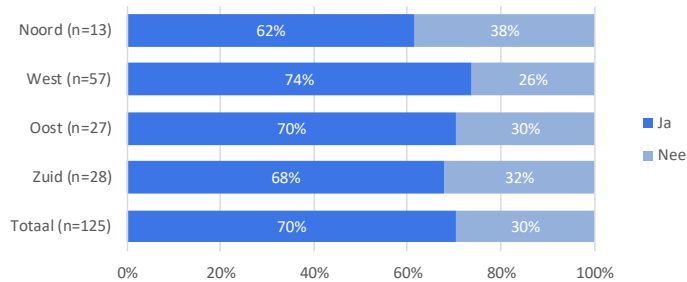
Figuur 1 Worden in uw gemeente nieuwbouwwoningen verhuurd door marktpartijen met een huur onder de liberalisatiegrens? Het gaat om de afgelopen paar jaar of de nabije toekomst.

A: Totaal alle respondenten (N=152 gemeenten)

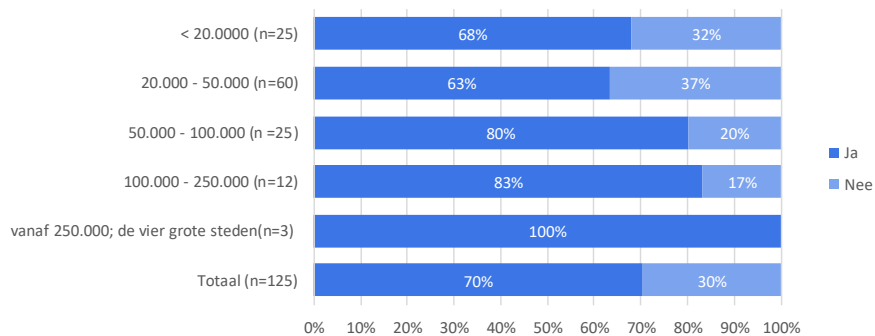


B: Gemeenten die het wel weten (antwoord ja of nee); We tellen dus gemeenten die het niet weten niet mee (N=125 gemeenten)

Naar landsdeel



Naar gemeentegrootte



2.3 Om hoeveel woningen gaat het?

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven blijkt dat in ongeveer 70% van de geënquêteerde gemeenten (die hier een uitspraak over kunnen doen) sprake is van verhuur door marktpartijen van nieuwe woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Een belangrijke vraag is om hoeveel projecten/woningen het nu gaat. Ofwel, om welk deel van de nieuwbouwproductie onder de liberalisatiegrens gaat het nu.

2.3.1 Cijfers bij gemeenten beperkt beschikbaar

Een relatief grote groep (28% van de gemeenten) geeft aan dat er wel woningen onder de liberalisatie grens zijn opgeleverd of gepland die worden verhuurd door marktpartijen. Echter weet deze groep niet om hoeveel woningen het precies gaat en geeft ook geen inschatting (zie ook kader 2). (Voor een tweetal grote gemeenten hebben we daar nog nader contact over opgenomen en zijn de gegevens via andere bronnen achterhaald).

Als het gaat om de opleveringen in de afgelopen paar jaar zien we dat dat 45% van de gemeenten een inschatting kan geven hoeveel woningen er zijn opgeleverd in de afgelopen jaren die verhuurd worden door marktpartijen (met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens). Als het gaat om de plannen is dat aandeel hoger (63%).

Kader 2 Monitoring opleveringen door gemeenten (nog) zeer beperkt

Het aandeel opgeleverde woningen onder de liberalisatiegrens door corporaties wordt al geruime tijd bijgehouden. Dit wordt ook centraal bijgehouden samen met mutaties binnen de bestaande voorraad en maakt vaak ook onderdeel uit van prestatieafspraken.

Anders is het voor de categorie woningen gerealiseerd en verhuurd door marktpartijen onder de liberalisatiegrens. Er is zoals in de inleiding aangegeven vooralsnog geen sprake van een landsdekende registratie. Ook gemeenten zelf hebben vaak geen zicht op deze categorie. Dit wil niet zeggen dat er helemaal geen gegevens zijn maar deze zijn versnipperd aanwezig. De ene gemeenten heeft hier wel structureel inzicht in en de ander (nog) niet. Vaak weet een gemeente wel bij welke recente projecten of plannen het speelt maar het bijhouden van statistieken ontbreekt (nog). We zien dat het onderwerp wel speelt, waarbij veel gemeenten aangeven dit graag beter te gaan registreren. Vooralsnog kunnen veel gemeenten het totaal aandeel betaalbare huurwoningen (dus inclusief verhuurd door marktpartijen) niet goed monitoren. Landelijk kan dit momenteel ook niet omdat huurprijzen niet centraal worden geregistreerd. In bijlage 2 gaan wij verder in op de mogelijkheden en onmogelijkheden van monitoring.

In de gemeentelijke overzichten met betrekking tot woningbouwplannen is doorgaans het aandeel onder de liberalisatiegrens (sociale woningbouw) opgenomen. De inschatting van het aantal nog op te leveren woningen binnen plannen voor woningen onder de liberalisatiegrens is dus nage-noeg overal bekend op gemeenteniveau. Ook wordt deze gemeentelijke informatie ook steeds vaker op provinciaal niveau (provinciale monitor woningbouwplannen) op een rij gezet. Het is echter geen gemeengoed om het aandeel verhuurd door marktpartijen binnen deze groep centraal te registreren door gemeenten. Ook in de provinciale planmonitoring, welke op dit moment de belangrijkste bron is voor een overzicht van alle bouwplannen in Nederland, ontbreekt deze subcategorie vooralsnog.

Zie verder ook de paragraaf 3.3. over wat gemeenten zelf zeggen over de (on)mogelijkheden over Handhaving en monitoring.

2.3.2 Opleveringen/productie afgelopen paar jaar

Voor de gemeenten die kunnen inschatten hoe groot het aandeel is dat door marktpartijen onder de liberalisatiegrens verhuurd is of gaat worden, komt het volgende beeld naar voren:

Allereerst dienen we bij de interpretatie van de cijfers rekening mee te houden dat zoals eerder aangegeven van alle geënquêteerde 30% de gemeenten aangeeft dat er geen nieuwe woningen worden verhuurd door marktpartijen (zie ook Figuur 1). Ook geeft een deel van de gemeenten aan dat er tot op heden geen sprake was van verhuur door marktpartijen maar in de plannen die op stapel staan wel (10%). Totaal dus 40%.

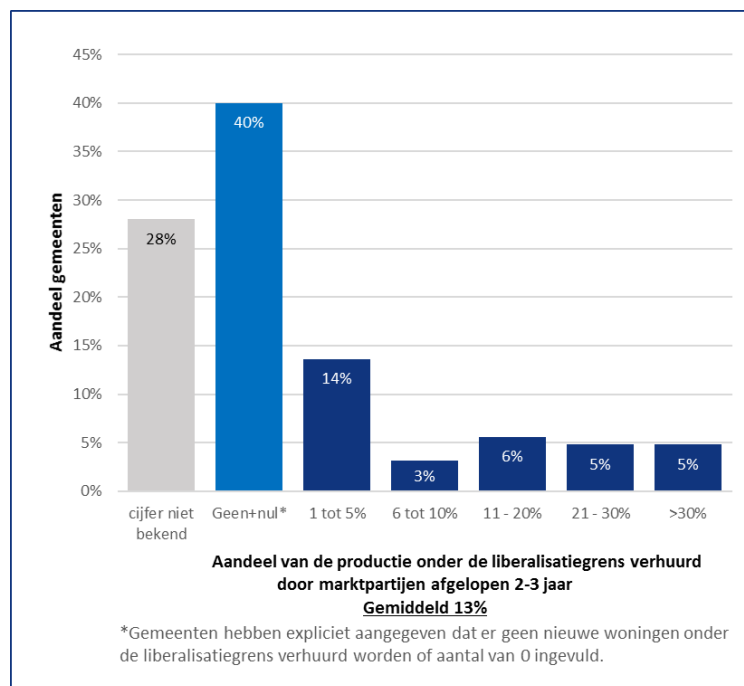
Van de groep gemeenten waar sprake is van verhuur door marktpartijen in de afgelopen drie jaar én cijfers heeft aangeleverd (n= 40 gemeenten) zien we dat het aandeel binnen de productie onder de liberalisatiegrens nogal fluctueert tussen gemeenten (zie ook Figuur 2) .

We zien dat bij een deel van de gemeenten het aandeel lag tussen 1 en 5% van het de totale nieuwbouw onder de liberalisatiegrens. Toch zijn er ook gemeenten waar dit aandeel juist relatief hoog ligt. De genoemde relatief grote verschillen tussen gemeenten lijken op basis van deze enquête niet direct te relateren aan bijvoorbeeld de gemeentegrootte of ligging in Nederland (marktdruk). Al zien we bijvoorbeeld dat in steden als Utrecht, Delft en Amstelveen het aandeel relatief hoog is. Dit zou eerder verklaard kunnen worden doordat het relatief vaker gaat om studenten/starters- woningen.

Voorts speelt mee dat in de wat kleinere gemeenten doorgaans niet om een continue bouwstroom gaat maar om verschillende typen bouwprojecten met ieder hun eigen bouwprogramma. Het ene jaar kan er een project tussen zitten met veel corporatie woningen en de ander keer een project met relatief veel woningen verhuurd door marktpartijen. Zo zien we

onder andere twee (kleinere) gemeenten waar dit aandeel zelfs op honderd procent lag. Het ging in deze gevallen dan ook om één bouwproject terwijl er verder nauwelijks of geen woningen door corporaties waren opgeleverd. Toch gaf ook de gemeente Utrecht aan dat hun relatief hoge aandeel de afgelopen twee jaar niet representatief is wegens de genoemde fluctuaties.

Figuur 2 Spreiding van het aandeel (%) door marktpartijen verhuurd van totaal aantal opgeleverde huurwoningen/productie onder de liberalisatiegrens (aflopen 2 à 3 jaar) N=125



Om een indicatie te geven van het gemiddeld aandeel voor alle gemeenten dienen we uiteraard ook de gemeenten te betrekken die duidelijk aangaven dat er juist geen recent opgeleverde woningen worden verhuurd door marktpartijen onder de liberalisatiegrens. (De gemeenten die het niet weten tellen we uiteraard niet mee in de berekening). We komen dan op een gewogen gemiddelde² van **13%** van de gerealiseerde woningen onder de liberalisatiegrens dat wordt verhuurd door marktpartijen. Ook indien we de gemeenten betrekken waar juist geen sprake is van verhuur door marktpartijen zien we geen duidelijk patroon m.b.t. gemeentegrootte of ligging binnen Nederland.

2.3.3 Woningbouwplannen en het aandeel verhuurd door marktpartijen

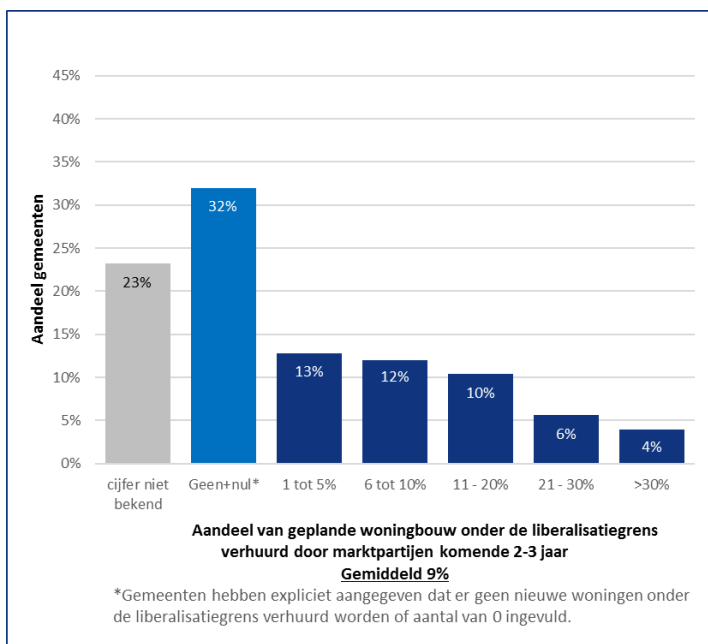
Er is gemeenten ook gevraagd een inschatting te geven van het aandeel nieuwbouw in plannen onder de liberalisatiegrens die zullen worden verhuurd door marktpartijen. Hier komt het volgende beeld naar voren:

We zien (in Figuur 3) dat ook het aandeel van de geplande woningen onder de liberalisatiegrens dat verhuurd zal worden door marktpartijen nogal verschilt tussen gemeenten. Dit kan lopen van een paar procent tot meer dan 30%.

² Bij deze inschatting is steeds gewogen naar de omvang woningbouwproductie in de aflopen 3 jaar voor de betreffende gemeente. Zo telt het aandeel van gemeenten met een lage productie minder zwaar mee in het totale gemiddelde (en vice versa).

Wanneer we ook hier de gemeenten meenemen die duidelijk aangeven dat er geen sprake is van verhuur door marktpartijen in de toekomstige plannen (32%), komen we op een gewogen gemiddelde² van **9%** binnen de geplande woningbouw van huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de komende 2 à 3 jaar. De overige 91% wordt dus door corporaties verhuurd.

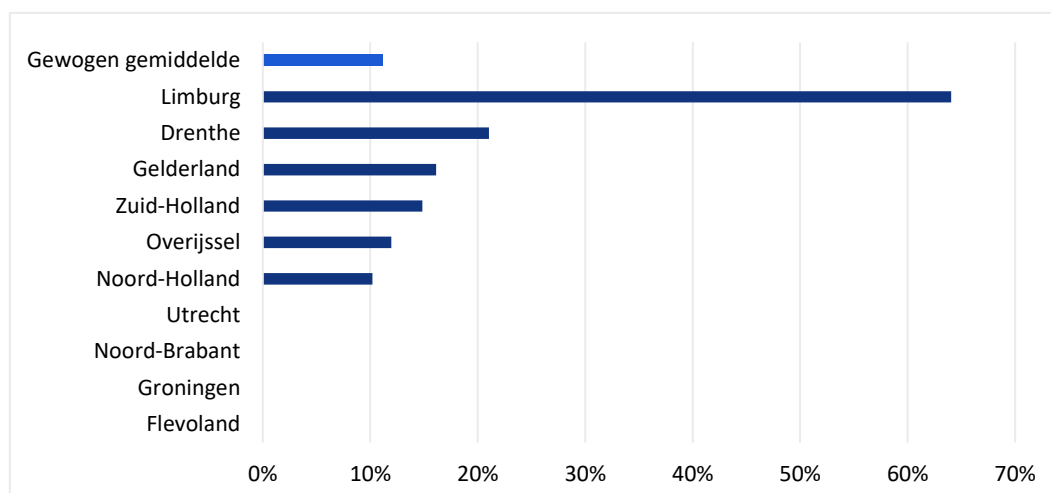
Figuur 3 Woningbouwplannen: Inschatting aandeel (%) door marktpartijen te verhuren van totaal aantal nieuwbouw onder de liberalisatiegrens. [Nieuwbouw komende 2 à 3 jaar] N=125



Er lijkt op basis van deze enquête niet direct geconcludeerd te kunnen worden dat het aandeel binnen plannen aan het toenemen is ten opzichte van het recente verleden. Dit geldt uiteraard voor het gemiddelde. Wanneer we kijken naar individuele gemeenten zien we zowel gemeenten waar het aandeel wat toeneemt in de plannen als ook gemeenten waar het juist afneemt in de plannen. Dit laatste lijkt ook een duidelijk relatie te hebben met het beleid van de betreffende gemeente. Er zijn gemeenten die expliciet beleid hebben geformuleerd om de verhuur door marktpartijen in de toekomst te reguleren/ in te perken (zie ook hoofdstuk 3).

Kader 2 Indicatie op basis van woningbouwimpulsgelden

Om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpulsgelden dienden gemeenten vanaf de tweede tranche op te geven hoeveel betaalbare huurwoningen door marktpartijen gerealiseerd en verhuurd gingen worden. Het gemiddelde aandeel is 11% van de betaalbare huurwoningen. Dit ligt in lijn met de uitkomst van onze enquête. Het beeld is echter zeer divers. In provincies met een hoge druk op de woningmarkt, zoals Utrecht, is het aandeel 0%, terwijl dit in Limburg 64% is. Dit illustreert in elk geval ook weer dat het fenomeen niet alleen voorkomt in de Randstad. Het lage percentage in de provincie Utrecht hangt mogelijk samen met het gemeentelijk beleid (ten aanzien van inzet woningbouwimpulsgelden).



Opmerking: In de provincies Zeeland en Friesland zijn geen woningbouwimpulsgelden toegekend in tranche 2 en 3

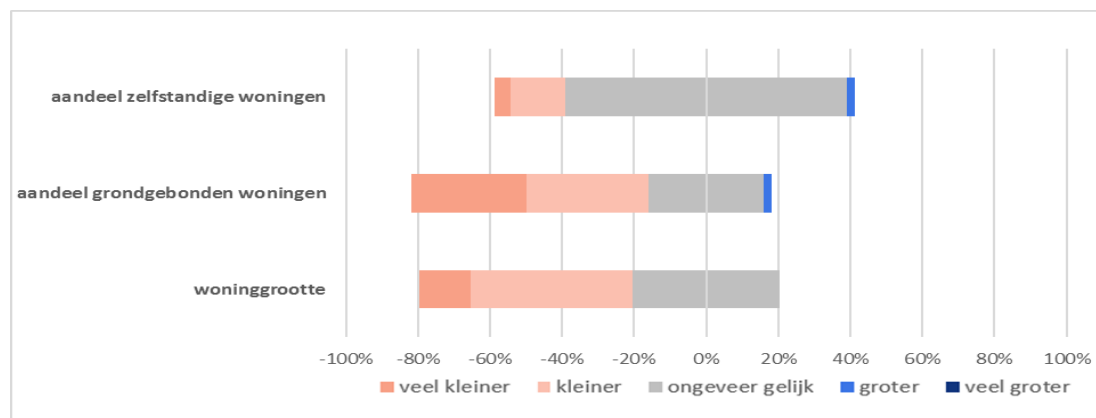
2.4 Kenmerken woningen

Fysieke kenmerken

Uit de enquête komt naar voren dat marktpartijen volgens de gemeenten vaker nieuwe appartementen verhuren dan corporaties. Ook is het oppervlak van de woningen volgens gemeenten vaak kleiner dan die van nieuwe corporatiewoningen. (Zie ook Figuur 4).

In de meeste casegemeenten die we nader hebben onderzocht bouwen marktpartijen vooral appartementen. Eengezinswoningen zijn een grote uitzondering. Het kan gaan om appartementencomplexen (met name in de grotere steden) maar ook vaak nieuwe appartementen boven winkels (ook in de dorpskernen). We zien een apart segment met kleine studio's gericht op studenten, starters en buitenlandse studenten of arbeidsmigranten. Dat laatste valt ook op te maken uit de Engelstalige websites via welke de studio's verhuurd worden. Eén van de casegemeenten hanteert ondergrenzen voor de woninggrootte van huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Deze zijn vastgelegd in de doelgroepenverordening en gelden voor alle nieuwe huurwoningen. Ook enkele andere gemeenten hanteren minimum oppervlakten voor sociale huurwoningen.

Figuur 4 Op welke manier verschillen de nieuwbouwwoningen verhuurd door marktpartijen (onder de liberalisatiegrens) van de nieuwbouwwoningen verhuurd door corporaties?



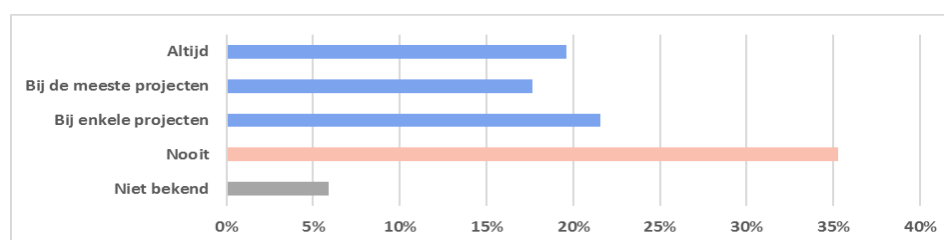
Huurprijs

De huurprijs van de woningen ligt altijd op of onder de liberalisatie grens. Exacte gegevens over de huurniveaus van de woningen onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door marktpartijen hebben wij (vooralsnog) niet onderzocht. Zoals eerder aangegeven ontbreken registratiegegevens over de huurprijs binnen de marktsector.

Wel komt uit de interviews naar voren dat de marktpartijen vaak insteken op een huur die tegen de liberalisatiegrens aan ligt. Een uitzondering zijn de kleine studio's voor (internationale) studenten en jongeren. In enkele gevallen worden bovenop de huur kosten gerekend voor gemeenschappelijke voorzieningen die de woonlasten verhogen. Dit lijkt vooral voor te komen bij enkele partijen. Het is lastig om op basis van deze verkennende studie te concluderen dat dit altijd gebeurt in heel het Land. Ook zien we dat gebruik wordt gemaakt van tijdelijke contracten. Dit kunnen corporaties niet, behoudens enkele uitzonderingen.

We hebben gemeenten gevraagd of men nog nadere eisen aan de huurprijs (aanvangshuur) stelt bij verhuur door marktpartijen, anders dan dat deze onder de liberalisatiegrens moet liggen. Ruim een derde (37%) geeft aan altijd, of bij de meeste projecten, nadere eisen te stellen aan het huurniveau. Ongeveer 35% zegt dit juist nooit te doen en 22% bij enkele projecten.

Figuur 5 Stelt uw gemeente nadere eisen aan de huurprijs (aanvangshuur) bij verhuur door marktpartijen, anders dan dat deze onder de liberalisatiegrens moet liggen?



Indien men nadere eisen stelt gaat dit vooral om:

- Aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen (33%)
- Passend bij het inkomen (33%)
- Instandhoudingstermijn als "sociale huur"³ (24%)
- Aandeel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (10%)

³ "Sociale huur" zoals genoemd door gemeenten. Gelet op de context van het onderzoek gaan wij ervan uit dat "woningen met een huur onder de liberalisatiegrens" bedoeld wordt.

Kleine gemeente Gelderland: *“Wij sturen op basis van de doelgroepenverordening. Omdat marktpartijen wel geïnteresseerd zijn in huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens als de exploitatietermijn 10 jaar is en veel minder als deze 25 jaar is, hebben we onze doelgroepenverordening hierop aangepast. Ook hebben we in de nieuwe woonvisie opgenomen dat we met marktpartijen die huurwoningen met een huurprijs onder liberalisatiegrens willen realiseren overeenkomen, dat zij - vergelijkbaar met de corporaties - een bijdrage leveren aan het huisvesten van statushouders. M.a.w. we sluiten marktpartijen niet uit, maar willen een gelijk speelveld creëren”*

3 Sturing door gemeenten

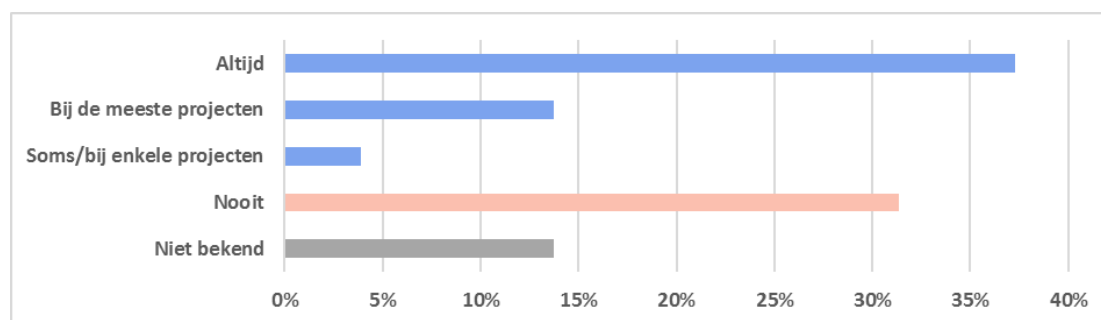
Het moge bekend zijn dat zowel het Rijk als de gemeenten over een sturingsinstrumentarium beschikken dat van toepassing is op de sociale huursector. Voor de corporatiesector is de Woningwet van toepassing die zowel de directe verantwoording aan het rijk regelt als hetgeen gemeenten in haar verordeningen en prestatieafspraken kunnen afspreken.

In deze verkennende studie is vooral van belang inzicht te krijgen in hoeverre gemeenten ook eisen stellen aan de verhuur van woningen onder de liberalisatiegrens door marktpartijen. De vraag is ook hoe ze dit doen en of zich hier momenteel relevante ontwikkelen in voortdoen.

3.1 Doelgroepen

De meeste gemeenten stellen **maximale inkomenseisen** ook bij de toewijzing van woningen onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door marktpartijen. Dit zijn ook de gemeenten waar dit geregeld is via de doelgroepenverordening of de huisvestingsverordening. Toch worden bij ongeveer 33% van de gemeenten geen maximale inkomenseisen gesteld. Dit zijn de gemeenten die enkel afspraken hebben vastgelegd over aanvangshuur en de instandhoudingstermijn.

Figuur 6 Stelt uw gemeente maxima aan het huishoudinkomen bij de toewijzing van woningen (onder de liberalisatiegrens) die worden gerealiseerd en verhuurd door marktpartijen?



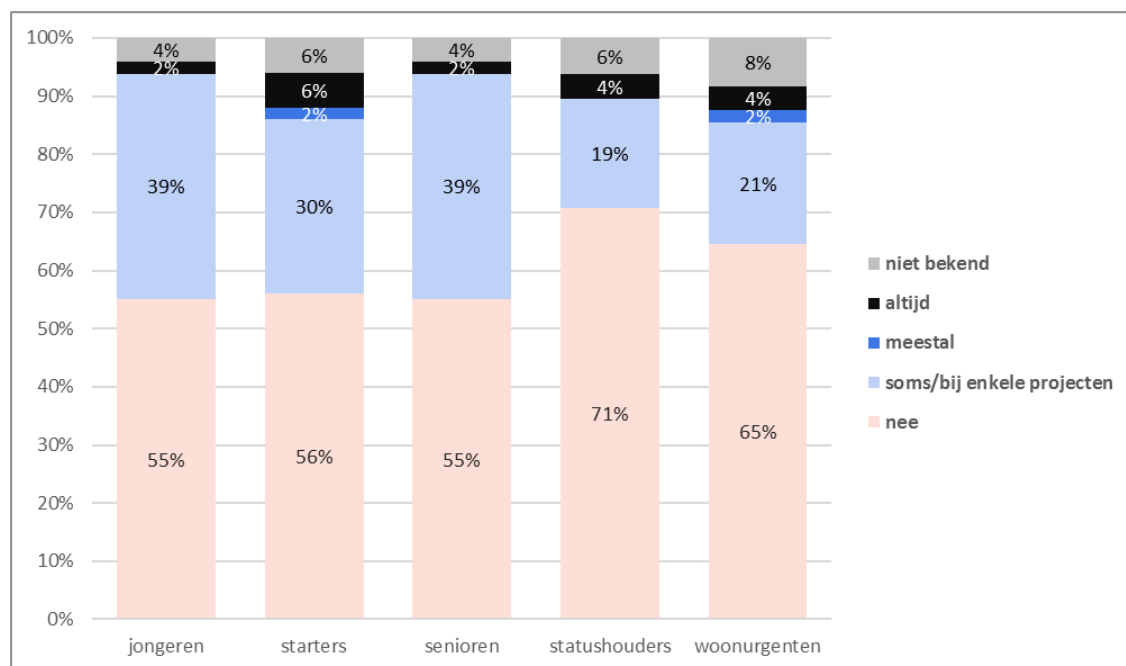
Het toewijzen aan specifieke doelgroepen zoals woonurgente, senioren, starters en statushouders, zoals geldt voor corporatiewoningenwoningen, vindt maar in een zeer beperkt aantal gemeenten plaats in het markthuur segment (zie figuur 7).

Marktpartijen bieden de woningen aan via bijvoorbeeld projectenwebsites. Hier geldt huurders niet op een de wachtlijst hoeven voor deze woningen.

Uit de interviews komt naar voren dat sommige gemeenten momenteel wel woningen die verhuurd (gaan) worden door marktpartijen willen toewijzen via het (lokale/regionale) woonruimteverdelingssysteem of dat overwegen te gaan doen.

Uit onze casestudies en een interview met de NVIB komt naar voren dat bij de verhuur door marktpartijen regelmatig ook minimale inkomenseisen worden gesteld. Hiervoor gelden dan vuistregels wat betreft het inkomen in relatie tot de huur (huurquote). We hebben dit echter niet gemeentebreed onderzocht (was geen onderdeel van de enquête).

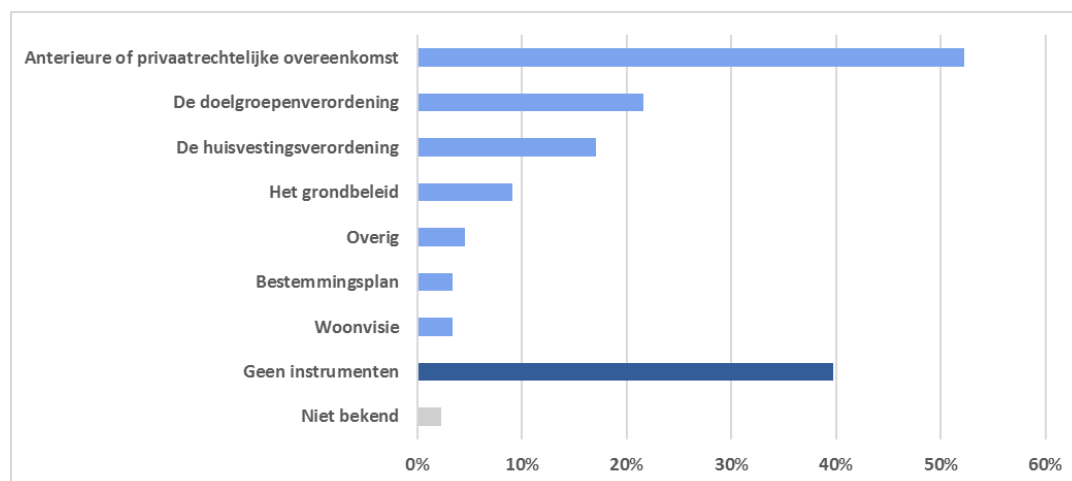
Figuur 7 Worden met marktpartijen afspraken gemaakt over het toewijzen (dus niet alleen labels) van woningen aan specifieke doelgroepen zoals jongeren, senioren, starters, statushouders en woonurgenden?



3.2 Meest gebruikte instrumentarium en instandhouding

Aan de gemeenten is gevraagd met welk instrumentarium de gemeente eisen stelt aan de nieuwbouw van woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd door marktpartijen.

figuur 8 Waar (in welk instrumentarium) heeft uw gemeente eisen gesteld aan de nieuwbouw (onder de liberalisatiegrens) verhuurd door marktpartijen? Meerder antwoorden mogelijk; (n=88)



Indien aanpassing van het bestemmingsplan nodig is voor nieuwbouw, kan de gemeente op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening 'sociale huur', 'middeldure huur' en/of 'sociale koop' ook als categorie opnemen in het bestemmingsplan en zo een gewenst programma afdwingen waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. In de praktijk varieert deze termijn veelal tussen de tien en dertig jaar.

Het meest gebruikte instrument onder de geënquêteerde gemeenten is **de anterieure overeenkomst** die wordt gesloten op projectniveau. Doorgaans zullen marktpartijen en gemeente bij de planontwikkeling in onderhandeling treden met de bedoeling om overeenstemming te

bereiken in een anterieure overeenkomst. Het gaat hier met name om de prijsniveaus (de maximale aanvangshuurprijs) en de **instandhoudingstermijn**. We zien dat ongeveer 80% van de geënquêteerde gemeenten een dergelijke instandhoudingstermijn heeft vastgelegd (zie figuur 9). We zien dat de periode bij 30% boven de 20 jaar ligt. De gemeente Den Haag heeft sinds kort een termijn van 50 jaar afgesproken.

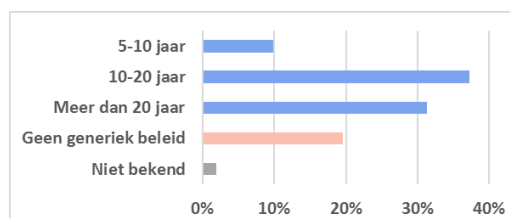
In dit onderzoek zijn niet de anterieure overeenkomsten zelf bekeken. Uit interviews komt naar voren dat in deze overeenkomsten wordt vastgelegd hoe lang woningen binnen de liberalisatiegrens moeten blijven en hoe hierover verantwoording moet worden afgelegd richting de gemeente.

Om één of meer categorieën woningen op te kunnen nemen in een bestemmingsplan is er een **gemeentelijke doelgroepenverordening** nodig. Daarin dient tenminste de exploitatieduur en de omschrijving van de doelgroep vastgelegd te worden voor de betreffende categorie(ën). In geval van een doelgroepenverordening is de exploitatietermijn minimaal 10 jaar voor sociale huur- en middeldure huurwoningen.

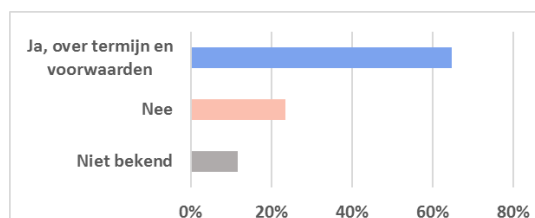
Sommige gemeenten stellen in de doelgroepenverordening aanvullende eisen aan de sociale huurwoningen. Zo hanteren de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wageningen minimale woninggrootte. In Leidschendam-Voorburg is een appartement minimaal 55 m² gbo en een grondgebonden woning 75 m² gbo.

In bijvoorbeeld Wageningen zijn deze eisen gekoppeld aan de verschillende huurprijscategorieën. Een woning onder de kwaliteitskortinggrens is minimaal 30 m², en boven de hoge af-toppingsgrens minimaal 55 m² gbo. Deze gemeente heeft geen huisvestingsverordening en daarmee geen huisvestingsvergunning om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

figuur 9 Hoe lang moeten woningen onder de liberalisatiegrens blijven indien ontwikkeld en beheerd door marktpartijen?



figuur 10 Stelt uw gemeente eisen aan de verkoop van woningen onder de liberalisatiegrens in bezit van marktpartijen?



Ook de **Huisvestingsverordening** wordt een aantal keer (mede) genoemd. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om regels voor het wijzigen van de woningvoorraad vast te leggen in een huisvestingsverordening. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening categorieën woonruimten aanwijzen waarvoor bovenstaande wijzigingen alleen met een vergunning mogen plaatsvinden. De aanwijzing van deze categorieën moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste.

Uit de enquête en de gesprekken met gemeenten kwam naar voren dat veel gemeenten momenteel opnieuw kijken naar hun huisvestingsverordening, om zo te bezien welke eisen aan de vergunningverlening voor de categorie “markthuur onder de liberalisatiegrens” kunnen stellen.

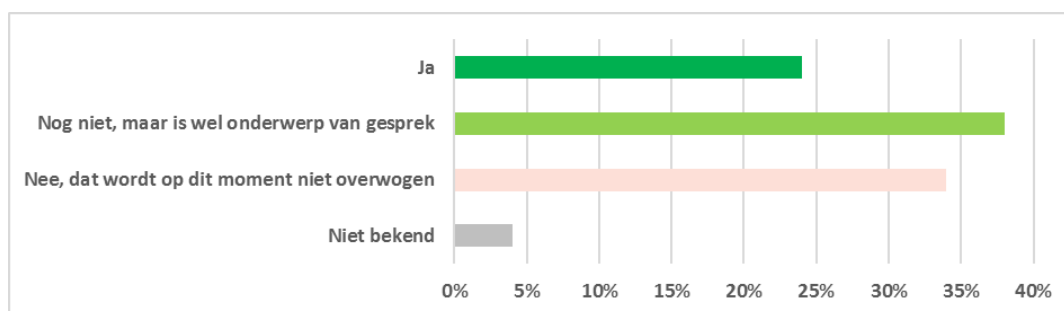
Momenteel heeft bijna de helft van de gemeenten in Nederland een huisvestingsverordening. Vooral in het westen en midden van het land.

3.3 Handhaving en monitoring

Het stellen van eisen aan de verhuurders vraagt uiteraard ook om handhaving en monitoring. Veel gemeenten gaven aan dat men daar momenteel juist veel aandacht voor heeft en dit nog niet goed verloopt. Dit hangt, zoals eerder geconstateerd, samen met het gegeven dat gemeenten vaak (nog) geen goede registratie hebben van de markthuurloningen die in het gemeentelijk beleid en de plannen gelabeld waren als huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

Uit de casestudies komt ook naar voren dat monitoring niet altijd op orde is. Men heeft niet alleen geen zicht op huurprijzen bij oplevering, maar zeker ook niet bij latere mutaties. In overeenkomsten staan vaak alleen afspraken over rapportage of woningen binnen de afgesproken huurprijsgrenzen vallen. Toch zijn er ook voorbeelden te vinden waar monitoring is opgezet: “commerciële beleggers geven jaarlijks een overzicht waaruit blijkt dat de afgesproken huurprijzen worden gerespecteerd en of de woningen bij nieuwe verhuringen zijn toegewezen aan de afgesproken doelgroep (inkomen)”; Doelgroepenverordening Nijkerk. Ook zien we in een gemeente waar een verplichting is opgenomen om dit eens per drie jaar te laten toetsen tijdens de accountantscontrole.

Figuur 11 Heeft uw gemeente het monitoren van de afspraken met marktpartijen geregeld



Kader 4 Enkele opmerking van gemeenten ten aanzien van handhaving en monitoring

- We zijn bezig met het registreren van deze afspraken in een systeem op woningniveau ook t.b.v. handhaving/monitoring
- Voor één nieuw woningbouwproject gaat (registratie) binnenkort gebeuren. Dit is een afweging die we per woningbouwproject beoordelen. We hebben daar op dit moment nog geen algemene spelregels voor.
- Sinds 3 jaar maken we de afspraak dat marktpartijen een jaarlijks overzicht geven van de actuele huurprijzen en een verklaring dat wordt voldaan aan de gemaakte afspraken (t.a.v. toewijzing)
- Omdat het maar 27 woningen betreft in onze gemeente, zijn er geen nadere afspraken. Voorrang hebben we geregeld in onze beleidsregels, dus dat heeft ook de marktpartij te volgen. Of dat daadwerkelijk gebeurt weten we op dit moment niet.
- Mits u onder marktpartijen ook de corporaties verstaat. Want daarmee zijn de meeste afspraken gemaakt en het verst gaand. Met private ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers wordt wel gesproken over het aanbod en de doelgroep, en zo mogelijk afspraken gemaakt (inspanningsverplichting).
- Huurprijzen van particuliere sociale huur worden jaarlijks getoetst.
- Handhaving lastig aspect
- Er worden nu nog weinig afspraken gemaakt. Dus ook geen aanleiding om te monitoren. Er wordt wel overwogen om meer afspraken te gaan maken
- Deze woningen lopen mee in de huisvestingsverordening. Verschil is dat marktpartijen nog niet meedraaien in verhuur via woningnet. Toezicht/handhaving op huisvestingsvergunning is nooit goed ingeregeld, moeten we een keer mee aan de slag.
- Controle is lastig te organiseren, maar wel onderwerp van gesprek. idem t.a.v. de verhuur en toewijzing van deze huurwoningen.

Figuur 12 Samenvatting instrumentarium regulering; onderscheiden naar corporaties en marktpartijen.

Kenmerk		Corporatie	Marktpartij
Nationaal: Woningwet	Rechtsvorm	Stichting of soms vereniging	Onderneming, vaak BV
	Winstoogmerk	Nee	Ja
	Passend toewijzen	Passend: toewijzen aan lage inkomens (via woonruimteverdeling)	Niet verplicht (woonruimteverdeling geldt alleen voor corporaties)
	Tijdelijke huurcontracten	Alleen uitzonderingen, zoals campuscontract	Toegestaan
	Prestatieafspraken met gemeente	Ja	Nee
	Toezicht: Autoriteit woningcorporaties	Ja	Nee
Gemeentelijk beleid	Huisvestingsverordening	Ja, als vastgesteld	<i>Meestal niet, maar in ontwikkeling</i>
	Doelgroepenverordening	Ja, als vastgesteld	Ja, als vastgesteld
	Anterieure / Privaatrechtelijke overeenkomst	prestatieafspraken cf. de Woningwet	Ja, mogelijk
	Bestemmingsplan	Ja	Ja, mogelijk (gekoppeld aan doelgroepen verordening)
	Grondbeleid	Als gemeenteground	Als gemeenteground

3.4 Beleid verschilt sterk per gemeente en is in ontwikkeling

We maken uit reacties in de enquêtes en interviews op dat gemeenten nogal van elkaar verschillen als het gaat om de beleidsvisie op dit thema (sturing of minder sturing). Dit komt ook tot uitdrukking in de hiervoor geschetste eisen die men stelt of wil gaan stellen. Grofweg zijn de verschillende visies in te delen in de volgende drie typen.

1: Men geeft er de voorkeur aan om alle nieuwe huurwoningen onder de liberalisatiegrens (in de toekomst) via corporaties te laten verlopen.

2: Beleid ontwikkelt zich richting het aansluiten op het woningtoewijzingssysteem met voorwaarden nagenoeg gelijk aan corporaties (gelijk speelveld). Dit vraagt nog aardig wat van de ambtelijke organisatie zoals goede monitoring/handhaving en een keuze welk instrumentarium op welke wijze wordt ingezet.

Voorbeeld: “Gemeente x is bezig met de voorbereidende werkzaamheden om het bestuur een keuze te laten maken voor wat betreft inzet instrumentarium betaalbare woningbouw. Dit zowel voor koop als huur. Er komt steeds meer de vraag vanuit marktpartijen om sociale verhuur zelf te organiseren. Om

dit te reguleren, zijn we bezig om te onderzoeken wat hiervoor het beste instrument is om in te zetten. We beschikken al over een Huisvestingsverordening, dus we zijn nu aan het onderzoeken of toevoegen sociale verhuur door derden het beste hierin onder gebracht kan worden.”

Gemeente Y: “Wij sturen sterk op de inzet van woningcorporaties bij private ontwikkelingen. Wij eisen dat wordt samengewerkt met een bij WoonService aangesloten woningcorporatie zodat op die manier de woningzoekenden wordt bereikt. Alleen als dat qua gebouw of plan niet mogelijk is, dan laten we die eis los.”

3: Geen strengere eisen stellen aan marktpartijen (buiten veelal de exploitatietermijn) aan woningen die verhuurd onder de liberalisatiegrens. Men ziet het meer als additioneel segment (zie hieronder onder het kopje additioneel segment).

We zien ook tussenvormen in de hier geschetste driedeling. Zo zijn er gemeenten die wel meer willen reguleren maar hier een ondergrens willen hanteren als het gaat om de projectgrootte. Kleinere projecten kunnen dan ontwikkeld en verhuurd worden door de marktpartijen met relatief weinig aanvullende eisen. Gaat het om grotere bouwprojecten dan zal er verhuurd dienen te worden door een corporatie of aansluiting gevonden moeten worden op het woonruimteverdelingssysteem. Nader onderzocht zou kunnen worden hoe groot de impact is van deze tweedeling in kleine en grote projecten is. Zo is bijvoorbeeld in de provincie Noord-Holland ongeveer 5% van de totale plancapaciteit gelegen in plannen die kleiner zijn dan 50 woningen, naar verwachting ligt dit aandeel in provincies buiten de Randstad wat hoger omdat hier relatief vaker kleinere projecten worden gerealiseerd.

Een ander ontwikkeling is het gebruik maken van een vereveningsfonds. Marktpartijen hoeven dan in een project geen huur onder de liberalisatiegrens te ontwikkelen maar dragen af aan een fonds van waaruit in andere projecten juist wel betaalbare huur wordt ontwikkeld.

Additioneel segment

Uit de interviews komt naar voren dat enkele gemeenten aangeven dat bij kleine projecten maar ook bij transformatie niet altijd mogelijk lijkt om de woningen door corporaties te laten verhuren of al te hoge eisen te stellen. Er wordt genoemd dat sommige projecten lastig doorgang kunnen vinden wanneer de gemeente al te hoge eisen stelt. Twee gemeenten gaven expliciet aan dat men er geen bezwaar tegen heeft dat bijvoorbeeld woningen boven winkels worden gerealiseerd en verhuurd door marktpartijen met een prijs onder de liberalisatiegrens maar niet vallen onder het woningtoewijzingssysteem. Men ziet het als een aanvullend (betaalbaar) segment op de woningen die verhuurd worden door corporaties.

Wij hebben in deze verkennende studie niet onderzocht in hoeverre bouwprojecten (en daarmee de bouwproductie) in het geval van meer eisen aan marktpartijen (een meer gelijk speelveld), ook daadwerkelijk niet of minder gemakkelijk tot stand zouden komen. Het is echter wel een relevant aandachtspunt voor nader onderzoek.

-Middelgrote gemeente te Limburg “Marktpartijen realiseren meestal een of enkele woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, als onderdeel van een project met vrije sector huurwoningen. Verder vindt realisatie meestal plaats als transformatie van bestaand vastgoed naar wonen in een bestemming waarbij er een rechtstreekse bouwtitel is. Het is dan niet mogelijk om allerlei eisen te stellen”.

-Kleine gemeente te Gelderland: “Door stijgende bouwkosten (en grondprijzen bij projecten derden) zien we dat woningcorporatie vaker bepaald project niet kan afnemen, daardoor gaat het als sociale huur in portefeuille bij belegger of bouwer”

4 Conclusies

De overheid voert beleid ten aanzien van betaalbare huurwoningen. De nieuwbouw van betaalbare huurwoningen is een onderdeel van dit beleid. Een belangrijk segment zijn de zogenaamde gereguleerde woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Van oudsher wordt een groot deel van deze woningen gebouwd en verhuurd door corporaties. Er wordt in dit segment echter ook gebouwd en geëxploiteerd door marktpartijen.

Omvang verhuur nieuwbouw onder de liberalisatiegrens door marktpartijen

Uit onze enquête komt naar voren dat in ongeveer 70% van de gemeenten ook nieuwbouw met een huur onder de liberalisatiegrens wordt verhuurd door marktpartijen (dus niet door een corporatie). Dit **komt in het hele land voor, in zowel kleine als grote gemeenten**. Het lijkt dus een algemeen fenomeen dat zich bijvoorbeeld niet enkel voortdoet in specifieke woningmarktgebieden.

Het aandeel van de productie onder de liberalisatiegrens dat door marktpartijen wordt verhuurd fluctueert nogal tussen gemeenten (en de tijd). Dit wordt mede veroorzaakt doordat we in ons onderzoek twee à drie jaar terugkijken en eveneens twee à drie jaar vooruit. In met name een kleine gemeente kan één bouwproject de cijfers sterk beïnvloeden (en daardoor kan het aandeel lopen van 1% tot een enkele keer 100% van de nieuwbouw onder de liberalisatiegrens). Ook in grotere gemeenten kan een aantal grote projecten de cijfers sterk beïnvloeden. Het aandeel woningen met een huur onder de liberalisatiegrens dat verhuurd wordt door marktpartijen verschilt dus nogal tussen gemeenten. Er is door deze grote spreiding geen duidelijke patroon te herkennen naar type gemeente, al zien we dat het aandeel in de middelgrote en grote steden wat hoger lijkt te liggen. Gemiddeld komen we op **13% van de gerealiseerde woningen** onder de liberalisatiegrens dat wordt verhuurd door marktpartijen. In dit cijfer zijn ook de gemeenten betrokken die juist aangeven dat er geen sprake is van verhuur door marktpartijen.

Als we kijken naar de plannen voor woningbouw komen we op een gemiddelde van **9% binnen de geplande woningbouw onder de liberalisatiegrens voor de komende 3 jaar**. Ook hier zien we grote verschillen tussen gemeenten, welke zich in het hele land voordoen.

Kenmerken woningen verhuurd door marktpartijen

Uit ons onderzoek komt naar voren dat in vergelijking met de woningen die verhuurd worden door corporaties, er bij verhuur door marktpartijen vaker sprake is van appartementen. Ook zien we dat het oppervlak van de woningen kleiner is. Bij appartementen dient men te denken aan zowel woningen boven winkels, als aan de wat grotere appartementencomplexen die gericht zijn op doelgroepen zoals studenten of starters (studio's). Ook dit komt voor in gemeenten door het hele land. De laatste categorie zien we vaker in steden alwaar er een grote vraag is naar dit segment.

De huurprijs is in dit verkennend onderzoek niet aan de hand van bestandsgegevens onderzocht. Uit de interviews en de documentanalyse komt naar voren dat marktpartijen de nieuwe woningen waar mogelijk verhuren met een prijs op of tegen de liberalisatiegrens, terwijl veel corporaties ook passend toewijzen aan lagere inkomens met bijbehorende lagere huren. Deze liggen overigens vaak tegen de aftoppingsgrenzen aan. Nader onderzoek hiernaar zou echter op zijn plaats zijn.

Doelgroepen en toewijzing

Marktpartijen hoeven niet toe te wijzen volgens de toewijzingscriteria uit de huisvestingsverordening (enkele uitzondering daargelaten). De wachtlijsten gelden niet voor de woningen van de marktpartijen. De woningen worden vaak direct verhuurd via projectwebsites. Deze zijn in de randstad ook (opvallend) vaak in het Engels en daarmee dus blijkbaar ook gericht op buitenlandse studenten, arbeidsmigranten of expats.

Veel gemeenten stellen maximale inkomenseisen ook bij de toewijzing van woningen onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door marktpartijen. Marktpartijen stellen geregeld ook minimale inkomenseisen zoals ook gebruikelijk is in de vrije sector. Op deze manier wordt binnen de doelgroep geselecteerd op de huishoudens met de wat hogere inkomens.

Het toewijzen aan specifieke doelgroepen zoals woonurgenten, senioren, starters en statushouders zoals geldt voor corporatiewoningen vindt maar in een zeer beperkt aantal gemeenten plaats (passend toewijzen). De woningen verhuurd door marktpartijen maken dan ook in verreweg de meeste gevallen geen onderdeel uit van een woonruimteverdelingssysteem. Wel zijn er gemeenten die dit voorschrijven of overwegen te gaan doen.

Welke randvoorwaarden stellen gemeenten aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens die door marktpartijen worden gebouwd en geëxploiteerd?

Gemeenten stellen vaak eisen aan woningen onder de liberalisatiegrens in anterieure overeenkomsten. Uit de enquête en interviews blijkt dat dit in de regel eisen zijn aan de maximale huurprijs, de doelgroep (inkomen) en de instandhoudingstermijn. Dit zijn ook de eisen die gesteld worden in de meeste doelgroepenverordeningen. In enkele gevallen zijn in deze verordeningen minimale woninggrootten vastgesteld.

Wanneer woningen gelabeld worden als sociale huurwoning (BRO) dan dienen de huren van deze woningen minimaal tien jaar onder de liberalisatiegrens te liggen. In veel doelgroepenverordening is door gemeenten een langere termijn vastgelegd, meestal tussen de 15 en 25 jaar. Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door marktpartijen kunnen op die manier niet direct te maken krijgen met huurprijsverhogingen die leiden tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Daarnaast komt het voor dat gemeenten voorwaarden en een termijn stellen die van toepassing zijn op de mogelijkheden (en de termijn) van de verkoop van de woningen (waardoor deze weer onttrokken worden uit de gereguleerde sector). Belangrijk is dat we constateren dat zeker niet alle gemeenten dergelijke voorwaarden hebben opgenomen. Wel zien we dat veel gemeenten momenteel meer voorwaarden voor marktpartijen willen gaan opnemen.

Hiermee is er dus een onderscheid te maken tussen twee categorieën:

1. Huurwoningen met een maximale aanvangshuurprijs van momenteel 764 euro, zoals vastgelegd in de Bro.
2. Huurwoningen van corporaties die, naast de huurprijsgrens, moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Woningwet met betrekking tot passend toewijzen, prestatieafspraken en waarvoor in de meeste gemeenten de toewijzing geregeld is in de huisvestingsverordening. De Autoriteit woningcorporaties ziet toe op dit deel van de voorraad.

De nieuwbouw van betaalbare huurwoningen die verhuurd worden door marktpartijen valt in principe in de eerste categorie waarbij doorgaans aanvullende eisen worden gesteld aan de instandhoudingstermijn van het segment. Een deel van de gemeenten wil het verschil tussen beide categorieën verminderen.

Monitoren en handhaven door gemeenten (nog) lastig

Uit de enquête blijkt dat veel gemeenten (nog) niet goed registreren welke woningen verhuurd door marktpartijen als “sociale huurwoning” gelabeld zijn. In deze gemeenten kan niet goed geverifieerd worden of de voorgenomen aantallen huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn (en onderdeel worden van de voorraad). In verschillende gemeenten worden echter ook afspraken gemaakt over de verantwoording door marktpartijen. Het beter regelen van de monitoring om o.a. beter te kunnen handhaven is bij veel gemeenten momenteel onderwerp van gesprek. Het is momenteel vaak niet mogelijk in beeld te brengen om hoeveel woningen het precies gaat op basis van een eenduidig registratiesysteem.

Gemeentelijk beleid en sturing is duidelijk in ontwikkeling

Het gemeentelijk beleid (sturing of minder sturing) aangaande huurwoningen onder de liberalisatiegrens die door marktpartijen worden gebouwd verschilt nogal van elkaar. Dit komt ook tot uitdrukking in de hiervoor geschetste eisen die men stelt of wil gaan stellen. Grofweg zijn de verschillende visies in te delen in de volgende drie typen:

1. Men heeft de voorkeur om alle woningen onder de liberalisatiegrens (in de toekomst) via corporaties te laten verlopen.
2. Beleid ontwikkelt zich richting het aansluiten op woningtoewijzing met voorwaarden, nagenoeg gelijk aan corporaties (gelijk speelveld).
3. Geen nadere strenge eisen stellen aan marktpartijen naast veelal de exploitatietermijn. Men ziet de nieuwbouw en verhuur door marktpartijen onder de liberalisatiegrens als aanvulling op de nieuwbouw door corporaties. Meer eisen stellen zou mogelijk de nieuwbouw negatief beïnvloeden.

We zien ook tussenvormen waarbij, bijvoorbeeld bij kleinere bouwprojecten, verhuurd kan worden door marktpartijen en bij grotere projecten alleen verhuurd kan worden door corporaties of via het woonruimteverdelingssysteem.

Als het gaat om sturing door gemeenten is misschien wel de belangrijkste bevinding dat een deel van de gemeenten momenteel juist op dit moment beziet of en hoe men een beleidsinstrumentarium (verder) ontwikkelt voor de categorie markthuur onder de liberalisatiegrens. Dat kan gaan over zowel het beter registreren als het stellen van nadere voorwaarden. Het thema is kortom actueel.

Vervolgonderzoek

Deze eerste inventarisatie geeft een eerste beeld van het aantal nieuwe woningen met een huur onder de liberalisatiegrens dat geëxploiteerd wordt door marktpartijen, op basis van een enquête. Daarnaast is een beeld geschetst van het kader en gemeentelijk beleid waarbinnen deze woningen ontwikkeld worden. Hieronder een aantal onderzoeksvragen die helpen om het beeld nauwkeuriger te maken:

Er komen een aantal onderzoeksvragen naar voren uit deze verkennende studie:

- Aantallen en doelgroepen in beeld: In dit rapport is aangegeven dat gegevens om op woningniveau de huurniveaus van woningen verhuurd door marktpartijen te kunnen identificeren erg lastig is. Wanneer bekend is welke woningen aangemerkt kunnen worden als huurwoningen van marktpartijen onder de liberalisatiegrens, kan ook in beeld worden gebracht wie daar wonen. Daarmee kan geverifieerd worden in hoeverre de betaalbare woningen, gebouwd en geëxploiteerd door marktpartijen gehuurd worden door de beoogde doelgroep.

-Er zou extra aandacht besteed moeten worden aan landelijke registratie van huurprijzen bij het al ingezette traject van CBS en ministerie om beter grip te krijgen op de betaalbaarheid van wonen als onderdeel van de zogenaamde Woonbase. Het gaat hierbij vooral om een registratie van huurprijzen (en type verhuurder via bijvoorbeeld kadastergegevens) hetgeen een beter zicht kan geven op het aandeel huurwoningen onder de liberalisatiegrens door marktpartijen. Daarmee kan een beter antwoord gegeven worden op de vraag of het voorgestelde aantal en aandeel sociale huurwoningen in woningplannen ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt en wat het verschil is m.b.t. doelgroepen met de situatie indien verhuurd door corporaties.

-Een andere mogelijkheid om een beter beeld te krijgen is om gericht een aantal gemeenten te selecteren die momenteel bezig zijn met een registratie van dit segment (dus op basis van casestudies). Het gaat dan om een koppeling tussen de betreffende gemeentelijke administratieve gegevens met gegevens over de huishoudens die daar wonen.

- Ook is het wellicht van belang om nader onderzoek te doen naar de achterliggende processen waarom projecten in sommige gevallen niet door corporaties ontwikkeld of verhuurd (kunnen) worden en in welke gevallen wel door marktpartijen (en waarom). Het gaat dan om ontwikkelingen ten aanzien van bijvoorbeeld grondbeleid (én minder grond in bezit van gemeenten), De Woningwet, het Woningwaarderingssysteem, het portefeuillebeleid van corporaties, financiering en exploitatiemogelijkheden. Ten aanzien van deze aspecten is in de loop der tijd een en ander veranderd (en zal naar verwachting nog veranderen).
- Het stellen van strengere voorwaarden aan marktpartijen of het geheel niet toestaan dat deze partijen woningen verhuren onder de liberalisatie kan mogelijk negatieve invloed hebben op de woningproductie als totaal. Dit wordt door een aantal gemeenten ook expliciet genoemd. Dit lijkt een belangrijk aandachtspunt om nader te onderzoeken. In welke gevallen speelt dit.
- De uitgangspunten voor de bouw en exploitatie van huurwoningen onder de liberalisatiegrens door marktpartijen verschillen momenteel sterk per gemeente. Het is nog niet onderzocht wat deze verschillen betekenen (en wenselijk zijn) voor:

-De marktpartijen: Dit betekent bijvoorbeeld dat bij elke gemeente gekeken moet worden hoe de diverse regelgeving in elkaar zit (wel/geen huisvestings- en/of doelgroepenverordening en zo ja, wat staat erin).

-Voor huurders is door de genoemde verschillen in de ene gemeente mogelijk om niet altijd via (lokale) wachtlijsten maar direct in aanmerking te komen voor een woning met een huur onder de liberalisatiegrens, terwijl dit in een andere gemeente niet zo is. Vragen die dan naar voren komen zijn: 1. Wie komen in de woningen terecht die buiten de wachtlijst om verhuurd worden; 2. De genoemde verschillen tussen gemeenten spelen uiteraard al langer als het de bestaande (particuliere) huurvoorraad betreft met een huur onder de liberalisatiegrens (wachtlijst of niet). De invloed van het verbreden van toewijzingsbeleid op ook de nieuwbouw door de marktsector op bijvoorbeeld het (kunnen) aantrekken van (kennis) werkers van buiten de regio verdient mogelijk aandacht voor nader onderzoek.

Bijlage 1 Enquête

Nieuwbouw van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens door marktpartijen



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Welkom!

Geachte heer/mevrouw,

Nederland heeft een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen. Signalen wijzen erop dat deze woningen steeds vaker worden gebouwd en geëxploiteerd door marktpartijen. We doelen dan op woningen met een huurprijs onder de zogenaamde liberalisatiegrens. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken wil graag meer inzicht in de omvang en achtergronden van dit fenomeen en doet hier onderzoek naar. Het onderzoek wordt uitgevoerd door RIGO Research & Advies.

Wij zijn benieuwd of u deze geschetste ontwikkeling ook in uw gemeente waarneemt. Hierom hebben we onder meer een korte online enquête samengesteld.

Wij willen u hierbij vragen of u (of een collega) de tijd wil nemen om deze enquête in te vullen. De informatie over uw gemeente is voor ons zeer waardevol. (Gegevens worden niet op gemeenteniveau gepubliceerd).

De resultaten van het onderzoek zijn mogelijk ook voor u waardevol. We kijken bijvoorbeeld naar mogelijkheden voor gemeentelijke sturing ten aanzien van huurwoningen onder de liberalisatiegrens, die door marktpartijen geëxploiteerd worden. Ook voeren we een aantal casestudies uit en houden we een aantal interviews om beter inzicht te krijgen in het fenomeen. Het onderzoek wordt na afronding aan u beschikbaar gesteld.

De enquête bestaat uit 10 vragen. Tussendoor stoppen kan via 'Hervat later' (rechtsboven in beeld).

U kunt de enquête link delen met anderen in uw organisatie.

Bij vragen kunt u mailen naar: onderzoek.huurwoningen.marktpartijen@rigo.nl

Alvast hartelijk dank voor de medewerking.

1. Worden in uw gemeente nieuwbouwwoningen verhuurd door marktpartijen met een huur onder de liberalisatiegrens? Het gaat om de afgelopen paar jaar of de nabije toekomst.

In dit onderzoek zijn marktpartijen gedefinieerd als partijen met een winst oogmerk. Zorginstellingen worden – evenals corporaties – niet gezien als marktpartij.

❗ Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ Ja
- ☐ Nee (einde vragenlijst)
- ☐ Niet bekend (einde vragenlijst)

1a. Kunt u het aandeel nieuwbouwwoningen verhuurd door marktpartijen binnen uw gemeente inschatten in percentages?

Het gaat hier om het percentage verhuurd door marktpartijen van het totaal aantal nieuwbouwwoningen onder de liberalisatiegrens.

Nieuwbouw afgelopen 2 à 3 jaar

Plannen nabije toekomst (5 jaar)

Aandeel (%) door marktpartijen
verhuurd/te verhuren van totaal
aantal nieuwbouw onder de
liberalisatiegrens.

1b. Kunt u ook aangeven om welke aantallen het per jaar (periode) gaat? Hiermee krijgen we meer inzicht in de omvang van de productie.

Indien u geen exacte aantallen weet vragen wij u een inschatting te maken.

Indien u ook geen inschatting kunt geven kunt u deze vraag overslaan

Let op: vragen 2a t/m 2c gaan om de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

	2019	2020	2021	2022	2023-2025
1. Totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen					
2. Aantal met huur onder liberalisatiegrens					
2a. Waarvan aantal verhuurd/te verhuren door: Marktpartijen					
2b. Waarvan aantal verhuurd/te verhuren door: Corporaties					
2c. Waarvan aantal verhuurd/te verhuren door: Eventueel overig, zoals zorginstellingen					

2. Stelt uw gemeente nadere eisen aan de huurprijs (aanvangshuur) bij verhuur door marktpartijen, anders dan dat deze onder de liberalisatiegrens moet liggen?

! Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ Altijd
- ☐ Bij de meeste projecten
- ☐ Bij enkele projecten
- ☐ Nooit
- ☐ Niet bekend

2a. Indien 'altijd' of 'bij meeste projecten', welke eisen worden gesteld aan de huurprijs?

! Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ Aandeel/percentage onder de aftoppingsgrenzen
- ☐ Onder kwaliteitskortingsgrens
- ☐ Passend bij het inkomen
- ☐ Anders, namelijk (vul hieronder in):

Vul hier uw opmerkingen in:

3. Hoe lang moeten woningen onder de liberalisatiegrens blijven indien ontwikkeld en beheerd door marktpartijen?

! Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ 5-10 jaar
- ☐ 10-20 jaar
- ☐ Meer dan 20 jaar
- ☐ Geen generiek beleid
- ☐ Niet bekend

4. Stelt uw gemeente eisen aan de verkoop van woningen onder de liberalisatiegrens in bezit van marktpartijen?

! Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ Geen regels
- ☐ Er zijn afspraken over de termijn en voorwaarden waarop dat kan
- ☐ Niet bekend

5. Op welke manier verschillen de nieuwbouwwoningen verhuurd door marktpartijen (onder de liberalisatiegrens) van de nieuwbouwwoningen verhuurd door corporaties?

Het gaat om een globale inschatting.

	Veel groter	Groter	Ongeveer gelijk	Kleiner	Veel kleiner
Woninggrootte marktpartijen	☐	☐	☐	☐	☐
Aandeel grondgebonden woningen marktpartijen	☐	☐	☐	☐	☐
Aandeel zelfstandige woningen marktpartijen	☐	☐	☐	☐	☐

6. Stelt uw gemeente maxima aan het huishoudinkomen bij de toewijzing van woningen (onder de liberalisatiegrens) die worden gerealiseerd en verhuurd door marktpartijen?

! Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ Altijd
- ☐ Bij de meeste projecten
- ☐ Soms/bij enkele projecten
- ☐ Nooit
- ☐ Niet bekend

7. Worden met marktpartijen afspraken gemaakt over het toewijzen (dus niet alleen labelen) van woningen aan specifieke doelgroepen zoals jongeren, senioren, starters, statushouders en woonurgenten?

	Niet bekend	Nee	Soms/bij enkele projecten	Meestal	Altijd
Jongeren	☐	☐	☐	☐	☐
Senioren	☐	☐	☐	☐	☐
Starters	☐	☐	☐	☐	☐
Statushouders	☐	☐	☐	☐	☐
Woonurgenten	☐	☐	☐	☐	☐

8. Heeft uw gemeente het monitoren van de afspraken met marktpartijen geregeld?

❗ Kies één van de volgende antwoorden

- ☐ Ja
- ☐ Nog niet, maar is het wel onderwerp van gesprek
- ☐ Nee, dat wordt op dit moment niet overwogen
- ☐ Niet bekend

Vul hier uw opmerkingen in:

9. Waar (in welk instrumentarium) heeft uw gemeente eisen gesteld aan de nieuwbouw (onder de liberalisatiegrens) verhuurd door marktpartijen?

❗ Meerdere antwoorden mogelijk

- ☐ Niet bekend
- ☐ De huisvestingsverordening
- ☐ De doelgroepenverordening
- ☐ Anterieure of privaatrechtelijke overeenkomsten
- ☐ Het grondbeleid
- ☐ Overig, namelijk...

10. Hartelijk dank voor het invullen van de enquête. Hieronder kunt u aanvullende opmerkingen kwijt:

Bijlage 2 De mogelijkheden en onmogelijkheden van monitoring

In deze verkennende studie hebben we bekeken in hoeverre het aandeel nieuwe woningen dat wordt verhuurd door marktpartijen met een prijs onder de liberalisatiegrens te monitoren is. Dat hebben we gedaan aan de hand van landsdekkende gegevensbestanden. Daarnaast is bekeken in hoeverre het mogelijk is om inzicht te krijgen in wie er in deze woningen wonen in termen van inkomens, specifieke doelgroepen en bijvoorbeeld het al of niet ontvangen van huurtoeslag.

Om welke woningen gaat het

Via gegevens van het Kadaster is na te gaan welke partij een woning verhuurd. Hier wordt bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt tussen corporaties, particulieren maar ook institutionele beleggers. Aan de hand van deze gegevens kan dus een onderscheid gemaakt worden tussen corporaties en overige partijen. Deze gegevens zijn bekend bij het CBS op adresniveau. Aan de hand van deze gegevens worden ook studies verricht naar de omvang van de particuliere huursector.

Bij het identificeren van markthuur onder de liberalisatiegrens is echter inzicht nodig in de huurprijs. Het grote probleem waar we dan tegenaanlopen is dat deze huurprijs niet geregistreerd wordt in landsdekkende databestanden. Dit geldt overigens zowel voor de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Het is dus vooralsnog niet mogelijk om de woningen waar dit onderzoek zich op richt te identificeren middels landsdekkende gegevensbestanden.

Wie wonen er?

Er zijn bij het CBS gegevens over verschillende huishoudenskenmerken bekend op adresniveau. In de zogenaamde microdata van het CBS gaat het bijvoorbeeld om kenmerken als het inkomen en de leeftijd van het hoofd van het huishouden, de huishoudensamenstelling, maar ook gegevens over wat het vorige woonadres of de vorige woonplaats was. Dit geeft, indien men weet om welke woningen het gaat, potentiële onderzoeksmogelijkheden om te bezien in welke mate de markthuur onder de liberalisatiegrens andere doelgroepen bedient dan de woningen verhuurd door corporaties.

In deze verkennende studie liepen we tegen een belangrijk knelpunt op dat speelt bij het bestuderen van recente nieuwbouw. Bij een aantal gemeenten hebben we nagevraagd waar recent opgeleverde projecten met een huur onder de liberalisatiegrens liggen die verhuurd worden door marktpartijen. Dit was de enige mogelijkheid gezien dit niet centraal geregistreerd staat.

Onderzoek naar eventuele verschillen met betrekking tot huishoudensinkomen is lastig gebleken. Dit wordt veroorzaakt doordat het meest recente huishoudensinkomen bij het CBS betrekking heeft op het huishouden van 1 januari van 2020 (inkomen op jaarbasis met als bron de belastingdienst). Het inkomen wordt gekoppeld via de hoofdkostwinner. Indien iemand na die datum op het adres is komen wonen, kan dat een ander huishouden zijn. Dit zien wij ook in andere studies wat betreft verhuisbewegingen. Denk aan starters vanuit het ouderlijk huis, huishoudens die zijn gescheiden of gaan samenwonen. Het inkomen op 1 januari 2020 is bij de starters bijvoorbeeld dat van de ouders. Om hiervoor te corrigeren dient alleen de groep huishoudens geselecteerd te worden waarvan de hoofdkostwinner (zoals bekend op 1 januari 2020) nog altijd deel uitmaakt van het huishouden op het nieuwe

adres. Een onderzoek op basis van een steekproef van recente adressen zal niet veel opleveren. Daarbij veranderen juist bij verhuizing naar een nieuwe huurwoning doorgaans de huishoudenssamenstelling en het inkomen.

Een alternatief kan zijn om verder terug te kijken in de tijd door een grote steekproef uit te voeren bij adressen waar duidelijk sprake is van verhuur door marktpartijen onder de liberalisatiegrens. Dan speelt echter het eerdergenoemde probleem dat we die groep niet kunnen selecteren omdat we de huurprijzen of het al dan niet vallen onder de liberalisatiegrens niet registreren.

De mogelijkheden in de toekomst

Om meer inzicht te krijgen in de omvang van het segment huurwoningen onder de liberalisatiegrens dat verhuurd wordt door marktpartijen, en te zien wat de verschillen zijn als het gaat om doelgroepen, zijn een aantal denkrichtingen mogelijk:

A: Rol Rijk en CBS

Woonbase

In samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontwikkelt het CBS een woononderzoek op basis van integrale gegevensbronnen genaamd Woonbase. Een relevant onderdeel daarvan is dat er wordt geprobeerd informatie integraal beschikbaar te maken met betrekking tot huurbedragen, woonuitgaven en bijkomende woonlasten: "De huurprijzen van niet-corporatiewoningen van overige verhuurders (particuliere verhuurders en institutionele beleggers) zijn nu in beperkte mate geregistreerd. Door nieuwe bronnen te zoeken en te werken aan een modelmatige benadering van ontbrekende huurbedragen wordt geprobeerd uitspraken te doen over huurprijzen van alle hurende huishoudens en alle huurwoningen".

Op het moment dat er meer inzicht is in de huurniveaus van marktpartijen kan op grotere schaal een koppeling met huishoudenskenmerken gemaakt worden. Deze koppeling maakt ook onderdeel uit van het Woonbase project. Opgemerkt dient te worden dat we dan nog altijd tegen het eerder geschetste probleem aanlopen dat inkomensgegevens achterlopen indien betrokken worden van de belastingdienst en deze juist bij recente nieuwbouw daarom een vertekend beeld geven. De groep te onderzoeken adressen is na verrijking van de Woonbase naar verwachting echter groot genoeg om voor deze vertekening te corrigeren.

WoON Onderzoek

In het WoON onderzoek worden aan bewoners het huurniveau en het inkomen gevraagd. Door koppeling met het type verhuurder zijn hierdoor verschillen met de sociale sector te onderzoeken als het gaat om de doelgroepen die daar wonen. Momenteel maakt echter de groep markthuur onder de liberalisatiegrens maar een zeer beperkt deel uit van de steekproef. Er zou nagedacht kunnen worden om deze groep te vergroten. Mede in het kader van de nieuwbouwmonitor van het CBS.

B: Rol van gemeenten

Een andere denkrichting is om gemeenten te vragen het aantal nieuwe woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd door marktpartijen te laten rapporteren. Als het gaat om de plannen voor woningbouw (plancapaciteit) worden hier al pogingen toe gedaan in het kader van de afspraken die het Rijk wil maken met de provincies en vervolgens in de regionale woondeals. Hierbij wordt niet alleen gevraagd naar het aandeel onder de liberalisatiegrens, maar ook welk deel door corporaties wordt ontwikkeld. Als het gaat om de opleveringen is iets soortgelijks denkbaar.

