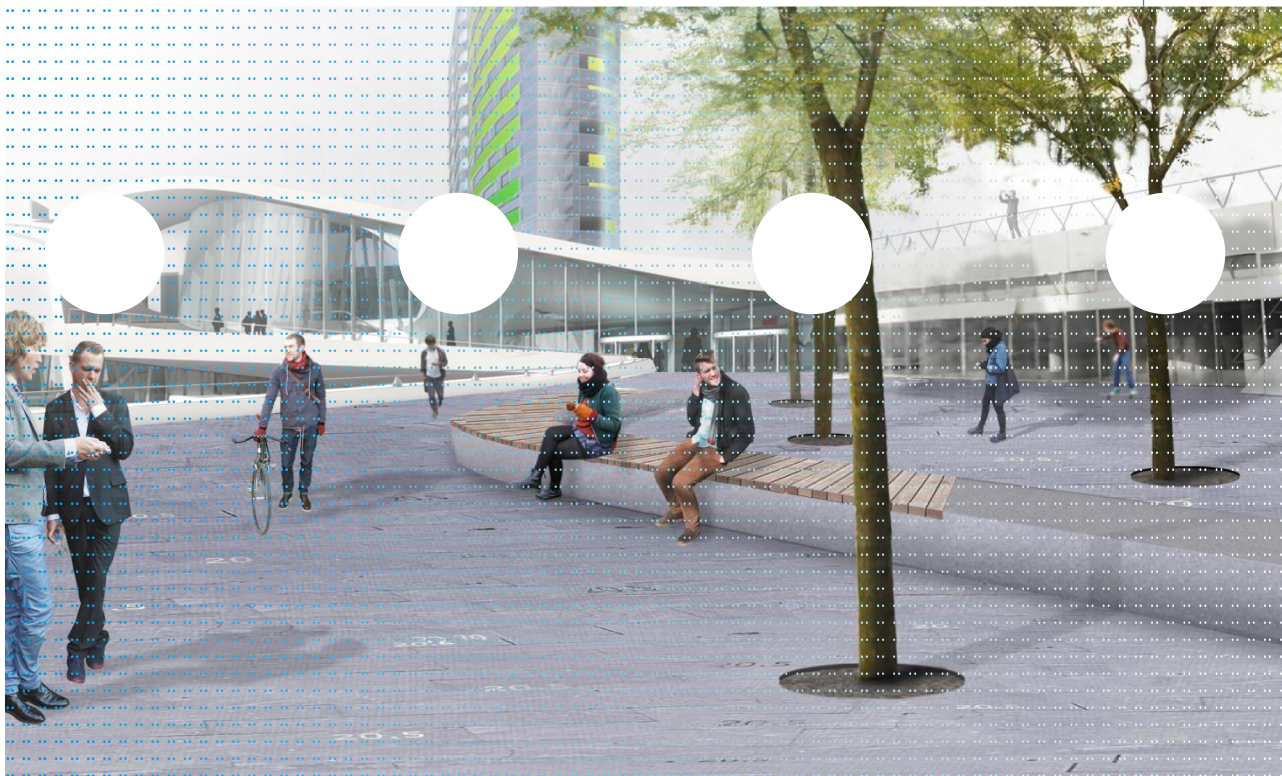


**stec
groep**



Universiteit Utrecht



Het probleem in de middenhuur

Een onderzoek naar de mate van concreetheid
van gemeentelijke woonvisies

Wietse Roelofs
Student nummer: 3968790
Master: Human Geography
Faculteit: Geosciences, Utrecht University
Begeleider: prof. dr. Edwin Buitelaar
Augustus 2018

Het probleem in de middenuur

W.A.M. Roelofs

Master thesis Human Geography

Faculteit der Geowetenschappen
Geografie, Economische Geografie
Universiteit Utrecht

Colofon

Master thesis Economische Geografie

Het probleem in de middenhuur

Arnhem, 03-08-2018

Opleidingsinstituut

Faculteit der Geowetenschappen
Geografie, Economische Geografie
Universiteit Utrecht



Universiteit Utrecht

Student

Wietse Roelofs
Studentnummer: 3968790

Eerste lezer/begeleider

Prof. Dr. E. Buitelaar

Tweede lezer

Stageorganisatie

Stec Groep
Team Wonen

**stec
groep**

Stagebegeleiders

E. Geuting
S. Bekers

Aantal woorden Hoofdstekst: 28.306
(inclusief figuren en tabellen)

Aantal pagina's hoofdstekst: 50
(inclusief figuren en tabellen)

Samenvatting

Aanleiding- Door onder andere de toenemende economische groei, het averechts werken van wetten en regels en door te weinig toevoeging van het aanbod in de crisisjaren, is de woningmarkt oververhit geraakt. Dit is met name het geval in de vier grote steden, maar ook in andere stedelijke gebieden in Nederland. Het aanbod van middenhuurwoningen is te laag en blijft achter bij de steeds grotere vraag in met name de middenhuur. Niet overal is de vraag naar woningen even groot, in krimpgebieden zoals de Achterhoek blijft de vraag naar woningen achter bij het landelijk gemiddelde. De aanpak van het probleem is dus maatwerk dat regionaal zal verschillen. Gemeenten zouden de taak hebben om de markt weer in evenwicht te brengen. Hierdoor is een gemeente genoodzaakt om een visie te creëren die met de toekomstige demografische en economische ontwikkelingen in het achterhoofd, inspelen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente. Uit eerder onderzoek van Stec Groep blijkt dat 47% van de gemeenten geen recent beleid heeft ten aanzien van middenhuur. Echter had 20% wel de intentie om op korte termijn beleid te maken. 53% van de gemeenten die zijn getoetst in de benchmark zeggen dat ze beleid hebben op middenhuur en dan voornamelijk beleid in woonvisies. Veel woonvisies blijven oppervlakkig en noemen alleen het probleem, maar geven hierbij geen concrete aanpak of oplossingen. Er wordt verwacht dat wanneer gemeenten concreter zijn in het beleid een deel van het probleem, de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur, kan worden opgelost. Wanneer de woonvisies concreter worden, kunnen marktpartijen beter inspelen op de wensen van regio's en gemeenten om zo de markt optimaal te kunnen bedienen. Wanneer gemeenten er echter van uitgaan dat ze beleid hebben op middenhuur, maar uit de praktijk blijkt dat er nog steeds een grote mismatch is tussen vraag en aanbod, kan dit duiden op onvoldoende responsiviteit van het beleid. Het beleid van gemeenten is dan niet responsief genoeg om de ontstaande problemen op te kunnen lossen.

Doel- en vraagstelling- De doelstelling van dit onderzoek is, om het reeds uitgevoerde benchmarkonderzoek van Stec Groep (2018) te verdiepen. Er wordt geanalyseerd in hoeverre de concreetheid in woonvisies aansluit op het verkleinen van de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur. Dit verdiepende onderzoek naar de concreetheid van woonvisies draagt bij aan het in evenwicht brengen van de woningmarkt. Op het gebied van het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van middenhuur, kan dit onderzoek bijdragen aan de duidelijkheid of de beleidsresponsiviteit van gemeentelijke woonvisies voldoende dwang, prikkeling en beïnvloeding genereert voor marktpartijen om vraag en aanbod dichterbij elkaar te brengen. Uit dit probleem komt de volgende hoofdvraag voort:

In welke mate is er binnen gemeenten een mismatch tussen de behoefte aan en het aanbod van middenhuur en hoe verhoudt zich dat tussen de beleidsresponsiviteit en de concreetheid van gemeentelijke woonvisies op middenhuur?

Onderzoekopzet- De doel- en vraagstelling bij dit onderzoek bestaat uit drie delen. Als eerste moet worden onderzocht of er daadwerkelijk een mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuurwoningen empirisch aan te tonen is. Ten tweede moet er worden gekeken hoe concreet de woonvisies daadwerkelijk zijn van de gemeenten die zeggen dat ze beleid hebben op middenhuur uit de Stec Groep Benchmark. Ten derde dient er middels interviews met belanghebbende gemeenten uit stap een en twee onderzocht te worden hoe de concreetheid van woonvisies zich verhoudt ten opzichte van beleidsresponsiviteit van deze gemeenten ten aanzien van middenhuur. Het empirisch onderzoeken van de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur, is middels woonvoorkeur cijfers uit het onderzoek van WoON 2015 gedaan. Dit samen met de cijfers van het CBS.

Conclusies- Uit de beschrijvende analyse komt naar voren dat wanneer er naar Nederland in zijn geheel gekeken wordt niet kan worden gesproken van een mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuurwoningen. Uit de beschrijvende analyse blijkt dat er over heel Nederland een overschot van 39.950 middenhuurwoningen bestaat. Deze uitkomst staat haaks tegenover de conclusies uit de literatuur waar wel blijkt dat er een enorme mismatch van ongeveer 15 tot 200 duizend middenhuurwoningen aanwezig is. Er moet echter rekening mee worden gehouden dat veel gemeenten die een overschot aan

middenhuurwoningen hebben in de perifere delen van Nederland liggen. In deze gebieden krimpt de bevolking en het aantal huishoudens. Uit de analyse blijkt wel dat er in de grote steden tekorten aan middenhuurwoningen aanwezig zijn. Wanneer de relatieve aantallen per gemeente bekeken worden, komt er nog steeds naar voren dat er in de grote en middelgrote steden van Nederland een groter tekort aan middenhuurwoningen is dan in de randgemeenten. Ongeveer 10 tot 30% van de mensen die een middenhuurwoning zoekt in de steden vindt deze niet door het tekort van het aanbod.

Uit de analyse van de woonvisies blijkt het probleem van vraag en aanbod bij 87,8% van de gemeente wordt benoemd in de woonvisies. Echter maar 32,7% van de gemeenten heeft concreet beleid op middenhuur.

Uit de interviews met de geselecteerde gemeenten komt naar voren dat er wordt aangegeven dat het minder kunnen toewijzen van corporaties, het beleid van de overheid ten aanzien van de inkomensgrens, de hypotheekrenteaftrek en de huursubsidie oorzaken zijn die de mismatch tussen vraag en aanbod hebben veroorzaakt. Een andere oorzaak die naar voren komt is dat gemeenten moeilijk kunnen sturen op plannen door het tekort aan eigen grond en eerder gemaakte afspraken met ontwikkelaars en beleggers. Oplossingen die gemeenten zelf aangeven zijn het aanpassen van de bestemmingsplannen en de corporaties weer meer woningen laten toewijzen aan middeninkomens. Gemeenten geven aan dat dit echter nog weinig voorkomt waardoor op dit vlak nog veel progressie te behalen is. Volgens de gemeenten kunnen woonvisies niet direct inspelen op recente gebeurtenissen die invloed hebben op de woningmarkt. Hierdoor hebben de gemeenten twijfels of het concreter maken van een woonvisie invloed heeft op het verminderen van de mismatch van middeldure huurwoningen. Volgens de gemeenten is het belangrijk om concreter te worden ten aanzien van middenhuur om zo de mismatch in de middenhuur op te kunnen lossen. Dit zou deels niet in een woonvisie moeten worden gedaan maar in een begeleidend document zoals een woonagenda of woningbouwprogramma. Op deze manier kan een gemeente jaarlijks of halfjaarlijks bijsturen zodat de aantallen altijd actueel en concreet zijn. Volgens alle gemeenten heeft de beleidsresponsiviteit vrij weinig te maken met hoe concreetheid een woonvisie is. De gemeenten vinden dat ze responsief genoeg zijn en de belangen van de inwoners behartigen. Wel moeten abstracte grootheden zo concreet mogelijk worden opgeschreven zodat enige vorm van nuance nog haalbaar is. Dit is ook nodig om altijd te kunnen anticiperen op ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voorwoord

Om een mooie reis van vijf jaar af te sluiten met een spannende en interessante afstudeerstage, mag ik u hierbij deze master thesis presenteren. Met veel interesse voor het onderwerp heb ik aan deze thesis mogen werken waarbij, ik veel geleerd heb in met name het op de juiste manier verwoorden en noteren van mijn bevindingen. Dit was voor mij niet altijd even makkelijk. Voor de personen die een belangrijke rol hebben gespeeld en een bijdrage hebben geleverd aan dit onderzoek, is een blijk van waardering op zijn plaats. Daarom wil ik als aller eerst in het bijzonder Edwin Buitelaar bedanken voor de steun en feedback tijdens dit proces. De collega's bij Stec Groep voor de steun en begeleiding. Martijn Brouwers en Tom Hendricksen voor het controleren van de teksten en het geven van feedback. Tot slot, dank aan alle respondenten die mij te woord wilde staan door middel van de interviews. Zonder deze mensen was deze thesis niet tot stand gekomen, dank daarvoor. Ik wens u hierbij veel lees plezier.

Arnhem, 2018

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding..... | 1 |
| 1.2 | Relevanties | 2 |
| 1.2.1 | Wetenschappelijke relevantie | 2 |
| 1.2.2 | Maatschappelijke relevantie..... | 3 |
| 1.3 | Aanpak van het Onderzoek | 3 |
| 1.4 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | Probleem van middenhuur in Nederland | 5 |
| 2.1 | Kenmerken van de woningmarkt..... | 5 |
| 2.2 | Hoe staat de markt er momenteel voor?..... | 6 |
| 2.3 | De rol en noodzaak van een goed functionerende middenhuursector..... | 7 |
| 3 | Theoretische benadering van het probleem | 10 |
| 3.1 | Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton | 10 |
| 3.2 | Vraag en Aanbod middenhuur | 11 |
| 3.2.1 | Waarom neemt de vraag toe?..... | 11 |
| 3.2.2 | Waarom blijft het aanbod achter? | 12 |
| 3.3 | De rol van Beleid..... | 15 |
| 3.3.1 | Definitie van beleid | 15 |
| 3.3.2 | Strategische beleidsvorming | 16 |
| 3.3.3 | Beleidsresponsiviteit..... | 17 |
| 3.4 | Woonvisies als voorbeeld van strategisch beleid..... | 19 |
| 3.4.1 | Wat is een woonvisie?..... | 19 |
| 3.4.2 | Totstandkoming van een woonvisie | 19 |
| 3.4.3 | De woonvisie van document naar slagkracht..... | 20 |
| 4 | Methodologische verantwoording | 22 |
| 4.1 | Operationalisering | 22 |
| 4.2 | Onderzoeksstrategie | 23 |
| | Mismatch tussen vraag en aanbod, een beschrijvende analyse | 23 |
| | Beleidsanalyse | 25 |
| | Interviews met belanghebbenden..... | 27 |
| 4.3 | Betrouwbaarheid en validiteit..... | 28 |
| 4.3.1 | Beperking van de aanpak | 29 |
| 5 | Analyse | 30 |
| 5.1 | Uitkomsten van de beschrijvende analyse | 30 |
| 5.2 | Uitkomsten van de beleidsanalyse..... | 34 |
| 5.2.1 | Geselecteerde gemeenten voor de belanghebbende interviews | 34 |
| 5.3 | Uitkomsten van de interviews met de belanghebbenden van de gemeenten..... | 35 |
| 5.3.1 | In hoeverre zien gemeenten zelf een mismatch? | 35 |

| | | |
|----------|--|--|
| 5.3.2 | Wat zijn volgens de gemeenten de oorzaken van de mismatch en welke handelingen gebruiken ze om dit op te lossen? | 37 |
| 5.3.3 | Wat is de rol van concreet beleid voor het realiseren van meer midden huurwoningen? | 41 |
| 5.3.4 | Hoe ontstaan de woonvisies binnen gemeenten? | 43 |
| 5.3.5 | Wat zeggen gemeenten over hun eigen beleidsresponsiviteit? | 44 |
| 6 | Conclusie & discussie | 47 |
| 6.1 | Antwoord op de hoofdvraag | 47 |
| 6.2 | Aanbevelingen | 48 |
| 6.3 | Vervolgonderzoek | 49 |
| 6.4 | Reflectie | 50 |
| | Literatuur | 51 |
| | Bijlage | 56 |
| | Bijlage 1 | 56 |
| | Bijlage 2 | 58 |
| | Bijlage 3 | 60 |
| | Bijlage 4 | 62 |
| | Bijlage 5 | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen decennia is Nederland er niet in geslaagd om genoeg nieuwe huizen te bouwen voor onze groeiende, veranderende en verouderende bevolking. Hoge huizenprijzen en een kwart van de 18-35-jarigen die nu bij hun ouders wonen zijn een aantal van de gevolgen (Jefferys & Lloyd, 2015). Dit gaat de komende tijd ook nog niet veranderen. Zo lezen mensen, die op zoek zijn naar een huurwoning, in alarmerende krantenkoppen bijvoorbeeld: *“De huurprijzen in de middenhuur blijven maar stijgen. Daardoor wordt het voor mensen met een middeninkomen steeds moeilijker om een betaalbare huurwoning te vinden.”* (NOS, 9 mei 2017).

Mede door toedoen van de toenemende economische groei, het averechts werken van wetten en regels en door te weinig toevoeging van het aanbod in de crisisjaren, is de woningmarkt oververhit geraakt. Dit is met name het geval in de vier grote steden maar ook in andere stedelijke gebieden in Nederland. Het aanbod is te laag en blijft achter bij de steeds grotere vraag in met name de middenhuur (711 – 1000 Euro per maand). Vooral starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning vallen tussen wal en schip (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2017) (VNG). De huurwoningen in de vrijehuursector zijn veel te duur door de schaarste (Parre van der & Vries de, 2017; Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015).

Niet overal is de vraag naar woningen even groot, in krimpgebieden, zoals de Achterhoek, blijft de vraag naar woningen achter bij het landelijk gemiddelde (VNG, 2017). De aanpak van het terugdringen van de ongelijke vraag naar woningen is dus maatwerk dat regionaal zal verschillen. Het regeerakkoord van 2017 geeft aan dat het in evenwicht brengen van vraag en aanbod de verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf is (Regeerakkoord, 2017). Hierdoor is een gemeente genoodzaakt om een visie te creëren die, met de toekomstige demografische en economische ontwikkelingen in het achterhoofd, inspeelt op de woonwensen van de inwoners van de gemeente. Deze woonvisie zal in samenwerking worden opgesteld met de partijen die deze woningen kunnen of gaan realiseren en beheren (VNG, 2017). Uit eerder onderzoek van Stec Groep (2018) blijkt dat 47% van de gemeenten geen actueel beleid heeft ten aanzien van middenhuur. Echter had 20% wel de intentie om op korte termijn beleid te maken. 53% van de gemeenten die zijn getoetst in de benchmark zeggen dat ze beleid hebben op middenhuur en dan voornamelijk beleid in woonvisies. Volgens Stec Groep (2018) kunnen gemeenten daarom op het terrein van beleid voor middenhuur nog veel winst boeken. Gemeenten moeten beleid hanteren dat middenhuur verbetert. Dit beleid moet dan ook worden opgenomen in de bestemmingsplannen en woningbouwprogramma's, wat nu nog deels achterblijft (Bosch, 2015 & Stec Groep 2018). Hierbij is een goede samenwerking tussen alle partijen van belang. Dit woonbeleid zou veel flexibeler moeten worden, waarbij regionale verschillen meer aandacht moeten krijgen (Nienhuis, 2015).

Uit een verkennend gesprek met de gemeenten Beek, Beersel, Beuningen, Castricum, Veldhoven, Hellendoorn en Veenendaal (persoonlijke communicatie, 29 maart 2018) kwam naar voren dat concrete cijfers en afspraken ontbreken in woonvisies. Veel visies blijven oppervlakkig en noemen alleen het probleem, maar geven hierbij geen concrete aanpak of oplossingen. Er werd door deze gemeenten verwacht dat wanneer zij concreter zouden zijn in hun beleid een deel van het probleem, de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur, kan worden opgelost. Wanneer de woonvisies concreter worden, kunnen marktpartijen beter inspelen op de wensen van regio's en gemeenten om zo de markt optimaal te kunnen bedienen. Wanneer gemeenten er echter van uitgaan dat ze beleid hebben op middenhuur, maar uit de praktijk blijkt dat er nog steeds een grote mismatch is tussen vraag en aanbod, kan dit duiden op onvoldoende responsiviteit van het beleid. Het beleid van gemeenten is dan niet responsief genoeg om de problemen van middenhuur op te kunnen lossen.

De doelstelling van dit onderzoek is, om het reeds uitgevoerde benchmarkonderzoek van Stec Groep (2018) te verdiepen. Er wordt geanalyseerd in hoeverre de concreetheid in woonvisies aansluit op het verkleinen van de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur. Dit verdiepende onderzoek naar de concreetheid van woonvisies laat zien hoe gemeenten zelf denken over de beleidsresponsiviteit van de eigen woonvisie. Dit onderzoek kan inzicht geven of de beleidsresponsiviteit van gemeentelijke woonvisies daadwerkelijk voldoende dwang, prikkeling en beïnvloeding genereert voor marktpartijen om vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen. Uit dit probleem komt de volgende hoofdvraag voort:

In welke mate is er binnen gemeenten een mismatch tussen de behoefte aan en het aanbod van middenhuur en hoe verhoudt zich dat tussen de beleidsresponsiviteit en de concreetheid van gemeentelijke woonvisies op middenhuur?

Deze hoofdvraag wordt ondersteund door twee deelvragen, die samen antwoord kunnen geven op deze hoofdvraag.

- In welke mate is er een mismatch binnen gemeenten ten aanzien van de vraag en het aanbod van middenhuur?
- Hoe verhoudt deze mismatch zich tot de concreetheid en de beleidsresponsiviteit van gemeentelijke woonvisies op middenhuur?

Er zijn drie mogelijke hypothesen die bij deze vragen naar voren kunnen komen.

1. Gemeenten hebben geen mismatch in middenhuur en hoeven daarom niet concreet te zijn in hun woonvisies en hebben daardoor responsief beleid.
2. Gemeenten hebben een mismatch in middenhuur en hebben geen concreet beleid in hun woonvisie ten aanzien van middenhuur, gemeenten hebben hierdoor geen responsief beleid.
3. Gemeenten hebben een mismatch in middenhuur maar hebben wel concreet beleid in hun woonvisie ten aanzien van middenhuur, gemeenten hebben hierdoor geen responsief beleid.

1.2 Relevanties

1.2.1 Wetenschappelijke relevantie

De woningmarkt is momenteel 'hot' te noemen, zowel de woningmarkt zelf als wetenschappelijk onderzoek naar de woningmarkt. Dit is niet alleen het geval op de koopwoningmarkt, maar ook in alle andere sectoren van de woningmarkt. Dit onderzoek richt zich op middenhuur, waarbij in de media en door vastgoedprofessionals veel wordt gesproken over de schaarste van middenhuur op de Nederlandse woningmarkt. In de literatuur is er weinig discussie of middenhuur kan bijdragen aan een goed werkende woningmarkt (Boer de & Bitetti, 2014). Echter gaat het overgrote deel van de literatuur over de sociale huur en koopsector. Zo stelt Oxley (1995) dat gemeenten vooral oog hebben voor sociale huur en stellen Tasan-Kok, Groetelaers, Haffner, Van Der Heijden & Korthals Altes (2013) dat Nederlandse gemeenten vooral beleid maken speciaal voor de sociale huursector en andere sectoren buiten beschouwing laten. Hierin maken gemeenten vaak speciale prijsafspraken met investeerders en beleggers om deze sociale huur te realiseren. University of Cambridge (2012) gaat ervanuit dat dit komt door de geringe grootte van de middenhuur op dit moment. Middenhuur speelt daarom momenteel een relatief beperkte, maar stabiele rol, op de Europese woningmarkten. Omdat in veel landen de daling van het marktaandeel zich heeft gestabiliseerd (Peppercorn & Taffin 2013; Ball 2010; Gilbert 2003; Scanlon & Whitehead 2011) is het daarom van belang om onderzoek te gaan doen in dit onderbelichte segment van de markt. Dit onderzoek draagt daarom bij aan een verdieping van de literatuur van middenhuur. Daarnaast is het een aanvulling om te onderzoeken of gemeenten wel doen wat ze zeggen bij het maken van beleid voor de middenhuur gericht op woonvisies.

1.2.2 Maatschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie voor dit onderzoek ligt bij het aanhoudende tekort aan woningen in het middensegment die een huurprijs hebben van 711 tot 1000 euro. Landelijk is er een tekort van 40.000 tot 160.000 middenhuurwoningen tot 2025. Dit tekort leidt tot een scheve markt waarin er te weinig aanbod is en de prijzen veel te hoog zijn (Dopper & Geffen, 2017). Dit onderzoek draagt bij aan een oplossing om de markt weer tot evenwicht te brengen en de prijzen van middenhuur weer betaalbaar te maken voor de doelgroep die vaak alleen in dit segment terecht kunnen. Het is essentieel voor een gemeente om een goed functionerende middenhuur te hebben om alle soorten huishoudens aan zich te kunnen binden (VNG, 2017). Het tekort aan huurwoningen levert een gebrek op aan mobiliteit van huurders. Dit heeft het verlies van arbeidsmobiliteit tot gevolg wat weer kan leiden tot welvaartsverlies en daarmee de teloorgang van de maatschappij (Piljic & Stegeman, 2013).

1.3 Aanpak van het Onderzoek

Beschrijvende analyse

Om een eerste indruk te krijgen van de mismatch tussen vraag en aanbod in de middenhuur vindt er eerst een beschrijvende analyse plaats. Deze analyse wordt gedaan door de vraag naar middenhuur af te zetten tegen het aanbod. De cijfers die hieruit voortkomen worden in een hittekaart gepresenteerd. Met behulp van deze beschrijvende analyse kan de eerste deelvraag worden beantwoord.

Beleidsanalyse

Uit de vraag- en probleemstelling kan worden afgeleid dat er in veel gevallen een mismatch is tussen de vraag en het aanbod van middenhuur. Deze mismatch zou zich kunnen verhouden tussen de concreetheid van woonvisies en de mate van beleidsresponsiviteit. Doordat 53% van de gemeenten in de Stec Groep benchmark (2018) aangeeft dat zij beleid hebben op middenhuur, vooral in de woonvisie, wordt er een beleidsanalyse gedaan voor al deze gemeenten. Door het uitvoeren van deze beleidsanalyse wordt er gekeken in welke maten de woonvisies van gemeenten concreet beleid voeren op middenhuur. Deze beleidsanalyse zal worden gedaan door middel van het analyseformat van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK, 2017). Dit format hebben zij eerder gebruikt bij onderzoek naar de verschillende woonvisies. Aan de hand van dit format zal er worden gekeken hoe concreet het beleid voor middenhuur aanwezig is in de woonvisies van de geselecteerde gemeenten. Dit is de 53% uit het onderzoek van Stec Groep (2018) die zeggen dat ze beleid hebben op middenhuur.

Interviews met belanghebbenden van de gemeenten

Om deelvraag twee en de hoofdvraag te kunnen beantwoorden worden er interviews met belanghebbenden van gemeenten die opvallende uitkomsten vertonen gehouden. De selectie van gemeenten komt naar voren vanuit de eerdere beschrijvende- en beleidsanalyse. Gemeenten die geselecteerd worden voor de interviews hebben bijvoorbeeld een concreet beleid op middenhuur en een kleine mismatch tussen vraag en aanbod. Daarnaast worden gemeenten die geen concreet beleid hebben op middenhuur, maar wel een grotere mismatch hebben tussen vraag en aanbod, geïnterviewd. Kort gezegd, de 'worst case' scenario's & 'best case' scenario's worden geïnterviewd. Met de uitkomsten van de interviews met belanghebbenden kan deelvraag twee en de hoofdvraag worden beantwoord.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee vindt er eerst een beschrijving plaats over het probleem van middenhuur in Nederland. Waarna er in hoofdstuk drie een verklaring en oplossingen worden gegeven voor deze problemen vanuit de theorie. In dit hoofdstuk worden theorieën en kennis over de onderwerpen; woningmarkt, middenhuur, woonvisies en beleidsresponsiviteit benoemd en uiteengezet. In hoofdstuk vier zal de methodologie van het onderzoek worden behandeld. Hierin worden als eerste de begrippen geoperationaliseerd waarna de keuzes van het soort onderzoek, data en keuzes van de verschillende technieken verder uitgelegd worden. In hoofdstuk vijf zal er een beschrijvende analyse plaats vinden die de mismatch tussen vraag en aanbod in kaart brengt. Ook wordt er in hoofdstuk vijf een beleidsanalyse uitgevoerd en wordt er kwalitatieve data verzameld door middel van diepte-interviews. Tenslotte wordt er in hoofdstuk zes antwoord gegeven op de

hoofdvraag in de vorm van een conclusie, waarin ook de aanbevelingen, discussie, beperkingen en suggesties voor vervolgonderzoek zullen worden genoemd.

2 Probleem van middenhuur in Nederland

In dit hoofdstuk wordt er een beschrijving gegeven van het probleem van het tekort aan middenhuurwoningen in Nederland. Allereerst zullen de kenmerken van de woningmarkt worden toegelicht en daarnaast zal er worden toegelicht hoe de Nederlandse markt er op dit moment voorstaat. Ook zal er worden besproken wat de rol van de middenhuursector is voor de Nederlandse woningmarkt. Het is belangrijk om eerst een duidelijk beeld te schetsen van het probleem om daarna in het volgende hoofdstuk dieper op de theorie in te gaan en de oplossingen die daar gegeven worden beter te kunnen begrijpen en interpreteren.

2.1 Kenmerken van de woningmarkt

In deze paragraaf worden de verschillende kenmerken die de Nederlandse woningmarkt heeft benoemd. Ook wordt het begrip middenhuur verder uitgelegd.

De woningmarkt onderscheidt zichzelf door een aantal verschillende kenmerken. Ten eerste kan er worden gezegd dat de woningmarkt een voorraadmarkt is, waarbij de voorraad jaarlijks weinig fluctuaties kent. Dit doordat er niet veel wordt toegevoegd en onttrokken aan de woningmarkt (Renes, Thissen, & Segeren, 2006). Deze kleine verschillen of fluctuaties ontstaan onder andere door de lange productie- en ontwikkeltijd van vastgoed. Er ontstaat hierdoor een vertraging in het vermogen om te reageren op de ontwikkeling van vraag en aanbod. Hierdoor kan het aanbod niet snel inhaken op veranderingen aan de vraagkant, waardoor dit gegeven kenmerkend is voor een varkenscyclus. Een varkenscyclus kan het best worden uitgelegd als; wanneer het aanbod van een product of goed te groot wordt na een periode van schaarste of wanneer deze te klein wordt na een periode van overdaad. Overheidsingrijpen op de woningmarkt kan deze cyclus zowel op een positieve als negatieve manier beïnvloeden (Wildt, Keers, Schaars, Heijden, Vries & Bouwmeester, 2005). Het langzaam reageren van het aanbod op de vraag heeft als gevolg dat de vraag de prijs bepaald. Het aanbod staat min of meer vast, ongeacht hoe de prijs zich ontwikkelt. Het aanbod op de woningmarkt kenmerkt zich dus op de korte en middellange termijn als inelastisch (Ruimtelijk Planbureau, 2006). De varkenscyclus laat zien hoe investeerders en projectontwikkelaars keuzes maken op de markt. Wanneer er veel schaarste is, zijn investeerders meer bereid om risico's te nemen door veel te ontwikkelen omdat de prijs van vastgoed op dat moment relatief hoog is. Wanneer de markt weer wat terugzakt en de vraag afneemt, komen nieuwbouwprojecten weer in rustiger 'vaarwater' en ontstaat er weer relatief meer leegstand (Wildt et al., 2005). Volgens de varkenscyclus is de vastgoedmarkt niet alleen een voorraadmarkt, maar ook een investeringsmarkt. Het is voor investeerders interessant om te investeren in vastgoed omdat gebouwen een lange levensduur hebben en vaak waardevast zijn en blijven. Een andere karaktereigenschap van vastgoed is de plaatsgebondenheid. Vastgoed is namelijk lastig te verplaatsen naar een andere locatie. Als koper of huurder betaal je dan ook niet alleen voor het vastgoed, maar ook voor de daarbij horende locatie. Een woning is daarom ook een heterogeen product. Dit betekent dat geen enkele woning identiek is en dat elke woning unieke eigenschappen heeft (Needham, 2006).

In de inleiding is het begrip middenhuur al kort uitgelegd en ingeleid, maar een eenduidige definitie voor middenhuur is hier echter nog niet besproken. Dit onderzoek definieert middenhuur vanuit twee invalshoeken:

- Aan de ene kant vanuit de vraagzijde die is gebaseerd op huishoudens met een gemiddeld inkomen.
- En aan de andere kant vanuit de aanbodzijde gebaseerd op huurwoningen die tot middenhuur worden gerekend.

Dit onderzoek richt zich op de potentiële vraag naar middenhuur voor huishoudens die moeilijk of geen toegang hebben tot sociale huur, maar ook niet genoeg verdienen om te kunnen kopen. Inkomens van huishoudens boven de € 36.798 (Prijspeil 2018) hebben over het algemeen geen toegang tot sociale huurwoningen, maar kunnen door de aangescherpte hypotheekregels vaak ook niet terecht op de koopmarkt. Daarnaast komt het aanbod niet overeen met de woonwensen van de huishoudens. Er ontstaat zo een grote vraag naar middenhuur door een groep die tussen ‘wal (sociale huur) en schip (koopmarkt) valt’.

Om het aanbod van het aantal huurwoningen in de middenhuur in kaart te brengen moet rekening worden gehouden met de institutionele kaders. Voor corporatiewoningen is van belang dat een woning onder de liberalisatiegrens van €710,68 blijft en daarmee onder het Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)-bezit valt, waardoor deze woningen niet meer beschikbaar zijn voor huishoudens die meer verdienen dan de €36.798 van de staatssteungrens. Deze corporatiewoningen worden daarom niet tot middenhuur gerekend, ook al is de hoogte van een huurprijs die net onder de liberalisatiegrens ligt voor een groep die net onder de staatssteungrens verdient moeilijk of niet te betalen. Op staatsteun gebaseerde toewijzingsregels vanuit de overheid gelden niet voor particuliere verhuurders. Daarom worden woningen met een huurprijs vanaf €550, die betaalbaar zijn voor inkomens iets boven de staatssteungrens tot middenhuur gerekend. Pas vanaf € 1.000 euro wordt er gesproken over dure huur (Schilder & Conijn, 2015). Tot middenhuur wordt gerekend:

- Corporatiewoningen met een huur tussen de €710,68 en €1000 per maand.
- Particuliere huurwoningen met een huur tussen de €550 en €1000 per maand.

2.2 Hoe staat de markt er momenteel voor?

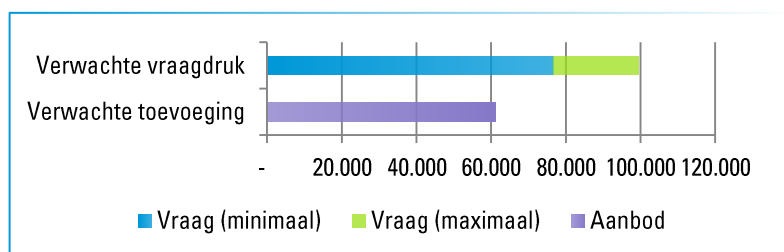
In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe Nederland er op dit moment voor staat als het gaat om middenhuur. Er worden cijfers gegeven wat de vraag is naar middenhuur en wat de toevoeging wordt in de komende jaren.

Overal in Europa is er steeds meer aandacht voor de problemen en het goed functioneren van de particuliere huursegment, met name in de middenhuur (Scanlon & Whitehead, 2011). De mate en diepte van aandacht verschilt echter enorm per land. Definities per land verschillen en soms ontbreekt een definitie van middenhuur helemaal (Scanlon, 2011). In Nederland wordt dit beïnvloed door de samenstelling van de woningmarkt en is er een grote rol weggelegd voor de woningcorporaties (Schilder & Conijn, 2015).

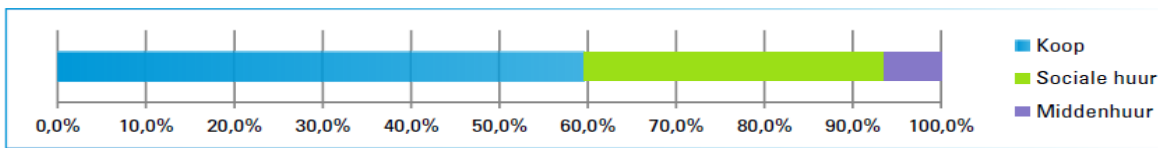
De Nederlandse verhuurders verhuren hun woningen voor het grootste deel onder de reguleringsgrens van 710,68 (prijspeil 2018) (Conijn, 2011). De huursector is niet alleen klein, maar ook nog eens gereguleerd.

In de komende vijf jaar verwachten gemeenten 61.000 middenhuurwoningen te realiseren, dit tegen een verwachte marktvrage van 76.000 tot 100.000 middenhuurwoningen. Dit resulteert in

*Figuur 1. Verwachte vraag en aanbod.
Bron: Stec Groep, 2018 p. 10*



een tekort van 15 tot 39 duizend huurwoningen voor Nederland (figuur 1). Door dit tekort is 66% van de gemeenten ontevreden over eigen inzet op middenhuur en daarom moet er juist extra worden ingezet op het verbeteren van het aanbod (Stec Groep, 2018; Primos, 2018).

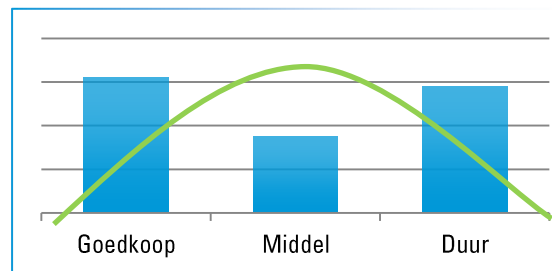


Figuur 2. Verdeling van de Nederlandse woningmarkt
Bron: WoON2015, 2015; Stec Groep, 2018 p.6

Zonder concrete maatregelen loopt het tekort aan middenhuur verder op. Op dit moment is maar 6% van de Nederlandse woningvoorraad middenhuur (figuur 2). De afgelopen jaren zijn er daarom diverse initiatieven opgesteld om de mismatch in de middenhuur terug te dringen. De samenwerkingstafels Middenhuur van Rob van Gijzel zijn hiervan een voorbeeld. Echter, het merendeel van de gemeenten is nog niet tevreden over de resultaten. Gemeenten zien nog steeds dat de nieuwbouw, de toegenomen vraag niet kan bijhouden. In de Samenwerkingstafels Middenhuur komt Rob van Gijzel tot een extra behoefte van 60.000 tot 200.000 extra woningen (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018).

In figuur 3 is een schematische weergave te zien van het aantal woningen per categorie die is afgezet tegen de inkomensverdeling in Nederland. Zo is er te zien dat het grootste deel van Nederland een gemiddeld inkomen heeft (groen lijn). Echter is de voorraad middenhuurwoningen veel kleiner dan de voorraad van goedkope of dure woningen. Deze afbeelding illustreert daarom erg duidelijk de mismatch tussen vraag en aanbod in het middenhuursegment.

Figuur 3. Schematische weergave van de mismatch tussen woningvoorraad en inkomensverdeling
Bron: Stec Groep, 2018 p. 9



2.3 De rol en noodzaak van een goed functionerende middenhuursector

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke rol middenhuur speelt voor het goed functioneren van de woningmarkt. Dit wordt gedaan aan de hand van voor- en tegen argumenten die betrekking hebben op middenhuur die in de literatuur bekend zijn.

Eigendom

De 'particuliere huursector' die in veel internationale literatuur gehanteerd wordt, wordt vaak behandeld als middenhuur. De literatuur van Boer & Bitetti (2014) heeft het dan vaak over een cruciaal segment van de woningmarkt die de mensen met een middeninkomen zou moeten huisvestingen. Het gaat dan vooral om de mensen die te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om zich op de koopmarkt te kunnen begeven, waardoor middenhuur overeenkomt met de 'particuliere huursector' die in Nederland besproken wordt, los van de institutionele context. De belangrijkste rol van de particuliere huursector is het huisvesten van mensen die tussen 'wal en schip' vallen (Boer & Bitetti, 2014). De levenscyclus van huishoudens speelt hierin een belangrijke rol. Een goed functionerende markt kan de woonconsumptie en de woonbehoefte maximaal op elkaar afstemmen. In het optimale scenario ontstaat er zo min mogelijk welvaartsverlies als gevolg van huishoudens die inefficiënt zijn verdeeld over woningen (Koning et al., 2006; Romijn & Besseling, 2008).

Een andere rol die het middenhuursegment zou moeten vervullen, hangt volgens Boer en Bitetti (2014) samen met de verwachte toename van de mobiliteit door de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Een te klein aanbod van middenhuur kan leiden tot minder arbeidsmobiliteit, als gevolg van een te grote afstand tussen woning en arbeid. De sociale huur en koopsector blijkt minder mobiel te zijn dan de sector middenhuur. Dit wordt veroorzaakt door hogere verhuiskosten en de gebrekkige doorstroommogelijkheden binnen alle sectoren (De Graaff & Van Leuvesteijn, 2007; Høy, 2011; CSED, 2010). Welvaartsverliezen zijn het gevolg van deze gebrekkige mobiliteit op de woningmarkt (Donders e.a., 2010; Piljic & Stegeman, 2013). Een goed functionerende middenhuur biedt een goed alternatief voor kopen, wat op haar beurt de macro-economische risico's vermindert van het eigenwoningbezit (André & Garcia, 2012). Ook Boterman stelt in het Parool (2016) dat een stevig middenhuur essentieel is voor de sociale en economische cohesie van een stad. Zo stelt Boterman dat wanneer de vraag en het aanbod in een regio of te stad te veel verschillen, mensen verhuizen naar andere regio's waar het evenwicht beter is.

Het is daarom van belang om deze groep te behouden. Deze groep zorgt ervoor dat ze nieuwe middeninkomens aantrekken of juist weten te behouden voor de wijk. Middenhuur is een relatief kapitaalcrachtige groep die de sociaaleconomische structuur van een wijk in evenwicht kan brengen (Stec Groep, 2018; Schilder & Conijn, 2015; Scanlon & Whitehead, 2011; Boterman, 2016).

“Deze mensen zijn belangrijk voor de sociale cohesie. Als een stad vooral hoge en lage inkomens herbergt, is de kans op interactie klein. De afstand tussen, pak ‘m beet, een hoogleraar en een schoonmaker is groot. Middeninkomens kunnen als smeermiddel fungeren. Daarnaast heeft de stad ook economisch belang bij een stevige middengroep.” (Boterman in Het Parool, 23 juli 2016).

Voor lokaal en regionaal niveau is middenhuur essentieel voor het goed werken van de woningmarkt en bedient het een groot deel van de woonconsumenten. Een aantal andere redenen waarom middenhuur nog meer essentieel is voor een goed werkende woningmarkt, is op markttechnisch en maatschappelijk belang. Middenhuur is de smeerolie voor de markt, het is de doorstroming tussen sociale huur en koop. Het kan scheefhuren tegengaan, doordat middenhuur mogelijkheden tot doorstromen biedt die er anders niet zijn. Hierdoor komt de sociale huurwoningvoorraad vrij voor de groepen waarvoor het bedoeld is.

De woningnood die deze slechte doorstroming met zich mee brengt, heeft vooral veel gentrificatie in de grote steden tot gevolg. Het proces van gentrificatie neemt in Nederland wel andere vormen aan dan in de VS of Engeland. Op de woningenmarkten van deze landen is er juist sprake van directe verdringing en in Nederland wordt juist het tegenovergestelde waargenomen, namelijk een vernauwing. Mensen die in een sociale huurwoning zitten kunnen vaak geen kant op omdat andere mogelijkheden op de markt onbetaalbaar zijn (Hochstenbach, 2017). Er treedt op grote schaal uitsluiting op in plaats van verdringing. Het wegblijven van grootschalige directe verdringing schets eigenlijk gelijk het beeld dat gentrificatie een positief iets is voor een stad, zowel voor de nieuwe rijke en voor de oude arme inwoners. Verdringing blijft Nederlandse steden dan wel bespaard, maar uitsluiting des te minder. Gentrificatie heeft in Nederland als gevolg dat woningen, nadat ze vrijkomen van sociale huur, vaak onbetaalbaar worden wat de toegankelijkheid van groepen met een middeninkomen niet ten goede komt. Mensen die op dit moment goed zitten hebben weinig last van deze prijsstijgingen doordat hun huur maar geleidelijk kan stijgen. Maar wanneer er verhuisd moet of wil worden, komt het probleem van uitsluiting om de hoek kijken (Hochstenbach, 2017).

Huurprijsgrenzen

Volgens Hochstenbach (2018) zijn meer middenhuurwoningen niet de heilige graal om het probleem van de woningmarkt op te lossen. Volgens hem is het huisvestingen van middeninkomens een populair beleidsdoel, van regering en gemeenten. Hochstenbach (2018) denkt echter dat hier grote vraagtekens bij geplaatst kunnen worden. Het probleem is volgens hem dat er onvoldoende aandacht voor betaalbaarheid van middenhuur is. Mensen met een middeninkomen verdienen te weinig om een huurhuis te kunnen betalen van 711 tot 1000 euro, maar dan weer te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur. Ook kopen is voor deze groep geen optie door de strengere hypotheekeisen en de flexcontracten naar aanleiding van de economische crisis in 2008. Ook het woonbeleid van woningbouwverenigingen en coöperaties is vooral gericht op sociale huur. Als de inkomensgrens hierbij opgeteld wordt, ontstaat er een onwenselijke situatie voor middeninkomens. Het probleem is hiermee volgens Hochstenbach door de overheid zelf gecreëerd, mensen kunnen hierdoor al snel bestempeld worden als ordinaire scheefwoner (Hochstenbach, 2018). Ook het Planbureau voor de Leefomgeving komt met een studie die aangeeft dat middeninkomens, middenhuur eigenlijk helemaal niet kunnen betalen. Volgens het Planbureau heeft Nederland ook nog eens een relatief hoge woonquote ten opzichte van andere landen in Europa (Middelkoop & Schilder, 2017). Hochstenbach vindt dat sociale huur een voorname functie kan spelen in het betaalbaar huisvestingen van de middeninkomens. Zo staat er letterlijk in het regeerakkoord beschreven dat middenhuur, ten koste van sociale huur, uitgebreid moet worden:

“Er moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen. De mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en sociale huurwoningen te verkopen moeten ten volle worden benut” (Regeerakkoord, 2017 p.31).

De oplossing van het woningprobleem (het toevoegen van meer middenhuur) normaliseert als het ware de steeds hoger wordende woonlasten voor huurders en de liberalisering van de onbetaalbaar geworden voorraad. Het doorgaan met dit beleid zorgt ervoor dat de structurele problemen niet worden opgelost, waarbij vooral de toegang tot de sociale sector verder wordt beperkt. Een echte sociale sector zou juist iedereen moeten opvangen die tussen wal en schip valt door het niet functioneren van markt en overheid (Hochstenbach, 2018; Middelkoop & Schilder, 2017).

Dit hoofdstuk heeft concrete cijfers over de woningmarkt laten zien van vooral de middenhuursector. Er is duidelijk geworden welke rol middenhuur speelt in de woningmarkt en welke mensen hier afhankelijk van zijn. In het volgende hoofdstuk wordt er ingegaan op de theorievorming rond de problemen binnen de middenhuursector en hoe deze opgelost kunnen worden.

3 Theoretische benadering van het probleem

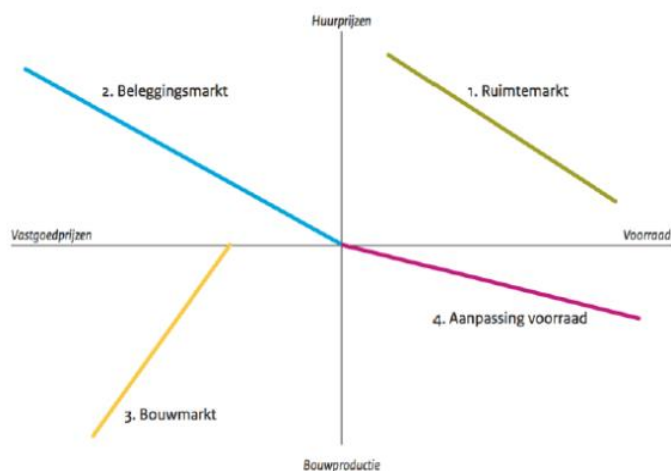
In dit hoofdstuk wordt er een verdieping gemaakt van de beschikbare theorie. Ten eerste zal er worden uitgelegd hoe de vastgoedmarkt in elkaar zit aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton. Ten tweede zal er aan de hand van dit model worden verklaard hoe vraag en aanbod van middenhuur zich tot elkaar verhouden. Dit wordt gedaan door te kijken hoe de verschillende actoren het vierkwadrantenmodel beïnvloeden. Door hiernaar te kijken kunnen de verschillende gevolgen van handelingen die actoren doorvoeren worden verklaard. Ten derde zal de rol die beleid speelt worden uitgelegd aan de hand van verschillende soorten strategisch beleid. Hierdoor kan op basis van de literatuur het beste model gekozen worden om het proces van een goede woonvisie als beleid te kunnen achterhalen. Als laatste zal er worden uitgelegd hoe woonvisies tot stand komen en welke invloed deze kunnen hebben op de problemen in de middenhuur. Dit is van belang om vanuit de theorie te kijken of gemeenten hun woonvisies goed hebben afgestemd om de wensen van de bevolking te behartigen.

3.1 Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton

In deze paragraaf wordt het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992) uitgelegd.

In het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992) wordt de werking van de vastgoedmarkt aan de hand van een model geïllustreerd. Dit model is weergegeven in figuur 4. In dit figuur is de werking van de vastgoedmarkt beschreven aan de hand van de interactie tussen vier deelmarkten. Met rechtsboven de ruimtemarkt, linksboven de beleggingsmarkt, linksonder de bouwmarkt en rechtsonder de aanpassing van de voorraad.

De ruimtemarkt geeft de vraag naar vastgoed weer voor de gebruikers. De huurprijs die in deze markt tot stand komt, is afhankelijk van de voorraad. Prijselasticiteit en demografische factoren spelen ook een rol in de totstandkoming van de huurprijs. Hoe groter het aanbod is hoe lager de huurprijs wordt. Theoretisch gezien komt de huurprijs van een woning tot stand op het punt waar de vraag- en aanbodcurve elkaar snijden. De vraagcurve verplaatst zich door demografische en economische veranderingen op de markt. In dit kwadrant is de huurprijs de afhankelijke variabele. In deze ruimtemarkt wordt geïllustreerd hoeveel huur huishouden willen betalen voor een woning (Eskinasi, 2011).



Figuur 4: Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton
Bron: Eskinasi, 2011

De beleggingsmarkt in het tweede kwadrant wordt gekenmerkt door een bepaalde prijs die beleggers bereid zijn om te betalen voor vastgoed bij een bepaalde huuropbrengst van het geïnvesteerde vastgoed. Het verschil tussen de prijs en de huur wordt de rentevoet genoemd. De prijs is hier de afhankelijke variabele en de rentevoet de onafhankelijke (Eskinasi, 2011).

Wanneer een belegger besluit te investeren in vastgoed wordt er naar het derde kwadrant gekeken, de bouwmarkt. In dit kwadrant wordt er vastgoed toegevoegd aan de markt wanneer de opbrengsten in de vorm van de vastgoedwaarde hoger is dan de ontwikkelingskosten. De opbrengsten bestaan vaak uit huur of verkoop van het pand. De ontwikkelingskosten bestaan uit het slopen, bouwrijp maken en het bouwen van het nieuwe vastgoed. De bouwmarkt heeft in het model een lineaire verhouding en een positieve prijselasticiteit. Hierin is de bouwproductie de afhankelijke variabele en de prijs de onafhankelijke (Eskinasi, 2011).

Het laatste kwadrant omschrijft de aanpassing in de voorraad en is afhankelijk van de toename en afname van woningen (Eskinasi, 2011).

De huurwoningmarkt wordt door DiPasquale en Wheaton (1992) omschreven als een 'space & asset' markt. Eigenaren van vastgoed streven in deze markt naar maximaal rendement, terwijl huishoudens woningen alleen maar zien als woon- of levensbehoefte.

De Nederlandse woningmarkt is goed te verklaren aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton. Voor de Nederlandse particuliere huur- en koopmarkt vormt het model een goede vereenvoudiging van de werkelijkheid. Wanneer het model wordt doorlopen, voor het ontstaan van de huurprijs, laat het model zien dat dit min of meer klopt. Uit het model is af te leiden dat de huurprijs ontstaat op het punt waar vraag en aanbod elkaar snijden. De hoogte van de waarde van de belegging komt tot stand door de hoogte van de rente op dat moment. Die rente beïnvloed op zijn beurt weer de nieuwbouwproductie. Het nieuwe aanbod van vastgoed dat in de bouwmarkt wordt gecreëerd beïnvloed uiteindelijk weer de hoogte van de huur, zodat de cirkel weer rond is en weer een nieuwe ronde kan gaan maken. Het vierkwadrantenmodel komt het best tot zijn recht bij een gezonde woningmarkt (Eskinasi, 2011).

3.2 Vraag en Aanbod middenhuur

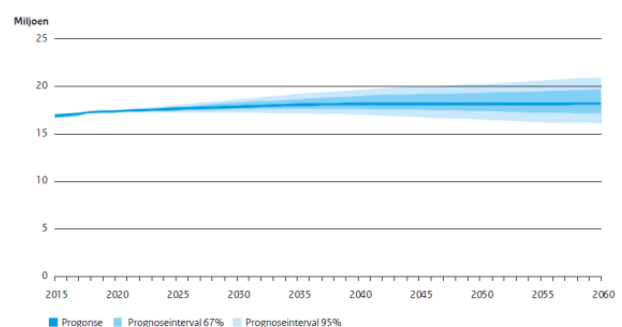
In deze paragraaf wordt er uitgelegd waarom de vraag naar middenhuur juist toeneemt en waarom aan de andere kant het aanbod van middenhuur niet in de buurt komt van de vraag. De oorzaken die gegeven worden, worden gekoppeld aan het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992) vanuit de verschillende betrokken actoren die op de markt aanwezig zijn.

3.2.1 Waarom neemt de vraag toe?

Tot aan 2030 neemt in bepaalde steden de vraag naar woningen sterk toe, wat zorgt voor extra druk op de woningmarkt (CBS, 2017). Deze groeiende vraagontwikkeling is te herleiden tot drie demografische ontwikkelingen: bevolkingsgroei, urbanisatie en een toename van eenpersoonshuishoudens (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018). In figuur 5 is voor Nederland de te verwachten bevolkingsgroei tot 2060 te zien. Tot 2040 verwacht het CBS een stijging van 7%. Dit komt neer op een totaal aantal van 18,3 miljoen mensen. Deze groei komt onder andere doordat de levensverwachting in Nederland steeds hoger wordt en door een positief migranten overschot (CBS, 2017; PBL, 2015).

De toenemende urbanisatie in de steden is een oorzaak van de groeiende vraag, in de perifere delen van Nederland blijft dit achter ten opzichte van de steden. Tegenwoordig woont meer dan de helft van de huishoudens in steden. Hier vinden de belangrijkste economische, sociale en culturele processen plaats. Al langere tijd is deze verschuiving bekend, maar volgens een onderzoek van het PBL (2015) komt deze

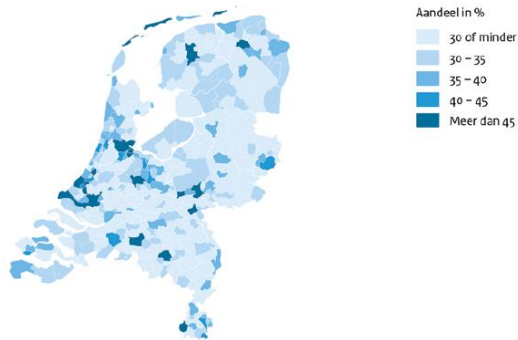
Figuur 5. Prognose bevolkingsgroei 2015-2060
Bron: (CBS, 2017)



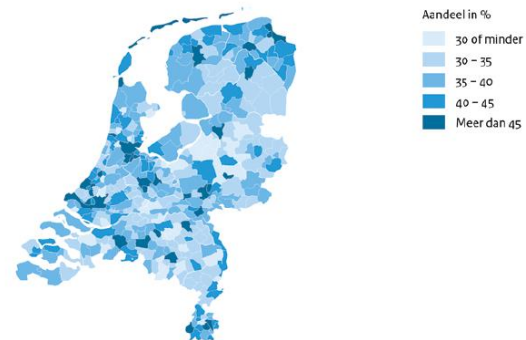
verschuiving de laatste jaren in een grote stroomversnelling terecht. Dit geldt vooral voor de grote steden en de steden die een regiofunctie vervullen.

Ook speelt de toenemende vraag van de eenpersoonshuishoudens een rol in de vraag naar bepaald type woningen. Volgens het PBL en het CBS groeit het aantal eenpersoonshuishoudens van 37% in 2015 (figuur 6) naar 42% in 2040 (figuur 7) (CBS, 2017; PBL, 2015). Er moet daarom worden gezorgd dat er op de woningmarkt meer aanbod bijkomt en met name in de middenhuur.

Figuur 6. Eenpersoonshuishoudens per gemeente in 2015
Bron: (CBS, 2017; PBL, 2015)



Figuur 7. Eenpersoonshuishoudens per gemeente in 2040
Bron: (CBS, 2017; PBL, 2015)



Een aantal andere factoren hebben ook veel invloed gehad op de toenemende vraag aan middenhuurwoningen zoals financiële drijfveren. Deze hebben de druk op de middenhuursector laten toenemen, maar het zijn niet alleen deze financiële drijfveren. Ook actuele metatrends in de samenleving zoals: aangescherpte financieringseisen voor koopwoningen, afbouw van de hypotheekrenteaftrek, de herziende woningwet, vergrijzing en huishoudensverdunding, de flexibilisering van de maatschappij, arbeidsmarkt en de deeleconomie hebben invloed op deze toenemende vraag naar middenhuurwoningen (Stec Groep, 2018). De mate en het type investeringen in middenhuur varieert door een aantal nationale en regionale factoren. Dit zijn met name verschillende soorten belastingen en de reguleringen van de middenhuur (University of Bremen, 2014; Whitehead et al., 2012; Ball, 2010; Oxley et al., 2010). Er is een verscheidenheid van beleidsopties voorgesteld om de markt rond de middenhuur te verbeteren (Bate, 2015; de Boer & Bitetti, 2014). De impact van deze veranderingen op de samenstelling van de middenhuursector blijft echter onderontwikkeld en roept alleen maar verdere vragen op die beantwoord moeten worden volgens Hulse & Yates (2016).

Wanneer deze vraagontwikkelingen worden gekoppeld aan het vierkwadrantenmodel, komt naar voren dat door een toenemend tekort aan huurwoningen, de prijzen hard zullen stijgen. De lijn in de ruimtemarkt zal zich naar boven verplaatsen, waardoor de huurprijzen stijgen. Na het stijgen van de prijzen zullen investeerders eerder bereid zijn om te investeren doordat ze meer geld kunnen verdienen aan het vastgoed door de stijging van de huurprijzen. Dit is te zien in beleggingsmarkt. Door het stijgen van vastgoedprijzen zal er meer worden gebouwd zodat er meer voorraad wordt toegevoegd, dit is te zien in de bouwmarkt. In het laatste kwadrant is de aanpassing van de voorraad te zien. Door de toevoeging van vastgoed in de bouwmarkt komt er meer aanbod van vastgoed bij waardoor de voorraad toe neemt. Wanneer er dan weer naar het eerste kwadrant gekeken wordt, (ruimtemarkt) zien we dat de voorraad is toegenomen, waardoor de huurprijzen weer zakken. Als er naar het model gekeken wordt, zal op een middellange tot lange termijn de markt weer in evenwicht moeten zijn. Dit is natuurlijk alleen het geval wanneer alle kwadranten van het model optimaal presteren. Een tekort aan personeel in de bouw kan het model uit evenwicht brengen, zodat er onvoldoende voorraad toegevoegd kan worden en de prijzen nog steeds zullen stijgen.

3.2.2 Waarom blijft het aanbod achter?

In deze paragraaf wordt uiteengezet wat de oorzaken zijn van het verschil in vraag en aanbod van middenhuurwoningen. Eerst wordt de invloed van het woningmarktstelsel op het aanbod besproken. Binnen de invloed van het woningmarktstelsel wordt er gekeken naar wat de invloed is van verschillende partijen, zoals overheid, gemeenten, marktpartijen en corporaties op het achterblijven van het aanbod van middenhuur. Voor deze actoren wordt bekeken wat de invloed is in het vierkwadrantenmodel van handelingen ten aanzien van middenhuur.

De huidige situatie op de woningmarkt voor de middenhuursector is allesbehalve positief te noemen. Dit komt onder andere door bestaande subsidies en de aanwezigheid van verschillende huurcontracten. Nederland kent een onderscheid tussen gereguleerde- en geliberaliseerde huurcontracten. Er wordt gesproken over gereguleerde contracten wanneer de huurprijs niet boven de €710,68 ligt (prijspeil 2018). Er zijn twee overeenkomsten tussen gereguleerde en geliberaliseerde contracten. Beide hebben dezelfde wet- en regelgeving die betrekking heeft op het opzeggen van contracten en de andere is de huurbescherming van de huurder. Er zijn echter ook een aantal verschillen, deze verschillen zijn te zien in tabel 1.

Tabel 1: Overzicht verschil in huurcontracten

Bron: Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018

| Aspect | Gereguleerd contract | Geliberaliseerd contract |
|--------------------------|--|--|
| Maximale huurprijs | Op basis van WWS-systematiek | Contractsvrijheid |
| Jaarlijkse huurverhoging | Wettelijk maximaal huurverhogingspercentage | Contractsvrijheid |
| Geschilbeslechting | Volledige toegang tot de Huurcommissie | - Via de rechter - Toets op aanvangshuurprijs door Huurcommissie indien kwaliteit woning gereguleerd contract rechtvaardigt - Adviesmogelijkheid Huurcommissie indien overeengekomen |
| Huurtoeslag | Mogelijk indien inkomen lager dan huurtoeslaggrens | Niet mogelijk |
| Verhuurderheffing | Bij verhuur van meer dan 50 verhuureenheden | Nee |

Ook de aanwezige subsidies die de huidige woningmarkt kent, zorgen ervoor dat het aanbod van middenhuur wordt beperkt. Dit heeft met impliciete en expliciete subsidies te maken. Huurtoeslag is een vorm van expliciete subsidie. Een indirecte tegemoetkoming zoals de hypotheekrenteaftrek of huurprijsregulering is een voorbeeld van impliciete subsidies. De prijs-kwaliteit verhouding van huurwoningen van wooncorporaties worden door deze subsidies sterk beïnvloed (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018).

Beleid in de vorm van subsidies verlaagt de kosten van koopwoningen en sociale huurwoningen. Middenhuur is het enige deel van de markt zonder subsidies, waardoor middenhuur zowel absoluut als relatief duur wonen is. Subsidiering werkt vooral door in de prijzen van woningen, doordat de hele markt een voorraadmarkt is. De woningvoorraad neemt jaarlijks ongeveer met minder dan 1% toe door de nieuwbouw van woningen. Zoals eerder beschreven in Wildt et al. (2005) reageert het aanbod van woningen veel langzamer dan de vraag naar woningen op veranderingen in de markt, waardoor de veranderingen vooral doorwerking hebben op de prijs.

De vraag naar koopwoningen wordt gestimuleerd door de hypotheekrenteaftrek doordat deze de lasten voor mensen met een eigenhuis verlicht. Hogere grondprijzen zijn het resultaat van de toename van de waarde van koopwoningen. Deze prijstoenname heeft een extra prijsopdrijvend effect in vooral de private middenhuursector. Er wordt door de investeerders een hogere prijs betaald voor grond en vastgoed. Dit kan als gevolg hebben dat de huurprijzen hoger kunnen worden, doordat investeerders hetzelfde rendement willen behouden. Huurprijzen zullen niet verder stijgen wanneer deze veel hoger worden dan de marktconforme prijs. Hierdoor wordt het moeilijker voor investeerders om middenhuur te realiseren door de prijsstijging en de daardoor teruglopende vraag naar middenhuur (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018).

Zoals in de inleiding al is aangegeven zegt het huidige regeerakkoord dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het in evenwicht brengen van vraag en aanbod (Regeerakkoord, 2017). Er is echter een goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen nodig om het probleem in de middenhuur op te kunnen lossen. Wel is er gebleken dat het onderlinge vertrouwen tussen de partijen vaak roet in het eten gooit. Het gevoel van vertrouwen en urgentie om het probleem op te lossen is vaak een van de problemen tussen de partijen. Dit bleek uit gesprekken tijdens Stec fabriek Middenhuur. (Gemeenten: Beek, Beersel, Beuningen, Castricum, Veldhoven, Hellendoorn en Veenendaal, persoonlijke communicatie, 29 maart 2018) en (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018; Stec Groep, 2018; Oortgiesen, 2016 ; van der Poel, 2011).

Rijksoverheid

De rijksoverheid is over het algemeen mede verantwoordelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Ze moet ervoor zorgen dat de omvang van de woningmarkt, de kwaliteit en de differentiatie groot genoeg is, zodat iedereen een plekje heeft of die kan vinden. Het toekennen van het belang van middenhuur is lang een onderbelicht thema geweest binnen de rijksoverheid. In het verleden had de

rijksoverheid namelijk alleen oog voor koopwoningen en sociale huur(woningen), waarbij de impliciete subsidies voor koopwoningen hebben gezorgd voor het ontstaan van een kwalitatief hoogwaardige sociale huursector en een grote koopsector. Lang was de aandacht voor middenhuur ver te zoeken. Er is daarom vanuit de rijksoverheid ook geen stimulatie voor lokale partijen of gemeenten geweest om hier actief beleid op te gaan voeren (Schilder & Conijn, 2015; Oxley et al., 2010). Wanneer we de beslissingen van de rijksoverheid projecteren in het vierkwadrantenmodel kan er worden geconcludeerd dat deze terug te vinden zijn in de ruimtemarkt. Beslissingen zoals het stimuleren van subsidies vanuit de overheid hebben direct invloed op de vraag naar woningen. Wanneer iemand geld krijgt vanuit de overheid om een huis te kopen of om een sociale huurwoning te gaan huren neemt de vraag toen naar dit soort woningen. Hierdoor zal de prijs van deze woningen stijgen omdat er meer vraag ontstaat. Bij sociale huurwoningen is deze stijging echter beperkt tot €710,68.

Gemeenten

Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk geworden voor het ruimtelijk beleid van een passende voorraad sinds, de decentralisatie in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012). Bij deze decentralisatie is ook vermeld dat marktpartijen meer ruimte moeten krijgen om middenhuur te realiseren. Het kost veel tijd en kennis om de verdere opgelegde verantwoordelijkheden uit het regeerakkoord (2017) toe te passen in de praktijk. Terwijl het optreden in middenhuur door de partijen op dit moment heel hard nodig is (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018). Ook hier is het weer van belang dat de verhoudingen tussen alle partijen optimaal is om een zo goed mogelijk resultaat te genereren (Oortgiesen, 2016). Een ander punt waarom het aanbod achterblijft bij gemeenten is dat na de crisis veel projecten stil zijn gevallen en dat gemeenten daardoor hebben moeten snijden en bezuinigen in hun ruimtelijke ontwikkelingsdienst en gemeentelijk vastgoedbedrijf. Als gevolg hiervan is dat er op dit moment bij gemeenten weinig capaciteit en expertise aanwezig is om middenhuur te ontwikkelen. Als we de gemeentelijke beslissingen projecteren in het vierkwadrantenmodel zien we dat deze invloed hebben op de bouwmarkt. Door een tekort aan personeel is het voor een gemeente lastig om plannen goed uit te werken, hierdoor worden er minder nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit heeft tot gevolg dat de prijzen van de bestaande voorraad stijgen door een tekort aan woningen.

Marktpartijen

Na de herziening van de woningwet in 2015 hebben marktpartijen een veel grotere rol toebedeeld gekregen bij de exploitatie en bouw van middenhuur. Uit eerder onderzoek van Dopper & Van Geffen (2017) blijkt dat investeerders veel geld klaar hebben liggen om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Echter, kunnen de investeerders dit geld onvoldoende beleggen. 60% van de investeerders zegt dat er niet genoeg projecten zijn om hun geld in te beleggen en pleiten daarom voor meer nieuwbouwprojecten. Om het vertrouwen van gemeenten terug te winnen zouden beleggers ondanks de opgelopen huurprijzen niet alleen maar dure huurwoningen moeten bouwen. Een gemeente wil juist op dit moment alleen maar kwalitatief goede middenhuurwoningen. Om dit vertrouwen terug te winnen moeten alle marktpartijen meer aandacht zien te creëren voor het grotere publieke belang en zo een betrouwbare partner worden van gemeenten. Eveneens als gemeenten hebben bouwbedrijven last van de nasleep van de crisis. Ook hun capaciteit en kunde is tijdens de crisis ver teruggevallen, zodat er op dit moment nog niet maximaal kan worden gebouwd en geëxploiteerd (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018). Wanneer de beslissingen van marktpartijen in het vierkwadrantenmodel projecteren, zien we dat ook deze groep last heeft van een tekort aan personeel en kunde als gevolg van de crisis. Dit tekort heeft net als bij gemeenten tot gevolg dat er in de bouwmarkt minder voorraad toegevoegd kan worden, waardoor de prijzen in de ruimtemarkt stijgen. Een ander punt is dat marktpartijen minder rendement halen uit middenhuurwoningen dan bijvoorbeeld aan dure huur of koopwoningen. Dit heeft effect op de beleggingsmarkt, wanneer er door een belegger minder rendement gehaald kan worden, zullen zij minder snel investeren in dit soort projecten. Deze belegger zal er dan op wijzen dat het een vrije markt is en niet per se hoeft te investeren in middenhuur. Er zal worden verklaard dat dit een taak is van de woningcorporaties.

Corporaties

Ook voor corporaties is na de herziening van de woningwet veel veranderd. Volgens de wet moeten corporaties zich enkel focussen op het creëren van voorraad voor huishoudens met een laag inkomen. Om grote problemen bij corporaties te voorkomen, is ervoor gekozen om deze ofwel juridisch of administratief te scheiden als het gaat om kern en overige activiteiten. Wanneer corporaties ervoor gekozen hebben om zich administratief te scheiden, moeten zij eerst een markttoets doen voordat ze kunnen investeren in middenhuur. Mede door deze keuze hebben corporaties het zichzelf erg moeilijk gemaakt om nog een bijdrage te kunnen leveren aan middenhuur (VNG, 2015). Door deze keuze wordt er door corporaties weinig toegevoegd in de middenhuur. In het vierkwadrantenmodel heeft dit tot gevolg dat er in de bouwmarkt maar weinig middenhuur bij komt. Minder toevoeging van middenhuur betekent in het model dat de prijzen van de middenhuurwoningen weer omhoog gaan.

In de volgende paragraaf wordt er in gegaan op de rol die beleid speelt voor de hierboven genoemde partijen. Welke rol speelt beleid in het toenemen of afnemen van de vraag naar middenhuurwoningen en welke rol speelt beleid in het achter blijven van het aanbod van middenhuurwoningen. Een gemeente kan bijvoorbeeld een woonvisie als beleid gebruiken om zo responsief mogelijk te zijn.

3.3 De rol van Beleid

In deze paragraaf wordt als eerste dieper op de definitie van beleid in gegaan, waarna als tweede de rol van strategisch beleid naar voren komt. Ten derde wordt beleidsresponsiviteit nog verder uitgewerkt. Uitwerking van deze begrippen is nodig omdat er veel interpretaties bestaan. Deze paragrafen zorgen voor een afbakening van deze begrippen, welke gebruikt worden om antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag van dit onderzoek. Verder is het belangrijk om een koppeling te maken met de rol die beleid speelt voor de in paragraaf 3.2.2 genoemde partijen.

3.3.1 Definitie van beleid

In deze paragraaf wordt de definitie van beleid uitgelegd.

Na de vaststelling van de herziende Woningwet op 1 juli 2015 heeft de gemeentelijke woonvisie een grotere en centralere rol gekregen in lokaal woonbeleid van regio's en gemeenten. Corporaties en ontwikkelaars hebben door dit beleid een verplichting om het gekozen beleid naar redelijkheid uit te voeren en zo bij te dragen aan de vastgestelde visie van gemeenten (BZK, 2017). Ontwikkelaars en corporaties maken met gemeenten concrete prestatieafspraken om het beleid zo goed mogelijk op te volgen.

Het is voor dit onderzoek noodzakelijk om een toelichting te geven op de term beleid. Beleid speelt namelijk op veel vlakken in de samenleving een belangrijke en grote rol, zowel in de private als publieke sector (Hoogerwerf & Herweijer, 2008). Alleen het benoemen van het probleem in de middenhuursector zegt erg weinig over de visie van gemeenten. Om meer inzicht te krijgen tussen de verschillen in gemeenten moet er worden gekeken naar de concreetheid en prioriteit die gemeenten stellen aan de verschillende onderwerpen in de woonvisie (BZK, 2017).

Het niet formuleren van een concrete doelstelling door een gemeenten betekent niet dat een gemeente helemaal geen doelstelling heeft. Veel gemeenten gebruiken de woonvisie om een bepaalde richting van beleid uit te stippelen en aan te geven. Deze visie wordt dan vaak verder uitgewerkt in een woonbrief of bij prestatieafspraken tussen gemeenten, ontwikkelaars en corporaties.

In de literatuur komen verschillende definities van het begrip beleid naar voren. Beleid kan vanuit verschillende perspectieven worden bekeken waardoor er een groot aanbod van definities is ontstaan (Hoogerwerf & Herweijer, 2008). Bij elke definitie ligt de nadruk op een ander punt, vooral op de punten die het beleid en wat is beleid. Zo wordt publiek beleid door Laswell & Kaplan (1970, p.71) omschreven als: *'A projected program of goals, values and practices'*. Hierin wordt gezien dat beleid altijd een programma is. Dit is echter niet het geval, ook wetten en besluiten vallen onder beleid. Volgens Easton (1953, p.130) wordt publiek beleid omschreven als: *'The authoritative allocation of values for the whole society'*. Hierin vervult het begrip *'values'* meerdere betekenissen waardoor deze definitie erg breed is. Volgens Kuypers (1980, p.19) is beleid: *'Een systeem van gekozen elementen waarvan elk zich tot een of*

meer andere verhoudt als een doel tot een middel of als een middel tot een doel. Hierin ligt het zwaartepunt op de inhoud en niet op de actoren die het beleid creëren.

Er zijn ook verschillende definities van beleid die het begrip vanuit de actor bekijken. Zo stelt Dye (1987, p.2): *'Public policy is whatever governments choose to do or not to do'*. Hierin plaatst hij de overheid centraal in zijn definitie. Bovens, 't Hart & Twist (2001, p.28) beschrijven de term beleid als: *'De voornemens, keuzes en acties van een of meer bestuurlijke instanties gericht op de sturing van een bepaalde maatschappelijke ontwikkeling'*. Waarbij de actor, de overheid als bestuurlijke instantie, goed naar voren komt. In alle bovenstaande definities van beleid komt naar voren dat niet in elke definitie gezegd wordt wat beleid is en wie beleid maakt, hierin wordt duidelijk dat er wel degelijk verscheidene definities van het begrip beleid bestaan.

De definitie van beleid die gebruikt is in dit onderzoek komt van Hoogerwerf (2003, p.20): *'Het streven naar het bereiken van bepaalde doeleinden met bepaalde middelen en bepaalde tijdskeuzen'*. Deze definitie is gekozen door de eenvoudige omschrijving en goede argumenten van de noodzakelijkheid van de gekozen woorden om een juiste definitie te kunnen geven van beleid (Hoesel, Leeuw & Mevissen, 2005). Hieronder wordt de keuze voor deze definitie verder uitgelegd.

Uit het eerste deel van de definitie *'streven naar het bereiken'* van Hoogerwerf (2003) vallen zowel opvattingen als gedragingen op te maken, waardoor naast het maken van een plan ook het handelen kan worden begrepen. Door deze woordkeuze wordt het bereik van de definitie alleen maar groter dan bij definities die alleen maar het handelen of het plan benoemen en belichten. De rest van de definitie: *'bepaalde doeleinde en met bepaalde middelen'* zijn noodzakelijk om op te nemen, omdat deze de grondstructuur vaststellen van bijna elk beleid. Als laatste is het begrip tijd opgenomen in de definitie: *'bepaalde tijdskeuzen'* omdat dit een onmisbaar element is wanneer men iets wil bereiken met bepaalde middelen. Bij de andere definities ontbreken delen van deze noodzakelijke factoren, waardoor de geformuleerde definitie van Hoogerwerf (2003) veel is toegepast in het wetenschappelijke veld (Hoesel, Leeuw & Mevissen, 2005; Hoogerwerf & Herweijer, 2008).

3.3.2 Strategische beleidsvorming

Er zijn een aantal soorten strategisch beleid die een gemeente kan gebruiken om zijn beleid mee uit te voeren. In deze paragraaf worden deze strategische beleidsmethodes uiteengezet. Er wordt een definitie gegeven van strategisch beleid waarna er wordt gekeken hoe dit een gemeente in de praktijk kan helpen bij het realiseren van beleid in de vorm van een woonvisie.

Er zijn verschillende soorten beleid, voor dit onderzoek wordt er gekozen voor strategisch beleid. Ter Braak en Van 't Spijker (1993) formuleren het als volgt: *'Strategisch beleid onderscheidt zich van structurend, tactisch en operationeel beleid. Het overstijgt een lokaal of provinciaal collegeprogramma of een regeerakkoord doordat het een coherente en consistente toekomstvisie is op de relatie met de omgeving; een herkenningspunt tracht te zijn voor de samenleving, en ook voor ambtenaren en politici.'*

Strategisch beleid is er vooral op gericht om een probleem op de juiste manier op te lossen. Dit wordt gedaan door het probleem naar een in de tijd verder weg gelegen doel/oplossing te loodsen. Structurend, tactisch en operationeel beleid hebben betrekking op meer alledaagse gebeurtenissen en activiteiten van een overheid of organisatie (Verdaas & Art, 1999). Als er gekeken wordt naar bijvoorbeeld ruimtelijke ordening waar woonvisies in zekere zin ook onder vallen, zien we dat strategisch beleid hierop zeker van toepassing is. Strategisch beleid wordt vaak gezien als een plan in de vorm van een visie die wordt uitgevoerd in een zekere periode die voorafgaand is vastgesteld. De koppeling met dagelijkse gebeurtenissen staan hier in principe los van (Verdaas & Art, 1999).

Strategische beleidsvorming omvat drie aspecten: ten eerste, het analyseren van de oorzaken van het probleem. Dat zijn de oorzaken die in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 naar voren zijn gekomen. Ten tweede, het ontwikkelen van alternatieve oplossingen voor het probleem. Deze zijn ook in paragraaf 3.2 naar voren gekomen. Ten derde, het kiezen van een oplossing, op basis van een rationele afweging van de kosten en baten van de beleidsalternatieven. Dat is in dit onderzoek de keuze voor een woonvisie in het te voeren beleid om het probleem in de middelen op te lossen. (Rosenthal et al., 1996). De definitie die daarom voor het begrip strategische beleidsvorming voor dit onderzoek is gekozen, komt van Mintzberg et al. (2003) hierin wordt de definitie verwoord met; *'De plannen van het topmanagement die moeten leiden tot*

resultaten die passen bij de visie en missie van de organisatie. Dit geldt ook voor een overheid die hier het topmanagement is en er voor moet zorgen dat de visie van de burgers wordt gewaarborgd. De problemen uit de praktijk moeten worden opgelost door het voeren van beleid in de vorm van woonvisies die voor een langere periode gelden.

Strategische planning in non-profit en publieke organisaties

Het is altijd zo geweest dat de rijksoverheid verantwoordelijk is voor een strategische planning op lange termijn, de provincie voor tactische- en de gemeente voor operationele planning (Leeman, 2011). Dit is in de loop van de jaren veranderd, waarbij er op dit moment een situatie is ontstaan waar iedere bestuurslaag planning op eigen niveau toepast. De planningsmethodiek is steeds meer veranderd in de richting van een gezamenlijk keuzeprocess, waardoor strategische planning kan bijdragen aan een versterking van de samenwerking tussen private- en publieke partijen. Echter is het dat strategische planning voornamelijk wordt toegepast in het bedrijfsleven, maar dit wordt ook steeds vaker gebruikt bij publieke partijen zoals gemeenten (Bryson, 1988). Het type organisatie maakt echter geen verschil de essentie blijft hetzelfde. De essentie houdt in dat men op organisatorische wijze wil beslissen wat er op lange termijn bereikt wil worden en op welke manier dit moet gebeuren binnen een dynamische markt. In de jaren tachtig werd deze methode dan ook ingezet om goed in te kunnen spelen op de grote dynamiek van de woningmarkt (Allison & Kaye, 2005). Volgens Lucey (2003) hebben overheidsorganisaties vaak veel moeite met hun strategisch langetermijnbeleid, waarbij er ook veel moeite is met het effectief beoordelen en inzetten van middelen. Dit komt vooral doordat er in deze organisaties om de vier jaar een 'wisseling van de wacht' is, waardoor het opstellen van een visie voor een lange termijn wordt bemoeilijkt. Een woonvisie komt daarom het beste tot zijn recht in de beleidsvorm van strategische planning.

3.3.3 Beleidsresponsiviteit

In deze paragraaf wordt eerst de definitie van beleidsresponsiviteit gegeven, waarna er dieper op het begrip in wordt gegaan .

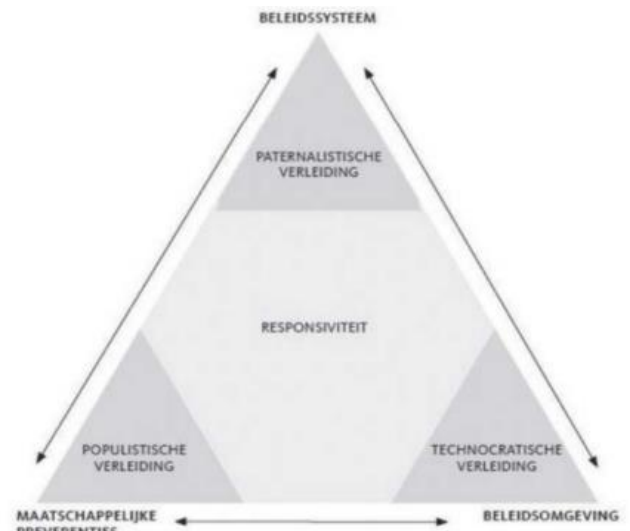
Bij dit onderzoek gaat het om de responsiviteit van beleid voor meer middenhuurwoningen vanuit de gemeenten ten opzichte van het aanwezig probleem (een tekort aan middenhuurwoningen). Peters & van Stipdonk (2016, p.40) formuleren responsiviteit van beleid als volgt: *'Responsiviteit gaat over de vraag hoe en in hoeverre het beleid aan de voorkeuren van de bevolking beantwoordt.'* Dit kan ook anders gesteld worden volgens het Ministerie van BZK (2012, p. 157): *'de mate waarin het democratische bestuur inwoners in staat stelt om opvattingen en oordelen over het beleid naar voren te brengen en de mate waarin het bestuur deze signalen ook serieus neemt'*. Het is echter niet dat responsiviteit alleen vanuit de overheid komt. Volgens Soroka & Wilkezien (2005) moet ook de burger reageren op de bestuurlijke activiteiten van een gemeente. Soroka & Wilkezien (2005, P. 667) interpreteren beleidsresponsiviteit dan ook als volgt:

"The representation of public opinion presupposes that the public actually notices and responds to what policy makers do. Without such responsiveness, policy makers would have little incentive to represent what the public wants in policy – there would be no real benefit for doing so, and there would be no real cost for no doing so. We need a responsive public. Effective democracy depends on it".

Deze definitie van Soroka & Wilkezien is echter voor dit onderzoek niet relevant. Zij stellen namelijk dat de burgers moeten reageren op het beleid van de overheid. Dat is precies het tegenovergestelde van wat er in dit onderzoek onderzocht wordt. De overheid zou juist moeten reageren op de problemen in de maatschappij en de wensen van de bevolking moeten behartigen.

Volgens Fenger et al. (2011) gaat het bij responsiviteit om het aanpassingsvermogen van een beleidsmaker. Wanneer we hier concreter naar kijken, gaat het eigenlijk om het gehalte van congruentie tussen de waardepatronen en voorkeuren van burgers en de markt en tussen beleidsontwikkeling, maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkeling. Problemen die betrekking hebben op responsiviteit kunnen zowel bij de gemeente als bij de marktpartijen ontstaan. Vooral gemeenten kunnen populistische problemen ondervinden door hun politieke verantwoording die worden aangevoerd door maatschappelijke preferenties van burgers en marktpartijen. Fenger et al. (2011, p.5) definieert het begrip responsiviteit daarom als volgt: *'Responsiviteit is het aanpassingsvermogen van het beleid (de beleidsmaker) om in te spelen op ontwikkelingen van verschillende aard.'* In het onderzoek van Fenger et al. (2011) wordt de 'responsiviteitsdriehoek' geïntroduceerd. Er wordt hier gesproken over een perfecte verbinding met de beleidsomgeving. Echter, schuilen er een aantal gevaren achter deze driehoek. Het gevaar van technocratische verleiding, het gevaar van paternalisme en het gevaar van het al eerdergenoemde populisme. Wanneer een beleidsomgeving in de vorm van een gemeente te lineair benaderd wordt, spreekt men van technocratische verleiding.

Figuur 8. De driehoek van responsiviteit
Bron: (Fenger et al., 2011)



Wanneer er vanuit de institutionele benadering een verklaring wordt gezocht voor een responsief of juist falend beleid zou er hoofdzakelijk naar het huidige beleidssysteem van gemeenten moeten worden gekeken. Dit komt doordat het systeem van instituties en regels hierin bepalend is. De hierboven genoemde gevaren die succesvol responsief beleid in de weg kunnen staan zijn weergegeven in figuur 8. Paternalisme houdt in deze context in dat de ambtenaren van een gemeente vast zitten in een bepaald beleid en zelf niet meer voldoende reflectief kunnen handelen op de veranderingen van de omgeving en maatschappij. Bij het gevaar van populisme komt het streven naar politieke winst naar voren zonder dat er goed gekeken wordt of dit plan wel helemaal haalbaar is in de praktijk (Fenger et al., 2011). De responsiviteit van beleid wordt gewaarborgd wanneer deze in het midden van de driehoek blijft en de gevaren die op de loer liggen zo veel mogelijk kan afwenden.

Wat is de actuele stand van zaken wanneer we kijken naar de responsiviteit van beleid en besluitvorming van gemeenten in Nederland. Sinds de jaren negentig zijn gemeenten actief bezig om hun externe oriëntatie en openheid te verbeteren (Peters & van Stipdonk, 2016). Uit een ander onderzoek van Boogers & Salomé (2014) & Derksen & Schaap (2010) denken mensen dat ze steeds meer invloed hebben op de lokale politiek. Daarnaast wordt ook gezegd dat gebeurtenissen die veel in het nieuws komen ook steeds meer invloed hebben op de lokale politiek.

In de meeste gevallen worden woonvisies opgesteld met alle betrokken partijen in de gemeente. In deze woonvisies zou ook de actuele gang van zaken met betrekking tot de woningmarkt moeten worden opgenomen om de responsiviteit van beleid zo goed mogelijk te laten gelden. In hoeverre het de voorkeuren van de bevolking weerspiegelt, maakt hier ook deel van uit. Voornamelijk wanneer er binnen een gemeente een grote mismatch aanwezig is met betrekking tot middenhuur. Een gemeente scoort volgens de definitie van Peters en van Stipdonk (2016) alleen goed op responsiviteit van beleid wanneer zij de aanpak van het probleem concreet hebben opgenomen in een vorm van beleid, zoals in een woonvisie. Er kunnen drie gradaties worden onderscheiden als het gaat om een goede responsiviteit. Ten eerste kan het probleem worden benoemd, hierin worden echter geen oplossingen gegeven. Er wordt alleen beschreven dat er een probleem is. Ten tweede kan er een handeling worden genoemd die een gemeente

kan uitvoeren om het probleem op te lossen, echter is in deze handeling niet precies besproken op welke manier het probleem opgelost kan of moet worden. Als derde kunnen er concrete plannen worden beschreven. Dit wordt vaak gedaan in de vorm van aantallen in een bepaald tijdsbestek. Hoe concreter deze aantallen genoemd worden hoe meer houvast en duidelijkheid een gemeente schetst voor de plannen in de toekomst (BZK, 2017). In paragraaf 4.2 wordt er verder in gegaan op deze drie gradaties. Er moet echter rekening gehouden worden dat een woonvisie een visie blijft die in de loop van de tijd kan veranderen.

3.4 Woonvisies als voorbeeld van strategisch beleid

In deze paragraaf wordt uiteengezet wat een woonvisie is en waartoe deze in staat is. Ook komt er aan bod hoe een woonvisie het beste kan bijdragen aan het terugdringen van de mismatch in de middenhuur.

3.4.1 Wat is een woonvisie?

Woonvisies worden bepaald door gemeenten. Zij bepalen en kijken voor de komende jaren wat de vraag en aanbod ontwikkelingen gaan doen in de gemeenten. Dit wordt deels bepaald door het voorraadbeleid van verkoop, koop & renovatie en voor een deel door sloop en nieuwbouw. Aan de andere kant wordt er gekeken naar de toename van de vraag door bevolkingsgroei en trends binnen de gemeenten zelf. Dit verschil in vraag en aanbod is per gemeenten en regio verschillend. Hierdoor komt het niet vaak voor dat de aantallen overeenkomen met de berekeningen van de overheid voor het hele land. Een regio of gemeente kan zelf de invulling en het proces van een woonvisie bepalen doordat deze vormvrij is. Een woonvisie kan ingaan op problemen die zich op korte termijn afspelen, maar ook focussen op oplossingen voor de lange termijn. De omvang van een woonvisie verschilt erg per gemeente. Sommige gemeenten hebben hele boekwerken gemaakt die een grote reikwijdte bestrijken. Andere hebben boekwerken die maar een klein deel van de markt benoemen. Daartegenover staan gemeenten die met een paar kantjes beknopt, maar duidelijke alle kernpunten benoemen en gemeenten die een korte woonvisie hebben waarin niet veel duidelijk wordt en maar een klein deel van de markt en het beleidsterrein wordt belicht (BZK, 2017).

Veel kleine gemeenten hebben zelf geen woonvisie opgesteld, maar hebben zichzelf aangesloten bij een overkoepelend regionale woonvisie. Veel lokale visies worden in regioverband met elkaar afgestemd. Het is erg belangrijk om een goede afbakening te maken van wat binnen de woonvisie valt. Het beleid kan een individueel product zijn, maar kan ook een breder onderdeel zijn van een grotere visie. Woonbeleid kan bij gemeente ook verspreid staan in verschillende documenten. Alleen opzichzelfstaand woonbeleid wordt in dit onderzoek gebruikt om te analyseren.

Het college van Burgemeesters en Wethouders (B&W) stelt als eerste de woonvisie vast, waarna deze ter inzage komt voor de rest van de gemeenteraad, partijen en alle mensen daarbuiten om bezwaar aan te kunnen tekenen op het gepresenteerde document (BZK, 2017). Een woonvisie kan daarom verschillende definities hebben, in dit onderzoek wordt een woonvisie gedefinieerd als:

Een woonvisie is een beleidsdocument van een gemeente, regio of provincie, waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan is uitgewerkt. Het begrip 'woonvisie' is niet opgenomen in de woningwet, maar een woonvisie is wel de meest gangbare vorm waarin woonbeleid is opgenomen. Andere termen zijn woonagenda, volkshuisvestingsvisie, woonplan, nota wonen of woonstrategie (BZK, 2017, p.9).

3.4.2 Totstandkoming van een woonvisie

De woonvisie heeft het volkshuisvestingsplan uit de vorige eeuw verdrongen. In de woonvisie formuleren gemeenten beleid op wonen en stellen zij vast wat ze in de komende jaren op dat gebied willen bereiken. Dit zijn ook taken die men van een gemeente als overheid op grondwettelijke wijzen mag verwachten, waarbij de gemeenten de kaders bepaalt. Een woonvisie wordt het kerninstrument voor lokaal woonbeleid. Dit instrumentarium berust op gezag en niet op macht, wat weer juiste kwaliteitseisen stelt aan de totstandkoming en inhoud van een woonvisie. Voor een woonvisie staan drie eisen centraal (VNG, 2015):

- Onderbouwing en kwaliteit; De woonvisie heeft als noodzakelijke voorwaarden dat het een navolgbare, heldere en kwalitatieve onderbouwing heeft. Het moet een samenhangend verhaal zijn waarin de keuzes worden onderbouwd die men weer terug zou kunnen herleiden naar heldere onderzoeken en analyses. Hierin mogen gemeenten zich beroepen op onderzoeken van marktpartijen en corporaties.

- Redelijkheid; Ambities verwoorden en hierover uitspraken doen die redelijk zijn staan centraal in de woonvisie. Dit betekent dat ze haalbaar en realistisch moeten zijn. Een goede samenhang en onderbouwing zijn hierin erg van belang.
- Transparant en interactief; Niet alleen een stevige onderbouwing in een woonvisie verwerft gezag, ook is de richting van het proces belangrijk waarbij alle partijen de mogelijkheid krijgen om actief invloed uit te oefenen op de woonvisie. De belangrijkste partijen zijn natuurlijk de bewoners en gebruikers uit de buurten en wijken. Deze inbreng zou in het proces gewaarborgd moeten worden.

Een gemeente kan alleen met recht en reden zeggen dat er een goede aanvaardbare woonvisie voor alle partijen ligt wanneer, deze woonvisie transparant, redelijk, uitlegbaar en een goede intrinsieke overtuigingskracht heeft. Een gemeente hoeft echter niet altijd over een woonvisie te beschikken. Het kan zo zijn dat er geen problemen binnen een gemeente spelen, waardoor een instrument als een woonvisie niet nodig is. Een groot nadeel hiervan kan zijn dat wanneer er toch een keer afspraken moeten worden gemaakt tussen verschillende partijen een gemeente niet terug kan vallen op de eerder gemaakte keuzes die in de woonvisie goed zijn onderbouwd. Hierdoor wordt het gezag van een gemeente een stuk beperkter. Om deze reden moet er binnen gemeenten altijd een juiste afweging gemaakt worden of dit instrument op dit moment of juist in de toekomst nodig is. Het kan wel zo zijn dat een gemeente geen eigen woonvisie heeft, maar zich beroept op de regionale overkoepelende woonvisie indien deze aanwezig is. Echter, voor een gemeente die echt werk wil maken van woonbeleid komt de woonvisie als kerntaak centraal te staan (VNG, 2015).

3.4.3 De woonvisie van document naar slagkracht

Het komt vaak voor dat wanneer de woonvisie is opgesteld en vastgelegd, dit het einde van het beleidstraject betekent. De visie wordt op de plank gelegd en af en toe wanneer het uitkomt naar boven gehaald om te laten zien aan provincie of overheid. Alleen wordt die niet meer gebruikt waar voor die eigenlijk is bedoeld, namelijk als stuurinstrument. Vaak wordt er alleen na een aantal jaar vastgesteld dat de visie niet meer actueel is en dat deze moet worden vernieuwd en worden aangepast. Wanneer dit aan de orde is, is een woonvisie een 'papieren tijger' die niet veel slagkracht heeft. Dit zou als reden kunnen hebben dat gemeenten onbewust of juist bewust de plek die een woonvisie inneemt die deze in neemt in de beleidscyclus. De woonvisie is hierin maar de eerste fase die wel heel belangrijk is van de totale cyclus van beleidsvorming rond middenhuur (VNG, 2015).

Voor de hele breedte van het woonbeleid vormt de woonvisie de basis. Dit betekent natuurlijk niet dat een woonvisie de hele woon- en leefomgeving moet aanduiden. Het beleid van een woonvisie is voornamelijk gerelateerd aan wonen zoals sociale huur en middenhuur. De woonvisie als basis moet daarom wel beschikken over uitleg van bepaalde beleidsvelden, zoals grondbeleid.

Woningcorporaties blijven de belangrijkste partner voor gemeenten wanneer het gaat over de uitvoering van het woonbeleid. Het maken van prestatieafspraken met deze corporaties kan daarom veel omvattender zijn dan het lijkt. Corporaties helpen mee door het toevoegen van de juiste woningen tot het terugdringen van de scheefheid op de markt en het verbeteren van de sociale cohesie binnen wijken. Ook andere partijen zijn belangrijk om prestatieafspraken mee te maken. Hierbij moet worden gedacht aan beleggers en projectontwikkelaars. Verder is het belangrijk dat de mening van de bewoners goed mee wordt gewogen in deze prestatieafspraken en de daarvoor ontwikkelde woonvisie. Het is hierdoor erg belangrijk dat er een goede samenwerking is tussen alle betrokken partijen. Afstemming tussen en samenwerking met zowel private als publieke partijen is nodig om tot een wenselijk rendement te komen. De hieruit voortkomende uitkomsten en onderhandelingsstrategieën vertalen de maatschappelijke taken van woningcorporaties naar helder gedrag. De wederzijdse afhankelijkheid wordt hierin benadrukt door Lewicki, Saunders & Barry (2006, p. 8) *"One of the key characteristics of a negotiation situation is that the parties need each other in order to achieve their preferred objectives or outcomes."*

Het uitvoeren van de afspraken en beleid uit de woonvisie komt vaak terug in specifiek aangewezen projecten binnen gemeenten. In deze projecten probeert de gemeente zo goed mogelijk te faciliteren en te participeren door bijvoorbeeld het zo goed mogelijk opstellen of aanpassen van het bestemmingsplan. De uitvoering van de afspraken en woonvisie komen daarom het best tot uiting in de concrete projecten van de gemeente. Het is daarom ook omgekeerd belangrijk om zeker rekening te houden met opstellen van een woonvisie door te kijken naar de lopende projecten.

Niet vaak wijken projecten af van wat er in de woonvisie staat. Het is daarom erg belangrijk dat wanneer een woonvisie is opgesteld, de gemeenteraad afstemmingen maakt over de interne belangen en doelstellingen van de visie. Dit heeft als doel om intern binnen een gemeente iedereen dezelfde kant op te krijgen en iedereen hetzelfde laten handelen. Ook naar buiten is het belangrijk dat er een en dezelfde visie wordt gedragen door de hele gemeente (VNG, 2015).

4 Methodologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt de methodologie besproken die gebruikt is tijdens dit onderzoek. Allereerst wordt in paragraaf 4.1 aandacht besteed aan de operationalisering van de begrippen om antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag. In paragraaf 4.2 wordt uitgelegd welke onderzoeksstrategieën en zijn gebruikt om de begrippen uit de hoofdvraag te operationaliseren. Ten slotte gaat paragraaf 4.3 in op de betrouwbaarheid, validiteit van het onderzoek.

4.1 Operationalisering

In deze paragraaf worden de begrippen 'mismatch', 'beleidsresponsiviteit' & 'concreetheid' geoperationaliseerd. Aan de hand van deze operationalisering kunnen er vragen worden gemaakt die in de interviews gesteld worden om zo antwoord te geven op de hoofdvraag.

Op welke manier onderzoek je begrippen zoals 'beleidsresponsiviteit' in de praktijk? Om antwoord te geven op deze vraag wordt er gekeken naar zichtbare uitwerkingen of gevolgen die deze verschijnselen hebben in de realiteit. Volgens Van Thiel (2007) kent operationalisering een drietal stappen die moeten worden doorlopen. Ten eerste moet er een definitie worden gegeven van de begrippen die uit de literatuur naar voren komt. Ten tweede moeten de begrippen kunnen worden gemeten aan de hand van bepaalde vormen die uit de theorie naar voren komen. Deze zaken die een theoretisch construct vormen, worden de onderzoeksvariabelen genoemd. Het is belangrijk om deze variabelen te bepalen omdat de waarneembaarheid van deze theoretische begrippen niet altijd duidelijk zijn. De laatste stap houdt in dat de begrippen een bepaalde waarde toegekend krijgen.

'Mismatch'

De definitie van mismatch wordt voor dit onderzoek als volgt geïnterpreteerd: Ongelijkheid in vraag en aanbod van middenhuurwoningen op de Nederlandse woningmarkt. Deze mismatch wordt gemeten door het aanbod van middenhuurwoningen af te zetten tegen de vraag naar middenhuurwoningen waardoor een tekort of overschot zichtbaar wordt in absolute maar ook in relatieve aantallen.

'Beleidsresponsiviteit'

De definitie van beleidsresponsiviteit die in dit onderzoek gehanteerd wordt, komt van Bekkers (2007, p. 373). Deze luidt: *'de mate waarin de beoogde doelstellingen zijn gehaald in overeenstemming met de oorspronkelijke wensen en voorkeuren van bijvoorbeeld burgers of bedrijven'*. Om beleidsresponsiviteit te onderzoeken worden er twee variabelen gebruikt: de aanwezige of afwezige mismatch in de middenhuur en de aanwezigheid van beleid in woonvisies ten aanzien van deze mismatch om aan de wens van burgers tegemoet te komen om dit probleem op te lossen. De afhankelijke variabele is de aanwezige of afwezige mismatch in de middenhuur en de onafhankelijke variabele is het aanwezige of afwezige beleid ten aanzien van het oplossen van het probleem van de mismatch in de middenhuur. De afhankelijke variabelen wordt in de beschrijvende analyse voorzien van een waarde. Dit zijn de aantallen vraag van middenhuurwoningen en de aantallen van het aanbod binnen een gemeente, dit wordt verder uitgelegd in paragraaf 4.2. De onafhankelijke variabele wordt voorzien van een waarde in de beleidsanalyse. Dit zijn de drie gradaties, het benoemen van het probleem, een handeling noemen en concrete aantallen noemen. Dit zijn de gradaties waarop een gemeenten punten kan scoren. Dit wordt verder uitgelegd in paragraaf 4.2.

Aanwezigheid van beleid in woonvisies ten aanzien van de mismatch in de middenhuur ('concreetheid')

De definitie van concreetheid die in dit onderzoek wordt gehanteerd komt van BZK (2017): *'Bij een concrete doelstelling moet minimaal een aantal, looptijd of locatie genoemd zijn waarbij middenhuur genoemd wordt.'*

Deze waarde van concreetheid wordt onderzocht door de woonvisies van de gemeenten, die zeggen dat ze beleid hebben op middenhuur uit de Stec Benchmark (2018), te analyseren op concreetheid van beleidsresponsiviteit. Deze concreetheid is opgedeeld in 3 categorieën om de mate van concreetheid te achterhalen. 1. Of het probleem (een tekort aan middenhuurwoningen) is benoemd of erkend. 2. Of er een handeling genoemd wordt om het probleem op te lossen. 3. Of er concrete aantallen of tijdstippen worden genoemd om de druk op de middenhuursector te verlichten. Verdere uitleg en keuze van operationalisering van het begrip concreetheid wordt later in de methodologie behandeld in de paragraaf van de beleidsanalyse.

4.2 Onderzoeksstrategie

In deze paragraaf worden de gekozen strategieën van dataverzameling verder uitgewerkt. Er komt naar voren welke methode er nodig is om de begrippen uit de operationalisering te meten en zo de hoofdvraag van dit onderzoek te kunnen beantwoorden.

De onderzoeksstrategie geeft aan op welke manier een onderzoeker van plan is om zijn onderzoek uit te gaan voeren. De strategie wordt gekozen door te kijken op welke manier de begrippen uit de hoofdvraag geoperationaliseerd kunnen worden. De strategie kan een aantal verschillende benaderingen omvatten, zoals experimenteel onderzoek, case study-onderzoek, interviews, enquêtes of een systematisch literatuuronderzoek (Saunders et al., 2007). Wanneer er gekeken wordt naar de vraag- en doelstelling van dit onderzoek kan worden opgemerkt dat de onderzoekstrategie van dit onderzoek een 'mixed-method' methode is.

Ten eerste vindt er een beschrijvende analyse plaats. Deze analyse laat de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur in gemeenten zien, om zo de eerste deelvraag: 'In welke mate is er een mismatch binnen gemeenten ten aanzien van de vraag en het aanbod van middenhuur?' te kunnen beantwoorden. Er wordt op deze manier ook inzicht verschaft voor welke gemeenten goed beleid noodzakelijk is. Vervolgens is er gekozen voor het uitvoeren van een beleidsanalyse van de woonvisies van de geselecteerde gemeenten uit de Stec Groep benchmark (2018). Dit wordt verder toegelicht onder de 'kop' beleidsanalyse. Deelvraag twee kan daarna worden beantwoord doormiddel van diepte-interviews (kwalitatief onderzoek) met de gemeenten die geselecteerd worden uit de beschrijvende- en beleidsanalyse. Volgens Bleijenbergh (2013) is de definitie van kwalitatief onderzoek: *'Alle vormen van onderzoek die zijn gericht op het verzamelen en interpreteren van talig materiaal om op basis daarvan uitspraken te doen over een (sociaal) verschijnsel in de werkelijkheid.'* Het sociale verschijnsel in dit onderzoek vindt men terug in de beleidsanalyse en als tweede deel van hoofdvraag. De interviews zijn gehouden om te achterhalen waarom het beleid in de woonvisies de vraag- en aanbodproblematiek van middenhuur nog niet heeft verbeterd.

Kwalitatief onderzoek met een klein deel kwantitatief onderzoek is voor dit onderwerp de beste keuze omdat belanghebbende uit het veld zijn geïnterviewd, waarna de uitkomsten zijn gekoppeld aan de literatuur. Deze mixed-method methode is tevens gekozen doordat elke van de strategieën een andere variabele operationaliseert.

Mismatch tussen vraag en aanbod, een beschrijvende analyse

Het doel is te onderzoeken of er een mismatch bestaat tussen vraag en aanbod van middenhuur per gemeente. Dit gebeurt door een beschrijvende analyse te doen. Deze is nodig om te zien in welke gemeente de markt voor middenhuurwoningen gespannen of ontspannen is. Door het aantal aanwezige middenhuurwoningen af te zetten tegen de vraag naar middenhuurwoningen kan deze vraag worden beantwoord. Eerst wordt uitgelegd hoe het aanbod van middenhuurwoningen wordt gevonden, waarna de uitleg van het ontstaan van de vraagkant volgt.

Aanbod

Het aanbod van middenhuurwoningen per gemeente staat op de site van waarstaatjegemeente.nl (VNG, 2016). Dit zijn de meest recente cijfers die bekend zijn van het aanbod van middenhuurwoningen per gemeente.

Vraag

Om de vraag naar middenhuurwoningen vast te stellen zijn meerdere bronnen nodig die gecombineerd moeten worden. De vraagkant bestaat uit het aantal huishoudens per gemeente, die vervolgens wordt vermenigvuldigd met de woonvoorkeuren voor middenhuur uit het onderzoek van WoOn2015. In WoOn2015 wordt iedere drie jaar onderzocht hoe mensen willen wonen en hoe ze op dit moment wonen. Dit doen ze door aan te geven wat hun voorkeuren zijn voor het type woning en of ze verhuisgeneigd zijn. Het aantal huishoudens per gemeente komt uit de data van het CBS (2016). Ook hiervan wordt het jaar 2016 gekozen om zo dezelfde jaren aan te houden als die van het aanbod.

Woonvoorkeur

- Stap 1: Om uit WoON2015 de woonvoorkeur voor middenhuur te achterhalen, moeten er een aantal stappen worden doorlopen. Doordat er in het WoON2015-onderzoek niet genoeg waarnemingen per individuele gemeente aanwezig zijn (het aantal waarnemingen is bij sommige gemeenten kleiner dan 30), is het dan ook niet mogelijk om betrouwbare en representatieve uitspraken te kunnen doen per individuele gemeente.

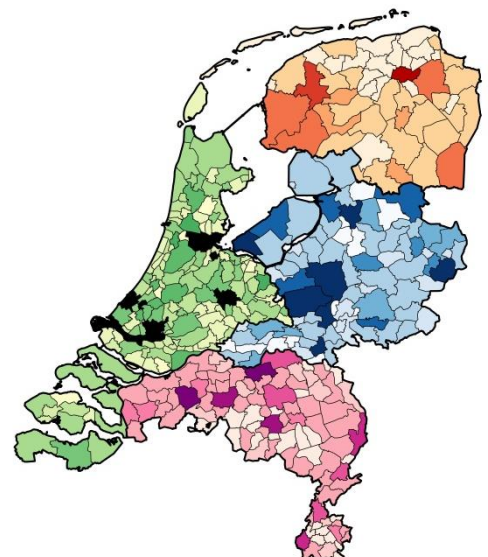
Op basis van meetbare kenmerken, die van invloed zijn op de voorkeur voor vrije sector huur, is er om die reden gekozen om te werken met representatieve gemeentegroepen. Dit houdt in dat gemeenten zijn ingedeeld in vergelijkbare groepen op basis van geografische ligging (landsdeel), gemeentegrootte (aantal inwoners) en mate van stedelijkheid van de gemeente. Op die manier kunnen er representatievere uitkomsten verkregen worden per groep. Voor de individuele gemeenten binnen die groepen worden dan dezelfde uitspraken gedaan doordat deze gemeenten dezelfde kenmerken hebben door de bovenstaande redenen. Wanneer dit wordt gedaan ontstaan er 34 gemeentegroepen, hieronder wordt een voorbeeld gegeven over de verschillen tussen de groepen.

Voorbeeld: op figuur 9 in landsdeel Noord is de gemeente Groningen de enige gemeente binnen dat landsdeel met een inwonersaantal boven de 150 duizend en een zeer sterke mate van stedelijkheid. Daarmee vormt de gemeente Groningen een gemeentegroep op zichzelf. Ook is op de kaart in landsdeel noord te zien dat bijvoorbeeld de gemeenten Westerwolde en Stadskanaal vergelijkbare kenmerken hebben en daarmee binnen dezelfde gemeente groep vallen. Uitspraken over vrije sector huur die op gemeente Westerwolde van toepassing zijn, zijn daarmee ook op gemeente Stadskanaal van toepassing. Op die manier kunnen met beperkte beschikbaarheid van data, zo goed en representatief mogelijke uitspraken worden gedaan over vrije sector huur in de verschillende gemeenten in Nederland. In bijlage 1 is een tabel opgenomen waar te zien is welke kenmerken welke gemeentegroepen hebben.

Voor het opdelen in 34 gemeentegroepen is gekozen om enigszins recht te doen aan verschillen tussen gemeenten binnen Nederland maar ook de overeenkomsten tussen die gemeenten te behouden. De cijfers van stedelijkheid,

Figuur 9: De 34 gemeentegroepen, gemeente met dezelfde kleur vormen een groep met dezelfde kenmerken.

Bron: WoON2015; CBS, 2018; eigen bewerking



inwoneraantal en landsdeel komen van het CBS (2018). Het overzicht van welke gemeenten zijn opgedeeld in de verschillende gemeente groepen is te zien op figuur 9.

- Stap 2: stap 2 van het proces is te kijken hoeveel mensen de voorkeur voor vrije sector huur hebben per gemeentegroep.
- Stap 3: de voorkeuren voor de 34 gemeentegroepen worden weergegeven in een kruistabel waarbij de gemeentegroepen en woonvoorkeuren met elkaar worden gekruist. Deze kruistabel geeft de woonvoorkeuren van mensen die graag willen verhuizen binnen de middenhuur weer. Dit wordt weergegeven in absolute aantallen. Daarnaast wordt er ook een kruistabel gemaakt van de mensen die willen verhuizen van een van de andere segmenten van de woningmarkt naar middenhuur. Deze kruistabellen van de 34 groepen zijn te vinden in bijlage 2.
- Stap 4: In stap 4 wordt het absolute aantal huishoudens met de voorkeur voor vrije sector huur gedeeld door het totaal aantal huishoudens uit het Woononderzoek2015 die verhuisgeneigd zijn. Op deze manier wordt het relatieve aantal voorkeur voor vrijesector huur per gemeentegroep bekend. Doordat binnen iedere individuele gemeentegroep dezelfde uitspraken worden gedaan voor de gemeenten die binnen die groep vallen, kan ervoor alle gemeenten van Nederland nu gezegd worden wat hun gemiddelde voorkeur voor middenhuur is.
- Stap 5: in deze stap wordt dit procentuele aantal vermenigvuldigd met het aantal huishoudens per gemeente, waardoor de vraag naar middenhuurwoningen per gemeente ontstaat.

Mate van spanning

Zet de vraag en het aanbod tegen elkaar af en het verschil tussen vraag en aanbod, ofwel de mate van spanning, is zichtbaar van middenhuurwoningen voor het jaar 2016 per gemeente. De uitkomsten worden gepresenteerd op een gemeentekaart van Nederland. Op deze kaart (hoofdstuk 5.1) is in een oogopslag zichtbaar waar een spanning en ontspanning aan middenhuurwoningen aanwezig is.

Beleidsanalyse

Een van de gekozen strategieën voor dit onderzoek is een beleidsanalyse. Uit de vraag- en doelstelling en literatuur wordt afgeleid dat er een mismatch is tussen de vraag en het aanbod van middenhuur en dat concreetheid van beleid hierin een rol speelt. Doordat 53% van de gemeenten in de Stec Groep benchmark (Stec Groep, 2018) aangeeft dat zij beleid hebben op middenhuur, vooral in de woonvisie, zal er een beleidsanalyse plaats vinden voor al deze gemeenten. Bij deze beleidsanalyse kunnen er vier soorten gemeenten worden onderscheiden. Ten eerste, gemeenten die die geen mismatch hebben in de beschrijvende analyse maar concreet beleid hebben op middenhuur in de beleidsanalyse. Ten tweede, gemeenten die geen mismatch hebben in de beschrijvende analyse en geen concreet beleid hebben op middenhuur. Ten derde gemeenten die een mismatch hebben in de beschrijvende analyse maar concreet beleid hebben op middenhuur in de beleidsanalyse. En ten vierde, gemeenten die een mismatch hebben in de beschrijvende analyse en geen concreet beleid hebben op middenhuur. Wanneer er geen mismatch is in de beschrijvende analyse blijken gemeenten ook geen beleid nodig te hebben om het probleem op te lossen. Wanneer een gemeente wel een mismatch heeft maar hier concreet beleid op voert blijkt dat de problemen in die gemeenten op andere punten liggen. In dit onderzoek wordt er gekeken naar het vierde punt, gemeenten die een mismatch hebben in de beschrijvende analyse en geen concreet beleid hebben op middenhuur om te achterhalen wat de keuzes zijn van deze gemeenten waarom ze hier geen concreet beleid op hebben.

Verdere uitleg beleidsanalyse

Het is vooral belangrijk om te kijken wat de beleidsresponsiviteit van dit beleid is omdat de vraag en het aanbod van middenhuur alleen maar schever wordt. Het betreft hier een beleidsanalyse voor 54 gemeenten die aangeven beleid te hebben op middenhuur, de gemeenten waarvoor de analyses zijn uitgevoerd zijn te vinden in bijlage 3. Door het uitvoeren van deze beleidsanalyse wordt er gekeken in welke mate gemeenten daadwerkelijk beleid hebben op middenhuur. Deze beleidsanalyse wordt gedaan aan de hand van het analyseformat van een eerder onderzoek naar woonvisies van het ministerie van

Binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties (BZK, 2017). Dit format is te zien op tabel 2. Aan de hand van dit format wordt gekeken in welke mate middenhuur een rol speelt in de woonvisies zoals de gemeenten aangegeven hebben in de benchmark. In het format komen drie categorieën terug, of het is 'benoemd', of de 'handeling is beschreven' of dat er ook 'concrete doelstellingen worden benoemd'. In het format is te zien dat er twee keer drie categorieën zijn waar bij er maximaal zes punten kunnen worden gegeven. Wanneer een gemeente op alle vlakken van het schema iets benoemd in de woonvisie, scoort deze gemeente de maximale zes punten. Wanneer er niks wordt benoemd scoort een gemeente nul punten.

Tabel 2: Analyseformat van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
Bron: BZK, 2017

| | Benoemd | Handelingen | Concrete doelstellingen | Paginanummers | Eventueel: opmerkingen /toelichting |
|---|---------|-------------|-------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Middeldure huur | | | | | |
| Probleem in de middeldure huur voor midden inkomens | | | | | |
| Gewenste voorraad middeldure huur | | | | | |

Onder de doelgroep **lage middeninkomens** worden huishoudens met een jaarlijks inkomen vanaf circa €35.000,- tot ongeveer €44.000,- verstaan. Onderdeel van deze groep kunnen bijvoorbeeld jonge gezinnen en koopstarters zijn.

Onder **middeldure huurwoningen** worden over het algemeen woningen met een maandelijkse huurprijs tussen circa €700,- en €1000,- verstaan. Wat middeldure huur is verschilt echter sterk per woningmarktgebied, dus let hier op de context

De **kwaliteit** van de **particuliere woningvoorraad** blijft soms achter (bij corporatiewoningen) qua onderhoud of qua energetische kwaliteit. Heeft de gemeente beleid om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren?

Wanneer een onderwerp in een woonvisie wordt benoemd, betekent dit natuurlijk niet dat er ook daadwerkelijk ook aandacht besteed wordt aan het thema middenhuur. In deze thesis is voor de analyse van de woonvisies onderzocht of gemeenten dan ook aangeven op welke manier ze het probleem in de middenhuur willen aan pakken of er mee aan de slag gaan. Dit komt neer op een doelbewuste handeling. Het kan ook zijn dat een gemeenten zelfs een hele concrete doelstelling heeft geformuleerd. Dit kan in de vorm van concrete aantallen of procenten middenhuurwoningen.

Wanneer een handeling of concrete doelstelling niet is benoemd, wil dit niet zeggen dat een gemeente geen handelingen of concrete doelstellingen heeft ten aanzien van middenhuur. Uit onderzoek van BZK (2017) blijkt dat veel woonvisies een ontwikkelrichting aangeven waar ze naar toe willen. Dit wordt dan vaak verder per jaar uitgewerkt in prestatieafspraken of woonbrieven. Wel zijn woonvisies een van de eerste en toegankelijkste stukken van beleid die voor burgers en marktpartijen snel en eenvoudig toegankelijk zijn. Handelingen en concreetheid is voor burgers en marktpartijen zeker van belang om goed in te kunnen spelen op de wensen van een gemeente (BZK, 2017).

Zo stelt (BZK, 2017) dat:

'Een handeling is gedefinieerd als een activiteit die de gemeente zelf onderneemt. Er valt te denken aan, in gesprek gaan met makelaars of onderzoek doen naar betaalbaarheid of aantallen bij onderwerpen die met middenhuur te maken hebben.'

'Bij een concrete doelstelling moet minimaal een aantal, looptijd of locatie genoemd zijn waarbij middenhuur genoemd wordt.'

Uitvoering van de analyse

Het doel is te onderzoeken hoe concreet gemeenten, die mee hebben gedaan aan de Stec Groep benchmark (2018), beleid voeren op middenhuur in hun woonvisie. Dit gebeurt door het doen van een beleidsanalyse van de woonvisies van de 54 geselecteerde gemeenten. Deze analyse is uitgevoerd in verschillende stappen.

- Stap 1: Het verkrijgen van de woonvisies. De woonvisies van de meeste gemeenten in Nederland staan op de site woonvisie.opkaart.nl. Op deze site van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties staan de woonvisies en prestatieafspraken per gemeenten.
- Stap 2: Het scannen van de woonvisies op beleid van middenhuur. Voor het scannen in de woonvisies zijn verschillende zoekwoorden gebruikt omdat niet iedere gemeenten dezelfde begrippen voor middenhuur gebruikt. De zoekwoorden die zijn gebruikt bij het vinden van beleid op middenhuur in de

woonvisies zijn: middenhuur, middeldure huur, vrije sector huur, midden sector, boven de liberalisatie grens, middeninkomens en middelinkomens.

• Stap 3: Het rangschikken van beleid in de drie categorieën, indien deze aanwezig is in de woonvisies. In Excel is per gemeenten bijgehouden wat de maten van concreetheid per woonvisie is. De keuzemogelijkheden waren 'ja' of 'nee'. Wanneer een gemeente drie keer ja scoort betekent dit dat hun beleid op middenhuur concreet genoeg is en minimaal een aantal, looptijd of locatie noemt, waarbij middenhuur centraal staat.

Interviews met belanghebbenden

Om een beter beeld te krijgen van de werkelijkheid worden er interviews met belanghebbenden van gemeenten gehouden. Er zijn naar aanleiding van de beschrijvende- en beleidsanalyse, gemeenten geselecteerd. De selectie van gemeenten komt voort uit 'worst cases'. Deze keuze is gebaseerd op het feit dat we de achterliggende gedachten willen weten hoe de concreetheid van woonvisies zich verhoudt met de beleidsresponsiviteit van gemeenten op middenhuur. Het is daarom van belang om de gemeenten te selecteren die in hun woonvisie niet concreet zijn ten behoeve van het beleid op middenhuur en tegelijkertijd een tekort aan middenhuurwoningen hebben. Zo kan er worden onderzocht wat de achterliggende gedachten van deze gemeenten zijn wanneer zij kijken naar de beleidsresponsiviteit van hun woonvisies op middenhuur. 'Best cases' zijn in deze context minder relevant. Dit komt doordat gemeenten die minder vraag hebben dan aanbod voor de middenhuur geen concreet beleid nodig hebben omdat er geen vraag is vanuit de maatschappij naar deze woningen. De beleidsresponsiviteit van deze gemeenten voldoet op het thema van middenhuur. Het aantal interviews is een resultaat van de hierboven genoemde selectie. De keuze en selectie van gemeenten wordt later besproken in paragraaf 5.2.1.

Onderwerpen tijdens de interviews

Tijdens de interviews zijn er vragen gesteld die uit de literatuur in hoofdstuk twee en drie naar voren zijn gekomen. De interviews zijn opgedeeld in vijf thema's. Ten eerste wordt er aan de gemeenten gevraagd of zij zelf een mismatch ervaren in hun eigen gemeente. Uit de literatuur komt naar voren dat er over het algemeen een grote mismatch in middenhuurwoningen aanwezig is. Uit de beschrijvende analyse komt namelijk ook naar voren dat de geselecteerde gemeenten een mismatch zouden hebben voor middenhuurwoningen. Door te vragen of gemeenten deze mismatch zelf ook ervaren, kan er worden afgeleid of zij zelf vinden dat er beleid nodig is voor middenhuur. Wanneer een gemeente bijvoorbeeld ervaart dat er geen mismatch is, kan het ook zijn dat gemeenten het niet nodig vinden om concreet beleid te voeren.

Ten tweede wordt er gevraagd of gemeenten oorzaken kunnen noemen waarom er in de gemeenten een mismatch zou zijn ontstaan in de middenhuur. Uit de literatuur komen veel oorzaken naar voren die dit probleem hebben kunnen veroorzaken. Door deze vragen te stellen kan er worden gekeken of gemeenten de oorzaken weten en welke handelingen zij ondernemen om het probleem op te lossen. Wanneer een gemeente de oorzaken wel weet en hier beleid op voert maar dit beleid niet werkt, weten we dat de oplossingen ergens anders moeten liggen dan dat een gemeente aangeeft.

Ten derde zal er worden gevraagd wat de rol van de gemeente zou moeten zijn om het probleem terug te dringen. Uit de literatuur komt naar voren dat de gemeente een grote rol zou moeten spelen bij het terugdringen van het probleem, maar wat vinden de gemeenten hier zelf van. Wanneer hier antwoord op wordt gegeven kan er worden gekeken of een gemeente vindt dat zij het probleem moeten oplossen. Wanneer een gemeente bijvoorbeeld vindt dat ze het probleem niet kunnen of moeten oplossen zou het kunnen zijn dat ze ook geen concreet beleid voeren op middenhuur omdat ze het niet als hun taak zien.

Ten vierde zal worden gevraagd hoe woonvisies worden gerealiseerd. Uit de literatuur komt naar voren dat woonvisies moeten ontstaan door de inbreng van burgers. Wanneer er blijkt dat een gemeente aangeeft dat ze de belangen van de burgers mee laten wegen in de woonvisie kan het voor een gemeente betekenen dat ze zich zelf responsief genoeg vinden.

Ten vijfde zal er worden gevraagd wat gemeenten zelf vinden van hun eigen beleidsresponsiviteit. Door dit te vragen wordt er duidelijk of gemeenten zichzelf responsief vinden en op welke manier een gemeente zichzelf responsief vindt.

De afgenomen interviews hebben een semigestructureerde vorm. De keuze voor deze vorm is gebaseerd op de mogelijkheid om tijdens de interviews door te kunnen vragen op bepaalde antwoorden die een respondent gaf. Wanneer er wordt doorgevraagd kan er meer gedetailleerde gegevens worden verzameld. Voor de afgenomen interviews is een topic list opgesteld die te vinden is in bijlage 4. De transcriptie van de interviews met de respondenten is te vinden in bijlage 5.

4.3 Betrouwbaarheid en validiteit

In deze paragraaf wordt de betrouwbaarheid, validiteit en reproduceerbaarheid van het onderzoek besproken. Het bespreken van deze begrippen is van belang om te kijken of er wel gemeten wordt wat er gemeten zou moeten worden en of dit op de juiste manier gebeurt.

Korzilius (2000) wijst er op dat er bij het analyseren van gegevens uit het onderzoek en het doen van uitspraken met die gegevens, rekening moet worden gehouden met een aantal belangrijke kwaliteitseisen. De begrippen validiteit, betrouwbaarheid en reproduceerbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol. De toevallige fouten die in dit onderzoek gemaakt worden, hebben betrekking op de term betrouwbaarheid. Een voorbeeld van een toevallige fout kan zijn dat wanneer een gemeente wordt geïnterviewd over de visie op middenhuur, vlak nadat er een nieuwe wet is aangenomen over veranderingen in bijvoorbeeld beleidsvisies. Deze recente verandering kan een respondent op dat moment negatief of positief beïnvloeden zodat er gekleurde antwoorden gegeven kunnen worden. De betrouwbaarheid van dit onderzoek is goed. De belanghebbende van de gemeenten die zijn geïnterviewd hebben allemaal meegewerkt aan de realisatie van de woonvisies die in dit onderzoek zijn geanalyseerd. Hierdoor hebben deze respondenten de juiste en betrouwbare informatie kunnen geven over de eigen woonvisie. De betrouwbaarheid van het onderzoek is gewaarborgd door weegfactoren te gebruiken bij het bepalen van de woonvoorkeuren in de beschrijvende analyse. Ook is betrouwbaarheid van het onderzoek gewaarborgd doordat de respondenten uit verschillende type gemeenten komen. Er zijn randgemeenten en centrumgemeenten geïnterviewd om de betrouwbaarheid te waarborgen. Tevens is het onderzoek betrouwbaar doordat er niet alleen op kwalitatieve data is gebruikt maar ook kwantitatieve data in de vorm van een beschrijvende analyse. Om de betrouwbaarheid nog verder te waarborgen zijn de interviews digitaal opgenomen, waarna ze digitaal zijn getranscribeerd en gecodeerd in het programma NVivo. Dit heeft tevens de reproduceerbaarheid van het onderzoek gewaarborgd doordat er precies gezien kan worden wat er is gedaan. De kanttekening die bij reproduceerbaarheid van dit onderzoek moet worden gemaakt, is dat het lastig wordt om interviews precies het zelfde te laten verlopen.

Wanneer er juist systematische fouten worden gemaakt wordt er gesproken van de term validiteit. Dit kan het geval zijn wanneer er in een interview vragen gesteld worden die bepaalde antwoorden uitlokken zodat de respondent vooral sociaalwenselijke antwoorden geeft. De validiteit van een onderzoek kan ook in gevaar komen wanneer een deel van de respondenten niet mee willen of kunnen werken aan het onderzoek of wanneer deze zelfs niet worden gevonden. Ook komt de validiteit in gevaar wanneer de gewenste data niet beschikbaar is voor onderzoek. Wanneer niet alle of de juiste informatie is vergaard voor het beantwoorden van de hoofdvraag kan er een vertekend beeld optreden van de resultaten. Een verkeerde interpretatie van de ingewonnen data van de onderzoeker kan ook nog zorgen voor een verminderde validiteit door het trekken van verkeerde conclusies (Boeije & 't Hart, 2009). In dit onderzoek is geprobeerd de validiteit hoog te houden door alleen maar open vragen te stellen tijdens de interviews. Dit is gedaan om te zorgen dat er geen bepaalde antwoorden worden uitgelokt. De validiteit is wel in gevaar gekomen doordat twee van de zeven gemeenten niet hebben gereageerd op de vraag of ze mee wilde doen aan dit onderzoek. Er kan hierdoor een vertekend beeld van de data ontstaan. De validiteit is ook in gevaar gekomen doordat de actuele data van woonvoorkeuren en vrijesectorhuurwoningen niet beschikbaar was voor het jaar 2018. Er kunnen daarom alleen maar uitspraken voor 2016 worden gedaan. Echter beschikte het WoON 2015 databestand over veel waarnemingen wat de validiteit van het onderzoek weer ten goede komt.

4.3.1 Beperking van de aanpak

Een van de beperkingen van kwalitatief casusonderzoek is de hoeveelheid tijd er nodig is van het inwinnen van de data. Het analyseren van beleidsdocumenten kost aardig wat tijd eveneens het transcriberen en analyseren van de interviews. De informatie die uit interviews wordt gewonnen kan ook niet altijd waarheidsgetrouw zijn. Sociaal-wenselijke antwoorden worden vaak gegeven op lastige en moeilijke vragen. Ook bij het analyseren van beleid kan iedereen een andere mening hebben over het beleid. Zoals een bepaald persoon die het wel een goed beleid vindt en een ander persoon juist niet. Hierdoor moet er altijd in het achterhoofd worden gehouden wie de onderzoeker is en wat zijn achtergrond en gedachten zijn geweest bij het analyseren van beleid (Boeijs & 't Hart, 2009, p.58). Bij interviews die gevoelig kunnen liggen wordt vaak niet de eigen mening verkondigd maar het standpunt van de massa. Wanneer wordt gedacht dat er sociaal-wenselijke antwoorden worden gegeven door de respondent is het belangrijk dat interviewer dit ziet en andere vragen gaat stellen die door deze sociaal-wenselijke antwoorden heen prikt. Een andere beperking van de data van dit onderzoek is dat de data die is gebruikt voor de beschrijvende analyse van verschillende bronnen afkomstig is. Ook is de data van de beschrijvende analyse niet heel actueel. Dit komt omdat de cijfers uit 2016 de meeste recente zijn over dit onderwerp.

5 Analyse

In dit hoofdstuk zullen de uitkomsten van de verschillende analyses worden besproken. In paragraaf 5.1 zal de uitkomst van de beschrijvende analyse worden getoond. In paragraaf 5.2 komen de uitkomsten van de beleidsanalyse van de woonvisies aanbod. Als laatste zullen de uitkomsten van de interviews met belanghebbenden van de gemeenten worden besproken in paragraaf 5.3.

5.1 Uitkomsten van de beschrijvende analyse

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de beschrijvende analyse gegeven. Aan de hand van deze uitkomsten worden gemeenten geselecteerd die een grote vraag/aanbod druk hebben op hun middenhuur markt.

Uit de literatuur blijkt dat er een groot tekort is aan middeldure huurwoningen (NOS, 2017). Volgens Stec Groep (2018) zijn dit er rond de 15 tot 38 duizend. Rob van Gijzel komt met zijn Samenwerkingstafel Middenhuur (2018) tot een aantal van maar liefs 60 tot 200 duizend extra middenhuurwoningen. Dit zijn allemaal speculaties die door verschillende onderzoeken worden gedaan. De vraag blijft hoe Nederland er op dit moment echt voor staat. Om hier antwoord op te kunnen geven en om ook antwoord te kunnen geven op de eerste deelvraag van dit onderzoek zijn de actuele vraag en aanbod cijfers van 2016 tegen elkaar afgezet. Op deze manier wordt er zichtbaar gemaakt wat mismatch per gemeente voor het jaar 2016 is. Op deze manier kunnen gemeenten worden ontdekt die meer moeten doen om deze mismatch tussen vraag en aanbod terug te dringen. Aan de hand van deze uitkomsten worden gemeenten geselecteerd die in aanmerking komen voor een interview. Op deze manier kan er gekeken worden wat er op dit moment aan de problemen gedaan wordt en wat er aan gedaan kan worden. De vraag en aanbod cijfers van middenhuurwoningen zijn gepresenteerd in een kaart met absolute cijfers (figuur 10) en een kaart met relatieve cijfers (figuur 11).

Absoluut

De uitkomsten van de kaart (figuur 10) laten een opmerkelijke uitkomst zien, namelijk dat er over het algemeen in Nederland een groter aanbod dan vraag is naar middenhuurwoningen. Dit zijn ongeveer 39.950 middenhuurwoningen, dit betekent echter niet dat deze woningen allemaal leeg staan. Dit staat haaks tegenover de literatuur van Stec Groep (2018), NOS (2017) en Rob van Gijzel (2018), die zeggen dat er een groot tekort is voor de komende jaren. Hier moet wel een kanttekening worden geplaatst, veel gemeenten die een overschot aan middenhuurwoningen laten zien, liggen in perifere gebieden waar de bevolking krimpt en de huishoudens afnemen (CBS, 2017). De gemeenten die een hogere druk hebben op de middenhuur markt liggen vooral in de grote steden. In deze steden zijn forse tekorten aan middenhuurwoningen. Zo heeft Utrecht op dit moment het grootste tekort van 4239 middenhuurwoningen gevolgd door de gemeenten Rotterdam (3105), Den Haag (2052) en Amsterdam (1867). In de toekomst wordt dit tekort ook nog een versterkt door een steeds groter wordende graad van urbanisatie (PBL, 2015). De gemeente met de grootste overschotten in deze analyse zijn Amstelveen (2702), Nijmegen (1940) en Zoetermeer met 1881 woningen.

Relatief

Wanneer we de relatieve mismatch bekijken die is weergegeven op figuur 11 zien we nog steeds dat er een structureel tekort is aan middenhuurwoningen in de urbane gebieden en dan met name de grote steden. Ongeveer 10 tot 30% van de mensen die een middenhuurwoning zoekt in de steden vindt deze niet door het tekort in aanbod. Er zijn echter ook gebieden waar er een groot overschot aanwezig is. Deze gebieden concentreren zich voornamelijk in de randgemeenten van Nederland. De relatieve cijfers komen tot stand door het totaal aantal middenhuurwoningen te delen door de vraag naar middenhuurwoningen. De drie gemeenten met relatief de grootste mismatch zijn: Alblasterdam met 41,28%, Zwijndrecht met 43,14% en Stede Broec met 45,49%. In deze gemeenten is het tekort van middenhuurwoningen relatief het grootst. In

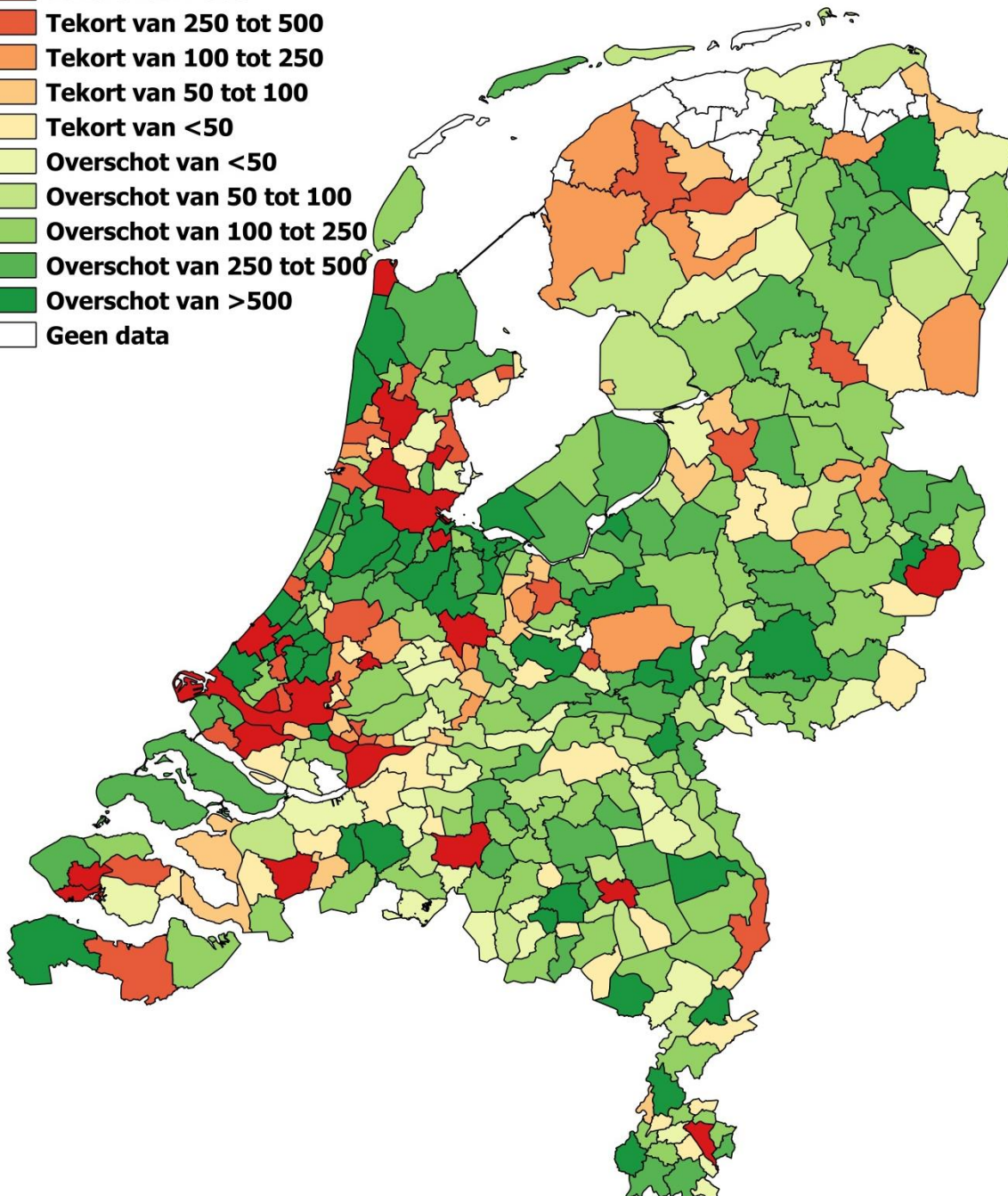
de gemeenten Haren 435,38%, Westerveld 413,42% en Westerwolde 398,66% is het overschot van middenhuurwoningen relatief het grootst.

Figuur 10: Mismatch van het aantal middenhuurwoningen in Nederland weergegeven per gemeenten (absolute aantallen)

Bron: WoON2015; CBS, 2018; eigen bewerking

Aantal tekort/overschot van middenhuurwoningen

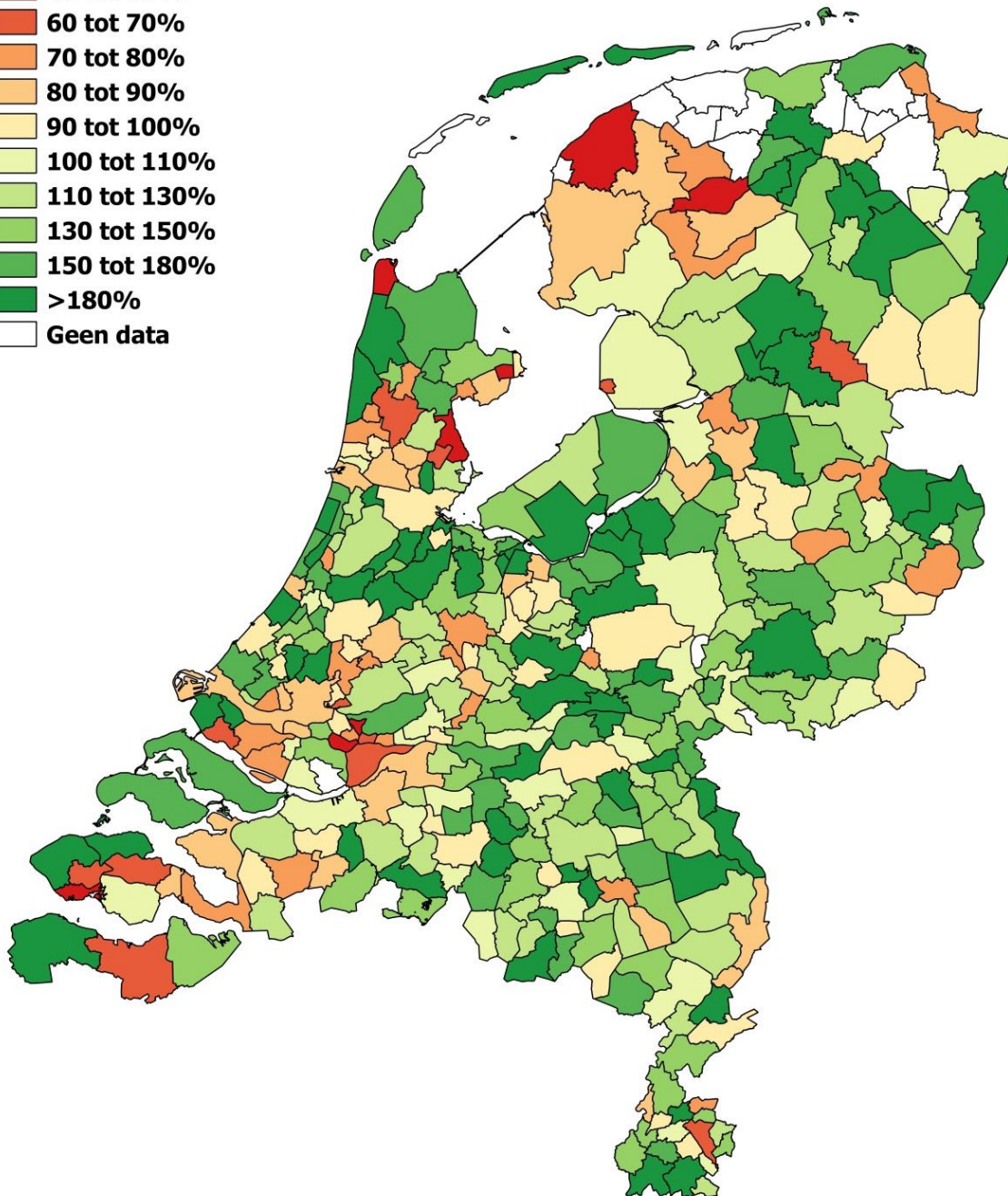
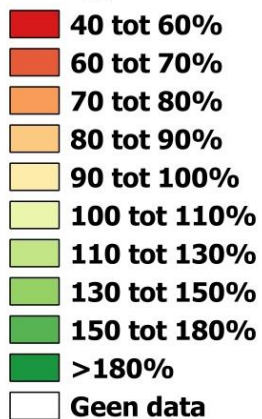
- Tekort van >500
- Tekort van 250 tot 500
- Tekort van 100 tot 250
- Tekort van 50 tot 100
- Tekort van <50
- Overschot van <50
- Overschot van 50 tot 100
- Overschot van 100 tot 250
- Overschot van 250 tot 500
- Overschot van >500
- Geen data



Figuur 11: Mismatch van het aantal middenhuurwoningen in Nederland weergegeven per gemeenten (relatieve aantallen)

Bron: WoON2015; CBS, 2018; eigen bewerking

Vraag/aanbod druk van middenhuur woningen



5.2 Uitkomsten van de beleidsanalyse

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de analyse van de woonvisies besproken. Aan de hand van deze analyse worden er gemeenten geselecteerd die zeggen dat ze beleid hebben op middenhuur maar waaruit de analyse blijkt dat dit niet concreet genoeg is.

In deze beleidsanalyse zijn 54 gemeentelijke woonvisies geanalyseerd op de volgende twee punten: 'probleem in de middeldure huur voor middeninkomens' en 'de gewenste voorraad middeldure huur'. Deze punten komen uit een eerder onderzoek van het BZK (2017) over woonvisies. In de literatuur van de VNG (2015) komt naar voren dat woonvisies bepaalde eigenschappen moeten bezitten. Ten eerste (Onderbouwing en kwaliteit). De woonvisie heeft als noodzakelijke voorwaarden dat het een navolgbare, heldere en kwalitatieve onderbouwing heeft. Het moet een samenhangend verhaal zijn waarin de keuzes worden onderbouwd die men weer kan herleiden naar heldere onderzoeken en analyses. Hierin mogen gemeenten zich beroepen op onderzoeken van marktpartijen en corporaties. Ten tweede (Redelijkheid). Ambities verwoorden en hier redelijke uitspraken over doen, staan centraal in de woonvisie. Dit betekent dat ambities haalbaar en realistisch moeten zijn. Een goede samenhang en onderbouwing zijn hierin erg van belang. Ten derde (Transparant en interactief) Niet alleen een stevige onderbouwing in een woonvisie verwerft gezag, ook is de richting van het proces belangrijk. Hierbij is het belangrijk dat alle partijen de mogelijkheid krijgen om actief invloed uit te oefenen op de woonvisie. De belangrijkste partijen zijn natuurlijk de bewoners en gebruikers uit de buurten en wijken. Deze inbreng moet in het proces gewaarborgd worden. Het is van belang dat een gemeente een woonvisie zo opstelt dat deze de huidige problemen van de markt ondervangt en hier een visie voor schept die het probleem in de toekomst het hoofd kan bieden. Het is daarom van belang dat een woonvisie een zo concreet mogelijk antwoord en uitleg geeft hoe het probleem het beste kan worden opgelost.

Uit de analyse van de woonvisies blijkt dat wanneer we naar het probleem in de middeldure huur voor middeninkomens kijken, 87,8% van de gemeente middenhuur als probleem benoemd in de woonvisie. Iets minder, namelijk 67,3% van die gemeenten, geeft ook aan welke handeling ze gebruiken om het probleem op te lossen. Maar een klein deel, 32,7%, noemt concrete aantallen of een tijdsperiode waarin ze het probleem willen aanpakken. Wanneer we kijken naar het tweede punt, de gewenste voorraad aan middeldure huur valt op dat gemeenten hier minder over uitweiden in hun woonvisies. Een combinatie van benoemen en een handeling uitvoeren, is maar bij 46,9% van de gemeenten in hun visie terug te vinden. Een kleine 36,7% van het totaal noemt concrete aantallen van de gewenste voorraad van middenhuur. De hele tabel van de scores per gemeente is te vinden in bijlage 3.

5.2.1 Geselecteerde gemeenten voor de belanghebbende interviews

De gemeenten die geselecteerd zijn uit de twee analyses zijn: Drimmelen, Kapelle, Oss, Rotterdam, Tilburg, Zaanstad en Winterswijk. Dit zijn de enige zeven gemeenten die volgens de analyses een hogere vraag dan aanbod naar middenhuurwoningen hebben en waar het beleid in de vorm van een woonvisie ten aanzien van middenhuur niet concreet genoeg is. In tabel 3 is te zien hoe groot de mismatch is en hoeveel punten de gemeentelijke woonvisies scoren voor concreetheid van beleidsresponsiviteit op middenhuur. De mismatch aantallen zijn absolute aantallen woningen die tekort komen om aan de vraag te voldoen. De woonvisie scores zijn ingedeeld in een schaal, deze schaal gaat van 0 tot 6 waarbij 0 helemaal geen beleid op midden huur is en 6 een concreet beleid is, dit is eerder uitgelegd in paragraaf 4.2 bij de beleidsanalyse. In tabel 3 is te zien dat Rotterdam een groot tekort heeft van 3105 middenhuurwoningen en tegelijkertijd nul punten scoort op beleidsresponsiviteit voor middenhuur in hun woonvisie. Er wordt geen enkele aandacht besteed aan het tekort aan middenhuurwoningen in de woonvisie van Rotterdam. De gemeenten die in tabel 3 staan zijn dus alle gemeenten die voldoen aan de eerdere criteria die zijn gesteld in dit onderzoek.

| Tabel 3: Geselecteerde gemeenten | | |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Gemeente | Tekort aan middenhuurwoningen | Concreetheid van beleid |
| Drimmelen | -49 | 2 |
| Kapelle | -28 | 3 |
| Oss | -23 | 2 |
| Rotterdam | -3105 | 0 |
| Tilburg | -522 | 2 |
| Zaanstad | -978 | 2 |
| Winterswijk | -2 | 1 |

De gemeenten die mee wilde werken aan dit onderzoek en daardoor geïnterviewd zijn, zijn de gemeenten: Drimmelen, Oss, Tilburg, Zaanstad en Winterswijk.

5.3 Uitkomsten van de interviews met de belanghebbenden van de gemeenten

Uit het eerdere literatuuronderzoek komt naar voren dat wanneer de woonvisies concreter worden, marktpartijen beter kunnen inspelen op de wensen van regio's en gemeenten om zo de markt optimaal te kunnen bedienen. Wanneer gemeenten er echter vanuit gaan dat ze beleid hebben op middenhuur, maar uit de praktijk blijkt dat er nog steeds een grote mismatch is tussen vraag en aanbod, kan dit duiden op onvoldoende responsiviteit van het beleid. Het beleid van gemeenten is dan niet responsief genoeg om de ontstaande problemen op te lossen. In deze paragraaf wordt er daarom antwoord gegeven op deelvraag twee van dit onderzoek: *'Hoe verhoudt deze mismatch zich tot de concreetheid en de beleidsresponsiviteit van gemeentelijke woonvisies op middenhuur.'* In tabel 4 is te zien welke respondenten van welke gemeenten zijn geïnterviewd. De gekozen structuur is beargumenteerd in paragraaf 4.2 bij de interviews met belanghebbende

Tabel 4. Respondenten per gemeente

| Respondent | Gemeente |
|--------------------|-------------|
| Emy Faro | Tilburg |
| Monique Verschuren | Drimmelen |
| Willeke Koops | Zaanstad |
| Ivar Schoppema | Oss |
| Gerben Beunk | Winterswijk |

5.3.1 In hoeverre zien gemeenten zelf een mismatch?

Uit de literatuur blijkt dat er een groot tekort is aan middeldure huurwoningen (NOS, 2017). Volgens Stec Groep (2017) zijn dit er rond de 15 tot 38 duizend. Rob van Gijzel komt met zijn Samenwerkingstafel Middenhuur (2018) tot een aantal van maar liefs 60 tot 200 duizend extra middenhuurwoningen. Maar uit de beschrijvende analyse van dit onderzoek blijkt dat er over heel Nederland helemaal geen tekort is, maar juist een overschot. Voor enkele gemeenten blijkt, uit de beschrijvende analyse, dat er een tekort aan middenhuurwoningen bestaat. Deze zijn geselecteerd voor interviews waarin de ervaringen van de gemeente zelf centraal staan en of deze gemeenten ook erkennen dat er een tekort aan middenhuurwoningen is. Uit de interviews met de belanghebbenden van de gemeenten blijkt dat drie van de vijf gemeenten zelf ook een mismatch constateren binnen de gemeentegrenzen. Alleen de gemeente Drimmelen en de gemeente Zaanstad ervaren dit in mindere mate of op een andere manier. Zo stelt E. Faro, werkzaam bij de gemeente Tilburg, (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018) dat ze meer afgestudeerden en starters willen binden aan de stad en dat ze nu zien dat het aanbod voor die doelgroep niet beschikbaar is. Wanneer deze woningen wel beschikbaar zijn, is de prijs hoog en is het voor veel mensen uit die doelgroep al niet meer te betalen.

“Ook wij hebben geconstateerd dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod, wij zijn een studentenstad, een stad met een groot aandeel hoogopgeleide mensen en die mensen willen we heel graag aan onze stad verbinden. [...] Dat dit een noodzakelijk product is om aan te bieden in de woningmarkt en in de praktijk is daar nog onvoldoende in beschikbaar. We zien dat als er sprake is van middeldure huurwoningen dat ze toch wel snel richting € 900 gaan en al snel daarboven.”

G. Beunk, werkzaam bij de gemeente, (persoonlijke communicatie, 4 juli 2018) ziet vooral een mismatch in de zoektocht naar middenhuurwoningen. Zo zegt hij dat mensen niet graag bij een corporatie aan kloppen voor een middenhuurwoning. I. Schoppema, werkzaam bij de gemeente Oss, ziet dat er in zijn gemeente Oss vooral veel sociale huur- en koopwoningen aanwezig zijn en dat mensen in de middenhuursector geen woning kunnen vinden en tussen wal en schip vallen.

G. Beunk (persoonlijke communicatie, 4 juli 2018): *“Ja zeker, er is gewoon weinig aanbod, waarbij het ook wel zo is dat als je kijkt naar met name jongeren, dat we ook wel merken dat ze ook niet altijd weten dat ze bij de corporatie terecht kunnen. Dat de corporatie soms toch aanbod heeft, maar dat het kwalitatief niet voldoet.”*

I. Schoppema (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Daarin hebben we al gesignaleerd van goh he, je hebt de sociale huur woningmarkt en de koopwoningmarkt en daartussen in zit eigenlijk niks qua woningmarkt aanbod.”*

De gemeente Drimmelen ervaart geen problemen tussen vraag en aanbod. Zo stelt M. Verschuren, werkzaam bij de gemeente Drimmelen, tijdens het interview dat er wel vraag is naar middenhuurwoningen, maar dat dit niet tot problemen leidt. Gemeente Zaanstad beleeft het op een andere manier. Daar zien ze twee tegenstrijdige signalen. Ten eerste zien ze wel dat er een grote vraag naar middenhuurwoningen aanwezig is, maar dat dit niet blijkt uit het eigen enquêteonderzoek. Oorzaken die genoemd worden zijn dat er veel vestigers afkomstig zijn vanuit Amsterdam. De gemeente Zaanstad weet echter niet wat de woonvoorkeuren zijn van deze vestigers.

M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Dus in die zin is er wel vraag, maar ja dat het echt problemen oplevert die bereiken mij niet.”*

W. Koops werkzaam bij de gemeente Zaanstad, (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Ja daar hebben we uiteraard mee te maken [...] Maar op basis van enquêtes uit het woonmarktonderzoek van de regio Amsterdam als je daar dan naar kijkt dan zie je dat de vraag naar vrijesectorwoningen, dat het tekort toch niet zo groot is. Dus dat spreekt elkaar een beetje tegen.”*

Het grootste probleem ontstaat in het onderste deel van het middensegment waar de huren tussen de €711 en €800 liggen. Dit deel is minder aantrekkelijk voor beleggers waardoor er weinig aanbod in deze prijsklasse aanwezig is. Ook de kwaliteit van die woningen blijft achter bij de kwaliteit van de meeste sociale huurwoningen. Dat vindt ook E. Faro:

“Het grootste probleem zit hem in het segment tussen de € 711 en € 800. Daar willen we met name op inzetten en dan vinden we daarbij belangrijk dat moet ik er ook meteen bij toevoegen, dat dat ook een product is met een goeie prijs-kwaliteit verhouding in opvolging van het sociale aanbod. Het kan niet zo zijn dat iemand in het sociale segment voor minder geld een betere woning heeft, dus we willen in opvolging bijvoorbeeld dat er een logische opbouw is in onze woningvoorraad.”

Conclusie

Uit de interviews blijkt dat vier van de vijf gemeenten zelf ook zien dat er een mismatch aanwezig is tussen vraag en aanbod in het middenhuursegment. Er wordt dan vooral aangegeven dat het probleem ligt bij een te klein aanbod en een steeds groter wordende vraag. Ook de hoge prijzen die betaald moeten worden en de mismatch in de zoektocht naar een middenhuurwoning worden aangehaald als een van de problemen. Het grootste probleem ontstaat in het onderste deel van het middensegment waar de huren tussen de € 711 en € 800 liggen. Dit deel is minder aantrekkelijk voor beleggers waardoor er weinig aanbod in deze prijsklasse aanwezig is. Aan de andere kant is dit juist het prijsniveau die mensen met een middeninkomen goed kunnen betalen. Mensen met een middeninkomen kunnen de prijs van € 800 tot € 900 gewoon moeilijk betalen, dit is zowel genoemd in de literatuur als tijdens de interviews. Gemeenten zien dus zeker een mismatch in hun eigen gemeenten.

5.3.2 Wat zijn volgens de gemeenten de oorzaken van de mismatch en welke handelingen gebruiken ze om dit op te lossen?

De oorzaken van de mismatch voor middenhuur die uit de literatuur naar voren komen zijn onder andere: de toenemende urbanisatie, een positief migrantenoverschot, de toename van flexcontracten en de toename van de eenpersoonshuishoudens. Al deze hebben invloed op de toenemende vraag van middenhuur (CBS, 2017; PBL, 2015). Aan de andere kant zijn er ook oorzaken die gevolgen hebben voor het aanbod van middenhuurwoningen. Zo wordt er in de literatuur van de Samenwerkingstafel Middenhuur (2018) en VNG (2015) aangegeven dat de huidige subsidies zoals de hypotheekrenteaftrek en de huursubsidie een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de middenhuur. Ook de aanwezigheid van verschillende geliberaliseerde- en gereguleerde huurcontracten heeft een negatief effect op het aanbod. Beleid in de vorm van subsidies verlaagt de kosten van koopwoningen en sociale huurwoningen. Dit heeft als gevolg dat middenhuur zowel absoluut als relatief duur wonen is. Er is op die manier vanuit de rijksoverheid ook geen stimulatie geweest voor lokale partijen of gemeenten om hier actief beleid op te gaan voeren (Schilder & Conijn, 2015; Oxley et al., 2010). Dit zou ervoor gezorgd kunnen hebben dat de middenhuursector is achter gebleven ten opzichte van de sociale huur- en koopsector. Een andere oorzaak die een tekort aan middenhuurwoningen heeft veroorzaakt is het tekort aan personeel bij gemeenten en projectontwikkelaars door de nasleep van de crisis in 2008 (Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018). Het laatste punt dat volgens de VNG (2015) van invloed is geweest op het tekort, is het terugbrengen van de kerntaak van corporaties. Volgens de wet moeten corporaties zich enkel focussen op het creëren van voorraad voor huishoudens met een laag inkomen wat ervoor heeft gezorgd dat een corporatie geen woningen meer kan toewijzen aan mensen met een middeninkomen. Uit de interviews blijkt dat alle gemeenten de oorzaken van het probleem dagelijks terug zien komen in de praktijk. Zo stellen E. Faro en G. Beunk dat door het minder breed toe kunnen wijzen van corporaties, er een groot probleem is ontstaan voor de doelgroep van de middeninkomens, wat overeenkomt met de literatuur van de VNG (2015).

E. Faro (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Nou ja het probleem is natuurlijk veroorzaakt door de huidige woningmarkt en het beleid wat daar ook vanuit de rijksoverheid gevoerd wordt. In het verleden mochten natuurlijk corporaties ook toewijzen aan middeninkomens.”*

Een ander groot probleem die de gemeenten noemen, is het beleid van de overheid. Het gaat hier om de inkomensgrens, de huursubsidie en de hypotheekrenteaftrek. Deze door de overheid gecreëerde constructies hebben ervoor gezorgd dat het middensegment achter gebleven is bij de andere twee (koop en sociale huur segment). De markt is hierdoor op slot gegaan, wat overeenkomt met de literatuur van de Samenwerkingstafel Middenhuur (2018). Volgens de gemeenten kunnen ze tegen deze maatregelen niks doen doordat ze vanuit hogere hand zijn opgelegd. Zo noemen de gemeenten de volgende zaken:

I. Schoppema (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Maar je ziet gewoon en dat heeft denk ik en is mijn overtuiging te maken met hoe het hier in het land altijd geregeld is met de hypotheekrenteaftrek en de huursubsidie. Die twee segmenten zijn wel gesubsidieerd en het middensegment niet, waardoor het dus niet ontwikkeld is. Je hebt daarom eigenlijk gewoon een incomplete woningmarkt. Je hebt altijd imperfecties maar deze is ook wel heel erg door het rijk beleidsmatig gestimuleerd”.*

Dat mensen een huur van € 800 tot € 900 niet kunnen betalen blijkt uit de literatuur van Hochstenbach (2018) en Middelkoop & Schilder (2017). Uit hun studies blijkt dat middeninkomens, middenhuur eigenlijk helemaal niet kunnen betalen. E. Faro persoonlijke communicatie, 9 juli 2018 is het hiermee eens:

“En ja dat is nu niet meer en ze kunnen ook niet bij een corporatie terecht en € 900 kunnen ze niet opbrengen. Dus het probleem is de afgelopen jaren denk ik gecreëerd. De markt zit op slot en alles houdt elkaar dus in stand.”

Ook I. Schoppema noemt nog een aantal oorzaken die de ontwikkeling van middenhuur tegenhoudt die overeenkomt met de bevindingen van de Samenwerkingstafel Middenhuur (2018).

“Die ondersteuning moet eigendomsonafhankelijk zijn. Of ik nou huur of koop en of dat nou particulier is of sociaal, iedereen moet gewoon bij een bepaald inkomen een bepaalde ondersteuning krijgen en die bouw je af naar mate mensen meer gaan verdienen. [...] Dat inkomen zou veel meer bepalend moeten zijn in plaats van die harde huurgrens die ergens getrokken wordt. [...] Het begint al dat corporaties zich daar niet meer primair mee bezig houden of mogen houden, middeldure huur, want daar hebben we het feitelijk over.”

Een oorzaak die niet in de literatuur genoemd wordt maar wel door I. Schoppema wordt genoemd, is dat gemeente in het verleden al veel afspraken en concessies hebben gedaan aan ontwikkelaars. Een gemeente zit daardoor in een moeilijke positie omdat ze hun troeven al uit handen hebben gegeven. Vaak hebben gemeenten geen eigen grond tot hun beschikking en kunnen ze alleen sturen in de bestemmingsplannen. Zo stelt I. Schoppema:

“We zien dat alle plannen die er liggen of veel daarvan in het verleden afspraken over zijn gemaakt met ontwikkelaars, over het bouwprogramma of over wie het mag bouwen. Daarmee hebben we onszelf een enorme troef uit handen gegeven”.

Een ander punt wat naar voren kwam in de interviews is dat gemeenten vaak niet eens weten hoeveel middenhuurwoningen er aanwezig zijn in de gemeente. Zo zeggen M. Verschuren, W. Koops en G. Beunk dat ze niet precies weten hoeveel middenhuurwoningen de gemeente telt. Ook geven ze aan dat het lastig is om dit te weten te komen, doordat mensen niet aan hoeven geven of ze hun huis verhuren. Wel zou er in het systeem van de gemeente gekeken kunnen worden wie de eigenaar van het pand is en of deze persoon dezelfde naam heeft als degene die op het adres ingeschreven staat. Ook is het niet te achterhalen of het goedkope huur of dure huur is.

M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Misschien zijn het er wel 200 of 300 maar bij ons is dat niet bekend.”*

W. Koops (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“We weten de WOS-waarden maar ja niet de huurprijs.”*

Oplossingen voor het probleem

Uit de literatuur komt naar voren dat in het model van DiPasquale en Wheaton (1992) de prijzen stijgen wanneer de voorraad niet mee groeit met de vraag naar middenhuurwoningen. Deze prijzen kunnen weer dalen wanneer de voorraad toeneemt. Een gemeente heeft vele mogelijkheden om dit proces van voorraadtoename te beïnvloeden. Een van deze maatregelen is het vastleggen van concrete doelstellingen in een woonvisie waar een belegger of woningcorporatie zich aan moet houden. Ook verschillende soorten reguleringen en belastingen die een gemeente kan inzetten hebben effect op de bouw van het aantal middenhuurwoningen. Sinds de decentralisatie in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor het ruimtelijkbeleid van een passende woningvoorraad (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012). Bij deze decentralisatie is ook vermeld dat marktpartijen meer ruimte moeten krijgen om middenhuur te realiseren. Uit de interviews blijkt dat veel gemeenten alleen mogelijkheden zien om middenhuur te realiseren door te sturen in de bestemmingsplannen. Echter wordt er aangegeven dat dit door de gemeenten nog te weinig wordt gedaan. Zo stelt G. Beunk (persoonlijke communicatie, 4 juli 2018) dat het sturen op middenhuur wel mogelijk zou kunnen zijn maar dat ze dat tot nu toe eigenlijk nog nooit hebben gedaan. Ook de andere gemeenten willen hier graag op inzetten:

E. Faro (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“We willen extra instrumentarium inzetten om het aanbod middeldure huurwoningen tot € 900 te stimuleren en dat doen we door de uitvoering van bestaande convenanten. We hebben met een drietal commerciële beleggers een convenant, nou dat willen we verder intensiveren en ook echt inzetten op dat segment dus € 711 tot € 900 dus*

vanaf dat moment is dat ook wel de insteek geweest. [...] En we zetten inderdaad onze bestemmingsplannen in waar dat mogelijk is. Dus op het moment dat er een nieuw project is en we willen daar middeldure huur gerealiseerd zien. Dan kan dat een eis zijn bij het verlenen van onze medewerking. En we willen het in ieder geval gaan borgen in onze bestemmingsplannen. [...] Sterker nog in onze woonvisie hebben we op pagina 22 een proceskader woningbouw programmering opgenomen.”

I. Schoppema (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Wat we wel hebben gedaan is in ons bouwprogramma als doelstelling het aandeel vrije sector huur opgehoogd. In het verleden was dat altijd 5% wat we in het nieuwbouwprogramma aan vrije sector huur wilde hebben. Dat strookt ook ongeveer met de hoeveelheid middenhuur dat er in de gemeente Oss aanwezig is. En dit hebben we opgehoogd naar 10% omdat aandeel extra aan te moedigen.”*

Het aanpassen van de grondprijzen wordt ook genoemd als een middel die een gemeente kan hanteren (G. Beunk en I. Schoppema). Echter hebben veel gemeenten geen eigen grond en zien ze als nog de problemen dat een huurprijs van € 711 tot € 800 niet wordt gehaald doordat beleggers bij deze prijs onvoldoende rendement halen.

Na de vaststelling van de herziende Woningwet in 2015 heeft de gemeentelijke woonvisie een grotere en centralere rol gekregen in lokaal woonbeleid van regio's en gemeenten. Corporaties en ontwikkelaars hebben door dit beleid een verplichting om het gekozen beleid naar redelijkheid uit te voeren en zo bij te dragen aan de vastgelegde visie van gemeenten (BZK, 2017). Hoe zien gemeenten deze nieuwe rol en hoe is de rol van gemeenten om middenhuur te realiseren hierdoor veranderd? Uit de interviews blijkt dat de gemeenten weinig invloed hebben op het realiseren van middeldure huurwoningen. Zo geeft M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018) aan dat ze juist afhankelijk zijn van de beleggers omdat ze zelf geen grond hebben. Wanneer het bestemmingsplan veranderd moet worden, is M. Verschuren bereid om hierin mee te gaan tot op zekere hoogte. De conclusie die aan dit deel gehangen kan worden is dat de gemeenten allemaal naar oplossingen zoeken die in het midden liggen me name tussen sterk reguleren en wat is acceptabel voor de markt. Zo stellen E. Faro en I. Schoppema:

E. Faro (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“De huidige situatie van de woningmarkt is ook gecreëerd door landelijk beleid op het domein wonen. En het is voor een gemeente toch behoorlijk lastig om hierop bij te sturen. [...] Ja en dan is het elke keer weer zoeken van nou he, hoe krijgen we het weer voor elkaar. En nogmaals wat ik al zeg, commerciële partijen zeggen toch al snel, ja hier kan ik het niet van maken, dit is niet haalbaar voor mij. Dus ja wat rest je dan, dat is toch kijken of je het dan kan regelen of door middel van het bestemmingsplan. Dat is ook natuurlijk maar een sluitstuk en aan de voorkant wil je eruit komen met elkaar.”*

I. Schoppema (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Wij hebben te weinig invloed op hoe je bepaalde schotten zet en nou is het wel zeker zo dat de corporaties ook wel te weinig gebruik maken van de ruimte die ze ook hebben om de middeldure of om in die woningbehoefte te voorzien. Die 10% en nu 20% daar doen ze echt nog wel te weinig mee, maar ik snap de voorzichtigheid ook wel en dat is dus ook door het rijksbeleid aangemoedigde voorzichtigheid. Ze zijn redelijk snoeihard in hun hok teruggeslagen de afgelopen paar jaar. Dan hoef je ook niet te verwachten en vervolgens kijken we wel met zijn allen naar de corporaties om een oplossing te bieden, ja dan ga je ergens twee verschillende signalen afgeven. Ik snap dat ze daar niet zomaar weer op in schieten zeg maar. Er ligt wel een taak voor ons als gemeente om te zorgen dat of ja om meer te stimuleren dat middeldure huur weer van de grond komt.”*

Hochstenbach (2018) pleit voor het afschaffen van de middenhuur. Mensen die tussen wal en schip vallen moeten door de sociale huursector worden opgevangen. Dit kan volgens hem gerealiseerd worden door de inkomensgrens te verhogen. Uit de interviews blijkt dat de gemeenten dit idee wel zien zitten, maar niet weten hoe ze dit voor elkaar kunnen krijgen. Want zo zeggen de gemeenten zelf, het ontbreekt daarvoor

aan middelen. Volgens G. Beunk (persoonlijke communicatie, 4 juli 2018) zou dit een goede oplossing zijn, maar alleen als dit niet ten koste gaat van de mensen die het echt nodig hebben in het sociale huursegment:

“Ik zie het alleen als zeg maar, stel we hebben te veel sociale huurwoningen, dan zou het kunnen.”

Ook M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018) zou het een goed idee vinden als de scheiding tussen sociale huur en middeldure huur zou worden opgeheven. Corporaties kunnen volgens haar veel meer woningen toewijzen aan mensen die boven de inkomensgrens vallen om de druk op de middenhuursector te verlichten.

“Dus in die zin denk ik dat het goed zou zijn als die scheiding zou worden opgeheven en dat ze ook iets in hun duurdere segment zouden kunnen aanbieden.”

W. Koops van de gemeente Zaanstad zou het een goed idee vinden om net als de sociale huursector, de middenhuursector op een of andere manier te gaan beschermen, alleen op welke manier daar moet nog over worden nagedacht.

“Nou het is zeker wel een, dat staat ook op de agenda van de metropoolregio Amsterdam [...] Dus ja dat is ook een vraag die wij hebben en wij denken ook wel na of er nieuwe instrumenten zijn die je kan gebruiken om middeninkomensgroepen af te kunnen schermen zeg maar.”

Uit eerder onderzoek van Dopper & Van Geffen (2017) blijkt dat investeerders veel geld klaar hebben liggen om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Echter, kunnen de investeerders dit geld onvoldoende beleggen. 60% van de investeerders zegt dat er niet genoeg projecten zijn om hun geld in te beleggen en pleiten daarom voor meer nieuwbouwprojecten. Wanneer we kijken naar de geïnterviewde gemeenten zien we dat de kleinere randgemeente zoals Winterswijk en Drimmelen toch meer moeite hebben met het vinden van beleggers en ontwikkelaars. Deze gemeenten moet zelf actief acquireren om deze beleggers aan te trekken en het probleem op die manier op te lossen. De grotere gemeenten Oss, Zaanstad en Tilburg zien dit niet terug. Tilburg zegt zelfs heel duidelijk dat er plannen genoeg zijn, maar dat beleggers afhaken doordat ze al snel denken dat het niet haalbaar is door het te kleine rendement.

E. Faro (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Ik denk dat er wel degelijk kansen zijn om hier in te zetten op die middeldure huur. Het is alleen de vraag of ze het daadwerkelijk voor elkaar krijgen. Er wordt al snel gezegd hiervoor kunnen wij het niet maken. En ja dan kun je je van afvragen of dat daadwerkelijk zo is. Het heeft ook te maken met rendement dat een belegger kan krijgen op een project, dus op het moment dat de rendementseisen wat lager worden gesteld dan is het misschien wel haalbaar.”*

M. Verschuren ziet dat beleggers gewoon weinig interesse hebben in kleinere gemeenten. Volgens haar willen beleggers grote aantallen. Om die reden worden er plannen gemaakt met de omliggende gemeente om meer aantallen beschikbaar te stellen en zo aantrekkelijker te zijn.

M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Ik ben wel eens naar bijeenkomsten geweest van beleggers en voor veel beleggers zijn wij niet interessant omdat wij niet aan hele grote projecten doen. Voor ons is 30 woningen bouwen een groot project. En als je dan 10 in de dure huur zou willen ja dat is voor een belegger dan niet interessant dus dan denk ik dat het nog steeds op de plank blijft liggen. En we hebben wel eens in regionaal overleg aangekaart om ja zeg maar een grotere pot te maken van als je nou ik noem maar wat. 50 woningen in de gemeente Drimmelen kunnen realiseren, 50 in Geertruidenberg en 100 in Oosterhout dan heb je er al 200.”*

Conclusie

De gemeenten geven allemaal dezelfde oorzaken die die ten grondslag liggen aan de mismatch in de middenhuur. Zo worden er veel oorzaken die in de literatuur staan genoemd door de gemeenten, zoals; het minder kunnen toewijzen van corporaties, het beleid van de overheid ten behoeve van de inkomensgrens, hypotheekrenteaf trek en de huursubsidie. Deze door de overheid gecreëerde constructies hebben ervoor gezorgd dat het middensegment achter gebleven is bij de andere twee (koop en sociale huur segment). De markt is hierdoor op slot gegaan wat overeenkomt met de gevonden literatuur. Wat niet in de literatuur naar voren komt maar wel is aangegeven in de interviews is dat gemeenten in het verleden al veel concessies aan ontwikkelaars hebben gedaan en nu niks meer kunnen eisen bij plannen van deze ontwikkelaars.

Er wordt gepleit door Hochstenbach (2018) om de middenhuur af te schaffen. De gemeenten zouden dit een goed idee vinden. Alleen is het grote vraagstuk dan op welke manier dit zou moeten gebeuren en wie dit zou moeten gaan doen. Zo zeggen de gemeenten zelf, we hebben daar niet de middelen voor. Een oplossing zou zijn om corporaties weer meer woningen toe te laten wijzen aan mensen die boven de inkomensgrens vallen, waarmee de druk op de middenhuursector wordt verlicht. De handelingen die gemeenten gebruiken om middenhuur te realiseren zijn bescheiden. De gemeenten geven aan dat er eigenlijk alleen maar gestuurd kan worden in de bestemmingsplannen. Echter wordt er aangegeven dat dit door de gemeenten nog te weinig wordt gedaan. Ook is het voeren van grondprijnsbeleid vaak niet aan de orde doordat de gemeenten zelf te weinig grond bezitten om te ontwikkelen.

5.3.3 Wat is de rol van concreet beleid voor het realiseren van meer midden huurwoningen?

Uit de literatuur blijkt dat een gemeente alleen met recht en reden kan zeggen dat er een goede aanvaardbare woonvisie voor alle partijen ligt wanneer, deze woonvisie transparant, redelijk, uitlegbaar en een goede intrinsieke overtuigingskracht heeft. Echter, voor een gemeente die echt werk wil maken van woonbeleid komt de woonvisie als kerntaak centraal te staan (VNG, 2015).

I. Schoppema vindt concreet beleid voor het realiseren van middenhuurwoningen belangrijk. Hij vindt alleen niet dat dit absoluut in de woonvisie hoeft terug te komen. Schoppema noemt als voorbeeld de vluchtelingen crisis, waarbij de vraag naar aantal woningen veranderd.

Schoppema heeft in die zin zijn twijfels of het concreter maken van een woonvisie zin heeft. Uit de literatuur van (BZK, 2017) komt ook naar voren dat woonbeleid een individueel product kan zijn, maar ook een breder onderdeel van een grotere visie. Concreter beleid kan hierdoor ook worden gewaarborgd in aanvullende documenten die niet pas om de vier a vijf jaar worden aangepast. Zo stelt I. Schoppema:

“Ik kan me nu ook moeilijk voorstellen dat er gemeente zijn die zeggen van nou nee in 2015 hebben we iets op geschreven en in 2020 geldt dat nog en dan gaan we gewoon doen wat daar staat en verder niks. Dat kan helemaal niet en volgens mij kan dat ook steeds slechter. Omdat ontwikkelingen ook nog steeds sneller over elkaar heen rollen, een nieuw kabinet betekent ook gewoon een nieuwe wet en regelgeving.”

Schoppema vindt dat een woonvisie bijvoorbeeld gescheiden kan worden in een woningbouwprogramma die elk half jaar aangepast kan worden naar de wensen van dat moment. In dat woningbouwprogramma zou men wel zo concreet mogelijk moeten zijn zodat een woonvisie meer een beleidsmatig richting kan aangeven.

“Maar dat is dus iets dat los staat van de woonvisie sec, de woonvisie geeft wat meer de beleidsmatige richting aan van nou we gaan met betaalbaarheid aan de slag en we vinden middenhuur bijvoorbeeld een belangrijke groep he, in de huidige versie is arbeidsmigratie een thema, woningbouwprogramma is eigenlijk de andere kant van de medaille samen vormt dat het totale woonbeleid. [...] Dat programma en die visie, dat zijn eigenlijk twee dingen. Het programma gaat echt over woningbouw aantallen kwantitatief en kwalitatief en de woonvisie gaat veel meer over beleidsvraagstukken en hoe houden we de boel betaalbaar hoe bereiken we dat de verduurzaming voldoende van de grond komt. [...] Dat zijn keuzes hoor uiteindelijk hebben we hiervoor gekozen om het wat behapbaar te houden en omdat het ook twee dingen zijn die niet

totaal los van elkaar staan maar waar je wel als afgebakende brokken kunt zien laten we maar zeggen. En ja zo kan het ook over elkaar heen rollen als het ware."

E. Faro (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018) bekijkt het concreter maken van een woonvisie op twee manieren. Aan de ene kant, dat het concreter maken noodzakelijk is om partijen te laten weten wat een gemeente precies wil. Het wordt hierdoor dan aan de voorkant meteen duidelijk wat hier kan en mag. Aan de andere kant, wanneer je alles gelijk vast zet, kunnen investeerder op voorhand al niet meer willen investeren. Dit als gevolg van het stellen van de harde eisen. Volgens Faro moet de raad beslissen welke mate van concreetheid ze wilt aanhouden.

E. Faro: "Maar ik denk, willen wij het voor elkaar krijgen dan ja, dan helpt dat natuurlijk wel. Dan weten commerciële partijen natuurlijk ook waar ze aan toe zijn. Van u wilt dit hier en u mag hier komen bouwen maar weet wel dan vragen wij dit aan u."

E. Faro: "En je geeft zelf aan we hebben een hele abstracte woonvisie die ruimte biedt voor maatwerk. Dat is natuurlijk een kracht en dan kan je elke keer van geval op geval een afweging maken. Wat heel erg prettig is en van de andere kant, je geeft zelf ook aan van nou op het moment dat je concreter bent en je noemt gewoon concrete aantallen en concrete percentages. Dan is er aan de voorkant voor iedereen duidelijk van wat er verwacht wordt en dan hoeft dat gesprek niet meer van geval op geval gevoerd worden. Wat daar het risico weer van is, is dat of daar wordt dan voor gevreesd is dat dingen op voorhand niet tot stand kunnen komen omdat wij aan de voorkant al hele harde eisen stellen. Dus dat is de afweging die het college zou moeten maken."

M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018) wilt haar woonvisie heel graag concreter maken, alleen denkt ze dat dit in de praktijk bijna niet haalbaar is. Reden hiervan is dat je van te veel partijen afhankelijk bent om het concreter te maken.

M. Verschuren: "Het zou het mooiste zijn als je zou kunnen zeggen van in dit jaar gaan we dit doen en in dat jaar gaan we dat doen en dan is het ook echt af. Maar omdat je afhankelijk bent van nogal wat partijen kan het helaas niet zo concreet. Ik zou het met alle smart willen hebben maar dat gaat gewoon niet. [...] Maar toch denk ik dat we dat iets gaan concretiseren, [...] Dat we dan wel gaan kijken van kunnen we meer kwantificeren of welke instrumenten willen we inzetten en waar willen we meer op sturen."

De gemeenten vinden allemaal dat de woonvisie in enige mate een rode draad is voor het te voeren beleid.

E. Faro geeft aan dat de woonvisie altijd het richtpunt is bij het voeren van beleid. Ook G. Beunk geeft aan dat het een kwantitatief sturingsmiddel blijft waar een gemeenten op terug kan vallen. Ook M. Verschuren zegt dat de woonvisie bijdraagt aan het voeren van beleid. I. Schoppema geeft aan dat de woonvisie lijdend is, maar dat ze deze niet constant op tafel hebben liggen doordat de huidige problemen die ontstaan niet altijd stroken met de actuele woonvisie.

I. Schoppema (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): "Nou die onderwerpen komen dan terug in de prestatieafspraken en in zekere zin is daar de woonvisie nog wel lijdend in. Al moet ik ook zeggen dat we hem niet continu op tafel hebben liggen om terug te kijken van wat hadden we daar dan ook weer in gezegd en strookt dit nog."

Conclusie

Uit de citaten blijkt dat de gemeenten concreetheid een belangrijk thema vinden dat kan bijdragen aan het terugdringen van het tekort aan middenhuurwoningen. Alleen op welke manier ze dit willen doen hebben ze zelf nog niet duidelijk (M. Verschuren). Echter hoeft dit niet terug te komen in de visie zelf zo vindt I. Schoppema, het kan ook terug komen in een aanvullend beleidsdocument zoals een woonagenda of woningbouwprogramma. Deze aanvullende documenten worden in de literatuur ook genoemd als concretere documenten. Volgens de gemeenten kan een woonvisie niet direct inspelen op recente gebeurtenissen die invloed hebben op de woningmarkt. Hierdoor hebben de gemeenten twijfels of het

concreter maken van een woonvisie invloed heeft op het verminderen van de mismatch van middeldure huurwoningen. De aanvullende documenten moeten echter wel zo concreet mogelijk zijn. E. Faro vindt dat de concreetheid van de woonvisie op twee manieren bekeken kan worden. Aan de ene kant, dat het concreter maken noodzakelijk is om partijen te laten weten wat een gemeente precies wil, het wordt dan aan de voorkant meteen duidelijk wat hier kan en mag. Maar aan de andere kant, dat als je alles nu al vast zet dat investeerders op voorhand al niet meer willen omdat je hele harde eisen stelt. De woonvisie wordt door de gemeenten echter wel gezien als rode draad bij het voeren van beleid, hij is lijdend maar hoeft niet heel strak gevolgd worden.

5.3.4 Hoe ontstaan de woonvisies binnen gemeenten?

Uit de literatuur (VNG, 2015) blijkt dat een woonvisie moet ontstaan met inspraak van alle betrokken partijen uit de gemeente. Een van de eisen die centraal staat voor het ontstaan van een woonvisie is dat deze transparant en interactief is. Hierbij is het van belang dat partijen de mogelijkheid krijgen om actief invloed uit te oefenen op de woonvisie. De belangrijkste partijen die hier worden genoemd zijn de bewoners en gebruikers uit de buurten en de wijken. De inbreng van deze groepen zou in het proces gewaarborgd moeten worden (VNG, 2015). Uit de interviews komt naar voren dat gemeenten goed nadenken op welke manier zij de inwoners betrekken bij het realiseren van de woonvisie. Zo geven de gemeente Winterswijk, Drimmelen en Zaanstad aan dat er belangenorganisaties, zoals de corporaties en dorpsraden, worden uitgenodigd om mee te denken in input te geven voor de nieuwe visie. Ook wordt er door alle gemeenten op regionaal niveau veel samengewerkt en wordt er regionaal onderzoek gedaan naar de woonwensen van mensen in de gemeente door middel van een enquête.

M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Met stakeholders om tafel en die proberen we heel breed uit te nodigen, dus dat zijn ontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties, ouderenbond, wonen met gemak, zorginstellingen en de dorpsraden. [...] Vervolgens hebben we ook een woonwensen onderzoek die we samen doen met de gemeente Geertruidenberg en Oosterhout.”*

G. Beunk (persoonlijke communicatie, 4 juli 2018): *“Hoe ga je de mensen in Winterswijk betrekken, dat traject hebben we ook zo gedaan dat we ja belangenverenigingen of bewoners vertegenwoordigers hebben gesproken. We zijn met ontwikkelaars en makelaars om tafel geweest van hoe gaan we, en dat is het afwegingskader voor nieuwe plannen dus oude plannen die liggen, hoe gaan we die nieuwbouwplannen nu toepassen. Dus ook kwaliteit en kwantiteit.”*

Wordt het gevoerde beleid door ontwikkelaars en corporaties nou naar redelijkheid uitgevoerd? In theorie zou dat wel zo moeten zijn. Naar aanleiding van de herziende woningwet in 2015 heeft de gemeentelijke woonvisie een grotere en centralere rol gekregen in lokaal woonbeleid van regio's en gemeenten. Corporaties en ontwikkelaars hebben door dit beleid een verplichting om het gekozen beleid naar redelijkheid uit te voeren en zo bij te dragen aan de vastgestelde visie van gemeenten. Ontwikkelaars en corporaties maken met gemeenten concrete prestatieafspraken om het beleid zo goed mogelijk uit te voeren (BZK, 2017). Uit de interviews komt naar voren dat het opvolgen van de visies steeds beter gaat, maar dat er nog steeds veel winst te behalen valt. Zo stelt M. Verschuren dat de corporaties en ontwikkelaars nog wel iets harder zouden mogen lopen. I. Schoppema zegt dat corporaties nu eerder hun plannen moeten aanleveren bij de gemeente, waardoor er meer tergekoppeling vanuit de gemeente gegeven kan worden dan voor de herziening van de wet.

M. Verschuren (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Ja soms vinden wij dat ze wel iets harder zouden mogen lopen om wat meer te gaan bouwen maar ja zij hebben ook andere projecten lopen.”*

Ook W. Koops vindt dat ontwikkelaars en beleggers door het veranderen van de wet meer afspraken maken en ook de visie van de gemeenten proberen na te sterven. Koops geeft echter wel aan dat dit vooral voor de sociale voorraad geldt.

W. Koops (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“Met name voor de sociale voorraad hebben we duidelijke afspraken ook wat we met de corporaties willen en wat niet. En daar hebben we veel overleg over en ja daar is de woonvisie heel belangrijk in geweest of is daar nog steeds heel belangrijk in.”*

Conclusie

Uit de literatuur blijkt dat in de meeste gevallen de woonvisies worden opgesteld met alle betrokken partijen in de gemeente. Uit de interviews blijkt ook dat binnen alle gemeenten de woonvisies tot stand komt door input van verschillende organisaties binnen de gemeenten. Ook wordt er door de gemeenten samenwerkt op regionaal niveau om onderzoek te doen naar overkoepelende woonwensen. De woonvisies worden door beleggers en ontwikkelaars voor een groot deel naar redelijkheid uitgevoerd maar de gemeenten geven aan dat het altijd beter kan want op dit moment wordt vooral de visie van sociale huur door beleggers en ontwikkelaars goed uitgevoerd.

5.3.5 Wat zeggen gemeenten over hun eigen beleidsresponsiviteit?

In de woonvisies zou de actuele gang van zaken met betrekking tot de woningmarkt moeten worden opgenomen om de responsiviteit van beleid zo goed mogelijk te laten gelden. In hoeverre het de voorkeuren van de bevolking beantwoordt maakt hier ook deel van uit. Zeker wanneer er binnen een gemeente een grote mismatch aanwezig is met betrekking tot middenhuur. Een gemeente scoort volgens de definitie van Peters & Stipdonk (2016) alleen goed op responsiviteit van beleid wanneer zij de aanpak van het probleem concreet hebben opgenomen in een vorm van beleid, zoals in een woonvisie. Hoe concreter deze aantallen genoemd worden hoe meer houvast en duidelijkheid een gemeente schetst voor de plannen in de toekomst (BZK, 2017).

Uit de interviews komt naar voren dat de gemeenten allemaal aangeven dat ze denken dat ze de belangen van de burgers maximaal tegemoetkomen. Als argument noemen E. Faro, G. Beunk, I. Schoppema, M. Verschuren en W. Koops allemaal het eigen enquêteonderzoek over de woonwensen van de inwoners. De definitie van Stipdonk (2016) is volgens de gemeenten niet de ideale definitie voor beleidsresponsiviteit. Zij vinden dat responsief beleid behaald wordt wanneer de woonwensen van mensen uit de gemeenten worden nagestreefd. Volgens de gemeenten wordt dit nagestreefd door de voorkeuren uit de enquêteonderzoeken uit te werken en op te volgen, zo zeggen de gemeenten:

W. Koops (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018): *“En we hebben gewoon het woonwensen onderzoek dus die enquêtes zijn ook een manier om iets te weten over je inwoners.”*

E. Faro (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Ja, wat ik al aangaf, wij doen onderzoek en we halen informatie op en data. We hebben data tot onze beschikking om een beeld te vormen over de Tilburgse woningmarkt en we baseren ons op behoefte prognoses. En dat is natuurlijk direct in het belang van de burgers, van de huidige burgers en de toekomstige burgers van Tilburg ja en wie wonen hier in Tilburg en waar hebben zij behoefte aan. En hoe kunnen wij onze burgers voorzien in een goeie woning die ook qua prijsstelling ook heel passend is. Dus ik denk dat het direct in belang is van de burgers.”*

I. Schoppema (persoonlijke communicatie, 9 juli 2018): *“Dus in zoverre denk ik dat het wel aansluit aan de belangrijke uitdagingen die er liggen. De verduurzaming het scheiden van wonen en zorg. Individualisering en alles wat dat betreft in de samenleving gebeurd, maar ik denk wel dat ons beleid nog wel te veel op dat soort abstracte grootheden blijft hangen en hier kun je het niet mee oneens zijn. De woningmarkt moet verduurzamen, ja top, hartstikke belangrijk vind ik ook maar hoe dan. Hoe ga je dat doen.[...] Nou ik denk dat mensen die hun woonwensen, ja we hebben de inwoners hebben we natuurlijk een enquête gestuurd van om te vragen van wat hun woonwensen zijn en hoe zij over wonen nadenken. En dat is natuurlijk een selectie van onze bewoners dus dan is het aan die mensen of ze wel of niet mee doen. Dus als ze anders nog hun stem willen laten horen.”*

Dan hebben ze altijd nog de mogelijkheid om dat via dorpsraden te doen of gewoon met mij te bellen."

Gemeenten vinden zichzelf dus responsief genoeg naar de eigen burgers toe. I. Schoppema geeft hierboven wel aan dat ze op abstracte grootheden blijven hangen waar niemand mee oneens kan zijn. Het is daarom wel belangrijk om een extra slag te maken en deze grootheden te concretiseren. Waarbij het belangrijk is dat het beleid zeker concreter wordt om die grootheden tegen te gaan. Het gaat dan om de abstracte grootheden zoals, het verduurzamen van de woningen.

Uit de literatuur blijkt dat 'Strategic Planning' voor het opstellen van een woonvisie de juiste methode is. In deze methode kan er op elk moment worden teruggekoppeld en geschakeld naar een eerdere fase in het proces. Hierdoor wordt er genoeg flexibiliteit gecreëerd om in te spelen om de veranderingen van een dynamische woningmarkt (Leeman, 2011). Volgens Lucey (2003) hebben overheidsorganisaties vaak veel moeite met hun strategisch langetermijnbeleid waarbij er ook veel moeite is met het effectief beoordelen en inzetten van middelen. Dit komt vooral doordat er in deze organisaties om de vier jaar een 'wisseling van de wacht' is, waardoor het opstellen van een visie voor een lange termijn wordt bemoeilijkt. Dit sluit aan op het onderzoek van Fenger et al. Volgens Fenger et al. (2011) gaat het bij responsiviteit om het aanpassingsvermogen van een beleidsmaker. Wanneer we hier concreter naar kijken, gaat het eigenlijk om het gehalte van congruentie tussen de waardepatronen en voorkeuren van burgers en de markt en tussen beleidsontwikkeling, maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkeling. Problemen die betrekking hebben op responsiviteit kunnen zowel bij de gemeenten als bij de marktpartijen ontstaan. Uit het interview met I. Schoppema komt naar voren dat hij zich ook niet kan voorstellen dat gemeenten zich sterk aan de gestelde kaders van de woonvisies houden. Volgens hem moet je altijd met de ontwikkelingen van de tijd mee bewegen. Dit komt overeen met het responsieve aanpassingsvermogen wat Fenger et al. (2011) noemt in zijn onderzoek. Het wordt daardoor voor een gemeente lastig om zich aan de concrete cijfers te houden die genoemd kunnen worden in een woonvisie wanneer ontwikkelingen in de tijd veranderen. Zo stelt I. Schoppema:

"Nee absoluut, ik kan me nu ook moeilijk voorstellen dat er gemeenten zijn die zeggen van nou dit nee in 2015 hebben we iets opgeschreven en in 2020 geldt dat nog en dan gaan we gewoon doen wat daar staat en verder niks. Dat kan helemaal niet en volgens mij kan dat ook steeds slechter, omdat ontwikkelingen ook nog steeds sneller over elkaar heen rollen.

Dit betekent echter niet dat de eerdergenoemde abstracte grootheden van I. Schoppema hieronder vallen. Zaken die nu voor problemen zorgen, kunnen zeker concreter worden opgeschreven. Zaken die uit het niets komen zoals de vluchtelingencrisis moeten op het moment zelf besloten worden en hoeven niet concreet in een woonvisie genoemd te worden zoals Fenger et al. (2011) aangeeft.

Er zijn ook altijd gevaren die responsief beleid in de weg kunnen staan, welke ook door de gemeenten worden genoemd. Een aantal gevaren die genoemd worden door de gemeenten zijn, ten eerste: de verminderde interesse van beleggers voor randgemeenten zoals Drimmelen en Winterswijk. Ten tweede: de grote toenemende dynamiek van de woningmarkt. Denk hierbij aan de vluchtelingencrisis waarbij gemeenten moeten handelen op gebeurtenissen en problemen die niet in een woonvisie staan (I. Schoppema). Ten derde: een nieuw kabinet betekent vaak ook gewoon een nieuwe wet en regelgeving. En als laatste: de te positieve gedachten dat het middenhuursegment de problemen op de woningmarkt wel even zou gaan oplossen, zo noemt W. Koops (persoonlijke communicatie, 3 juli 2018):

"Dat vind ik een valkuil dat er alleen maar positief wordt gedacht over het marktsegment en dan denk ik van nou soms kun je beter gewoon een goeie deal met de corporatie in plaats van de woningen in de vrije sector te gooien. Op die manier verlies je het zicht op de woningen."

Conclusie

In de woonvisies zou de actuele gang van zaken met betrekking tot de woningmarkt moeten worden opgenomen om de responsiviteit van beleid zo goed mogelijk te laten gelden. In hoeverre het de voorkeuren van de bevolking beantwoordt, maakt hier ook deel van uit. Zeker wanneer er binnen een gemeente een grote mismatch aanwezig is met betrekking tot middenhuur (BZK, 2017). Uit de interviews komt naar voren dat gemeenten er allemaal vanuit gaan dat ze responsief beleid voeren die de belangen van de burgers behartigen. Een eigen enquêteonderzoek naar de woonwensen van inwoners wordt vaak aangehaald door de gemeenten. Gemeenten noemen dit zelf responsief genoeg en vinden niet dat concreetheid van het beleid grote invloed kan hebben op de beleidsresponsiviteit van gemeente. Wel moeten abstracte grootheden zo concreet mogelijk worden opgeschreven zodat enige vorm van nuance nog haalbaar is. Dit is volgens I. Schoppema ook nodig om altijd te kunnen anticiperen op ontwikkelingen op de woningmarkt wat overeenkomt met het onderzoek van Fenger et al. (2011). Het wordt daardoor voor een gemeente lastig om zich aan de concrete cijfers te houden die genoemd kunnen worden in een woonvisie wanneer ontwikkelingen in de tijd veranderen. De definitie van Stipdonk (2016) wordt door de gemeenten daarom niet ondersteund.

6 Conclusie & discussie

In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de hoofdvraag, waarbij alle theorie en verzamelde informatie uit de interviews en de analyses samen komt om de hoofdvraag te beantwoorden. In paragraaf 6.1 wordt er antwoord gegeven op de hoofdvraag in de vorm van een conclusie. In paragraaf 6.2 worden er aanbevelingen gedaan waarna er in paragraaf 6.3 enkele vervolgvragen worden voorgesteld. Uiteindelijk vindt er in paragraaf 6.4 een reflectie van het onderzoek plaats waarin wordt aangegeven wat er beter gedaan kon worden en wat er goed ging tijdens dit onderzoek.

6.1 Antwoord op de hoofdvraag

In deze paragraaf wordt er antwoord gegeven op de hoofdvraag: *'In welke mate is er binnen gemeenten een mismatch tussen de behoefte aan en het aanbod van middenhuur en hoe verhoudt zich dat tussen de beleidsresponsiviteit en de concreetheid van gemeentelijke woonvisies op middenhuur.'*

Uit de beschrijvende analyse komt naar voren dat er over heel Nederland geen mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuurwoningen naar voren komt. Hieruit blijkt dat er een overschot van 39.950 middenhuurwoningen bestaat. Deze uitkomst staat haaks tegenover de conclusies uit de literatuur waaruit blijkt dat er een enorme mismatch van ongeveer 15 tot 200 duizend middenhuurwoningen aanwezig is (NOS, 2017; Stec Groep, 2017 & Samenwerkingstafel Middenhuur, 2018). Er moet echter rekening mee worden gehouden dat veel gemeenten die een overschot aan middenhuurwoningen hebben in de perifere delen van Nederland liggen. In deze gebieden krimpt de bevolking en het aantal huishoudens (CBS, 2017). Uit de analyse blijkt wel dat er in de grote steden tekorten aan middenhuurwoningen zijn. Utrecht kent op dit moment het grootste absolute tekort van 4239 middenhuurwoningen. Wanneer de relatieve tekorten per gemeente bekeken worden, komt er naar voren dat er in de grote en middelgrote steden van Nederland een groter tekort aan middenhuurwoningen is dan in de randgemeenten. Ongeveer 10 tot 30% van de mensen die een middenhuurwoning zoekt in de steden vindt deze niet door het tekort van het aanbod. In de meeste perifere gemeenten in Nederland bestaat er geen mismatch en is er een overschot aan middenhuurwoningen. In de Urbane gemeenten is dit anders daar hebben de meeste gemeenten een tekort aan middenhuurwoningen ten opzichte van de vraag. Het aanpakken van het probleem wordt daarom een regionale aangelegenheid. Uit de interviews komt naar voren dat gemeenten zelf ook zien dat er een mismatch aanwezig is tussen vraag en aanbod in het middenhuursegment. Ook hier is te zien dat de urbane gemeenten zoals Zaanstad, Oss, en Tilburg zelf aangeven dat ze een mismatch zien in het middenhuursegment in de gemeente. De perifere gemeente Drimmelen geeft aan dat er in de gemeente een mindere mate van een mismatch aanwezig is.

Uit de analyse van de woonvisies blijkt het probleem van vraag en aanbod bij 87,8% van de gemeente wordt benoemd in de woonvisies. Echter heeft maar 32,7% van de gemeenten concreet beleid op middenhuur. Van deze 32,7% is de beleidsresponsiviteit van de woonvisie volgens de literatuur van Stipdonk (2016) goed doordat er concrete getallen genoemd worden. In de praktijk blijken de gemeenten hier echter anders over te denken.

Uit de interviews blijkt dat er volgens de belanghebbende van de gemeenten genoeg oorzaken zijn die het probleem van de middenhuur beargumenteren, de meesten komen overeen met de literatuur van CBS (2017), PBL (2015), Schilder & Conijn (2015), Oxley et al. (2010), Samenwerkingstafel Middenhuur (2018) en VNG (2015). Hierin wordt aangegeven dat het minder kunnen toewijzen van corporaties, het beleid van de overheid ten aanzien van de inkomensgrens, de hypotheekrenteaftrek en de huursubsidie oorzaken zijn die de mismatch tussen vraag en aanbod hebben veroorzaakt. Iets wat niet overeenkomt met de literatuur maar wel is aangegeven door de gemeenten is dat zij moeilijk kunnen sturen op plannen door het tekort

aan eigen grond en eerder gemaakte afspraken met ontwikkelaars en beleggers. Oplossingen die gemeenten zelf aangeven zijn het aanpassen van de bestemmingsplannen en de corporaties weer meer woningen laten toewijzen aan middeninkomens. Dit komt overeen met de literatuur van Hochstenbach (2018). Gemeenten geven aan dat dit echter nog weinig voorkomt waardoor op dit vlak nog veel progressie te behalen is.

Volgens de gemeenten kunnen woonvisies niet direct inspelen op recente gebeurtenissen die invloed hebben op de woningmarkt. Hierdoor hebben de gemeenten twijfels of het concreter maken van een woonvisie invloed heeft op het verminderen van de mismatch van middeldure huurwoningen. De concreetheid van de woonvisie kan op twee manieren bekeken kan. Aan de ene kant, dat het concreter maken noodzakelijk is om partijen te laten weten wat een gemeente precies wil, het wordt dan aan de voorkant meteen duidelijk wat hier kan en mag. Maar aan de andere kant, als alles nu al vast gezet wordt, kan het een investeerder op voorhand al afschrikken omdat er harde eisen gesteld worden.

Volgens de gemeenten is het belangrijk om concreter te worden ten aanzien van middenhuur om zo de mismatch in de middenhuur op te kunnen lossen. Dit zou deels niet in een woonvisie moeten worden gedaan maar in een begeleidend document zoals een woonagenda of woningbouwprogramma. Op deze manier kan een gemeente jaarlijks of halfjaarlijks bijsturen zodat de aantallen altijd actueel en concreet zijn. Er is op deze manier niet elke keer een nieuwe visie nodig. Volgens alle gemeenten heeft de beleidsresponsiviteit vrij weinig te maken met hoe concreetheid een woonvisie is. De gemeenten vinden dat ze responsief genoeg zijn en de belangen van de inwoners behartigen. Dit denken ze omdat ze via eigen woonvoorkeur onderzoeken weten wat de woningbehoefte van de eigen inwoners is. Op deze manier vinden ze zelf dat ze responsief beleid voeren. Wel moeten abstracte grootheden zo concreet mogelijk worden opgeschreven zodat enige vorm van nuance nog haalbaar is. Dit is ook nodig om altijd te kunnen anticiperen op ontwikkelingen op de woningmarkt wat overeenkomt met het onderzoek van Fenger et al. (2011). Het wordt daardoor voor een gemeente lastig om zich aan de concrete cijfers te houden die genoemd kunnen worden in een woonvisie wanneer ontwikkelingen in de tijd veranderen.

Hoe verhoudt deze mismatch zich tot de concreetheid en de beleidsresponsiviteit van gemeentelijke woonvisies op middenhuur? Uit dit onderzoek kan er worden geconcludeerd dat de mismatch weinig te maken heeft met de concreetheid van woonvisies.

6.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf zullen er aanbevelingen worden gedaan die uit het onderzoek naar voor zijn gekomen.

Eerst moet er worden aangegeven vanuit welk perspectief deze aanbevelingen worden gedaan. De aanbevelingen in dit onderzoek worden gedaan vanuit het perspectief dat een woonvisie een middel is dat zou kunnen helpen om het probleem in de middenhuur op te lossen. Of in ieder geval beleggers en investeerders vooraf duidelijk te maken wat de visie is en wat er mogelijk is binnen een gemeente op het gebied van middenhuur.

Er zijn een aantal aanbevelingen die gedaan kunnen worden aan overheid en gemeenten ten aanzien van het verbeteren van de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuur. De eerste aanbeveling die gedaan wordt is: Wees concreet in je woonvisie. Dit kan op twee manieren worden gerealiseerd. Door dit te doen in de woonvisie zelf en hierin zo concreet mogelijk te zijn. Een andere oplossing is dat je in je woonvisie abstracter blijft, zodat er nog genoeg gestuurd kan worden. Er zou naast deze visie dan wel een concreet document in de vorm van een woonagenda of woonprogrammering aanwezig moeten zijn die halfjaarlijks of jaarlijks aangepast kan worden met de actuele concrete cijfers. Wanneer zo'n soort document al aanwezig is, zou dit duidelijk aangegeven moeten worden in de woonvisie zodat mensen dit makkelijk kunnen vinden. De tweede aanbeveling die uit het onderzoek naar voren komt is: Zorg ervoor dat corporaties weer meer woningen kunnen toewijzen aan middeninkomensgroepen. Op dit moment is dat niet mogelijk door de regelgeving er zou hier vanuit de overheid meer mogelijkheden gegeven moeten worden. De derde aanbeveling die uit het onderzoek naar voren komt is: Dat het beleid van de overheid ten

aanzien van de huursubsidie en de hypotheekrenteaftrek een van de oorzaken is van het probleem in de midden huursector. Het zou daarom goed zijn om ook voor de middenhuur een vorm van ondersteuning mogelijk te maken. Het is op dit moment de groep die tussen wal en schip valt. De vierde aanbeveling die gedaan kan worden is: Maak gemeenten duidelijk dat er meer met de huidige instrumenten gedaan moet worden. Gebruik het wijzigen van bestemmingsplannen om beleggers en ontwikkelaars te dwingen om ook voor die sector woningen te realiseren. Dit wordt op dit moment nog te weinig gedaan om het probleem in de midden huursector op te lossen. De vijfde en laatste aanbeveling die uit dit onderzoek naar voren komt is: Laat gemeenten onderling meer samenwerken. Verhuisbewegingen vinden niet altijd binnen gemeenten plaats, maar veelal ook tussen gemeenten. Er wordt daarom aanbevolen om woonvoorkeur behoefteonderzoek niet alleen in de eigen gemeenten te doen, maar dit onderzoek grensoverschrijdend te doen. Zodat ook de voorkeuren van mensen die in buurtgemeenten wonen die verhuigeneigd zijn, worden mee genomen in de behoefteonderzoeken.

6.3 Vervolgonderzoek

In deze paragraaf komen een aantal vragen voor vervolgonderzoek naar voren, vanwege het feit dat er nieuwe vraagstukken uit dit onderzoek voortvloeien.

Uit het onderzoek is gebleken dat de dynamiek van de woningmarkt veel kan verschillen per regio en dan met name tussen de perifere regio's en de urbane regio's. Er blijken grote verschillen te zijn in de mismatch tussen vraag en aanbod van middenhuurwoningen in de urbane gemeenten en perifere gemeenten. Een interessant vervolg onderzoek zou kunnen zijn om te gaan onderzoeken of er regionaal zoals op woningmarktregio of corop niveau nog verschillen zijn tussen deze mismatch. Het is dan interessant om de oorzaken te weten te komen om zo te kijken of de ene regio het beter aanpakt dan de andere. Op deze manier kan de beste methode gevonden worden om voor dat soort regio's het probleem op van de middenhuur op te lossen.

Uit de interviews kwam naar voren dat de gemeenten in de perifere delen van Nederland moeite hebben om beleggers aan zich te binden. Een interessante vervolgvraag van dit onderzoek zou daarom kunnen zijn hoe gemeenten in deze delen van Nederland de aandacht van beleggers kunnen trekken en meer aanbod kunnen creëren.

Een ander interessant vervolgonderzoek zal zijn door elk jaar te kijken hoe de mismatch binnen het middenhuursegment zich ontwikkelt. Wanneer je dit over een aantal jaar bekijkt en je ziet dat er in een gemeente een afname van de mismatch is, dan zou het interessant zijn om te gaan kijken wat de oorzaken zijn van deze afname. Wanneer een gemeente dan bijvoorbeeld succesvol beleid heeft gevoerd kan er worden gekeken of dit beleid ook voor andere gemeenten kan worden toegepast om de mismatch tussen vraag en aanbod terug te dringen.

Bij dit onderzoek is er vooral gekeken naar wat gemeenten kunnen doen om de mismatch tegen te gaan en hoe zij hier tegen aan kijken. Voor vervolgonderzoek zou het zeker interessant zijn om te kijken wat de exacte redenen zijn van beleggers waarom zij niet enthousiast in dat gat van vraag en aanbod van middenhuur springen. Zo kan de andere kant van het verhaal aan het licht komen.

De laatste suggestie voor vervolg onderzoek is dat dit onderzoek ook gedaan kan worden met grondprijnsbeleid in plaats van met woonvisies. Grondprijnsbeleid is ook een instrument die gemeenten kunnen inzetten om te sturen op middenhuur.

6.4 Reflectie

In deze paragraaf wordt er gekeken of de keuzes die in het onderzoek zijn gemaakt, achteraf ook de juiste bleken te zijn.

In bepaalde gemeenten in Nederland is er natuurlijk sprake van een enorme druk op de woningmarkt en dan met name de midden huurmarkt. Dit geldt onder andere voor de gemeenten zoals Amsterdam en Utrecht. Andere gemeenten zoals Winterswijk kampen met krimp en hebben hierdoor een totaal andere dynamiek. Toch is in dit onderzoek besloten om de gehele Nederlandse middenhuur markt in beschouwing te nemen om een zo compleet mogelijk beeld over de mismatch te kunnen geven.

De eerste opmerking die gemaakt moet worden bij dit onderzoek is dat het bij de analyses gaat om huurwoningen tussen de € 710.68 en € 1.000. Door de Stec Benchmark 2018 te gebruiken als richtpunt of gemeenten beleid hebben op middenhuur wordt er een groot deel van gemeenten die niet aan de benchmark mee hebben gedaan uitgesloten van dit onderzoek. Er kunnen daarom alleen uitspraken worden gedaan over de gemeenten uit de Stec Groep benchmark over middenhuur.

Van de zeven gemeenten die waren geselecteerd om te interviewen is het uiteindelijk gelukt om er vijf te spreken. Wanneer alle zeven gemeenten waren geïnterviewd waren de resultaten waarschijnlijk nog representatiever geweest. Al werd er bij het laatste interview al wel duidelijk dat er verzadiging van informatie optrad, waardoor het weglaten van deze twee interviews valide is. Ook wanneer er gemeenten waren geïnterviewd die buiten de benchmark vielen zou dit de diepgaande kwalitatieve kennis over dit onderwerp kunnen vergroten. Tijdens de interviews waren de respondenten erg enthousiast om alles te vertellen over het onderwerp, hierdoor werden veel vragen al beantwoord die van te voren waren voorbereid. Hierdoor ontstond er snel een beeld van hoe de respondenten dachten over het onderwerp. Wel zou er de volgende keer meer doorgevraagd moeten worden of gemeenten concrete voorbeelden hebben uit de praktijk. Deze voorbeelden zouden de conclusies extra kunnen versterken. Wat ook in de vervolgvragen terugkomt is het belichten van de andere kant van het verhaal van de ontwikkelaars en beleggers. Het zou waarschijnlijk van meerwaarde zijn geweest om ook een aantal beleggers of ontwikkelaars die samenwerken met de betreffende gemeente te spreken en te zien wat hun kant van het verhaal is, waardoor de representativiteit groot is en niet met een gekleurde bril naar het onderzoek gekeken wordt.

Bij de analyse van WoON 2015 bleek dat vrijesector huurwoningen ondervertegenwoordigd waren ten opzichte van de andere categorieën, wat als gevolg had dat tijdens het opsplitsen en filteren van de data leidde tot te weinig waarneming per gemeente. Gedetailleerde analyses op bijvoorbeeld gemeenteniveau waren hierdoor niet mogelijk. Misschien had andere data van bijvoorbeeld IVBN, Vastgoed Beland, Pararius of NVM dit probleem kunnen voorkomen. Met data van WoON 2015 en het CBS 2018 is daarom geprobeerd om een zo volledig mogelijk beeld van de Nederlandse middenhuur markt te schetsen, met de middelen en tijd die hiervoor beschikbaar zijn geweest.

Literatuur

- Allison, M. & Kaye, J. (2005). *Strategic Planning for Nonprofit Organizations: a practical guide and workbook*. New Jersey: John Wiley and Sons.
- André, C. & García, C. (2012). *Housing Price and Investment Dynamics in Finland*. OECD Economics Department Working Papers No. 962.
- Ball, M. (2010). *The UK private rented sector as a source of affordable accommodation*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Bate, A. (2015). *Building the New Private Rented Sector: Issues and Prospects*. Briefing Paper SN 07094, London: House of Commons Library.
- Bekkers, V.J.J.M. (2007). *Beleid in beweging: achtergronden, benaderingen, fasen en aspecten van beleid in de publieke sector*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Bleijenbergh, I. (2013). *Kwalitatief onderzoek in organisaties* (tweede druk). Amsterdam: Boom Lemma uitgevers.
- Boeije, H. & 't Hart, H. (2009). *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Boer de, R. & Bitetti, R. (2014). "A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1170, OECD Publishing, Paris.
- Boogers, M.J.G.J.A. (2013). 'Hoe beoordelen inwoners hun gemeentebestuur en waar hangt dat oordeel van af?'. *Bestuurswetenschappen*, 13(4), 19-40.
- Boogers, M.J.G.J.A. & Salomé, L. (2014). *Gemeenteraadsverkiezingen 2014, Wie stemt, wat en waarom?*, BMC Onderzoek: Den Haag: 2014.
- Bosch, E. (2015). *Investment constraints for the private rental housing sector, a case study approach*. Delft: TUDelft.
- Bovens, M.A.P., 't Hart, P., Twist, M.J.W. & Rosental, U. (2001). *Openbaar bestuur, beleid, organisatie en politiek: Alphen aan den Rijn*: Kluwer.
- Braak, H.J.M. ter en W.J.H. van't Spijker, 1993, 'Overheid en strategie: Een introductie'. *Bestuurskunde*, (1), 2-8.
- Bryson, J.M. (1988). *A Strategic Planning Process for Public and Non-profit Organizations*.
- BZK. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (2017). *Lokale en regionale woonvisies. Een onderzoek naar de inhoud en het ontstaansproces van woonvisies in de periode 1 juli 2014 – 1 oktober 2016*.
- CBS. (2015). *Woononderzoek Nederland (WoON) 2015*. Geraadpleegd op 18 april, 2018, verkregen van: <https://www.woononderzoek.nl/>
- CBS. (2016) Statline. *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari*. Geraadpleegd op 14 april, 2018, verkregen van: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0&D2=0&D3=57-60%2c63%2c65-66%2c68>
- CBS. (2017). StatLine. Geraadpleegd op 13 april, 2018, verkregen van: <http://statline.cbs.nl/Statweb/>.

- Conijn, J. (2011). Corporaties op een kruispunt. ASRE Vastgoedlezing. Amsterdam School of Real Estate.
- CSED. Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010). Naar een integrale hervorming van de woningmarkt. Den Haag: Sociaal Economische Raad.
- De Graaff, T. & M. van Leuvesteijn (2007). The impact of housing market institutions on labour mobility: a European cross-country comparison. CPB Discussion paper No. 82. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Derksen, W. & Schaap, L. (2010). Lokaal Bestuur, Dordrecht: 2010 (zesde druk).
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1992). Housing market dynamics and the future of housing prices. *Journal of Urban Economics*, 1-27.
- Donders, J., Van Dijk, M. & G. Romijn (2010). Hervorming van het Nederlandse woonbeleid. CPB Special publication no. 84. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Dopper, B. & Geffen van, P. (2017). Stec Groep, 60% woningbeleggers haalt target niet. Geraadpleegd op 4 april, 2018, verkregen van: <http://stec.nl/60-woningbeleggers-haalt-target-niet/>
- Dye, T.R. (1987). *Understanding Public Policy*, 6th ed. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.
- Easton, D. (1953). *The polictial system*. New York: Alfred A. Knopf.
- Eskinasi, M. (2011). Houdini: een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten. Planbureau voor de Leefomgeving. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Fenger, HJM, Ravestein, R, & Steen, M. (2011). Waken voor populisme, technocratie en paternalisme. *Sociaal Bestek*, 7(8), 4-7.
- Gilbert, A. (2003). *Rental housing: An essential option for the urban poor in developing countries*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Het Parool (2016). Woningmarkt op slot voor middeninkomens. Geraadpleegd op 4 april, 2018, verkregen van: <http://www.parool.nl/amsterdam/woningmarkt-op-slot-voormiddeninkomens~a4283903/>
- Hochstenbach, C. (2017). Uitsluiting door gentrificatie. *Sociale vraagstukken*, 4 september 2017.
- Hochstenbach, C. (2018). Meer woningen in het middensegment zijn niet de heilige graal. *Sociale Vraagstukken*, 2 januari 2018.
- Hoesel, P.H.M. van, Leeuw, F.L. & Mevissen, J.W.M. (2005). *Beleidsonderzoek in Nederland. Kennis voor beleid; ontwikkeling van een professie*. Assen: Van Gorcum.
- Høj, J. (2011). Improving the flexibility of the Dutch housing market to enhance labour mobility. OECD Economics Department Working Papers No. 833.
- Hoogerwerf, A. (2003). Beleid, processen en effeceten. In: A. Hoogerwerf & M. Herweijer (red.), *Overheidsbeleid. Een inleiding in de beleidswetenschap* (pp. 17-36). Alphen aan den Rijn: Kluwer.
- Hoogerwerf, A. & Herweijer, M. (2008). *Overheidsbeleid, een inleiding in de beleidswetenschap*. Alphen aan den Rijn: Kluwer.
- Hulse, K. & Yates, J. (2016). A private rental sector paradox: unpacking the effects of urban restructuring on housing market dynamics, *Housing Studies*, 32(3), 253-270.
- Jefferys, P. & Lloyd, T. (2015). Why Don't We Build Enough New Homes in England? *Built environment*, 41(2), 166-182.

- Jonker-Verkaart, M., & F. Wassenberg (2015). Kansen voor particuliere huur in Nederland. Den Haag: Platform31.
- Koning, M., Saitua Nistal, R., & J. Ebregt (2006). Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. CPB document 128. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Korzilius, H. (2000). *De kern van survey-onderzoek*. Assen: Van Gorcum & Comp.
- Kuypers, G. (1980). *Beginnelen van beleidsontwikkeling*. Muiderberg: Couthinho.
- Lasswell, H.D. & Kaplan, A. (1970). *Power and society*. New Haven: Yale University Press.
- Leeman, P. (2011). *Stedelijke programmering: Strategisch sturen op resultaat*. Gemeente Breda/ Radboud Universiteit Nijmegen.
- Lewicki R.J., Saunders D.M. & Barry, B. (2006). *Negotiation, International 5th edition*. New York: McGrawHill/Irwin.
- Lucey, T. (2003). *Management accounting*.
- Middelkoop, M. van & Schilder F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*, Den Haag: PBL.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en ruimte. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Den Haag.
- Ministerie van BZK (2012). *Staat van het bestuur*, Den Haag.
- Mintzberg, H., B.Ahlstrand en J. Lampel (2003), *Op strategiesafari*, Scriptum management, Schiedam, 3e druk.
- Needham, B. (2006). The economic language: making a good use of scarce resources. In B. Needham, *Planning, law and economics, An investigation of the rules we make for using land* (pp. 52-75). Oxon: Routledge.
- Nienhuis, B.A.J. (2015). *Kansrijke aanpassingen van de huurregulering, het vergroten van het aanbod huurwoningen voor lage midden-inkomens*. Delft: TUDelft.
- NOS. (2017). *Betaalbare huurwoningen voor middeninkomens: hardnekkig probleem*. Geraadpleegd op 3 april, 2018, verkregen van: <https://nos.nl/artikel/2172307-betaalbare-huurwoningen-voor-middeninkomens-hardnekkig-probleem.html>
- Oortgiesen, I.M. (2016). *Huisvesting voor de middeninkomens. Samenwerking tussen woningcorporaties en institutionele beleggers als oplossingsrichting voor de huisvestingsproblematiek van de middeninkomens*. Radboud Universiteit Nijmegen.
- Oxley M. (1995). Private and social rented housing in Europe: distinctions, comparisons and resource allocation, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 12(2), 59-72.
- Oxley, M., Lishman R., Brown, T., Haffner, M. & Hoekstra, J. (2010). *Promoting Investment in Private Rented Housing; International Policy Comparison*. London: Department of Communities and Local Government. Geraadpleegd op 16 mei, 2018, verkregen van: <https://www.gov.uk/government/publications/promotinginvestment-in-private-rented-housing-international-policy-comparisons>
- Parre van de. H., Vries de, B. (27 december 2017) *Veel dertigers Klem: goedkoop huren lukt niet en kopen al helemaal niet*. NOS. Geraadpleegd op 4 april, 2018, verkregen van: <https://nos.nl/artikel/2209423-veel-dertigers-klem-goedkoop-huren-lukt-niet-en-kopen-al-helemaal-niet.html>

- Peppercorn, I. G., & Taffin, C. (2013). Rental housing: Lessons from international experience and policies for emerging markets. Washington, DC: The World Bank.
- Peters, K. & Stipdonk van, V. (2016). Hoe staat de lokale democratie in Nederland ervoor? *Bestuurswetenschappen*, 70(4), 27-49.
- Piljic, D., en H. Stegeman (2013). Anders wonen: naar een werkende woningmarkt. Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek.
- PBL. Planbureau voor de Leefomgeving, (2015). De stad in trek. Geraadpleegd op 26 mei, 2018, verkregen van: <http://www.pbl.nl/infographic/de-stad-in-trek>
- Poel van der, L. (2011). Het proces naar vertrouwen. Een onderzoek naar de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties in de Stedendriehoek. Radboud Universiteit Nijmegen.
- Primos, (2016). Huishoudens ontwikkeling. Geraadpleegd, 18 april, 2018, verkregen van: <https://primos.abfresearch.nl/>
- Regeerakkoord. (2017). Vertrouwen in de toekomst. Rijksoverheid 10 oktober 2017 punt 2.3 wonen. Geraadpleegd op 8 april, 2018, verkregen van: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2017/10/10/regeerakkoord-2017-vertrouwen-in-de-toekomst>
- Renes, G., Thissen, M., & Segeren, A. (2006). Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk Planbureau, Rivm. Den Haag: NAI Uitgevers.
- Romijn, G. & P. Besseling (2008). Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. CPB document 165. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Rosenthal, U., Ringeling, A., Bovens, M., 'T Hart, P. & van Twist, M. (1996), Openbaar bestuur: beleid, organisatie en politiek, Samsom, Alphen aan de Rijn.
- Ruimtelijk Planbureau (2006). Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Samenwerkingstafel Middenhuur, (2018). Samen bouwen aan middenhuur. Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur. Rapport van Rob van Gijzel, voorzitter Samenwerkingstafel middenhuur.
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2007). Research Methods for Business Students, (6th ed.) London: Pearson.
- Scanlon, K. (2011). Private renting in other countries. In: Scanlon & Kochan (eds) Towards a sustainable private rented sector. London School of Economics.
- Scanlon, K., & Whitehead, C. (2011). Introduction: The need for a sustainable private rented sector. In K. Scanlon & B. Kochan (Eds.), *Towards a sustainable private rented sector: The lessons from other countries* (pp. 7–14). London: LSE London.
- Schilder, F. & Conijn, J. (2015). Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt. Amsterdam: ASRE.
- Soroka, S.N. & Wlezien, C. (2005). Opinion-policy dynamics: public preferences and public Expenditures in the United Kingdom. *British Journal of Political Science*, 35, 665-689.
- Stec Groep. (2018). Gemeente benchmark middenhuur 2018. Verkregen van: Stec Groep 20 februari 2018

Stec Groep. (2017). Vijf belangrijke redenen waarom u met middenhuur aan de slag moet. Geraadpleegd op 3 april, 2018, verkregen van: <http://stec.nl/wp-content/uploads/2017/12/Vijf-belangrijke-noties-over-middenhuur.pdf>

Tasan-Kok, T., Groetelaers, D. A., Haffner, M. E. A., Van Der Heijden, H. M. H. & Korthals Altes, W. K. (2013). Providing Cheap Land for Social Housing: Breaching the State Aid Regulations of the Single European Market?, *Regional Studies*, 47(4), 628-642.

University of Cambridge. (2012). The private rented sector in the new century. Cambridge: University of Cambridge.

University of Bremen (2014) TenLaw Project, draft country reports. Geraadpleegd op 11 april, 2018, verkregen van: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>

Van Thiel, S. (2007). Bestuurskundig onderzoek: een methodologische inleiding: Coutinho

Verdaas, C. & Arts, G. (1999), Strategisch beleid: een nadere verkenning van een diffuus begrip.

VNG. (2015). Van Woonvisie tot Prestatieafspraken.

VNG. (2016) Waarstaattjegemeente.nl (2016). Huurprijs boven liberalisatiegrens. Geraadpleegd op 13 april, 2018, verkregen van: <https://www.waarstaattjegemeente.nl/jive>

VNG. (2017). Gemeentelijk instrumentarium middenhuur. Geraadpleegd op 3 april, 2018, verkregen van: <https://vng.nl/files/vng/publicaties/2017/20171201-gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur-104996.pdf>

Wildt, R., Keers, G., Schaars, J., Heijden, H., Vries, P. & Bouwmeester, H. (2005). Marktimperfecties in woningbouw. Ministerie van VROM.

Whitehead, C., Monk, S., Scanlon, K., Makkanen, S. & Tang, C. (2012). The Private Rented Sector in the New Century; A Comparative Approach (Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research). Geraadpleegd op 10 april, 2018, verkregen van: <http://www.bvc.dk/english/Pages/Publications.aspx>

WoON2015, (2015). Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Bijlage

Bijlage 1

Kenmerken van de 34 geselecteerde gemeentegroepen

| nr. | Landsdeel | Stedelijkheid | Grootteklassen van gemeenten naar inwonertal | Voorkeur VSH (WoON2015) in % | Kleur |
|-----|-----------------|------------------|--|------------------------------|-------|
| 1 | Noord-Nederland | 3 en 4 en 5 | 1 en 2 en 3 | 6,13 | |
| 2 | Noord-Nederland | 3 en 4 en 5 | 4 | 8,51 | |
| 3 | Noord-Nederland | 2 en 3 | 5 | 10,97 | |
| 4 | Noord-Nederland | 4 | 5 | 7,67 | |
| 5 | Noord-Nederland | 2 | 6 | 10,78 | |
| 6 | Noord-Nederland | 4 en 1 | 6 en 7 | 12,45 | |
| 7 | Oost-Nederland | 3 en 4 en 5 | 1 en 2 en 3 | 5,27 | |
| 8 | Oost-Nederland | 2 en 3 | 4 | 13,34 | |
| 9 | Oost-Nederland | 4 | 4 | 10,07 | |
| 10 | Oost-Nederland | 5 | 4 | 10,3 | |
| 11 | Oost-Nederland | 2 | 5 | 11,38 | |
| 12 | Oost-Nederland | 3 en 4 | 5 | 11,63 | |
| 13 | Oost-Nederland | 2 | 6 en 7 | 14,33 | |
| 14 | West-Nederland | 3 en 4 en 5 | 2 | 8,19 | |
| 15 | West-Nederland | 2 en 3 en 4 en 5 | 3 | 11,12 | |
| 16 | West-Nederland | 1 en 2 | 4 | 13,90 | |
| 17 | West-Nederland | 3 | 4 | 12,85 | |
| 18 | West-Nederland | 4 en 5 | 4 | 7,05 | |
| 19 | West-Nederland | 1 en 2 | 5 | 14,48 | |
| 20 | West-Nederland | 3 en 4 | 5 en 6 | 10,74 | |
| 21 | West-Nederland | 1 en 2 | 6 | 17,27 | |
| 22 | West-Nederland | 1 en 2 | 7 | 14,46 | |
| 23 | West-Nederland | 1 | 8 | 15,66 | |
| 24 | West-Nederland | 1 | 8 | 17,56 | |
| 25 | West-Nederland | 1 | 8 | 15,92 | |
| 26 | West-Nederland | 1 | 8 | 21,53 | |
| 27 | Zuid-Nederland | 3 en 4 en 5 | 2 en 3 | 16,50 | |
| 28 | Zuid-Nederland | 5 | 3 | 6,24 | |
| 29 | Zuid-Nederland | 2 en 3 en 4 en 5 | 4 | 12,37 | |
| 30 | Zuid-Nederland | 2 | 5 | 12,51 | |
| 31 | Zuid-Nederland | 3 en 4 | 5 | 11,61 | |
| 32 | Zuid-Nederland | 2 | 6 | 12,16 | |
| 33 | Zuid-Nederland | 1 | 7 | 14,34 | |
| 34 | Zuid-Nederland | 2 | 7 | 14,90 | |
| | | | Gemiddeld | 13,42 | |

Stedelijkheid (Bron CBS, 2018)

De indeling van gemeenten naar stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente. Allereerst is voor ieder adres binnen een gemeente de adressendichtheid vastgesteld van een gebied met een straal van 1 km rondom dat adres. De omgevingsadressendichtheid van een gemeente is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen die gemeente. De vijf stedelijkheidsklassen zijn gebaseerd op klassegrenzen van 2500, 1500, 1000 en 500 adressen per km².

De volgende klassen worden onderscheiden in stedelijkheid:

Zeer sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer, code 1)

Sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500, code 2)

Matig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1000 tot 1500, code 3)

Weinig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 500 tot 1000, code 4)

Niet stedelijk (omgevingsadressendichtheid van minder dan 500, code 5)

Landsdelen

Lokalisering van gemeenten per landsdeel. Nederland telt 4 landsdelen:

Noord-Nederland: Groningen, Friesland, Drenthe

Oost-Nederland: Overijssel, Flevoland, Gelderland

West-Nederland: Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland, Zeeland

Zuid-Nederland: Noord-Brabant, Limburg

grootteklassen van gemeenten naar inwonertal.

minder dan 5 000 inwoners (code 1)

5 000 tot 10 000 inwoners (code 2)

10 000 tot 20 000 inwoners (code 3)

20 000 tot 50 000 inwoners (code 4)

50 000 tot 100 000 inwoners (code 5)

100 000 tot 150 000 inwoners (code 6)

150 000 tot 250 000 inwoners (code 7)

250 000 inwoners of meer (code 8)

Bijlage 2

Kruistabel van de 34 gemeentegroepen uit het woonvoorkeur onderzoek van WoON 2015

| Groepen gemeenten VSH voorkeur * Eigendomsverhouding en prijs gewenste woning Crosstabulation | | | | | | | | | |
|---|------|--|--|---|---|--|-----------------------------------|--------|--------|
| | | Eigendomsverhouding en prijs gewenste woning | | | | | | Total | |
| | | Woning- voorraad tot ondergrens | Woningvoorraad tot kwaliteits- kortingsgrens | Woning- voorraad tot aftoppings- grens | Woningvoorraad tot liberalisatiegrens | Woning- voorraad boven liberalisatie- grens | Woning- voorraad koopwoning | | VSH% |
| Groepen gemeent en VSH voorkeur | (1) | 0 | 2689 | 9874 | 4230 | 2391 | 19792 | 38976 | 6,13% |
| | (2) | 0 | 2383 | 15815 | 5387 | 4882 | 28904 | 57371 | 8,51% |
| | (3) | 0 | 1727 | 5482 | 3414 | 2937 | 13205 | 26765 | 10,97% |
| | (4) | 0 | 592 | 3383 | 1204 | 803 | 4491 | 10473 | 7,67% |
| | (5) | 206 | 1024 | 3462 | 1169 | 1909 | 9934 | 17704 | 10,78% |
| | (6) | 62 | 3162 | 8591 | 7032 | 6245 | 25056 | 50148 | 12,45% |
| | (7) | 0 | 660 | 2810 | 2835 | 1071 | 12941 | 20317 | 5,27% |
| | (8) | 0 | 1714 | 6510 | 7600 | 7073 | 30108 | 53005 | 13,34% |
| | (9) | 27 | 1668 | 17488 | 10787 | 9754 | 57148 | 96872 | 10,07% |
| | (10) | 0 | 395 | 2375 | 1131 | 1418 | 8407 | 13726 | 10,33% |
| | (11) | 0 | 853 | 4916 | 5822 | 3136 | 12830 | 27557 | 11,38% |
| | (12) | 96 | 1141 | 4023 | 3159 | 3276 | 16466 | 28161 | 11,63% |
| | (13) | 86 | 3683 | 29994 | 16699 | 19464 | 65920 | 135846 | 14,33% |
| | (14) | 0 | 685 | 664 | 717 | 763 | 6484 | 9313 | 8,19% |
| | (15) | 125 | 1131 | 8156 | 2792 | 5138 | 28863 | 46205 | 11,12% |
| | (16) | 0 | 2142 | 18216 | 11731 | 13891 | 53921 | 99901 | 13,90% |
| | (17) | 0 | 2482 | 10973 | 7985 | 9566 | 43456 | 74462 | 12,85% |
| | (18) | 0 | 2062 | 15180 | 7983 | 5035 | 41149 | 71409 | 7,05% |
| | (19) | 78 | 4233 | 35529 | 22617 | 22505 | 70416 | 155378 | 14,48% |
| | (20) | 10 | 951 | 4694 | 5253 | 4734 | 28425 | 44067 | 10,74% |
| | (21) | 944 | 4379 | 19583 | 16359 | 21416 | 61317 | 123998 | 17,27% |

| | | | | | | | | | |
|-------|------|------|-------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| | (22) | 0 | 1730 | 13420 | 7652 | 9029 | 30591 | 62422 | 14,46% |
| | (23) | 0 | 5518 | 38088 | 23545 | 25624 | 70825 | 163600 | 15,66% |
| | (24) | 156 | 2433 | 14512 | 11629 | 14318 | 38479 | 81527 | 17,56% |
| | (25) | 0 | 3109 | 23915 | 15904 | 16691 | 45201 | 104820 | 15,92% |
| | (26) | 114 | 3057 | 8833 | 5944 | 12592 | 27940 | 58480 | 21,53% |
| | (27) | 0 | 554 | 3095 | 2966 | 6004 | 23764 | 36383 | 16,50% |
| | (28) | 0 | 90 | 1766 | 942 | 890 | 10572 | 14260 | 6,24% |
| | (29) | 271 | 3690 | 22976 | 14228 | 17698 | 84179 | 143042 | 12,37% |
| | (30) | 0 | 1355 | 12566 | 4495 | 5912 | 22938 | 47266 | 12,51% |
| | (31) | 221 | 492 | 5771 | 4152 | 3047 | 12556 | 26239 | 11,61% |
| | (32) | 0 | 325 | 8489 | 5013 | 3729 | 13114 | 30670 | 12,16% |
| | (33) | 0 | 1224 | 5921 | 3703 | 4034 | 13252 | 28134 | 14,34% |
| | (34) | 0 | 2235 | 13093 | 13773 | 11843 | 38539 | 79483 | 14,90% |
| Total | | 2396 | 65568 | 400163 | 259852 | 278818 | 1071183 | 2077980 | 13,42% |

Bijlage 3

Geselecteerde gemeenten voor de beleidsanalyse en de uitkomsten van die analyse

| | B | H | C | B | H | C |
|------------------------------------|---|---|---|--------------------------------------|---|---|
| | Probleem in de middeldure huur voor middeninkomens | | | Gewenste voorraad middeldure huur | | |
| B = Benoemen | | | | | | |
| H = Handeling uitvoeren | | | | | | |
| C = Concrete cijfers noemen | | | | | | |
| Geanalyseerde gemeenten | | | | | | |
| Hillegom, Lisse, Teylingen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Wageningen | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Etten-Leur | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Kapelle | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Gemeente Bodegraven-Reeuwijk | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Gemeente Utrecht | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Oss | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Medemblik | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dronten | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Texel | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Gemeente Losser | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Bladel | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Olst-Wijhe | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Gooise Meren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Nuene | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Goeree-Overflakkee | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beuningen | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Eindhoven | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Drimmelen | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Sint-Michielsgestel | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Hilversum | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Gemeente Zoeterwoude | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilburg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Winterswijk | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leidschendam-Voorburg | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Groningen | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Rotterdam | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Breda | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gouda | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zaanstad | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hengelo | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Leeuwarden | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 's-Hertogenbosch | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Lelystad | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Brunssum | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oldenzaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ommen | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Waddinxveen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Deventer | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Woudenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Heusden | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Berg en Dal | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Boxmeer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 's-Gravenhage | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Barendrecht | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Geldermalsen | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Haarlemmermeer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Middelburg | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amsterdam | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totaal | 43 | 33 | 16 | 23 | 23 | 18 |
| Procentueel | 87,8% | 67,3% | 32,7% | 46,9% | 46,9% | 36,7% |

Bijlage 4

Topiclijst van de interview vragen

Introductie

- Kunt u kort iets over u zelf vertellen en wat u functie is binnen de gemeente?

Mismatch vraag en aanbod middenhuurwoningen

- Wat is voor u de definitie van middenhuur?
- In hoeverre heeft uw gemeente te maken met demografische ontwikkelingen /veranderingen in de samenleving die de druk op de middenhuursector kunnen vergroten?
- In hoeverre heeft uw gemeente last van de mismatch tussen vraag en aanbod in de middenhuursector?
- Denkt u dat zonder concrete maatregelen het tekort van middenhuurwoningen steeds verder op loopt?
- Wat is volgens de oorzaak dat er niet genoeg middenhuurwoningen beschikbaar zijn in Nederland?
- Ongeveer 6% van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit middenhuurwoningen, is dit volgens u genoeg of zou dit een veel groter aandeel moeten worden?
- Ziet u problemen voor uw gemeenten wanneer mensen met een middeninkomen zich niet meer eenvoudig kunnen vestigen door het gebrek aan middenhuurwoningen?
- Hochstenbach vindt dat er juist meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden om mensen die tussen wal en schip vallen op te kunnen vangen. Hij pleit daarom om de inkomensgrens te verhogen om zo meer mensen toe te laten tot de middenhuursector. Zou dit voor uw gemeenten een oplossing kunnen zijn?

Handelingen van de gemeente op middenhuur

- Vanuit de overheid was de aandacht voor middenhuur lange tijd ver te zoeken. Er is daarom vanuit de rijksoverheid ook geen stimulatie voor lokale partijen of gemeenten geweest om hier actief beleid op te gaan voeren. Ziet u dit terug in uw huidige beleid op middenhuur?
- Uit eerder onderzoek van Dopper & Van Geffen (2017) blijkt dat investeerders veel geld klaar hebben liggen om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Echter, kunnen de investeerders dit geld onvoldoende beleggen. 60% van de investeerders zegt dat er niet genoeg projecten zijn om hun geld in te beleggen en pleiten daarom voor meer nieuwbouwprojecten. Speelt u hier als gemeente op dit moment maximaal op in?

Rol voor gemeente

- Uit het regeerakkoord blijkt dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van middenhuur, wat vindt u hier van? En is dit haalbaar? (Probleem onderlinge vertrouwen tussen de partijen?)
- De aandacht voor middenhuur was lang ver te zoeken. Er is daarom vanuit de rijksoverheid ook geen stimulatie voor lokale partijen of gemeenten geweest. Ziet u dit ook terug in uw gemeente?
- Welke verschillende opties heeft u als gemeenten om meer middenhuur te realiseren en welke gebruikt u daarvan actief?

Rol van beleid

- Wat is in uw ogen de definitie van beleid voor uw gemeente?
- Na de vaststelling van de herziende Woningwet op 1 juli 2015 heeft de gemeentelijke woonvisie een grotere en centralere rol gekregen in lokaal woonbeleid van regio's en gemeenten. Corporaties en ontwikkelaars hebben door dit beleid een verplichting om het gekozen beleid naar redelijkheid

uit te voeren en zo bij te dragen aan de vastgestelde visie van gemeenten. Ontwikkelaars en corporaties maken met gemeenten concrete prestatieafspraken om het beleid zo goed mogelijk op te volgen. Merkt u dat dit in uw gemeente ook aan de orde is?

Woonvisies

- Op welke manier komt een woonvisie tot stand in uw gemeente?
- Welke positie speelt een woonvisie in de totale cyclus van beleidsvorming rond middenhuur in uw gemeente?
- Welke soort strategisch planning wordt gebruikt om deze woonvisies tot stand te laten komen?
- In hoeverre wordt de woonvisie in uw gemeente gebruikt als rode draad door ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten?
- Merkt u problemen wanneer er na vierjaar een wisseling van de wacht komt en de visie op de woningmarkt weer veranderd of kan veranderen?
- Denkt u dat een concrete woonvisie op middenhuur kan bijdragen op beter gezag en duidelijkheid voor de te voeren lijn op middenhuur?
- Wat is volgens u dan de definitie van concreetheid?
- Wordt uw woonvisie ook daadwerkelijk gebruikt waar het voor bedoeld is, namelijk als sturingselement?

Beleidsresponsiviteit

- In hoeverre beantwoordt het beleid dat uw gemeente op dit moment voert de belangen en voorkeuren van de burgers/inwoners?
- Wat zijn volgens u de gevaren in uw gemeenten die die succesvol responsief beleid in de weg kunnen staan?