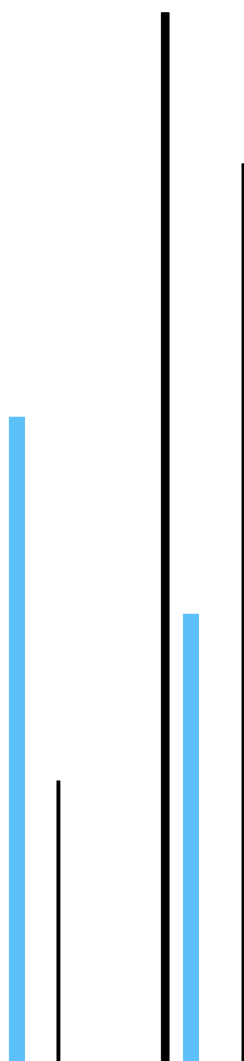


Functie van en vraag naar middenhuurwoningen

Verleden, heden en toekomst op basis van
WoON, microdata en het Socrates-model



Functie van en vraag naar middenhuurwoningen

Verleden, heden en toekomst op basis van WoON,
microdata en het Socrates-model

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

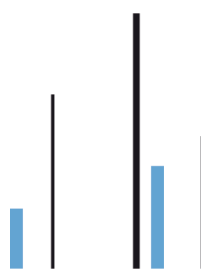
Berry Blijie, Michael Stuart-Fox en Denise Ligthart

Juni 2019 | r2018-0034MS | 18165-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

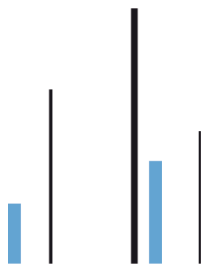
Copyright ABF Research 2019

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Afbakening middensegment.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Verleden – WoON	9
2.1 Omvang middenhuur door de tijd heen	9
2.2 Samenstelling huishoudens in middenhuur	10
2.3 Samenstelling bewoonde woningen in middenhuur	12
2.4 Recent verhuisden in middenhuur: huishoudens, motief en vorige woning	12
2.5 Vraag naar middenhuur – huishoudens.....	14
2.6 Vraag naar middenhuur – woningen	16
2.7 Vraag naar middenhuur – verhuis- en slaagkansen	17
3 Heden - microdata	19
3.1 Welke woningen zijn er in de middenhuur?	20
3.1.1 Middenhuur in vergelijking met sociale huur, dure huur en koop.....	20
3.1.2 Deelsegmenten binnen de middenhuur.....	23
3.2 Wie wonen er in de middenhuur?	25
3.3 Waar en hoe is de middenhuur gegroeid?.....	31
3.4 Welke alternatieven zijn er voor middeninkomens?	33
3.5 Conclusies.....	39
4 Toekomst – vraag naar middenhuur.....	41
4.1 Uitgangspunten scenario's	41
4.2 Gewenste nieuwbouw en voorraauditbreiding (Midden).....	43
4.2.1 Vraag versus aanbod	43
4.2.2 Nieuwbouw.....	45
4.2.3 Netto voorraadgroei.....	46
4.3 Bandbreedte scenario's.....	47
4.4 Onzekerheden.....	49
Bijlage 1: Scenario's in Socrates 2019.....	51



Samenvatting

Het middenhuursegment van de woningmarkt staat de laatste jaren sterk in de belangstelling. Het aantal vragers overtreft het aanbod, met name in de grotere steden. In dit rapport onderzoeken we de functie van en vraag naar middenhuur. We kijken met drie 'brillen' naar de middenhuur: verleden, heden en toekomst. Door de bril van het verleden kijken we naar ontwikkelingen in de samenstelling van de huishoudens en woningen in de middenhuur, de kenmerken van verhuisstromen naar de middenhuur en de vragers naar middenhuurwoningen. De analyses in dit hoofdstuk zijn op basis van de tijdreeks van het WBO/WoonOnderzoek Nederland (WoON), tot en met WoON 2018. Door de bril van het heden kijken we naar de vraag: wie wonen er nu in de middenhuur en zijn er duidelijke deelsegmenten binnen de middenhuur te onderscheiden? We gaan in op zowel de kenmerken van huishoudens als de kenmerken van woningen in de middenhuur. De analyses in dit hoofdstuk zijn op basis van diverse aan elkaar gekoppelde CBS-microdatabestanden. Tot slot kijken we door de bril van de toekomst naar de vraag: hoeveel middenhuurwoningen zouden er ongeveer bij moeten komen? De analyses in dit hoofdstuk zijn op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2019.

Middenhuurwoningen definiëren we als woningen van corporaties en particuliere (commerciele) verhuurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en maximaal maximaal € 1.000, ongeacht of het contract gereguleerd of geliberaliseerd is¹.

Verleden: middenhuur vooral van toegenomen belang voor jongere huishoudens

Sinds 1998 is in de middenhuur het aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar) duidelijk toegenomen terwijl het aandeel oudere huishoudens juist is afgenomen. Het totaal aantal huishoudens in de middenhuur is sinds 1998 fors gestegen. Het aantal jonge huishoudens in de middenhuur is dus sterker gegroeid dan het aantal oudere huishoudens. De groep recent verhuisden in de middenhuur² bestaat voor een steeds groter deel uit jongere huishoudens. In 1998 had 32% een leeftijd tot 35 jaar, in 2018 was dat 55%. Het *aandeel* ouderen (65+) onder de recent verhuisden is in die periode juist duidelijk gedaald van 26% tot 11%. Het *aantal* oudere huishoudens dat is verhuisd naar de middenhuur is wel gegroeid maar dus beduidend minder sterk dan de jongere huishoudens.

59% van de huishoudens in de middenhuur heeft loon als belangrijkste inkomstenbron: dat aandeel is gestegen sinds 2009. Het aandeel met pensioen is juist duidelijk gedaald van 36% tot 28%. Hierin is duidelijk

¹ In het hoofdstuk over de toekomstige behoefte hanteren we de bovengrens van maximaal € 950 voor het afbakenen van de middenhuur. In paragraaf 1.2 gaan we nader in op de precieze afbakening van de middenhuur en de verschillen met eerdere onderzoeken. In paragraaf 2.1 leggen we uit hoe we de middenhuur in eerdere / historische (WoON)-jaren hebben afgebakend.

² Het betreft huishoudens in een middenhuurwoning die recent verhuisd zijn. Dat kan binnen of naar de middenhuur zijn geweest.

de groei van het aandeel jonge huishoudens terug te zien. Het aandeel met een eigen onderneming – waaronder zzp'ers³ – als belangrijkste bron is 7% en voor 6% is een uitkering de belangrijkste bron.

Van alle recent verhuisden in de middenhuur was 20% starter⁴, 18% semi-starter, 18% doorstromer uit de koop en 38% doorstromer uit de huur. De aandelen starters en semi-starters zijn bijna verdubbeld sinds 1998. Het percentage doorstromers uit de koop is afgenomen. Verhuizingen binnen of naar de middenhuur betreft dus steeds vaker starters en semi-starters. Met name voor deze groepen – die vaak, zeker bij starters, jong zijn – is de middenhuur dus belangrijker geworden.

De vraag naar middenhuur is sterk toegenomen. Waar in 1998-2009 de vraag nooit meer bedroeg dan 5% van de totale vraag van verhuiscapaciteit huishoudens, is dat toegenomen tot 11% in 2015 maar daarna gedaald tot 8%. Bijna de helft (46%) van de vragers valt in de leeftijdsgroep tot 35 jaar.

Er zijn geen noemenswaardige ontwikkelingen te zien in de *samenstelling* van de gevraagde middenhuurwoningen. De verdelingen naar gewenste woningtype, oppervlakte en woonmilieu zijn in de loop der tijd vrij stabiel.

Heden: in stedelijke middenhuur relatief veel jongeren, woningdelers en migranten

In het hoofdstuk over het heden zijn in de middenhuur vijf segmenten onderscheiden op basis van de combinatie van stedelijkheid van de buurt en grootte van de gemeente. De grootte van de gemeente zegt vaak iets over de grootte van de stad of het dorp waar de woning staat⁵ terwijl de stedelijkheid van de buurt iets zegt over het type woonmilieu en de ligging binnen de plaats.

De onderscheiden segmenten zijn als volgt:

- (Zeer) sterk stedelijke buurten in gemeente met 250.000+ inwoners (G4)
- (Zeer) sterk stedelijke buurten in gemeente met 150-250.000 inwoners
- (Zeer) sterk stedelijke buurten in gemeente < 150.000 inwoners
- Matig of weinig stedelijke buurten in gemeente 100.000+ inwoners
- Matig of weinig stedelijke buurten in gemeente < 100.000 inwoners

In de stedelijke buurten in de grote steden hebben middenhuurwoningen vaker dan elders een klein woningoppervlak, een hoge WOZ-waarde per vierkante meter en een ouder bouwjaar (voor 1970).

Middenhuurwoningen met een bouwjaar van 2006 of jonger zijn veel vaker een appartement dan woningen die vóór 2000 zijn gebouwd. Middenhuur met een bouwjaar van vóór 2000 zijn in meerderheid eengezinswoningen (vooral tussenwoningen). Ondanks dat nieuwe middenhuurwoningen vaker appartementen zijn, hebben ze iets vaker een hoge WOZ-waarde en juist minder vaak een lage WOZ-waarde dan woningen van vóór 2000. Bij de WOZ-waarde per vierkante meter zijn de verschillen duidelijker

³ Er kan geen onderscheid worden gemaakt tussen een eigen onderneming met personeel of een eigen onderneming zonder persoon (zzp'ers).

⁴ Een starter woonde voor verhuizing bij de ouders of in een onzelfstandige woonsituatie (wooneenheid/kamer of inwonend) en woont na verhuizing als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning. Een semi-starter woonde voor verhuizing ook al als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning maar die woning is bij de verhuizing niet vrijgekomen (in tegenstelling tot bij doorstromers).

⁵ Uitzonderingen zijn grotere gemeenten zoals Westland en Haarlemmermeer die wel veel inwoners hebben maar waarbij de individuele kernen minder groot en stedelijk zijn dan het inwonertal van de gemeente als geheel doet vermoeden.

zichtbaar. Nieuwe middenhuur heeft vaker een relatief hoge WOZ-waarde per vierkante meter van € 2000 of meer.

Ook qua de samenstelling van bewoners zijn er binnen de middenhuur verschillen te zien tussen de segmenten. In de stedelijke buurten in de grote steden zijn de huishoudens vaker jonge alleenstaanden en juist minder vaak ouderen (65+). In de grotere steden (100.000+) hebben de huishoudens wat vaker een hoog besteedbaar inkomen (vierde of vijfde kwintiel) dan in de kleinere gemeenten.

12% van de huishoudens in de middenhuur woont in een woning waar ook één of meer andere huishoudens wonen. Huishoudens in (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 delen het vaakst een woning. Ook in (zeer) sterk stedelijke buurten in gemeenten <150.000 is het percentage woningdelers bovengemiddeld hoog. Het percentage woningdelers verschilt heel sterk tussen verschillende typen huishoudens. Van de jonge alleenstaanden (< 30 jaar) in de middenhuur deelt twee derde een woning. Van de jonge paren is dat 9%.

3% van de huishoudens in de middenhuur is in 2016 een studentenhuishouden. 14% van de huishoudens studeerde in 2013, 2014 of 2015. In (zeer) sterk stedelijke buurten in grote gemeenten – die vaak een onderwijsinstelling hebben – is het aandeel actieve studenten of recente studenten het hoogst. In de kleine gemeenten wonen juist weinig huishoudens die recentelijk nog studeerden. Hiermee samenhangend is het volgende patroon: in de (zeer) sterk stedelijke buurten in grote(re) steden is het aandeel huishoudens in de middenhuur dat hoogopgeleid is hoger dan in kleinere en minder stedelijke gemeenten.

Ruim één op de tien huishoudens in de middenhuur kan worden beschouwd als ‘migrantenhuishouden’: zowel het hoofd van het huishouden⁶ als de eventuele partner is migrant (eerste generatie). Bij (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 is dat met bijna twee op de tien hoger dan gemiddeld. De woonduur van huishoudens in de middenhuur is korter dan die van huishoudens in andere segmenten (op dure huur na). Binnen de middenhuur zijn de verschillen in woonduur tussen de segmenten klein.

Tot slot is gekeken naar de feitelijke woonsituatie van middeninkomensgroepen. Er zijn drie groepen middeninkomens onderscheiden. De hoge middeninkomens wonen wat vaker in een koopwoning (76%) dan de lage middeninkomens (61%). Binnen elk van de drie middeninkomensgroepen verschilt het percentage eigenwoningbezit sterk tussen regio's en soort gemeenten. In sterk stedelijke gemeenten en regio's is het aandeel het laagst, in de niet-stedelijke gemeenten en regio's is het aandeel het hoogst. In de steden zijn er naar verhouding minder koopwoningen terwijl niet-stedelijke gemeenten juist een relatief grote koopsector hebben.

Toekomst: forse uitbreiding van aantal middenhuurwoningen gewenst

Hoe ontwikkelt de behoefte aan middenhuur zich in de toekomst? En waar is de opgave voor extra middenhuur het grootst? Met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2019 (scenario Midden) is een verkenning naar de toekomstige behoefte aan middenhuur uitgevoerd. Van alle onderscheiden segmenten is het jaarlijkse verschil tussen vraag en aanbod in de middenhuur naar verhouding het grootst.

⁶ Oftewel de referentiepersoon van het huishouden.

Die mismatch bepaalt mede hoe groot de gewenste nieuwbouw is. In de periode 2019 t/m 2030 bestaat de consumentgerichte nieuwbouw in de middenhuur (tussen liberalisatiegrens en 950 euro⁷) uit 57 duizend woningen. Als percentage van de bestaande voorraad komt dat neer op 14%. Gemiddeld gaat het in de genoemde periode om een consumentgerichte nieuwbouw van 4,8 duizend middenhuurwoningen per jaar bij een totale veronderstelde nieuwbouw van gemiddeld 74 duizend woningen per jaar. De gewenste nieuwbouw in de middenhuur in de periode 2019 t/m 2030 kan ook worden uitgedrukt als percentage van de totale verwachte nieuwbouw in die periode. Het gaat landelijk om 6%.

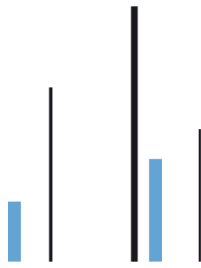
Er zijn zowel eengezinswoningen als appartementen (meergezinswoningen) in de middenhuur. Er is binnen het middenhuursegment vooral behoefte aan extra appartementen. De totale consumentgerichte nieuwbouw van middenhuur (2019 t/m 2030) bestaat voor 14% uit eengezinswoningen en voor 86% uit appartementen. De gewenste nieuwbouw van eengezinswoningen (in de middenhuur) bedraagt 4% van de bestaande voorraad. Bij appartementen is dat 23%.

Groei van het aantal middenhuurwoningen komt niet alleen tot stand via nieuwbouw. Er worden ook woningen in prijs verhoogd (geliberaliseerd). Ook worden koopwoningen soms omgezet in middenhuurwoningen. Aan de andere kant worden er ook middenhuurwoningen verkocht en op die manier omgezet naar koopwoningen. Met het Socrates-model worden ook deze typen voorraadmutaties in beeld gebracht. Deze mutaties – nieuwbouw, sloop, omzettingen en prijsaanpassingen – bij elkaar opgeteld leiden tot een gewenste netto ontwikkeling van de voorraad per segment. De gewenste netto groei van de middenhuur in de periode 2019 t/m 2030 is 74 duizend woningen, ofwel 18% van de huidige voorraad in dat segment.

De toekomstige behoefte aan middenhuur is niet zeker. De behoefte is mede afhankelijk van de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de toegang tot de sociale huursector (EC-inkomensgrens), de toegang tot de koopsector (Nibud-inkomensnormen) en de betaalbaarheid van de koopsector (hypotheekrenteaftrek, kooprijzen).

⁷ De bovengrens van 950 euro (prijspeil 2018) is een standaardprijsgrens in het Socrates-model. Daarom is er voor gekozen om die grens aan te houden in het hoofdstuk over de toekomstige behoefte.

1



Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn weinig thema's van de woningmarkt waar de laatste jaren zo veel aandacht voor geweest is als voor het middenhuursegment. Mede door de aanscherping van het toewijzingsbeleid voor corporaties en de strengere leennormen bij hypotheeklen, lijkt er een groep woonconsumenten tussen wal en schip te vallen. De flexibilisering van de arbeidsmarkt en de stijgende huizenprijzen in vooral de grote steden maken kopen voor sommige middeninkomens steeds lastiger. Ook is er een groep middeninkomens die weliswaar kan kopen maar flexibel wil blijven en dus een voorkeur heeft voor huur.

De door het Rijk ingestelde Samenwerkingstafel onder leiding van Rob van Gijzel heeft betrokken partijen bij elkaar gebracht, vooral op het lokale niveau. Het Rijk heeft daarnaast al eerder concrete maatregelen genomen om het middenhuursegment te stimuleren, zoals de aanpassing van het woningwaarderingssysteem voor de regio's Amsterdam en Utrecht waardoor kleine nieuwbouwwoningen makkelijker in het middensegment kunnen worden verhuurd. Daarnaast kunnen gemeenten middenhuur als aparte categorie woningen in bestemmingsplannen opnemen. Amsterdam en Utrecht zijn prominente voorbeelden van gemeenten met specifieke beleidsplannen ten aanzien van de middenhuur. Ook in andere steden krijgt middenhuur een prominente plaats in woonvisies en worden er voor de langjarige nieuwbouwoptake streefpercentages voor de middenhuur genoemd.

In het regeerakkoord (2017) is opgenomen dat prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van meer betaalbare vrijesectorhuurwoningen. Een aantal aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur is verwerkt in de recent aangenomen *Wet maatregelen middenhuur*. Zo wordt de markttoets voor corporaties vereenvoudigd – zodat zij makkelijker middenhuur kunnen bouwen – en wordt de Huisvestingswet verduidelijkt zodat helder is dat gemeenten middels hun eigen Huisvestingsverordening ook kunnen sturen op de toewijzing van middenhuurwoningen.

Naast nieuwbouw van middenhuurwoningen door grotere beleggers worden in sommige steden steeds meer woningen gekocht door kleine particuliere beleggers om te verhuren (*buy-to-let*), veelal in het geliberaliseerde segment. Al met al is er voldoende aanleiding om nader in te gaan op de functie en daarmee de toekomst van middenhuur op de Nederlandse woningmarkt.

1.2 Afbakening middensegment

Het middensegment op de huurwoningmarkt is in verschillende onderzoeken van de laatste jaren op verschillende manieren afgebakend. Ook gemeenten hanteren vaak een eigen definitie van dit segment. In

dit rapport is de middenhuur afgebakend vanuit de *aanbodzijde*: alle huurwoningen met een rekenhuur¹ boven de liberalisatiegrens maar van maximaal € 1.000, ongeacht of het huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is en ongeacht of het een woning van een corporatie of een particuliere (commerciële) verhuurder is². Woningen met een gereguleerd huurcontract die, als gevolg van jaarlijkse huurverhogingen aan zittende huurders, een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben worden dus tot het middenhuursegment gerekend. Er is gekozen voor de liberalisatiegrens als ondergrens omdat voor huurwoningen met een huurprijs boven die grens – als het contract geliberaliseerd is – de huurprijsregulering niet geldt. De vrije huursector is daarmee een wezenlijk ander deel van de huurmarkt dan de gereguleerde sector. Bovendien mogen woningcorporaties woningen in de vrije sector toewijzen zonder rekening te houden met de toewijzingsregels ten aanzien van het maximale huishoudinkomen. VrijeseCTORwoningen van corporaties zijn daardoor beter toegankelijk voor midden- en hogere inkomens.

In sommige andere onderzoeken, bijvoorbeeld dat van ASRE uit 2017³ is de middenhuur vanuit de *vraagzijde* gedefinieerd en is de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens leidend. Een aanzienlijk deel van de (met name lagere) middeninkomens heeft volgens de Nibud-budgetmethodiek een maximale betaalruimte die onder de liberalisatiegrens ligt⁴. Voor deze huishoudens is een huurwoning in de vrije sector niet betaalbaar. In onderzoeken waarbij de vraagkant leidend is, wordt een deel van de gereguleerde particuliere huurvoorraad – in het ASRE-onderzoek: vanaf € 550 – ook tot het middensegment gerekend en is het middensegment daardoor groter. In dit rapport speelt de betaalbaarheid voor huishoudens geen rol bij de afbakening van het middensegment.

1.3 Leeswijzer

We kijken met drie 'brillen' naar de middenhuur: verleden, heden en toekomst. Het verleden staat centraal in hoofdstuk 2: we gaan in op de continuïteit en veranderingen in de functie van de middenhuur door te kijken naar ontwikkelingen in de samenstelling van de huishoudens en woningen in de middenhuur, de kenmerken van verhuisstromen naar de middenhuur en de vragers naar middenhuurwoningen. De analyses in dit hoofdstuk zijn op basis van de tijdreeks van het WBO/WoonOnderzoek Nederland (WoON), met WoON 2018 als meest recente editie.

In hoofdstuk 3 staat het heden centraal: wie wonen er nu in de middenhuur en zijn er duidelijke deelsegmenten binnen de middenhuur te onderscheiden? We gaan in op zowel de kenmerken van huishoudens als de kenmerken van woningen in de middenhuur. De analyses in dit hoofdstuk zijn op basis van diverse aan elkaar gekoppelde CBS-microdatabestanden.

¹ Er is gekozen voor de rekenhuur om aansluiting te houden bij de standaardindeling in het WoON van huurwoningen in prijsklassen die is gebaseerd op de rekenhuur (ook voor de afbakening van de vrije huursector). Bovendien is in de Kernpublicatie over WoON 2018 dezelfde benadering gehanteerd en sluit het aantal middenhuurwoningen in 2018 in dit rapport (daar waar WoON de bron is) aan bij die publicatie.

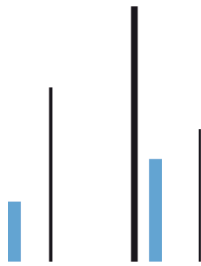
² In veel van de gebruikte databronnen (zoals het WoON) is niet bekend of het contract van huurwoningen gereguleerd of geliberaliseerd is.

³ Schilder, F. en Conijn, J. (2017) "Middeninkomens op de woningmarkt. Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat"

⁴ Zoals recentelijk aangetoond in het onderzoek "Middeninkomens op de woningmarkt" van het Planbureau voor de Leefomgeving (2017).

In hoofdstuk 4 komt de toekomstige behoefte aan middenhuur aan de orde: hoeveel middenhuurwoningen zouden er ongeveer bij moeten komen en waar? We gaan in op de gewenste uitbreiding van het aantal middenhuurwoningen. De analyses in dit hoofdstuk zijn op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2019.

2



Verleden – WoON

In dit hoofdstuk beschrijven we de continuïteit en veranderingen in de functie van het middenhuursegment in het recente verleden. Dit doen we aan de hand van verschillende analyses die in vijf onderwerpen zijn verdeeld: samenstelling van de huishoudens, samenstelling van de woningen, recent verhuisden, de vragers naar middenhuur en de middenhuurwoningen die zij vragen. We gebruiken de tijdreeks van het WoonOnderzoek Nederland (WoON)¹ over de periode 1998-2018. Voor sommige analyses is het beginjaar een later jaar. De focus ligt op de ontwikkelingen door de tijd heen, niet de vergelijkingen met andere segmenten op de woningmarkt. Het WoON is de enige betrouwbare bron om ontwikkelingen door de tijd in beeld te kunnen brengen. Voor de vergelijking met andere segmenten kunnen ook CBS-microdata worden ingezet. De vergelijking met andere segmenten komt dan ook deels aan de orde in het volgende hoofdstuk.

In het WoON is de huidige huurprijs – op het moment van de enquête – bekend maar niet de huurprijs op het moment dat de woning werd betrokken. Of een woning ook een middenhuurwoning was op het moment dat een huishouden er in ging wonen is dus niet bekend. Een deel van de middenhuur had voorheen een huur onder de liberalisatiegrens en is, als gevolg van boveninflatoire huurverhogingen aan zittende bewoners, in prijs gestegen tot boven de liberalisatiegrens. Ook deze woningen, die nog een gereguleerd huurcontract hebben, worden hier tot de middenhuur gerekend.

Vanwege het grote aantal analyses worden – in de navolgende paragrafen – voor de meeste analyses enkel de uitkomsten beschreven zonder bijbehorende figuur of tabel. Als er geen jaartal wordt genoemd, hebben uitkomsten betrekking op WoON 2018.

2.1 Omvang middenhuur door de tijd heen

Het middenhuursegment wordt afgebakend op basis van bepaalde huurprijsgrenzen. Zoals in hoofdstuk 1 vermeld, wordt de middenhuur in dit rapport gedefinieerd als woningen met een maandelijkse huurprijs (rekenhuur) boven de liberalisatiegrens en tot € 1.000. De bovengrens van € 1.000 moet voor eerdere jaren worden geïndexeerd om rekening te houden met de (huur)prijsontwikkeling. Er is voor gekozen om dat te doen op basis van de verhouding tussen de bovengrens van € 1.000 en de liberalisatiegrens. € 1.000 ligt € 289 ofwel 43% boven de liberalisatiegrens van € 710,68 (die gold in zowel 2015 als 2018). Voor eerdere jaren is de bovengrens van het middenhuursegment bepaald op een waarde die 43% boven de toen geldende liberalisatiegrens ligt. De ondergrens is telkens de toen geldende liberalisatiegrens.

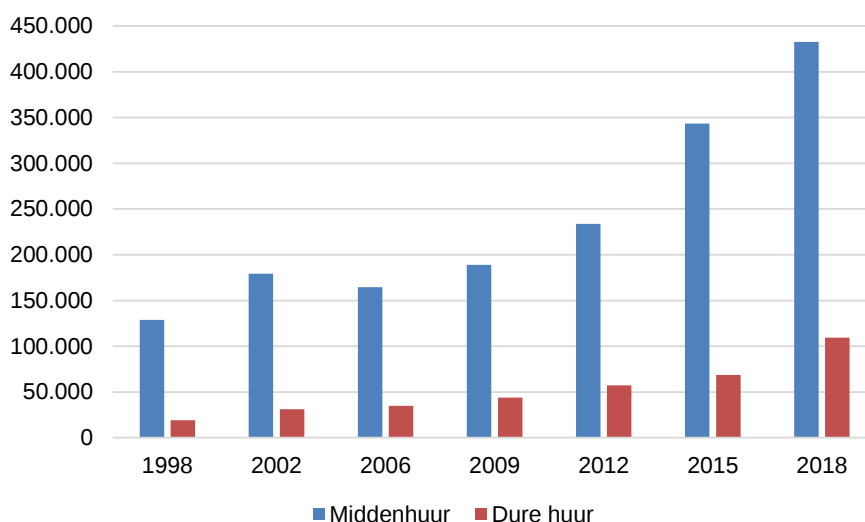
Met bovenstaande methodiek is voor eerdere WBO/WoON-edities het (bewoonde) middenhuursegment afgebakend. Het aantal bewoonde middenhuurwoningen is gegroeid van 130 duizend in 1998 tot ruim 430

¹ Tot en met 2002 heette het WoON nog het Woningbehoefteonderzoek (WBO).

duizend in 2018 (+ 236%) (Figuur 2-1). Als aandeel van de totale (bewoonde) woningvoorraad is het segment in die periode gestegen van 2% tot 5,8%. Vooral sinds 2009 is de groei sterk geweest, mede door de boveninflatoire huurverhogingen van de laatste jaren. Het aantal dure huurwoningen – boven de € 1.000 – is sinds 1998 naar verhouding nog sterker gegroeid dan het middensegment (+ 467%).

Middenhuurwoningen zijn aan de woningvoorraad toegevoegd door nieuwbouw, omzettingen van koop- naar huurwoning en huurprijsaanpassingen (vooral huurverhogingen). Vooral deze laatste component heeft een belangrijke rol gespeeld bij de groei van het middenhuursegment in pakweg de laatste tien jaar.

Figuur 2-1: Omvang bewoonde voorraad middenhuurwoningen en dure huurwoningen; bron: WBO 1998 – WoON 2018



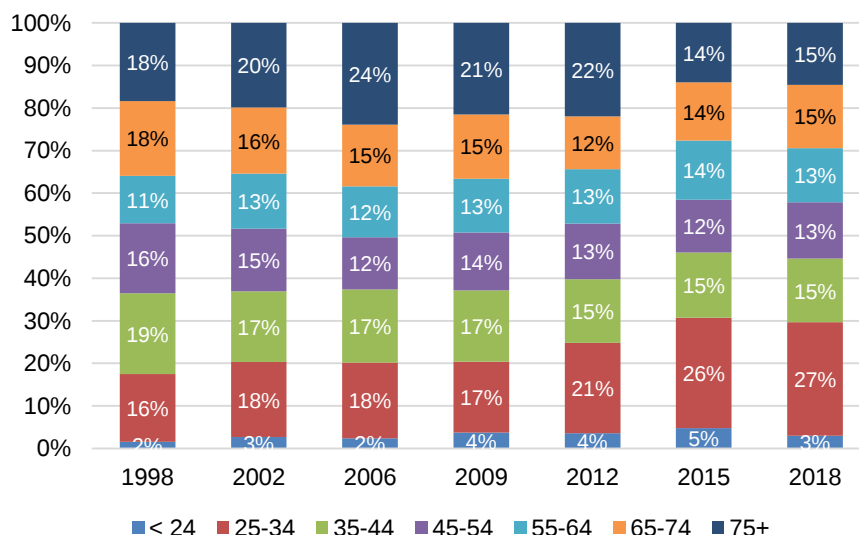
De resultaten in de navolgende paragrafen worden meestal in percentages van het totaal beschreven. Belangrijk om te beseffen is dat dalende aandelen vaak nog wel toegenomen aantallen (huishoudens of woningen) betekenen omdat het aantal middenhuurwoningen is toegenomen. Bijvoorbeeld: de middenhuur telt in 2018 naar verhouding minder oudere huishoudens dan tien jaar eerder maar in absolute aantallen is het aantal oudere huishoudens in een middenhuurwoning nog wel hoger. Ook bij analyses die gaan over de recent naar middenhuur verhuisde huishoudens is er sprake van een sterke groei van de absolute totale aantallen dus ook daar kunnen afnemende aandelen nog wel groeiende aantallen betekenen.

2.2 Samenstelling huishoudens in middenhuur

- 40% van de huishoudens in de middenhuur is alleenstaand, 34% een paar, 18% een gezin en 8% een eenoudergezin. Sinds 1998 zijn er hierin geen grote veranderingen opgetreden. Wel is – net als in de woningvoorraad als geheel – het aandeel eenoudergezinnen gestegen. Het aandeel gezinnen is juist enigszins teruggelopen.
- 30% van de huishoudens heeft een leeftijd tot 35 jaar en 29% is 65+. Sinds 1998 is het aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar) duidelijk toegenomen terwijl het aandeel oudere huishoudens juist is

afgenomen. Het aantal jonge huishoudens in de middenhuur is dus sterker gegroeid dan het aantal oudere huishoudens (Figuur 2-2).

Figuur 2-2: Huishoudens in een middenhuurwoning, naar leeftijd; bron: WBO 1998 – WoON 2018



- 10% van de huishoudens heeft een inkomen dat behoort tot de landelijk 20% laagste huishoudinkomens (besteedbaar²) en 11% heeft een inkomen in de groep landelijk 20% hoogste inkomens. 34% heeft een inkomen in het middelste inkomenskwintiel. Sinds 2002 zijn de aandelen laagste en hoogste inkomens gedaald en is het aandeel in het middelste inkomenskwintiel gestegen.
- Het aandeel huishoudens dat behoort tot de EC-doelgroep ('lage EC-grens') is sinds 2012 nagenoeg gelijk gebleven en bedraagt nu 38%. Bijna vier op de tien huishoudens in de middenhuur komt dus – gelet op het inkomen – in aanmerking voor een sociale (corporatie)huurwoning.
- Bijna 60% van de huishoudens heeft loon als belangrijkste inkomstenbron: dat aandeel is gestegen sinds 2009. Het aandeel met pensioen is juist duidelijk gedaald van 37% tot 28%. Hierin is duidelijk de groei van het aandeel jonge huishoudens terug te zien. Het aandeel met een eigen onderneming – waaronder zzp'ers³ – als belangrijkste bron is 7% en voor 6% is een uitkering de belangrijkste bron.
- Een relatief groot deel van de huishoudens woont maar kort in de middenhuur: 41% heeft een woonduur van 3 jaar of korter. Sinds 1998 is het aandeel met een lange woonduur van 10 jaar of langer enigszins gedaald.

² Het gaat om het besteedbaar huishoudinkomen volgens de zogeheten VROM-definitie: alle inkomsten en uitgaven die aan het wonen zijn verbonden, worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het gaat dan om het fiscaal effect (saldo hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) voor eigenaren-bewoners en de huurtoeslag voor huurders.

³ Er kan geen onderscheid worden gemaakt tussen een eigen onderneming met personeel of een eigen onderneming zonder personeel (zzp'ers).

2.3 Samenstelling bewoonde woningen in middenhuur

Sinds 1998 is het aantal middenhuurwoningen sterk toegenomen maar niet in elk deel van het segment is de groei even sterk geweest.

- 41% van de middenhuurwoningen is een eengezinswoning; in 1998 was dat nog 52%. Het aantal meergezinswoningen met een middenhuur is sindsdien dus sterker gestegen dan het aantal eengezinswoningen. De groei was het sterkst bij appartementen met maximaal drie kamers.

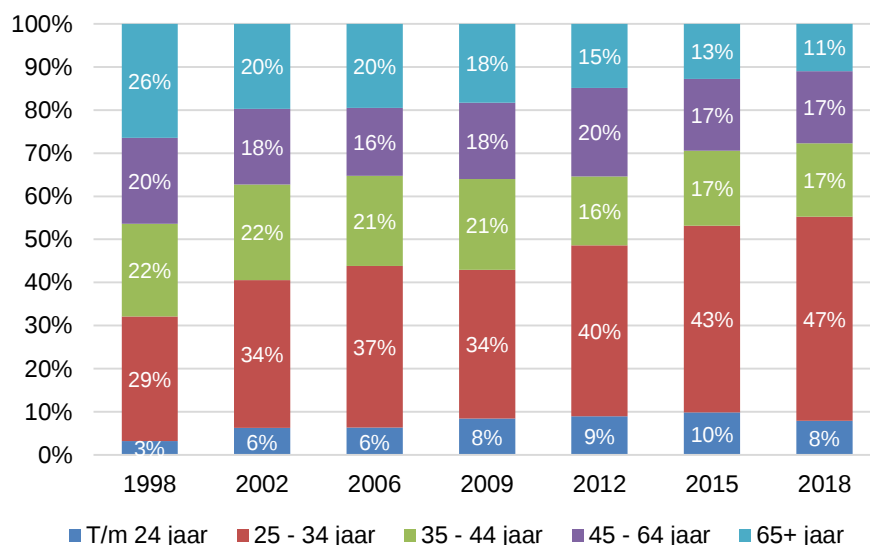
2.4 Recent verhuisden in middenhuur: huishoudens, motief en vorige woning

Met het WoON is het mogelijk om de groep huishoudens die recentelijk een middenhuurwoning heeft betrokken, af te bakenen en nader te bekijken. Het gaat telkens om huishoudens die gedurende de twee jaar voorafgaand aan de WoON-enquête naar een middenhuurwoning zijn verhuisd. De recent verhuisden kunnen vóór verhuizing ook al in een middenhuurwoning hebben gewoond. De kenmerken van de huishoudens hebben betrekking op het moment van de WoON-enquête. Ten tijde van de verhuizing kan bijvoorbeeld de samenstelling van het huishouden of het inkomen – of de huurprijs(klasse) van de woning – anders zijn geweest.

- 36% van de recent verhuisden is alleenstaand, 38% is een paar, 17% een gezin en 8% een eenoudergezin. Het aandeel gezinnen in de instroom is enigszins afgenomen, het aandeel eenoudergezinnen juist toegenomen. Bij de alleenstaanden en paren zijn geen noemenswaardige veranderingen te zien.
- Sinds 2002 is het aandeel recent verhuisden met een hoog inkomen (landelijk 20% hoogste besteedbare inkomens) afgenomen van 19% tot 13%. Het aandeel instromers met een inkomen in het middelste inkomenskwintiel is juist gestegen tot 35%. Bij dit laatste speelt vermoedelijk de introductie van de maximale inkomensgrens (EC) voor sociale huurwoningen (in 2011) een rol. Een afnemend aandeel van de instroom heeft een laag inkomen (in het laagste inkomenskwintiel): in 2018 slechts 7%.
- Het aandeel instromers met een pensioen als belangrijkste inkomstenbron is sinds 2009 gedaald; het aandeel met een inkomen uit loon is juist gestegen tot 77% in 2018.

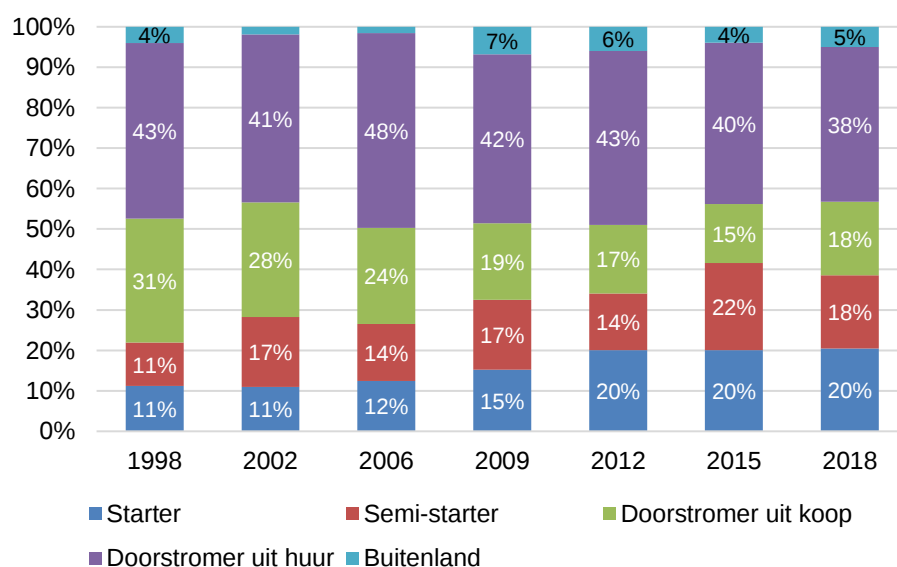
De instroom in de middenhuur bestaat voor een steeds groter deel uit jongere huishoudens. In 1998 had 32% een leeftijd tot 35 jaar, in 2018 was dat 55%. Het aandeel ouderen (65+) is in die periode juist duidelijk gedaald van 26% tot 11% (Figuur 2-3). Het aantal oudere huishoudens dat is verhuisd naar de middenhuur is wel gegroeid maar dus beduidend minder sterk dan de jongere huishoudens.

Figuur 2-3: Recent verhuisde huishoudens naar een middenhuurwoning, naar leeftijd; bron: WBO 1998 – WoON 2018



- Van alle recent verhuisden was 20% starter⁴, 18% semi-starter, 18% doorstromer uit de koop, 38% doorstromer uit de huur en 5% kwam uit het buitenland. De aandelen starters en semi-starters zijn bijna verdubbeld sinds 1998. Het percentage doorstromers uit de koop is afgenomen. Verhuizingen binnen of naar de middenhuur betreft dus steeds vaker starters en semi-starters. Met name voor deze groepen is de middenhuur dus belangrijker geworden (Figuur 2-4).

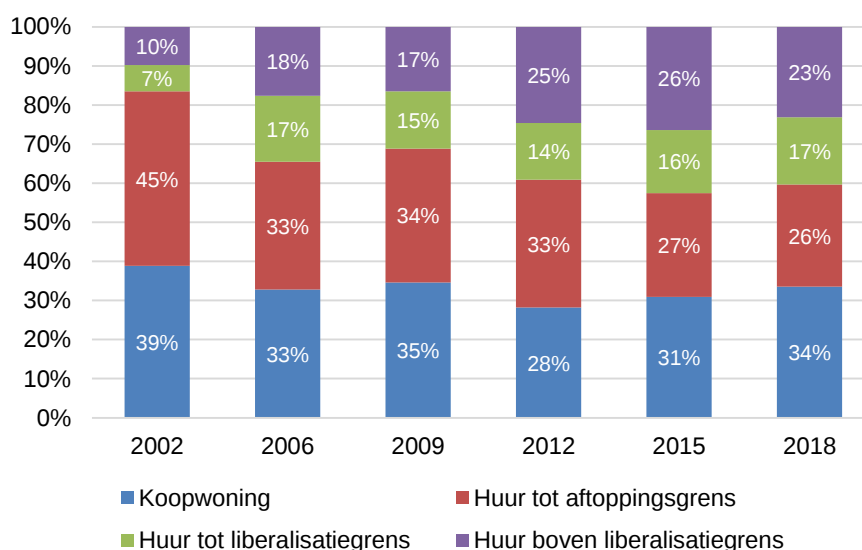
Figuur 2-4: Recent verhuisde huishoudens naar een middenhuurwoning, naar woningmarktpositie; bron: WBO 1998 – WoON 2018



⁴ Een starter woonde voor verhuizing bij de ouders of in een onzelfstandige woonsituatie (wooneenheid/kamer of inwonend) en woont na verhuizing als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning. Een semi-starter woonde voor verhuizing ook al als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning maar die woning is bij de verhuizing niet vrijgekomen (in tegenstelling tot bij doorstromers).

- Recent verhuisde semi-starters en doorstromers laten een zelfstandige woning achter die al dan niet beschikbaar is voor nieuwe bewoners. 23% van die huishoudens – semi-starters en doorstromers – die recentelijk een middenhuurwoning betrokken, woonde vóór verhuizing in een huurwoning boven de liberalisatiegrens. Dat aandeel is sinds 2002 sterk gegroeid (was toen 10%). De in omvang gegroeide vrije huursector speelt hierbij een belangrijke rol. Het aandeel verhuizers afkomstig uit een gereguleerde huurwoning is juist afgenomen tot 43%. Dat geldt ook voor het aandeel dat uit een koopwoning komt en in 2018 34% bedroeg (Figuur 2-5).

Figuur 2-5: Recent verhuisde semi-starters en doorstromers naar een middenhuurwoning, naar vorige woning (voor verhuizing); bron: WBO 1998 – WoON 2018



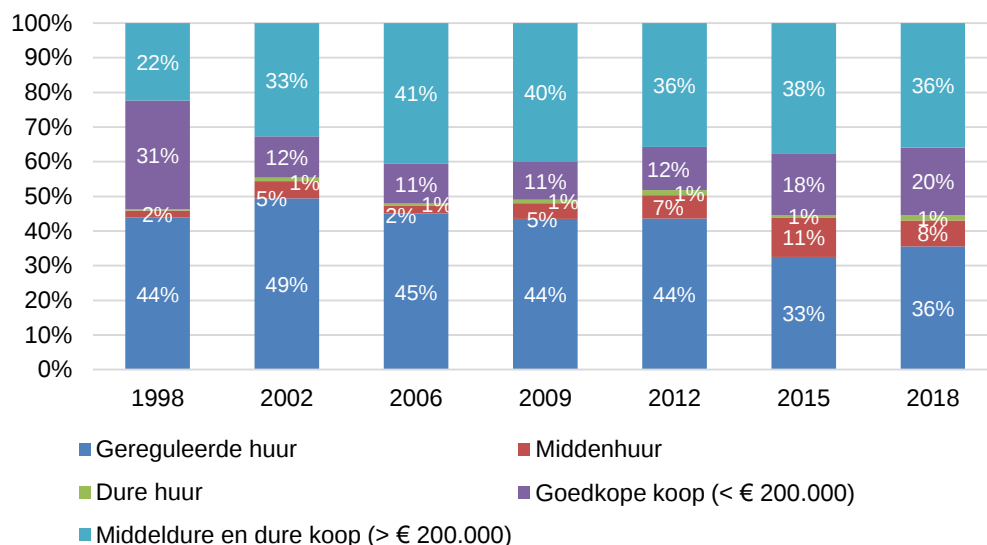
- Mensen die naar middenhuurwoning zijn verhuisd hebben uiteenlopende verhuismotieven. Voor 30% is samenwonen of juist het beëindigen van een relatie de belangrijkste reden om te verhuizen. Voor 18% is de woning of woonomgeving de belangrijkste reden en voor 12% studie of werk.

2.5 Vraag naar middenhuur – huishoudens

De vraag naar middenhuur is sterk toegenomen. Waar in 1998-2009 de vraag nooit meer bedroeg dan 5% van de totale vraag van verhuiscapabele huishoudens, is dat toegenomen tot 11% in 2015 maar daarna weer gedaald naar 8% in 2018 (Figuur 2-6).

De groeiende omvang van het middenhuursegment speelt hierbij een rol: een grotere voorraad trekt meer vragers aan. Maar er zijn ook andere factoren die mede een verklaring vormen, zoals het groeiende aantal flexwerkers die moeilijk aan een hypotheek komen of graag flexibel blijven en geen koopwoning wensen. Ook de introductie van de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen (EC) in 2011 vormt mede een verklaring.

Figuur 2-6: Verhuiscandidate huishoudens naar gewenst segment, bron: : WBO 1998 – WoON 2018



Wie oefenen vraag uit naar middenhuur? En bij welke groepen is de vraag naar middenhuur het meest toegenomen?

- 44% van de verhuiscandidate huishoudens die op zoek zijn naar een middenhuurwoning is na de gewenste verhuizing alleenstaand⁵, 44% vormt een tweepersoonshuishouden en 12% betreft huishoudens van drie personen of meer. Er zijn hierin geen noemenswaardige ontwikkelingen te zien.
- Bijna de helft van de vragers (46%) valt in de leeftijdsgroep tot 35 jaar. Dat aandeel is door de tijd heen niet sterk veranderd.
- 42% van de vragers is een doorstromer uit de huur⁶, 30% is een starter, 4% een semi-starter en 24% een doorstromer uit de koop. Ten tijde van de crisis op de woningmarkt (2012) bestond een groter deel van de vragers uit doorstromers uit de koop (30%). Als gevolg van het herstel van de koopmarkt en de toegenomen populariteit van koopwoningen is dat aandeel weer gezakt. Middenhuur is dus voor sommige doorstromers uit de koop een reëel alternatief voor een koopwoning als kopen vanwege omstandigheden op de markt (risico op waardedalingen) onaantrekkelijk is.
- Eerder kwamen de verhuismotieven van recent verhuisden aan de orde. Ook van de verhuiscandidate met een voorkeur voor de middenhuur zijn de verhuismotieven bekend. Die verhuisredenen zijn divers: bij 10% is samenwonen of uit elkaar gaan de belangrijkste reden, bij 32% de woning en/of woonomgeving, bij 16% zelfstandig wonen en bij 17% de gezondheid. Er is geen duidelijke trend zichtbaar.
- 28% van de vragers wil verhuizen naar een andere gemeente dan de huidige woongemeente. Dat aandeel is niet noemenswaardig anders dan in 2009/2012.
- Verhuiscandidate geven in het WoON ook aan waarom ze nog geen passende woning gevonden hebben. Voor 16% van de vragers die naar een middenhuurwoning zoeken zijn de te hoge prijzen de

⁵ Ongeacht of het huishouden op het moment van de WoON-enquête wel of niet (ook) alleenstaand is.

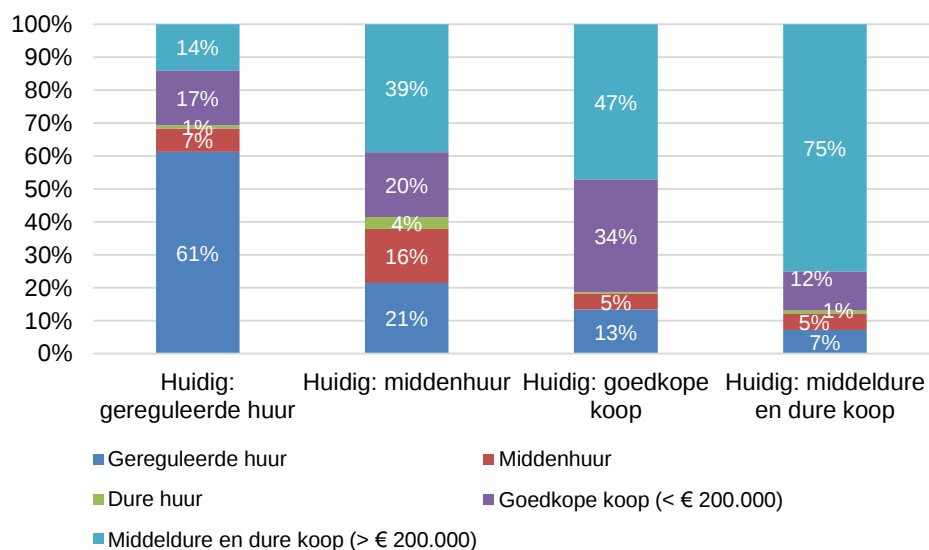
⁶ Het gaat daarbij om de totale huursector: zowel corporatie als particulier en zowel het gereguleerde segment als de vrije sector.

belangrijkste reden. Dat is duidelijk meer dan in 2009/2012. Voor 11% is de belangrijkste reden dat er geen aanbod is in de gewenste buurt. 8% geeft aan te weinig actie te hebben ondernomen. Dat is fors minder dan in eerdere jaren.

2.6 Vraag naar middenhuur – woningen

- Een kleine 30% van de huishoudens die op zoek zijn naar een middenhuurwoning wil een eengezinswoning. De overige ruim 70% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning. Dit laatste aandeel ligt wat hoger dan in eerdere jaren.
- Ruim 40% wenst een woning die maximaal 80 vierkante meter groot is. 15% van de vraag richt zich op grotere woningen van 120 vierkante meter of meer. Het percentage met een voorkeur voor een kleinere woning ligt nu hoger dan in 2009/2012.
- Ook het woonmilieu is voor veel woningzoekenden van belang. Vragers die middenhuur wensen zijn stedelijker georiënteerd dan de groep woningzoekenden als geheel. In de gewenste woonmilieus zijn geen grote veranderingen te zien.
- Verhuiscandidate die al in een middenhuurwoning wonen, willen veel minder vaak binnen het eigen segment verhuizen (16%) dan verhuiscandidate die in een gereguleerde huurwoning of middeldure of dure koopwoning wonen (Figuur 2-7). Ook dit wijst op de overbruggingsfunctie die de middenhuur heeft. Ook goedkope koop (tot € 200.000) heeft een dergelijke functie.

Figuur 2-7: Verhuiscandidate huishoudens naar huidig segment en gewenst segment, 2018; bron: WoON 2018



2.7 Vraag naar middenhuur – verhuis- en slaagkansen

- Met behulp van de Verhuismodule van het WoON 2009, 2012 en 2015 is onderzocht in hoeverre verhuisgeneigden met een voorkeur voor een middenhuurwoning ook daadwerkelijk zijn verhuisd en hun woonvoorkeuren hebben waargemaakt. De huurprijzen na verhuizing zijn niet bekend dus er kan niet worden bepaald of een huishouden dat een voorkeur had voor middenhuur ook daadwerkelijk in een middenhuurwoning is terechtgekomen.
- 34% van de verhuisgeneigden met een voorkeur voor een middenhuurwoning is in het eerste jaar na afname van de enquête voor WoON 2015 verhuisd (ongeacht marktsegment). Dat is hoger dan het verhuispercentage van verhuisgeneigden die naar een koopwoning of gereguleerde huurwoning wilden verhuizen (25-28%). Ook als enkel wordt gekeken naar “beslist verhuisgeneigden” – degenen die beslist willen verhuizen binnen twee jaar – blijkt dat het verhuispercentage bij degenen met een voorkeur voor middenhuur duidelijk hoger ligt dan bij verhuisgeneigden met een voorkeur voor een van de andere segmenten (46% versus 33-37%). Lang niet alle verhuisden met een voorkeur voor middenhuur komen bij een verhuizing ook daadwerkelijk in dat segment terecht (zie hieronder) maar het is desondanks een groep die relatief vaak een verhuishwens daadwerkelijk omzet in een verhuizing, mede omdat ze vaker ‘samenwonen’ als motief hebben en dat veelal een relatief urgent motief is.
- Verhuisde huishoudens die een voorkeur hadden voor middenhuur, wijken vaker uit naar een koopwoning dan degenen met een voorkeur voor een gereguleerde huurwoning (Tabel 2-1: Tabel 2-1). Eerstgenoemde groep heeft gemiddeld genomen meer financiële middelen en kan dus gemakkelijker uitwijken naar een koopwoning. Degenen met een voorkeur voor middenhuur komen zijn in ongeveer de helft van de gevallen verhuisd naar een particuliere huurwoning, duidelijk meer dan degenen met een voorkeur voor een gereguleerde huurwoning. Er zijn sinds 2009 geen duidelijke trends te zien.

Tabel 2-1: Gerealiseerde verhuizingen van huishoudens naar gewenst en gerealiseerd segment, binnen 1 jaar na WoON 2015; bron: Verhuismodule WoON 2015

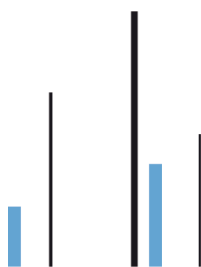
	Gerealiseerd	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur	Totaal
Gewenst					
Gereguleerde huur		7%	62%	31%	100%
Middenhuur		12%	37%	51%	100%
Goedkope koop		72%	11%	17%	100%
Middeldure en dure koop		84%	3%	14%	100%

- Verhuisde huishoudens die een voorkeur hadden voor middenhuur wijken, in vergelijking met degenen met een voorkeur voor een koopwoning, vaker uit naar een ander woningtype (eengezins / meergezins) dan ze eigenlijk wensten (Tabel 2-2). Ook weten ze wat minder vaak een wens voor een bepaalde gemeente te realiseren. In vergelijking met degenen met een voorkeur voor een gereguleerde huurwoning zijn er geen verschillen. Er zijn sinds 2009 geen duidelijke trends te zien.

Tabel 2-2: Percentage verhuisden dat de voorkeur voor woningtype en gemeente heeft gerealiseerd, binnen 1 jaar na WoON 2015; bron: Verhuismodule WoON 2015

Gewenst	Gerealiseerd	Voorkeur woningtype gerealiseerd	Voorkeur gemeente gerealiseerd
Gereguleerde huur		78%	79%
Middenhuur		79%	78%
Goedkope koop		92%	86%
Middeldure en dure koop		92%	87%
Totaal		85%	82%

3



Heden - microdata

In dit hoofdstuk beschrijven we de huidige functie van het middenhuursegment aan de hand van CBS-microdata op woning- en huishoudensniveau. Het middenhuursegment is beperkt van omvang, waardoor men bij onderzoeken op basis van het WoON al snel tegen een te beperkt aantal waarnemingen aanloopt. Bepaalde uitsplitsingen, bijvoorbeeld naar regio of naar combinaties van woning- of huishoudenskenmerken, kunnen dan niet gemaakt worden. Met behulp van CBS-microdata kan dit soort meer gedetailleerde vragen wel worden beantwoord. In de eerste paragraaf beschrijven we de voorraad middenhuurwoningen, bekijken we de relatie tussen locatie- en woningkenmerken en vergelijken we het middenhuursegment met andere segmenten van de woningmarkt. In de tweede paragraaf geven we inzicht in de huishoudens die in middenhuurwoningen wonen. Hierbij nemen we verschillende deelsegmenten binnen de middenhuur onder de loep om te onderzoeken of er verschillen zijn in de huishoudens die er wonen.

Voor dit onderzoek maken we gebruik van gekoppelde registerbestanden op microniveau van diverse bronnen zoals de Belastingdienst, de BAG, de BRP en dVi. Het gebundelde bestand bevat alle huishoudens en alle woningen in Nederland op peildatum 1-1-2016¹ en vormt de basis voor de analyses in dit hoofdstuk. De uitkomsten in dit hoofdstuk hebben dus betrekking op 2016². Binnen dit gebundelde microdatabestand is voor alle corporatiewoningen de huurprijs bekend en kan dus worden bepaald in welk segment een woning valt³. Over particuliere huurwoningen is, in tegenstelling tot de corporatiesector, minder informatie beschikbaar. Om ook deze woningen te kunnen segmenteren om zo het middenhuursegment te onderscheiden maken we gebruik van de individuele waarnemingen uit de CBS Huurenquête 2016. De circa 38.400 particuliere woningen uit het databestand van de Huurenquête zijn gekoppeld aan het gebundelde bestand met alle huishoudens en woningen. Aan de hand van weegfactoren⁴ representeren deze woningen de gehele voorraad particuliere huurwoningen. Een deel van de particuliere huurwoningen uit de Huurenquête 2016 betreft middenhuur. Het eindresultaat is dat de woningvoorraad is opgedeeld in vijf segmenten: gereguleerde huur, middenhuur, dure huur, goedkope koop en (middel)dure koop. Net als in het voorgaande hoofdstuk betreft middenhuur alle huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens maar van maximaal € 1.000, ongeacht of het huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is. De grens tussen goedkope koop en (middel)dure koop ligt in dit hoofdstuk bij een WOZ-waarde van € 189.000⁵.

² Dit hoofdstuk is oorspronkelijk verschenen in een eerdere versie van dit rapport. Op het moment van het uitvoeren van de analyses was 2016 het laatst mogelijke jaar waarop de resultaten betrekking konden hebben.

³ De integrale waarnemingen van huurprijzen van corporatiewoningen is afkomstig uit het adressenbestand dat hoort bij dVi 2016 en door het WSW wordt gebruikt ten behoeve van hun werkzaamheden.

⁴ Ten behoeve van dit onderzoek heeft ABF zelf nieuwe weegfactoren opgesteld voor alle particuliere huurwoningen die in de Huurenquête 2016 voorkomen. Bij het opstellen van weegfactoren is gewogen naar verschillende kenmerken ('randen'): de 48 strata van de Huurenquête (regio x WOZ-klassen), WOZ-waarde, bouwjaar, oppervlakte, woningtype (een/meergezins) en diverse combinaties van deze kenmerken.

⁵ Het gaat om de grens van € 180.000 uit WoON 2015 die is geïndexeerd naar 2016, op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van CBS en Kadaster.

Een opmerking vooraf: er zijn verschillen tussen het WoON en CBS-microdata als het gaat om de omvang en samenstelling van de voorraad middenhuurwoningen en de huishoudens die er wonen. In onderstaande Tabel 3-1 zijn de verschillen tussen WoON en CBS-microdata benoemd die een rol spelen bij het afbakenen van het middenhuursegment. Er zijn verschillen ten aanzien van het peilmoment, de bron van de huurprijzen en het wel of niet meenemen van de onbewoonde voorraad. Een zwakte bij de microdata is dat woningen van kleine particuliere verhuurders met slechts één of enkele woningen in bezit ondervertegenwoordigd zijn in de CBS Huurenquête 2016. In dit onderzoek zoomen we dan ook niet specifiek in op deze groep.

Tabel 3-1: Verschillen tussen WoON en CBS-microdata bij afbakenen middenhuursegment

	WoON 2015	WoON 2018	CBS-microdata
Peildatum	Najaar 2014 en voorjaar 2015	Najaar 2017 en voorjaar 2018	Woningvoorraad en huishoudens 1-1-2016 Huurprijzen corporatiehuur: 31-12-2016 Huurprijzen particuliere huur: 1-7-2016
Bron huurprijzen	dVi-registraties (corporatiehuur) en opgave respondent (particuliere huur)	dVi-registraties (corporatiehuur) en opgave respondent (particuliere huur)	Corporatiewoningen: integrale registraties (dVi 2016) Particuliere huurwoningen: CBS Huurenquête 2016 (ca. 38 duizend waarnemingen)
Leegstand	Enkel bewoonde woningvoorraad	Enkel bewoonde woningvoorraad	Bewoonde en onbewoonde woningvoorraad
Zwaktes			Woningen kleine particuliere verhuurders ondervertegenwoordigd in CBS Huurenquête Onbewoonde voorraad particuliere middenhuur vermoedelijk onderschat

Volgens het WoON 2015 zijn er in 2015 343.000 bewoonde middenhuurwoningen (tussen de liberalisatiegrens en € 1.000). Op basis van de microdata komen we uit op 415.000 woningen in de middenhuur in 2016.

3.1 Welke woningen zijn er in de middenhuur?

3.1.1 Middenhuur in vergelijking met sociale huur, dure huur en koop

In deze eerste paragraaf beschrijven we aan de hand van verschillende kenmerken welke soort woningen er in het middenhuursegment zijn. Allereerst vergelijken we de middenhuur met de andere segmenten op de woningmarkt: gereguleerde huur, dure huur, goedkope koop en (middel)dure koop.

Ruim 40% van de middenhuurwoningen heeft een woonoppervlakte tussen 90 en 119 m² (Tabel 3-2). Zoals verwacht is bij middenhuurwoningen de woonoppervlakte doorgaans groter dan bij gereguleerde huur en kleiner dan bij dure huur. Qua oppervlakte komt het goedkope koopsegment het sterkst overeen met het de middenhuur.

Tabel 3-2: Aandeel woningen naar woonoppervlakte per segment, 2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
Woonoppervlakte						
< 50 m ²	9%	2%	1%	2%	0%	5%
50 - 69 m ²	24%	4%	5%	9%	1%	11%
70 - 89 m ²	32%	17%	9%	21%	4%	18%
90 - 119 m ²	29%	41%	28%	44%	23%	30%
120 - 149 m ²	5%	24%	20%	19%	29%	18%
150 - 199 m ²	1%	9%	21%	4%	25%	11%
≥ 200 m ²	0%	3%	15%	1%	17%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Middenhuurwoningen zijn over het algemeen jonger dan gereguleerde huurwoningen. Dure huurwoningen zijn vaak óf jong (2000 of jonger) óf oud. De middengroepen qua ouderdom zijn bij dure huurwoningen slecht vertegenwoordigd (Tabel 3-3).

Tabel 3-3: Aandeel woningen naar bouwjaar per segment, 2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
Bouwjaar						
< 1945	15%	12%	28%	20%	21%	19%
1945 - 1959	14%	3%	1%	10%	6%	9%
1960 - 1969	18%	11%	4%	17%	9%	14%
1970 - 1979	18%	15%	4%	21%	15%	17%
1980 - 1989	18%	14%	1%	16%	12%	15%
1990 - 1999	9%	16%	15%	9%	18%	12%
> 2000	8%	28%	46%	7%	19%	14%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De verdeling van de woningen naar WOZ-waarde over de verschillende segmenten (Tabel 3-4) sluit aan bij de verwachting: een hogere WOZ-waarde van de woning brengt over het algemeen ook een hogere huur met zich mee.

Tabel 3-4: Aandeel woningen naar WOZ-waarde per segment, 2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
WOZ-waarde						
< €150.000	68%	16%	1%	46%	0%	35%
€150.000 - €180.000	17%	27%	3%	42%	0%	16%
€180.000 - €220.000	9%	30%	8%	13%	24%	16%
€220.000 - €280.000	4%	22%	35%	0%	31%	14%
€280.000 - €365.000	1%	4%	27%	0%	22%	9%
> €365.000	0%	1%	27%	0%	23%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De WOZ-waarde wordt deels bepaald door de oppervlakte van de woning. De WOZ-waarde per vierkante meter geeft inzicht in de verschillen tussen segmenten gecorrigeerd voor de oppervlakte van de woning. De verschillen tussen middenhuur en gereguleerde huur zijn dan kleiner (Tabel 3-5).

Tabel 3-5: Aandeel woningen naar WOZ-waarde per vierkante meter per segment, 2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
WOZ-waarde per m2						
< € 1250 per m2	20%	11%	2%	25%	6%	15%
€ 1250 - 1500 per m2	21%	18%	10%	27%	10%	18%
€ 1500 - 1750 per m2	21%	25%	12%	24%	18%	21%
€ 1750 - 2000 per m2	15%	18%	13%	13%	20%	17%
€ 2000 - 2250 per m2	10%	11%	13%	6%	16%	11%
Vanaf € 2250 per m2	14%	17%	50%	6%	31%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Middenhuurwoningen liggen vaker in sterk stedelijke buurten en juist minder vaak in niet stedelijke buurten dan gereguleerde huurwoningen ((Tabel 3-6). Dure huurwoningen liggen het vaakst in zeer sterk stedelijke buurten, mede vanwege de vaak centrum-stedelijke en relatief dure ligging van dergelijke buurten.

Tabel 3-6: Aandeel woningen naar stedelijkheid buurt per segment, 2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
Stedelijkheid buurt						
Zeer sterk stedelijk	36%	31%	45%	22%	14%	25%
Sterk stedelijk	29%	37%	29%	29%	22%	27%
Matig stedelijk	17%	21%	11%	19%	21%	19%
Weinig stedelijk	11%	10%	7%	16%	21%	15%
Niet stedelijk	6%	2%	7%	14%	22%	14%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Middenhuurwoningen staan vaker in stedelijke woonmilieus dan gereguleerde huurwoningen of koopwoningen. Middenhuurwoningen staan relatief vaak in stedelijk naoorlogse woonmilieus en groen-stedelijke woonmilieus (Tabel 3-7). Middenhuurwoningen liggen wel minder vaak in centrum-stedelijke woonmilieus dan dure huurwoningen. In bijlage 3 is een toelichting op de ABF-woonmilieutypologie opgenomen.

Tabel 3-7: Aandeel woningen naar woonmilieu (ABF-typologie) per segment, 2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
Woonmilieu (buurt)						
Centrum-stedelijk (plus)	8%	11%	29%	3%	3%	6%
Stedelijk vooroorlogs	23%	17%	19%	14%	6%	14%
Stedelijk naoorlogs compact	8%	12%	7%	11%	8%	9%
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	5%	11%	6%	6%	7%	6%
Groen-stedelijk	12%	17%	12%	12%	10%	11%
Klein-stedelijk	17%	13%	15%	16%	12%	15%
Dorps of landelijk	28%	18%	12%	39%	54%	39%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.1.2 Deelsegmenten binnen de middenhuur

Nu gaan we dieper in op specifiek het middenhuursegment door de relatie tussen locatie- en woningkenmerken te onderzoeken. In de nu volgende analyses worden voor middenhuurwoningen diverse woningkenmerken afgezet tegen de combinatie van stedelijkheid van de buurt en grootte van de gemeente. De grootte van de gemeente zegt vaak iets over de grootte van de stad of het dorp waar de woning staat⁶ terwijl de stedelijkheid van de buurt iets zegt over het type woonmilieu en de ligging binnen de plaats. (Zeer) sterk stedelijke buurten in de G4-gemeenten hebben in de indeling een eigen categorie. Één op de vijf middenhuurwoningen staat in een dergelijke type buurt (Tabel 3-8).

Tabel 3-8: Middenhuurwoningen naar type segment (combinatie stedelijkheid van buurt en grootte van gemeente), 2016; bron: CBS-microdata

	Aantal	%
(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	81.000	20%
(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	70.000	17%
(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	129.000	31%
Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	31.000	7%
Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	104.000	25%
Totaal	415.000	100%

Ook in (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 zijn er nog eengezinswoningen (tussenwoningen) met een middenhuur (Tabel 3-9). In de matig of weinig stedelijke buurten is het merendeel van de middenhuur een tussen-, hoek- of twee-onder-eenkapwoning.

Tabel 3-9: Aandeel middenhuurwoningen naar woningtype per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Totaal
Woningtype						
Appartement	76%	50%	46%	22%	32%	47%
Hoekwoning	5%	14%	15%	22%	20%	14%
Twee-onder-een-kapwoning	0%	1%	2%	8%	5%	3%
Tussenwoning	19%	35%	36%	47%	40%	34%
Vrijstaande woning	0%	0%	1%	1%	4%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⁶ Uitzonderingen zijn grotere gemeenten zoals Westland en Haarlemmermeer die wel veel inwoners hebben maar waarbij de individuele kernen minder groot en stedelijk zijn dan het inwonertal van de gemeente als geheel doet vermoeden.

In (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4-gemeenten zijn middenhuurwoningen veel vaker relatief klein. Grotere middenhuurwoningen tellen deze buurten juist weinig (Tabel 3-10).

Tabel 3-10: Aandeel middenhuurwoningen naar woonoppervlakte per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Totaal
Woonoppervlakte						
< 70 m ²	18%	4%	3%	1%	3%	6%
70 - 89 m ²	30%	15%	16%	13%	12%	17%
90 - 119 m ²	40%	44%	42%	40%	39%	41%
120 - 149 m ²	10%	21%	27%	31%	30%	24%
> 150 m ²	2%	16%	11%	15%	17%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Er zijn weinig middenhuurwoningen met een WOZ-waarde van € 280.000 of meer. In de (zeer) sterk stedelijke buurten van de G4 hebben middenhuurwoningen vaker een dergelijk hoge WOZ-waarde. In alle typen buurten bestaat de middenhuur deels uit woningen met een lage WOZ-waarde (< € 150.000) (Tabel 3-11).

Tabel 3-11: Aandeel middenhuurwoningen naar WOZ-waarde per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Totaal
WOZ-waarde						
< €150.000	17%	17%	15%	12%	15%	16%
€150.000 - €180.000	26%	28%	32%	25%	22%	27%
€180.000 - €220.000	21%	30%	33%	33%	33%	30%
€220.000 - €280.000	24%	22%	17%	24%	26%	22%
> €280.000	11%	3%	3%	6%	4%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Grotere verschillen worden zichtbaar als gekeken wordt naar de WOZ-waarde per vierkante meter. In (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 heeft een ruime meerderheid van de middenhuur een waarde per vierkante meter van € 2000 of meer. Op andere plekken vormen dergelijke woningen een kleine minderheid (Tabel 3-12).

Tabel 3-12: Aandeel middenhuurwoningen naar WOZ-waarde per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Totaal
WOZ per vierkante meter						
< € 1500 per m ²	16%	31%	32%	28%	34%	29%
€ 1500 - 2000 per m ²	27%	53%	41%	56%	48%	43%
> € 2000 per m ²	57%	15%	27%	16%	18%	28%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Middenhuurwoningen in (zeer) sterk stedelijke buurten van de G4 zijn vaker ouder dan in andere typen buurten. Nieuwere woningen (bouwjaar 2000 en verder) komen hier juist minder vaak voor (Tabel 3-13).

Tabel 3-13: Aandeel middenhuurwoningen naar bouwjaar per type buurt, 2016; bron: CBS microdata

Bouwjaar	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Totaal
< 1969	43%	37%	25%	12%	13%	27%
1970 - 1979	4%	12%	19%	11%	24%	15%
1980 - 1989	10%	11%	15%	14%	18%	14%
1990 - 1999	22%	10%	14%	23%	16%	16%
> 2000	20%	30%	28%	41%	30%	28%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2 Wie wonen er in de middenhuur?

In de voorgaande paragraaf is inzicht gegeven in de bestaande voorraad middenhuurwoningen. In de komende paragraaf gaan we in op de huishoudens die in de middenhuur wonen. Welke huishoudens zijn dat? Door verschillende kenmerken te combineren – alleen betrouwbaar mogelijk met de microdata – kunnen verschillende ‘doelgroepen’ binnen de middenhuur worden onderscheiden. De huishoudens in de middenhuur worden beschreven op basis van onder meer leeftijd, samenstelling van het huishouden, huishoudinkomen, studentenstatus, opleidingsniveau en migratieachtergrond. Ook wordt gekeken naar de mate waarin woningen in de middenhuur gedeeld worden door twee of meer huishoudens.

De beschrijving van huishoudens in de middenhuur geven we niet alleen voor de het middenhuursegment als geheel maar we laten zien welke verschillen er zijn tussen verschillende typen buurten. Deze typen zijn, net als in de vorige paragraaf, afgebakend op basis van de combinatie van stedelijkheid van de buurt en grootte van de gemeente.

Een kwart van de huishoudens in de middenhuur is jong (< 35 jaar). In (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 is dat aandeel met 39% duidelijk hoger. Daar wonen juist relatief weinig oudere huishoudens (65+) (Tabel 3-14).

Tabel 3-14: Aandeel huishoudens in middenhuur naar leeftijd, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
Leeftijd huishouden							
Tot 25 jaar	6%	7%	6%	1%	2%	5%	4%
25 -34 jaar	33%	27%	17%	17%	13%	21%	14%
35 - 44 jaar	18%	15%	14%	20%	14%	15%	16%
45 - 54 jaar	16%	15%	16%	17%	17%	16%	20%
55 - 64 jaar	11%	13%	14%	15%	17%	14%	18%
65 - 74 jaar	8%	13%	16%	13%	20%	15%	16%
75+ jaar	8%	10%	17%	16%	18%	14%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

In de (zeer) sterk stedelijke buurten van de G4 wordt de middenhuur het vaakst bewoond door jonge alleenstaanden (< 30) . Gezinnen zijn het best vertegenwoordigd in matig of weinig stedelijke buurten van grotere gemeenten (Tabel 3-15).

Tabel 3-15: Aandeel huishoudens in middenhuur naar type huishouden, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
Type huishouden							
Alleenstaand <30 jaar	12%	9%	9%	3%	2%	7%	6%
Alleenstaand 30-64 jaar	19%	17%	19%	14%	14%	17%	18%
Alleenstaand 65+ jaar	8%	12%	15%	11%	15%	13%	13%
Paar < 30 jaar	9%	11%	4%	3%	3%	6%	3%
Paar 30-64 jaar	16%	16%	10%	14%	14%	13%	14%
Paar 65+ jaar	6%	9%	16%	15%	20%	14%	14%
Gezin < 35 jaar	5%	4%	3%	7%	4%	4%	3%
Gezin 35+ jaar	16%	13%	15%	21%	17%	16%	23%
Eenoudergezin	10%	8%	8%	12%	10%	9%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Een op de drie huishoudens heeft een besteedbaar huishoudinkomen in het middelste kwintiel (tussen de ca. € 26.000 en € 37.500). Landelijk valt 20% van alle huishoudens in die inkomenscategorie. In de middenhuur wonen ook lage inkomens en hoge inkomens. De verschillende typen buurten verschillen slechts beperkt van elkaar als het gaat om de inkomens die er in de middenhuur wonen. Daar waar relatief veel gezinnen (vaak anderhalf- of tweeverdieners) wonen – matig of weinig stedelijke buurten in 100.000+ gemeenten – is het percentage huishoudens met een inkomen in het vierde of hoogste inkomenskwintiel iets hoger dan in de andere buurten (Tabel 3-16).

Tabel 3-16: Aandeel huishoudens in middenhuur naar kwintiel besteedbaar huishoudinkomen*, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
Besteedbaar huishoudinkomen							
< € 17.359	13%	11%	18%	7%	12%	14%	20%
< € 25.897	13%	15%	16%	15%	18%	16%	20%
< € 37.523	28%	31%	30%	32%	31%	30%	20%
< € 53.726	25%	28%	23%	28%	25%	25%	20%
> € 53.726	21%	15%	13%	18%	15%	16%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Huishoudinkomen 2015 geïndexeerd naar 2016.

De EC-doelgroep komt in aanmerking voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. 40% van de huishoudens in de middenhuur behoort tot de EC-doelgroep (tot de lage EC-grens⁷). Dat verschilt nauwelijks tussen de verschillende deelsegmenten (Tabel 3-17).

Tabel 3-17: Aandeel huishoudens in middenhuur naar EC-doelgroep, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
EC-doelgroep							
Geen EC-doelgroep	54%	56%	50%	58%	53%	53%	48%
EC-doelgroep laag	40%	36%	43%	36%	40%	40%	47%
EC-doelgroep hoog	6%	8%	7%	7%	7%	7%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

12% van de huishoudens in de middenhuur woont in een woning waar ook één of meer andere huishoudens wonen (Tabel 3-18). Huishoudens in (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 delen het vaakst een woning. Ook in (zeer) sterk stedelijke buurten in gemeenten <150.000 is het percentage woningdelers bovengemiddeld hoog. Woningdelers zijn voor het overgrote deel jonge alleenstaanden die graag in de grote stad willen wonen en daarvoor bereid zijn een woning te delen. In minder stedelijke buurten komt woningdelen in de middenhuur juist minder vaak voor.

Tabel 3-18: Aandeel huishoudens in middenhuur naar niet/wel woning delen, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
Woningdeler							
Geen woningdeler	84%	89%	84%	95%	95%	88%	94%
Woningdeler met een of meer andere huishoudens	16%	11%	16%	5%	5%	12%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⁷ Deze grens bedraagt € 36.798 in 2018. De 'hoge EC-grens' (voor afbakening 'EC-doelgroep hoog') bedraagt € 41.056 in 2018.

Het percentage woningdelers verschilt heel sterk tussen verschillende typen huishoudens. Van de jonge alleenstaanden in de middenhuur deelt twee derde een woning. Bij ouderen (65+) in de middenhuur komt woningdelen zo goed als niet voor (Tabel 3-19).

Tabel 3-19: Huishoudens in middenhuur naar geen/wel woning delen, per type huishouden, 2016; bron: CBS-microdata

Type huishouden	Geen woningdeler	Woningdeler	Totaal
Alleenstaand <30 jaar	31%	69%	100%
Alleenstaand 30-64 jaar	77%	23%	100%
Alleenstaand 65+ jaar	98%	2%	100%
Paar < 30 jaar	91%	9%	100%
Paar 30-64 jaar	96%	4%	100%
Paar 65+ jaar	99%	1%	100%
Gezin < 35 jaar	93%	7%	100%
Gezin 35+ jaar	95%	5%	100%
Eenoudergezin	95%	5%	100%
Totaal	88%	12%	100%

3% van de huishoudens in de middenhuur is een studentenhuishouden: het hoofd van het huishouden (referentiepersoon) of de eventuele partner⁸ staat dan per 1-1-2016 ingeschreven als mbo-, hbo- of wo-student. In de G4 wordt de middenhuur met 5% iets vaker bewoond door studentenhuishoudens. In kleine gemeenten is dat 1%.

Het aandeel huishoudens dat recentelijk nog studeerde is veel groter. Bij 14% van de huishoudens in de middenhuur stond de referentiepersoon en/of de eventuele partner op enig moment in 2013, 2014 of 2015 ingeschreven als mbo-, hbo-, of wo-student. In (zeer) sterk stedelijke buurten in grote gemeenten (150.000+) is dat aandeel 20%. Die gemeenten hebben vaak een onderwijsinstelling. In de kleine gemeenten wonen in de middenhuur juist weinig huishoudens die recentelijk nog studeerden (Tabel 3-20).

Tabel 3-20: Aandeel huishoudens in middenhuur naar niet/wel student in 2013, 2014 of 2015, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente 150- 250.000	(Zeer) sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
Recent student							
Geen student in '13, '14 of '15	80%	80%	88%	92%	92%	86%	91%
Referentiepersoon of evt. partner was student in '13, '14 of '15	20%	20%	12%	8%	8%	14%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⁸ Thuiswonende kinderen worden hierbij dus buiten beschouwing gelaten. Een huishouden waar enkel een thuiswonend kind staat ingeschreven als student (en niet het hoofd of de eventuele partner) wordt dus niet beschouwd als studentenhuishouden.

In de CBS-microdatabestanden is ook het opleidingsniveau bekend. Van een aanzienlijk deel van de huishoudens (ca. 40%) is geen opleidingsniveau bekend⁹. Met name bij personen/huishoudens met een laag opleidingsniveau is dat het geval¹⁰. De hier gepresenteerde percentages hoogopgeleiden vormen dus een overschatting en de percentages laagopgeleiden en middelbaar opgeleiden een onderschatting. De cijfers kunnen wel worden gebruikt om segmenten op de woningmarkt – en binnen de middenhuur – met elkaar te vergelijken.

Bij de huishoudens waarvan het opleidingsniveau wel bekend is, is het niveau bepaald aan de hand van het hoofd van het huishouden (referentiepersoon) en de eventuele partner¹¹. Het hoogste opleidingsniveau van het hoofd of de partner is het opleidingsniveau van het huishouden.

In de middenhuur heeft 49% van de huishoudens (waarvan het opleidingsniveau bekend is) een hoge opleiding afgerond. Dat is aanzienlijk meer dan in de gereguleerde huur (23%) en goedkope koop (38%) (Tabel 3-21).

Tabel 3-21: Aandeel huishoudens naar hoogst behaald opleidingsniveau*, per segment, 2016; bron: CBS-microdata

	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
Opleidingsniveau						
Laag	36%	16%	7%	16%	10%	21%
Middelbaar	41%	35%	25%	46%	31%	38%
Hoog	23%	49%	68%	38%	59%	41%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Zie kanttekeningen in tekst over over- en onderschattingen.

In de (zeer) sterk stedelijke buurten in grote(re) steden is het aandeel huishoudens in de middenhuur dat hoogopgeleid is hoger dan in kleinere en minder stedelijke gemeenten (Tabel 3-22). Dit is een bekend patroon dat ook voor de bevolking (huishoudens) als geheel geldt.

Tabel 3-22: Aandeel huishoudens in middenhuur naar hoogst behaalde opleidingsniveau*, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Totaal
Opleidingsniveau						
Laag	12%	13%	19%	17%	17%	16%
Middelbaar	30%	30%	38%	37%	40%	35%
Hoog	58%	57%	43%	46%	43%	49%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Zie kanttekeningen in tekst over over- en onderschattingen.

⁹ Dit percentage is voor alle hier onderscheiden segmenten op de woningmarkt ongeveer even groot.

¹⁰ Van voltuigde hogere opleidingen (hbo en wo) heeft het CBS een integraal beeld. Van voltuigde lagere opleidingen is dat vaker niet het geval. Daarom hebben de personen/huishoudens waarvan het opleidingsniveau onbekend is relatief vaak een middelbare of hoge opleiding afgerond.

¹¹ Ook hier zijn thuiswonende kinderen dus buiten beschouwing gelaten.

Ruim één op de tien huishoudens in de middenhuur kan worden beschouwd als ‘migrantenhuishouden’: zowel de referentiepersoon als de eventuele partner is migrant (eerste generatie, westers of niet-westers). Bij (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 is dat bijna twee op de tien (Tabel 3-23). Bekend is dat migranten in het algemeen naar verhouding vaak in grote(re) steden wonen. Voor de middenhuur geldt dat dus ook.

Tabel 3-23: Aandeel huishoudens in middenhuur naar migratieachtergrond, per type buurt, 2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150-250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal	Nederland totaal
Migrantenhuishouden							
Geen migrantenhuishouden	81%	87%	90%	89%	93%	88%	89%
Referentiepersoon én evt. partner zijn migrant	19%	13%	10%	11%	7%	12%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tot slot kijken we in deze paragraaf nog naar de woonduur. 15% van alle huishoudens in Nederland woont in een woning waarbij de langstzittende bewoner op het adres een woonduur heeft van minder dan twee jaar. In de middenhuur is dat aandeel met 27% bijna twee keer zo hoog. In de middenhuur is de woonduur duidelijk korter dan in de gereguleerde huursector. In de dure huursector is de woonduur korter dan in de middenhuur (Tabel 3-24).

Tabel 3-24: Aandeel huishoudens naar woonduur van de langstzittende bewoner van de woning op peildatum 1-1-2016; bron: CBS-microdata

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
Woonduur langstzittende bewoner op woningniveau						
< 1 jaar	9%	13%	19%	6%	5%	8%
1 tot 2 jaar	8%	14%	21%	6%	4%	7%
2 tot 5 jaar	17%	24%	29%	13%	10%	15%
5 tot 10 jaar	20%	18%	14%	24%	22%	21%
10 tot 15 jaar	13%	9%	7%	17%	19%	15%
15 jaar en langer	33%	22%	10%	34%	39%	34%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Binnen de middenhuur zijn de verschillen in woonduur tussen de verschillende segmenten niet groot. In de (zeer) sterk stedelijke buurten in de grotere steden is de woonduur wat korter dan in de kleinere gemeenten (Tabel 3-25). Waarschijnlijk hangt dit samen met het feit dat de middenhuur in de grotere steden meer jongeren telt – die vaak een kortere woonduur hebben – dan in de kleinere gemeenten.

Tabel 3-25: Aandeel huishoudens in middenhuur naar woontijd van de langstzittende bewoner van de woning op peildatum 1-1-2016; bron: CBS-microdata

	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 250.000+	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente 150- 250.000	(Ze)er sterk stedelijke buurt in gemeente <150.000	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente 100.000+	Matig of weinig stedelijke buurt in gemeente < 100.000	Middenhuur totaal
Woontijd langstzittende bewoner op woningniveau						
< 1 jaar	15%	17%	13%	10%	12%	13%
1 tot 2 jaar	15%	17%	11%	18%	12%	14%
2 tot 5 jaar	25%	24%	24%	24%	23%	24%
5 tot 10 jaar	19%	13%	18%	20%	21%	18%
10 tot 15 jaar	8%	7%	8%	9%	11%	9%
15 jaar en langer	17%	22%	26%	19%	22%	22%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

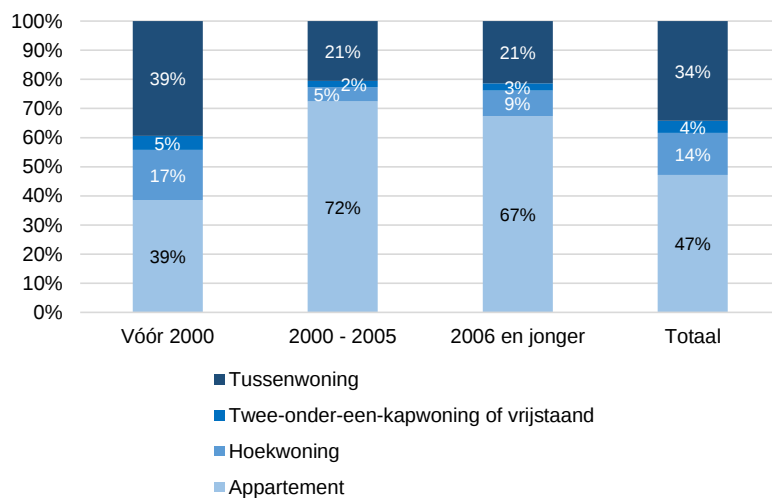
3.3 Waar en hoe is de middenhuur gegroeid?

De omvang van de middenhuur is de laatste jaren gegroeid. In hoofdstuk 2 is daar met WoON-data al aandacht aan besteed. De middenhuur is gegroeid door nieuwbouw (en andere vormen van toevoegingen aan de voorraad zoals transformaties), huurverhogingen en omzettingen van koop- naar huurwoningen. Met name dat laatste staat recentelijk in de belangstelling. In vooral de grote(re) steden worden aanzienlijke aantallen koopwoningen gekocht voor kleine particuliere beleggers om vervolgens te worden verhuurd, veelal in het vrije huursegment. Dit zogeheten *buy-to-let* komt, volgens cijfers van het Kadaster, vooral voor bij kleine(re) woningen, vaak appartementen, en met name in de grote steden. Er bestaan geen data die een betrouwbaar beeld geven van hoeveel middenhuurwoningen er door nieuwbouw, huurverhogingen of omzettingen aan de voorraad zijn toegevoegd. Door de opzet van de steekproef en de registratiebestanden zijn heel recente nieuwbouwwoningen vermoedelijk ondervertegenwoordigd in de Huurenquête. De microdata kunnen daarom niet goed worden gebruikt om een beeld te geven van hoeveel en welke middenhuurwoningen er in de laatste paar jaar aan de voorraad zijn toegevoegd door nieuwbouw. Bekend is dat heel kleine particuliere verhuurders, met slechts één of paar woningen in bezit, in de Huurenquête zijn ondervertegenwoordigd. Juist die verhuurders zijn actief in de markt van *buy-to-let*. De met de Huurenquête verrijkte microdata kunnen daarom ook niet goed worden gebruikt om een beeld te geven van hoeveel middenhuur er door omzettingen bij zijn gekomen, waar dat vooral gebeurd is en welke woningen dat betreft.

De microdata kunnen wel worden gebruikt om nieuwbouwwoningen van de laatste ca. 10 jaar te onderscheiden van en vergelijken met oudere middenhuur. Zo wordt duidelijk hoe nieuwere middenhuurwoningen verschillen van oudere woningen in dat segment. “Nieuw” en “oud” slaan daarbij dus op het bouwjaar van de woning, niet op hoe lang de woning al in het middensegment wordt verhuurd.

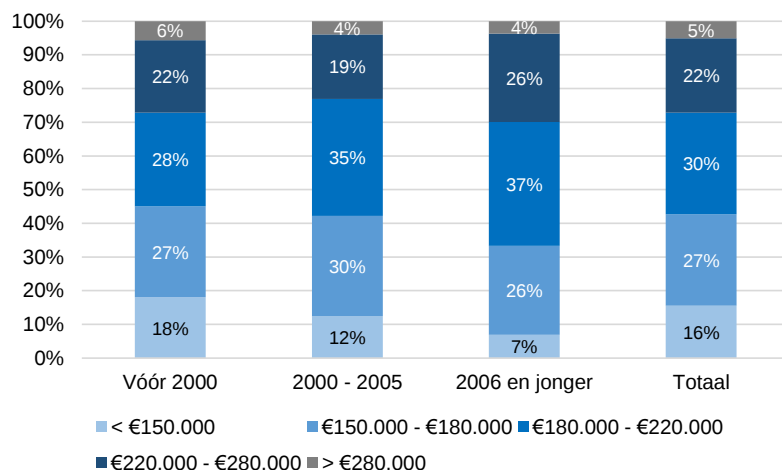
Middenhuurwoningen met een bouwjaar van 2006 of jonger zijn veel vaker een appartement dan woningen die vóór 2000 zijn gebouwd. Middenhuur met een bouwjaar van vóór 2000 zijn in meerderheid eengezinswoningen (vooral tussenwoningen).

Figuur 3-1: Aandeel middenhuurwoningen naar woningtype, per bouwjaarklasse, 2016; bron: CBS-microdata



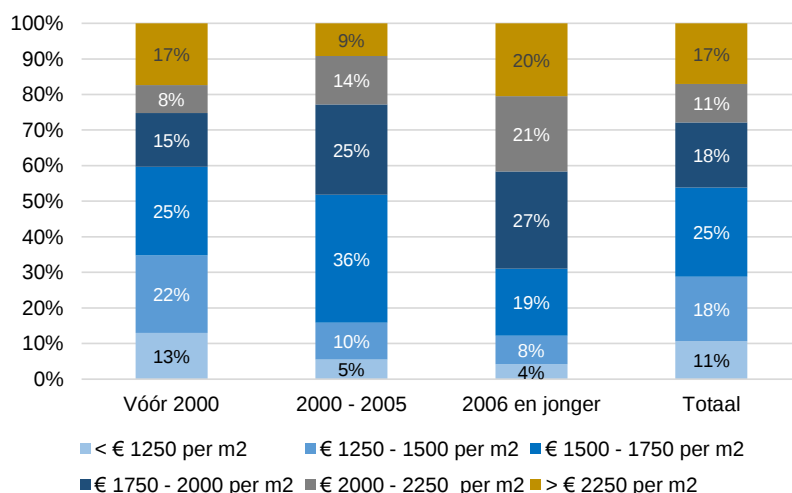
Ondanks dat nieuwe middenhuurwoningen vaker appartementen zijn, hebben ze iets vaker een hoge WOZ-waarde en juist minder vaak een lage WOZ-waarde dan woningen van vóór 2000 (Figuur 3-2).

Figuur 3-2: Aandeel middenhuurwoningen naar WOZ-waarde, per bouwjaarklasse, 2016; bron: CBS-microdata



Bij de WOZ-waarde per vierkante meter zijn de verschillen duidelijker zichtbaar. Nieuwe middenhuur heeft vaker een relatief hoge WOZ-waarde per vierkante meter van € 2000 of meer (Figuur 3-3).

Figuur 3-3: Aandeel middenhuurwoningen naar WOZ-waarde per vierkante meter, per bouwjaarklasse, 2016;
bron: CBS-microdata



3.4 Welke alternatieven zijn er voor middeninkomens?

Tot nu toe heeft de middenhuur centraal gestaan. Een andere ingang is kijken naar de woonsituatie van middeninkomens. In de publieke discussie worden middenhuur en middeninkomens vaak in één adem genoemd. Middeninkomens wonen inderdaad relatief vaak in een middenhuurwoning – en andersom wordt de middenhuur relatief vaak bewoond door middeninkomens – maar middeninkomens wonen nog veel vaker in een koopwoning. De mogelijkheden daarvoor verschillen wel aanzienlijk tussen regio's. De precieze inkomensverdeling binnen de middeninkomens en de beschikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen in de regio bepalen hoeveel middeninkomens in een koopwoning een plek vinden.

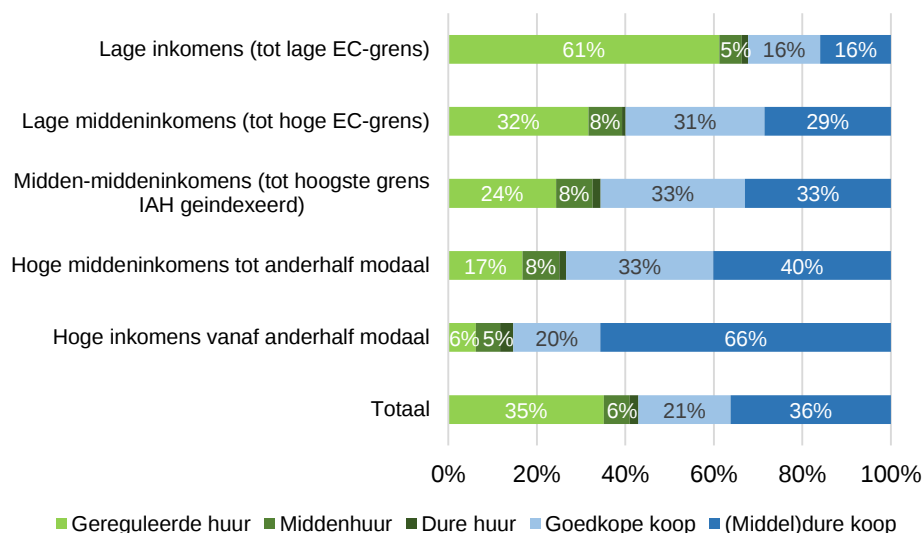
Er kunnen verschillende groepen middeninkomens worden onderscheiden. We sluiten aan bij de indeling zoals het PBL die hanteert in de studie "Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld" (2018). De inkomensdefinitie die voor de afbakening van groepen wordt gebruikt is het belastbaar huishoudinkomen volgens de EC-regeling, dus volledig exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen. De hieronder genoemde inkomensgrenzen zijn prijspeil 2016: ook de gebruikte inkomensdata hebben op 2016 betrekking.

- Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tot de tijdelijke (t/m 2020) verhoogde EC-inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 39.874)
- Midden-middeninkomens: huishoudens tussen de tijdelijk verhoogde EC-inkomensgrens en de hoogste grens van het voormalige beleid voor inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 44.360 geïndexeerd naar € 45.717).
- Hoge middeninkomens: huishoudens tussen de € 45.717 en de geïndexeerde grens van anderhalf keer modaal € 54.106

Allereerst kijken we naar de woonsituatie van deze inkomensgroepen. 6% van alle huishoudens woont in een middenhuurwoning. Bij de lage inkomens en de hoge inkomens is dat 5% en bij de drie

middeninkomensgroepen is dat 8%. Eerder in dit hoofdstuk zagen we al dat de middenhuur weliswaar relatief veel middeninkomens telt maar dat er ook veel lage en hoge inkomens in de middenhuur wonen (Figuur 3-4).

Figuur 3-4: Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendom en prijsklasse*, 2016 (excl. eigendom onbekend); bron: CBS-microdata



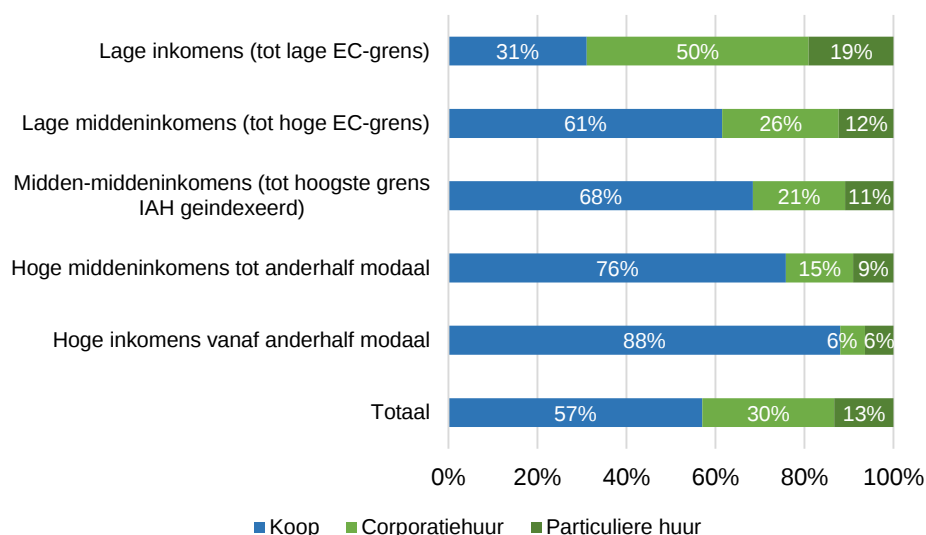
*Koopwoningen met WOZ-bekend zijn hier buiten beschouwing gelaten. Het % koop (som van goedkoop en (middel)dure) komt daarom niet precies overeen met het % koop in figuur 3-5.

In de PBL-studie is weinig aandacht besteed aan regionale verschillen. Met WoON-data is dat ook maar beperkt mogelijk voor een specifieke groep als de middeninkomens. Met microdata kan wel tot op laag schaalniveau een betrouwbaar beeld worden geschetst van de perspectieven voor middeninkomens op de koopmarkt. Daarbij zijn grofweg twee benaderingen mogelijk: per regio kijken naar het huidige aanbod van koopwoningen en dat afzetten tegen de financiële ruimte van middeninkomens volgens Nibud-normen of kijken naar de feitelijke huidige woonsituatie van middeninkomens. Beide benaderingen kennen sterke en zwakke punten. In dit onderzoek is gekozen voor de laatste, simpelere benadering. De woonsituatie van verschillende groepen middeninkomens is bekend naar de driedeling van eigendomsvorm: koop, corporatiehuur en particuliere huur. De met de Huurenquête verrijkte data staan het niet toe om per regio inzicht te geven in hoeveel middenhuurwoningen er zijn of welk aandeel middeninkomens in een middenhuurwoning woont.

Belangrijk om op te merken is dat niet alle middeninkomens met (ongeveer) dat inkomen de koopwoning waar ze in wonen hebben gekocht. Sommige middeninkomens zullen met een hoger inkomen de woning gekocht hebben en na een inkomensdaling – als gevolg van bijvoorbeeld scheiding of baanverlies – een middeninkomen zijn ‘geworden’. De cijfers geven wel een goed beeld van in welk type gemeenten en in welke regio’s koopwoningen het vaakst een alternatief blijken te zijn voor een huurwoning.

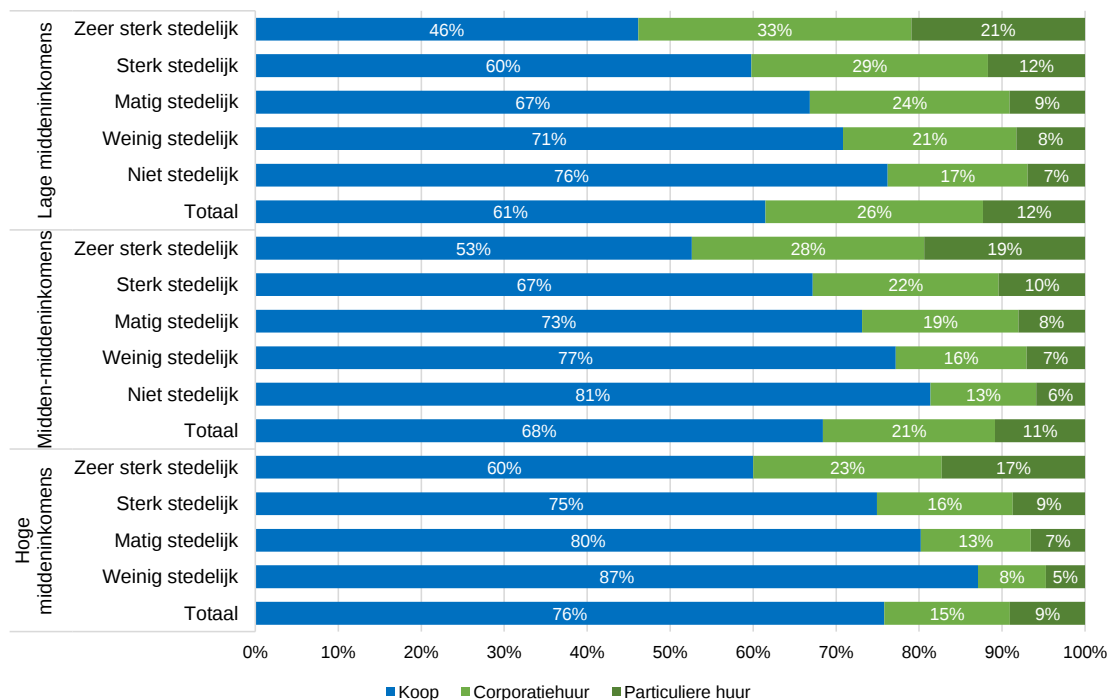
Van de lage inkomens in de EC-doelgroep (tot de lage EC-grens) woont 31% in een koopwoning. Dat loopt op tot 61% bij lage middeninkomens, 68% bij midden-middeninkomens en 76% bij hoge middeninkomens (Figuur 3-5).

Figuur 3-5: Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendomsvorm, 2016 (excl. eigendom onbekend); bron: CBS-microdata



Het eigenwoningbezit varieert vanzelfsprekend tussen inkomensgroepen: hoe hoger het inkomen, hoe vaker een eigen woning. Ook binnen elk van de drie middeninkomensgroepen verschilt het percentage eigenwoningbezit sterk tussen regio's en soort gemeenten. In zeer sterk stedelijke gemeenten is het aandeel het laagst, in de niet-stedelijke gemeenten is het aandeel het hoogst (Figuur 3-6). In de steden zijn er naar verhouding minder koopwoningen terwijl niet-stedelijke gemeenten juist een relatief grote koopsector hebben.

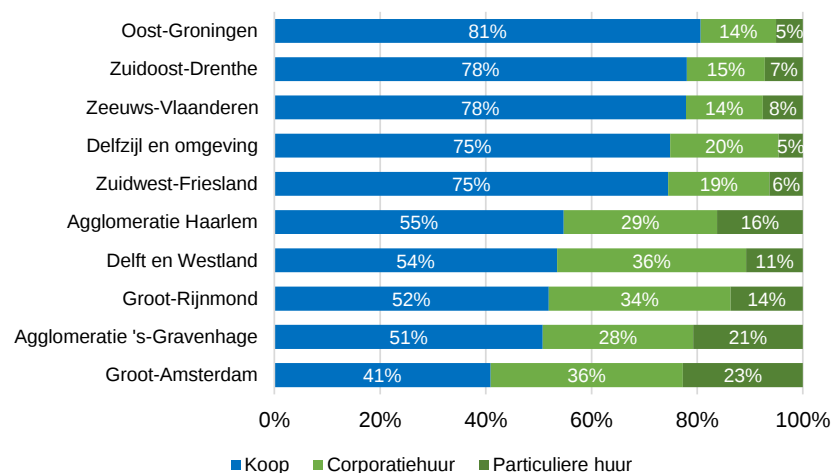
Figuur 3-6: Woonsituatie middeninkomens naar eigendomsvorm, per groep middeninkomens, 2016 (excl. eigendom onbekend); bron: CBS-microdata



Met microdata kan de woonsituatie van specifieke groepen huishoudens op heel laag schaalniveau nauwkeurig worden bepaald.

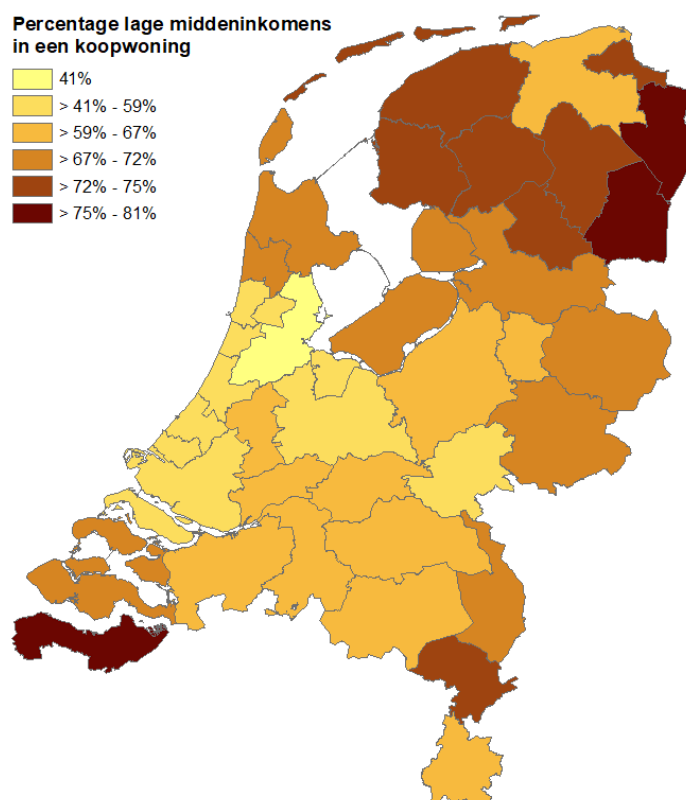
In de Corop-regio Oost-Groningen woont 81% van de lage middeninkomens in een koopwoning terwijl dat in Groot-Amsterdam slechts 41% is (Figuur 3-7).

Figuur 3-7: Woonsituatie van lage middeninkomens naar eigendomsvorm in Corop-regio's met laagste en hoogste aandeel eigenwoningbezit, 2016 (excl. eigendom onbekend); bron: CBS-microdata



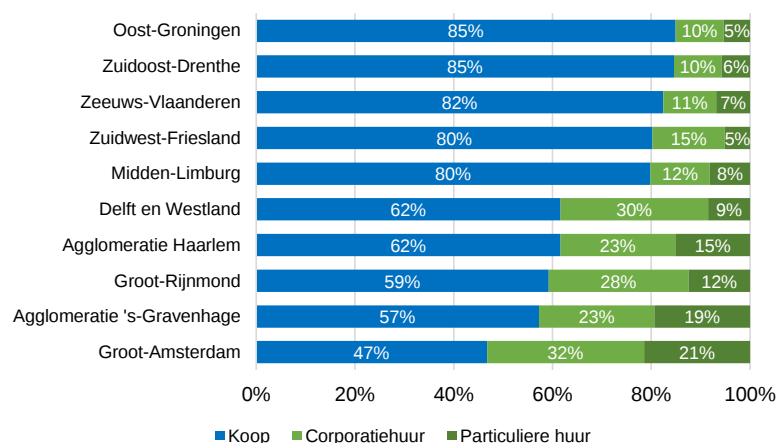
In onderstaande kaart is het percentage lage middeninkomens in een koopwoning weergegeven. In de grootstedelijke regio's in de Randstad is het percentage in een koopwoning het laagst, in de meer perifeer gelegen en minder stedelijke regio's is het aandeel het hoogst (Figuur 3-8).

Figuur 3-8: Aandeel lage middeninkomens in een koopwoning, per Corop-regio, 2016; bron: CBS-microdata

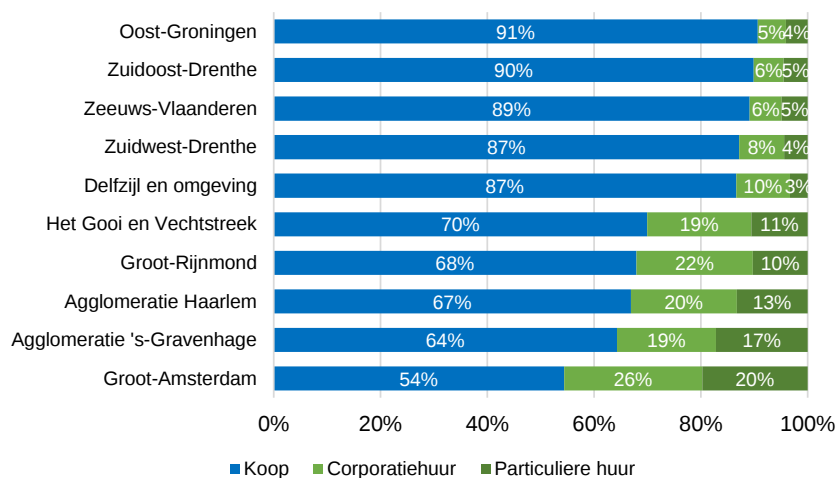


Voor midden-middeninkomens is de situatie hetzelfde: de hoogste aandelen in een koopwoning in Groningen en Drenthe en de laagste in Groot-Amsterdam en andere grootstedelijke regio's in de Randstad (Figuur 3-9). Voor de hoge middeninkomens geldt hetzelfde beeld (Figuur 3-10).

Figuur 3-9: Woonsituatie van midden-middeninkomens naar eigendomsvorm in Corop-regio's met laagste en hoogste aandeel eigenwoningbezit, 2016 (excl. eigendom onbekend); bron: CBS-microdata

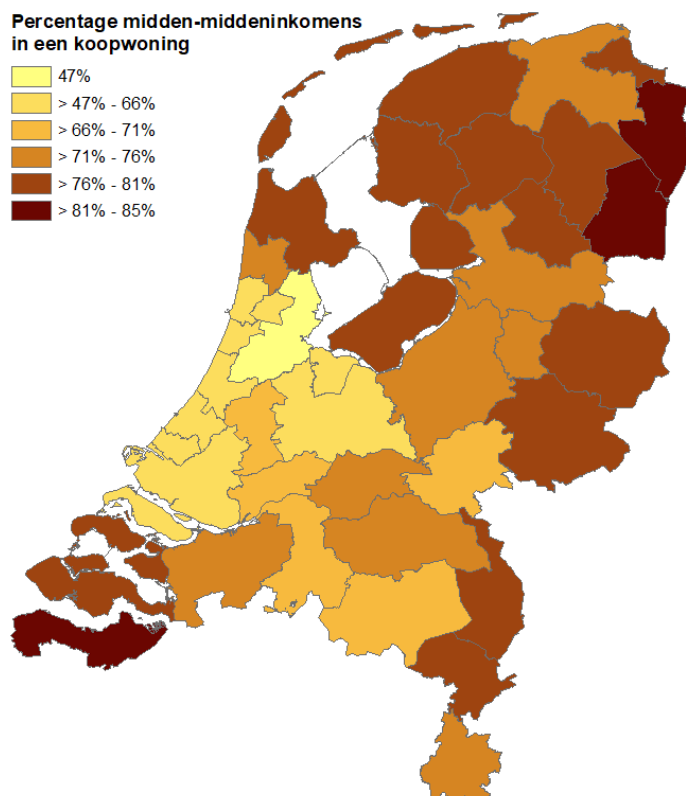


Figuur 3-10: Woonsituatie van hoge middeninkomens naar eigendomsvorm in Corop-regio's met laagste en hoogste aandeel eigenwoningbezit, 2016 (excl. eigendom onbekend); bron: CBS-microdata

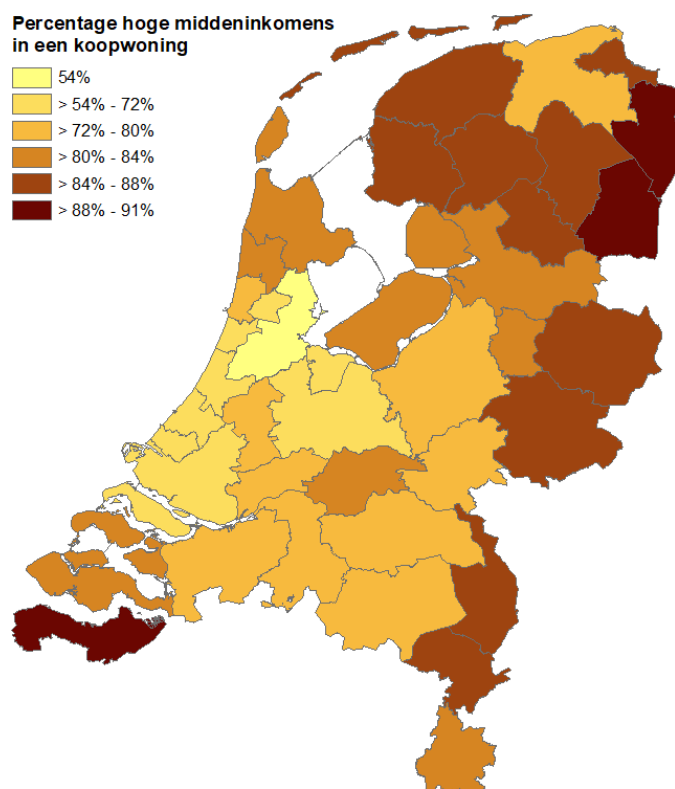


In onderstaande kaarten is het percentage midden-middeninkomens en hoge middeninkomens in een koopwoning te zien. Bij deze kaarten is hetzelfde patroon te zien: de laagste percentages in een koopwoning in de grootstedelijke regio's in de Randstad en de hoogste percentages in de minder stedelijke regio's (Figuur 3-11 en Figuur 3-12).

Figuur 3-11: Aandeel midden-middeninkomens in een koopwoning, per Corop-regio, 2016; bron: CBS-microdata



Figuur 3-12: Aandeel hoge middeninkomens in een koopwoning, per Corop-regio, 2016; bron: CBS-microdata



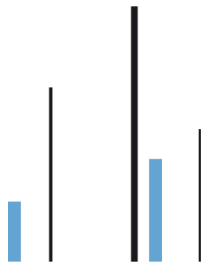
3.5 Conclusies

In dit hoofdstuk hebben we gekeken naar de samenstelling van de voorraad middenhuurwoningen, de huishoudens die er wonen en de relatie daartussen. De uitkomsten ten aanzien van de woningen in en de bewoning van verschillende segmenten van de middenhuur komen overeen met het beeld van de woningmarkt als geheel. In de grote(re) steden zijn middenhuurwoningen vaker appartementen en relatief klein en hebben ze vaker een ouder bouwjaar en een hogere WOZ-waarde per vierkante meter dan in de minder stedelijke, kleinere gemeenten. In de grote(re) steden wonen in de middenhuur meer jongeren, alleenstaanden, migranten, (recente) studenten en woningdelers dan in de minder stedelijke gemeenten. Hoe stedelijker de gemeente en buurt, des te sterker vervult de middenhuur een functie voor genoemde groepen. Voor de woningmarkt als geheel gaan die verbanden ook op. De relaties tussen stedelijkheid / type locatie enerzijds en de samenstelling van woningen en bewoners anderzijds lijken dus in grote lijnen op de relaties zoals die gelden voor de woningmarkt als geheel. Dat is op zichzelf niet verrassend. Als de analyses zouden worden uitgevoerd voor gereguleerde huurwoningen of koopwoningen zouden dus op grote lijnen dezelfde verbanden tussen type buurt / gemeente en woningvoorraad en bewoning zichtbaar worden.

Verder zagen we dat nieuwere middenhuurwoningen veel vaker dan oudere woningen in dat segment een appartement zijn en vaker een hoge WOZ-waarde per vierkante meter hebben.

In de publieke discussie worden middenhuur en middeninkomens vaak in één adem genoemd. Middeninkomens wonen inderdaad relatief vaak in een middenhuurwoning – en andersom wordt de middenhuur relatief vaak bewoond door middeninkomens – maar middeninkomens wonen nog veel vaker in een koopwoning. De mogelijkheden daarvoor verschillen wel sterk tussen gemeenten en regio's. De relatieve omvang van de koopvoorraad en de prijsopbouw daarvan bepalen de mogelijkheden voor middeninkomens. Op basis van de werkelijke, huidige woonsituatie van drie groepen middeninkomens is inzicht gegeven in waar de koopmarkt het vaakst een alternatief vormt voor (midden)huurwoningen. In niet-stedelijke regio's in Groningen, Drenthe, Friesland en Zeeland wonen middeninkomens veel vaker in een koopwoning dan in de grootstedelijke regio's in de Randstad. Hoewel is gekeken naar drie specifieke groepen – waarbinnen inkomens maar beperkt variëren – verschilt het aandeel eigenwoningbezit wel zeer sterk tussen de regio's (35 tot 40 %-punt).

4



Toekomst – vraag naar middenhuur

In dit hoofdstuk beschrijven we de toekomstige vraag naar middenhuurwoningen en de gewenste uitbreiding van de voorraad die nodig is om daar aan te voldoen. De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2019¹. Voor de vraag en het bestaande aanbod op korte termijn geeft WoON een indicatie. Maar voor de vraag op de langere termijn is het WoON niet geschikt. Dan moet er immers ook rekening worden gehouden met de toekomstige demografische trends en inkomensontwikkelingen. In Socrates wordt rekening gehouden met de toekomstige demografische ontwikkelingen, de huidige woonsituatie en woonwensen van huishoudens volgens het WoON, en de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt om huishoudens naar wens te huisvesten.

Belangrijke factoren die van invloed zijn op de toekomstige woningbehoefte zijn omgeven door onzekerheden. Om daar recht aan te doen wordt gewerkt met meerdere scenario's die elk van elkaar verschillen op een aantal belangrijke uitgangspunten. In de navolgende paragraaf worden eerst de scenario's toegelicht. In de paragrafen daarna gaan we achtereenvolgens in op de veranderende vraag naar middenhuur en de gewenst nieuwbouw van middenhuurwoningen.

In dit hoofdstuk wordt de middenhuur gedefinieerd als woningen (van corporaties en particuliere verhuurders) met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en 950 euro (standaardprijsgrens in Socrates, prijspeil 2018).

4.1 Uitgangspunten scenario's

De belangrijkste onzekerheden voor de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn, naast de huishoudensgroei die de vraag naar woningen bepaalt, de inkomensontwikkeling, de woonvoorkeuren, de woningproductie en de wijze waarop verhuurders het huurbeleid invullen.

Juist vanwege al deze onzekerheden is het gepresenteerde toekomstbeeld gebaseerd op scenario's. Het eerste deel van dit hoofdstuk gaat kort in op de samenstelling van de scenario's en de uitgangspunten hierachter. In het tweede deel worden de uitkomsten, in het bijzonder die van het Midden-scenario, onder de aandacht gebracht. Waar nodig worden de uitkomsten uit de andere scenario's gepresenteerd om de bandbreedte aan te geven.

In Socrates 2019 worden drie inkomensscenario's onderscheiden: Laag, Midden en Hoog. De scenario's variëren op de belangrijkste onzekerheden die de ontwikkelingen op de woningmarkt bepalen. Het gaat daarbij om:

¹ In eerdere versies van dit rapport is gebruikgemaakt van Socrates 2017 en Socrates 2019. Socrates 2019 is de meest recente versie en is in mei 2019 beschikbaar gekomen. Meer informatie over het Socrates-model en de uitkomsten zijn te vinden in het rapport "Socrates 2019. Scenarioverkenningen van de woningmarkt in 2030" (ABF, mei 2019). Dat rapport is te vinden op de website van de Rijksoverheid en de website van ABF.

- **Inkomensontwikkeling.** Tot en met 2020 wordt in alle scenario's de raming van het CPB gevolgd, daarna varieert de ontwikkeling van het huishoudinkomen met een jaarlijkse reële groei van 0,1% in Laag, 0,4% in Midden tot 0,7% in Hoog. Deze variatie wordt tot 2025 gevolgd, waarna in alle scenario's het gemiddelde huishoudinkomen tendeert naar het langjarig gemiddelde van 0,4% (reëel) dat vanaf 2030 wordt aangehouden.
- **Het bouw-, sloop- en verkoopprogramma.** Het Primos 2019-bouwprogramma geldt als basis voor het Midden-scenario. In dit bouwprogramma (totale nieuwbouw) wordt uitgegaan van een trendmatige slooportunwikkeling in combinatie met uitbreidingsplannen die gebaseerd zijn op provinciale overzichten van de plancapaciteit. De uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) is in scenario's Laag en Hoog nagenoeg identiek, alleen is er wel verschil in de mate waarin nieuwbouw en sloop plaatsvinden: in Hoog meer nieuwbouw én meer sloop en in Laag minder nieuwbouw én minder sloop.
- **Huurbeleid.** De scenario's verschillen in woningverkoop, maximale huurverhogingen, de regels voor huurharmonisatie, de aandelen huurwoningen die onder de aftoppingsgrens blijven of worden gebracht en die worden geliberaliseerd.

De volgende elementen zijn ook bepalend voor de woningmarkt en zijn eveneens omgeven door onzekerheden. Om het aantal scenario's beperkt te houden is er echter voor gekozen om deze gelijk te houden. Het gaat om:

- **Huishoudensontwikkeling.** De toekomstige demografische ontwikkeling kent onzekerheden. In het bijzonder is de omvang van de buitenlandse migratie veranderlijk en moeilijk in te schatten. Om de scenario's vergelijkbaar te houden is er voor gekozen in alle scenario's uit te gaan van dezelfde huishoudensontwikkeling die volgt uit de Primos-prognose 2019. De Primos-prognose 2018 is op landelijk niveau gebaseerd op de Kernprognose 2018-2060 (eind 2018) voor de verwachte ontwikkeling van de Nederlandse bevolking tussen 2018 en 2060 van het CBS.²
- **De woonvoorkeuren.** Met het WoON 2018 als basis, maar met enige variatie over de scenario's; zo is in Midden de koopgeneigdheid onder verhuiscgeneigde huishoudens 52%, terwijl die in Laag 48% en in Hoog 56% is.

Voor de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw en de sloop, ofwel de bouwstrategie, zijn in het Socrates-model verschillende keuzes te maken. In de basis wordt in Socrates de nieuwbouw zoveel mogelijk afgestemd op de vraag van de woonconsument. Rekening houdend met de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de dynamiek achter de verhuisprocessen worden in de woningmarktsimulaties de vraag vanuit de huishoudens en het (vrijkomend doorstroom)aanbod in de woningvoorraad met elkaar geconfronteerd. Daarbij zoekt het model zelf naar de meest 'optimale' invulling van de nieuwbouw, opdat de woonconsument daarmee het best bediend wordt. De kwalitatieve invulling van de nieuwbouw en sloop, en daarmee ook de woningvoorraad in een willekeurig prognosejaar, is daarmee een resultaat van de woningmarktsimulatie. Daarbij richt het model zich in eerste instantie op de vraag van doorstromers, omdat een verhuizing van een doorstromer naar een nieuwe woning een reeks van verhuizingen met zich mee kan brengen. Deze strategie wordt **Doorstroom** genoemd.

² Stoeldraijer L. en C. van Duin, 2018, Kernprognose 2018–2060: immigratie blijft hoog.

Vanuit het consumentgericht bouwen kan uiteraard ook de keuze gemaakt worden om starters net zo veel kansen te bieden als doorstromers. Deze strategie wordt **Gelijk** genoemd. Een nieuwe woning voor een starter helpt vooral de starter, maar faciliteert andere huishoudens niet bij het maken van een volgende stap in de wooncarrière³.

In dit hoofdstuk worden in principe de uitkomsten van de Doorstroom-strategie getoond. Wel benoemen we in de tekst, waar relevant, ook kort de resultaten van de Gelijk-strategie.

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van alle uitgangspunten van de drie scenario's opgenomen.

4.2 Gewenste nieuwbouw en voorraaduitbreiding (Midden)

Het middenhuursegment is bij uitstek een segment waarvan de groei tot stand kan komen door huurprijsaanpassingen (vooral huurverhogingen) – met name bij een bewonerswissel – of door omzettingen van koop- naar huurwoningen. Dit laatste neemt de afgelopen jaren toe: een toenemend aantal kleine particuliere beleggers koopt woningen om die vervolgens te verhuren, veelal in de vrije sector (maar lang niet altijd in het middensegment). Gemeenten hebben daar echter weinig grip op en kunnen er in hun woonbeleid niet of nauwelijks op sturen. Gemeenten en provincies kunnen wel sturen op de nieuwbouw van middenhuur. Nieuwbouw vormt echter niet de enige wijze waarop het aantal middenhuurwoningen zou kunnen toenemen. Daarom wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan zowel de gewenste nieuwbouw als aan de totale netto voorraadontwikkeling van het middenhuursegment. De netto voorraadontwikkeling is het saldo van nieuwbouw, sloop, verkopen van huurwoningen en huurprijsaanpassingen. Deze aantallen geven daarmee een completer beeld van de gewenste ontwikkeling van het middenhuursegment.

4.2.1 Vraag versus aanbod

In deze paragraaf beschrijven we de gewenste toekomstige nieuwbouw van middenhuurwoningen volgens scenario Midden. Het totale kwantitatieve nieuwbouwprogramma – het aantal nieuwbouwwoningen per jaar per gemeente – staat al vast voordat de woningmarktsimulatie wordt uitgevoerd. In de periode 2019 t/m 2030 wordt in de Primos- en Socrates-prognoses (versie 2019) een nieuwbouw van 887 duizend woningen verwacht. Voor de eerste jaren is dit aantal gebaseerd op de bij gemeenten aanwezige plancapaciteit. Voor de jaren vanaf 2025 is de groei van het aantal huishoudens mede bepalend voor de verwachte omvang van de nieuwbouw. Met het aantal van 887 duizend woningen wordt het huidige woningtekort deels maar niet volledig weggewerkt. Aan de andere kant geven de gehanteerde (totale) nieuwbouwaantallen wel aan wat er realistisch gezien mogelijk is wat betreft nieuwbouw.

Het kwantitatieve programma is vervolgens in de simulatie kwalitatief 'ingekleurd' op basis van de confrontatie tussen vraag en aanbod en de kwalitatieve mismatch die daarbij wordt gesignaleerd. Daarbij wordt primair gekeken naar de wensen van doorstromers op de woningmarkt. Als zij verhuizen naar een

³ Meer over het verschil tussen de twee bouwstrategieën is te vinden in het ABF-rapport "Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt. Prognose en Scenario's 2019-2030" (mei 2019). Dat rapport is te vinden op de website van de Rijksoverheid en op de website van ABF.

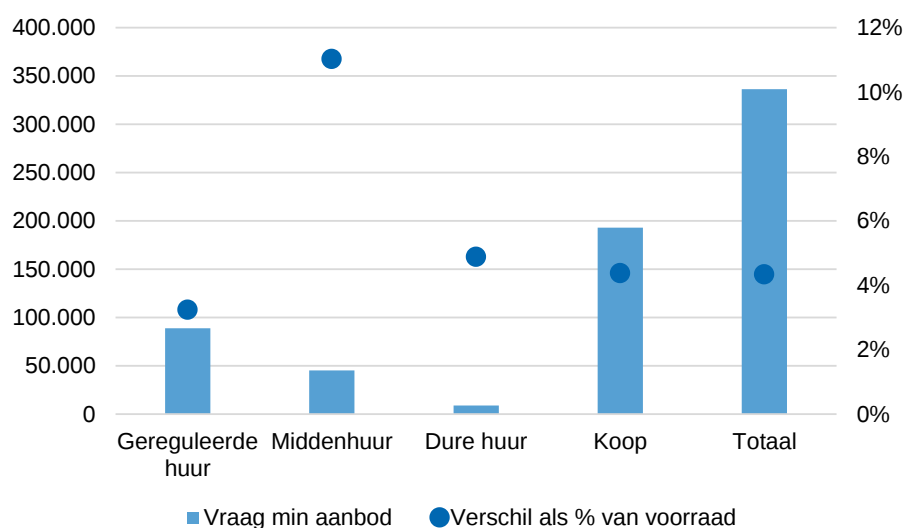
betere woning maken zij aanbod vrij voor starters. Realisatie van het kwalitatief ingekleurde woningbouwprogramma leidt er daarom toe dat de doorstroming op de woningmarkt wordt vergroot. Het kwalitatief ingevulde programma noemen we de 'consumentgerichte nieuwbouw' en die staat hier centraal.

Er zijn geen landelijke gegevens over het *jaarlijkse* aantal vragers naar middenhuurwoningen. Het WoON geeft daar eens in de drie jaar inzicht in. Hoeveel vragers er in de middenhuur geen woning van hun eerste voorkeur kunnen vinden en dan uitwijken naar een ander segment is dus niet bekend.

In Socrates worden vraag en aanbod elk jaar gesimuleerd. De vraag bestaat uit starters en doorstromers – inclusief buitenlandse migranten (op basis van de Primos-prognose) – en het aanbod bestaat uit het aanbod uit de bestaande voorraad en de consumentgerichte nieuwbouw. Als het verschil tussen vraag en aanbod tegen de bestaande voorraad wordt afgezet, wordt duidelijk in welk segmenten de spanning in relatie tot de huidige voorraad het hoogst is.

In het eerste jaar van de Socrates-simulatie is de vraag van huishoudens in het gereguleerde segment ongeveer 90 duizend hoger dan het aanbod. In het middenhuursegment is het verschil tussen vraag en aanbod 45 duizend. Als percentage van de bestaande voorraad komt laatstgenoemd aantal neer op 11%. In de gereguleerde en dure huursector en in de koopsector is de jaarlijkse mismatch tussen vraag en aanbod als percentage van de voorraad aanmerkelijk kleiner (Figuur 4-1).

Figuur 4-1: Vraag min aanbod in jaar 1 Socrates-simulatie, per segment en als % van de bestaande voorraad;
bron: Socrates 2019 (scenario Doorstroom), scenario Midden



Let wel: het verschil tussen vraag en aanbod staat niet gelijk aan de bouwopgave voor de middenhuur. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de gewenste nieuwbouw in de middenhuur.

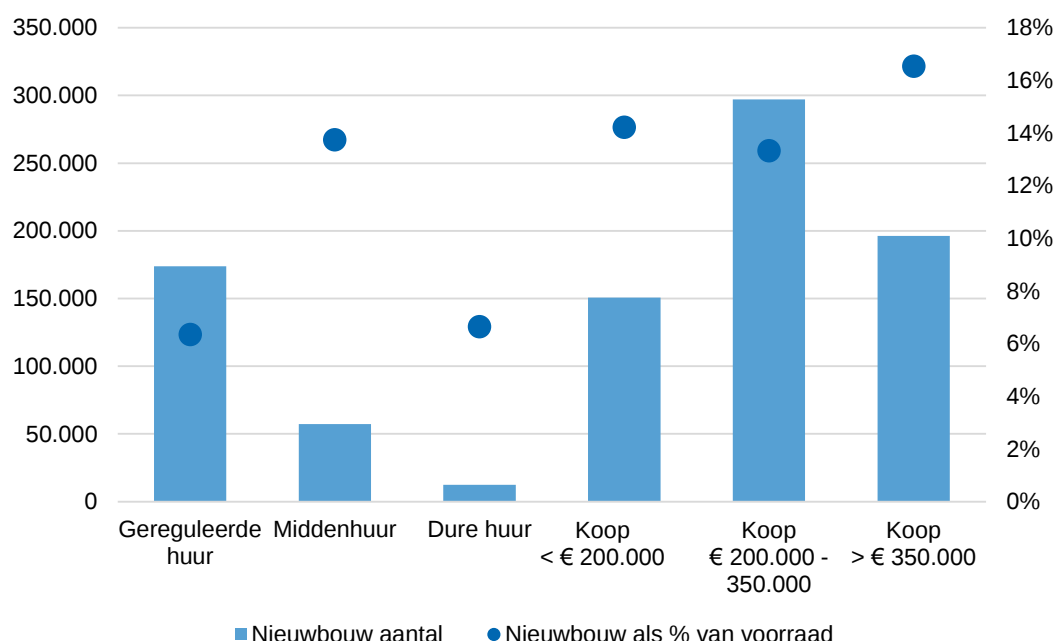
Ook uit de resultaten van WoON 2015 bleek dat de mismatch tussen vraag en aanbod in de vrije huursector naar verhouding het grootst is. De aantallen van vraag en aanbod – en het verschil daartussen – in WoON en Socrates kunnen niet direct één op één met elkaar worden vergeleken. In WoON wordt bij de vragers in

de markt geen rekening gehouden met (personen in) huishoudens die niet op de reguliere woningmarkt wonen: statushouders en institutionele huishoudens en buitenlands migranten. Die groepen worden immers niet ondervraagd. In de gesimuleerde vraag in Socrates worden die groepen wel meegenomen in de vraag. Het aanbod in WoON betreft het doorstroomaanbod en niet het aanbod uit nieuwbouw. In Socrates wordt het (consumentgerichte) aanbod uit nieuwbouw wel bij aanbod meegerekend.

4.2.2 Nieuwbouw

In de periode 2019 t/m 2030 bestaat de consumentgerichte nieuwbouw in de middenhuur in scenario **Midden** (strategie **Doorstroom**) uit 57 duizend woningen. Dat komt neer op 14% van de woningvoorraad in dat segment in 2019. Dat percentage is fors hoger dan bij sociale huur en dure huur en vergelijkbaar met de percentages in de goedkope en middeldure koop (Figuur 4-2). Gemiddeld gaat het in de genoemde periode om een consumentgerichte nieuwbouw van 4,8 duizend middenhuurwoningen per jaar bij een totale veronderstelde nieuwbouw van gemiddeld 74 duizend woningen per jaar. In het scenario **Midden** met de **Gelijk**-strategie (ook meewegen van woonwensen van starters) is de consumentgerichte nieuwbouw in de middenhuur in dezelfde periode 69 duizend woningen (gemiddeld 5,8 duizend per jaar). Het verschil tussen beide bouwstrategieën is dus niet heel groot.

Figuur 4-2: Consumentgerichte nieuwbouw naar segment in aantallen (linker as) en als % van de voorraad in 2019 (rechter as), 2019 t/m 2030; bron: Socrates 2019 (Doorstroom), scenario Midden



De gewenste nieuwbouw in de middenhuur in de periode 2019 t/m 2030 kan ook worden uitgedrukt als percentage van de totale verwachte nieuwbouw in die periode. Het gaat landelijk om 6%: in sommige regio's is dit fors meer, in andere juist minder (zie verderop). Bij gebrek aan gegevens kan dit percentage niet goed vergeleken worden met de nieuwbouw van middenhuur van de laatste jaren.

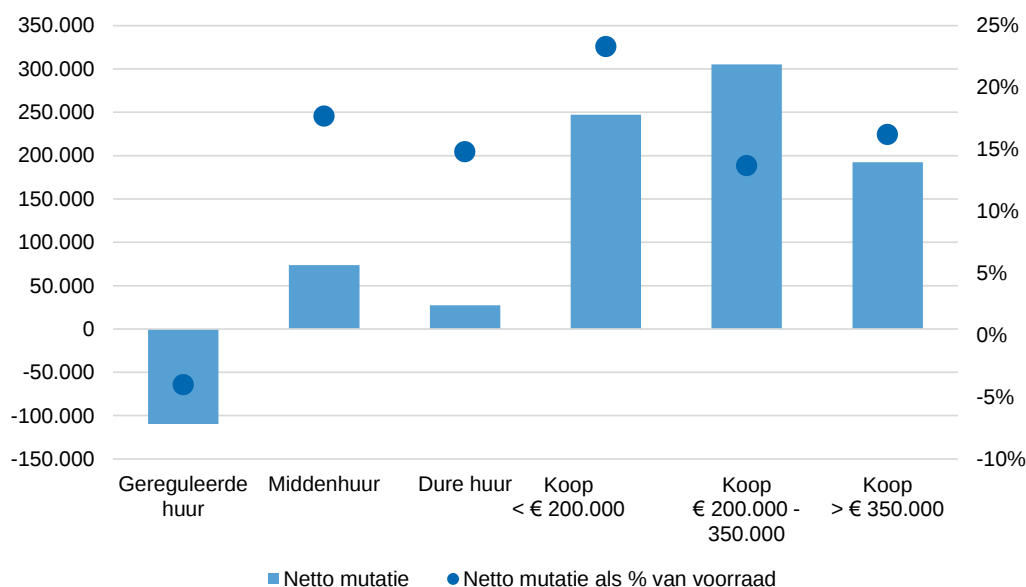
Er zijn zowel eengezinswoningen als appartementen (meergezinswoningen) in de middenhuur. Er is binnen het middenhuursegment behoefte aan extra woningen in beide segmenten. Zowel in absolute als in relatieve zin is de groei van de behoefte het sterkst bij appartementen. De totale consumentgerichte nieuwbouw van middenhuur bestaat voor 14% uit eengezinswoningen en voor 86% uit appartementen. De consumentgerichte nieuwbouw van eengezinswoningen bedraagt 4% van de bestaande voorraad. Bij appartementen is dat 23%. Het aantal appartementen met een middenhuur zou dus duidelijk sterker mogen toenemen door nieuwbouw dan het aantal eengezinswoningen in die prijsklasse.

4.2.3 Netto voorraadgroei

Zoals aangegeven verschilt de gewenste netto groei van de voorraad middenhuur van de gewenste nieuwbouw in dat segment. In scenario **Midden** (bouwstrategie **Doorstroom**), dat hier centraal staat, bedraagt de nieuwbouw 57 duizend in de periode 2019 t/m 2030 en de totale netto voorraadgroei 74 duizend. Het verschil van 17 duizend is het saldo van huurprijsaanpassingen (+ 33 duizend) enerzijds en omzettingen⁴ (-15 duizend) en sloop (-2 duizend) anderzijds. Per jaar gaat het gemiddeld om een netto groei van ruim 6 duizend middenhuurwoningen per jaar bij een totale netto voorraadgroei (nieuwbouw minus sloop) van gemiddeld 61 duizend woningen per jaar.

De gewenste netto groei van de middenhuur in de periode 2019 t/m 2030 is 18% (Figuur 4-3). Alleen bij de goedkope koop is dat aandeel nog hoger (Figuur 4-3).

Figuur 4-3: Netto voorraadmutaties per segment, in aantallen (linker as) en als % van de voorraad in 2019 (rechter as), 2019 t/m 2030; bron: Socrates 2019 (Doorstroom), scenario Midden



⁴ Het jaarlijkse kwantitatieve aantal omzettingen en sloop (in totaal over de gehele woningmarkt) in Socrates wordt bepaald aan de hand van recente (gerealiseerde) trends. Als het totaal aantal omzettingen en sloop verandert, dan heeft dat ook invloed op de aantallen per segment (zoals de middenhuur). De verschillende mutaties (nieuwbouw, huurprijsaanpassingen, omzettingen en sloop) geven een idee van hoe de netto voorraadontwikkeling per segment tot stand kan komen. In de praktijk kan het accent juist meer of minder leggen op bepaalde typen mutaties.

De netto groei van de middenhuur bedraagt 74 duizend woningen. De netto groei van de gehele woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) bedraagt 736 duizend woningen. De middenhuur heeft daarmee een aandeel van 10% in het totaal.

In de bouwstrategie **Gelijk** (ook meewegen woonwensen van starters) is de gewenste netto voorraadgroei van de middenhuur in dezelfde periode 83 duizend woningen. Het verschil tussen beide bouwstrategieën is dus niet heel groot.

4.3 Bandbreedte scenario's

De behoefte aan nieuwbouw van middenhuurwoningen verschilt tussen de drie scenario's. Niet alleen de nieuwbouw verschilt tussen de scenario's maar ook de mate waarin de middenhuur groeit als gevolg van huurverhogingen, met name die bij mutatie (harmonisatie). De belangrijkste aanname die daarbij een rol speelt is het aandeel vrijkomende en potentieel te liberaliseren woningen – gelet op het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel – dat per jaar daadwerkelijk wordt geliberaliseerd (verhuurd boven liberalisatiegrens). In bijlage 1 zijn deze en alle andere veronderstellingen overzichtelijk samengevat.

In het scenario Laag leiden prijsaanpassingen op zichzelf (los van andere typen mutaties) tot een lichte krimp van de voorraad middenhuur. In het scenario Midden groeit de middenhuur door prijsaanpassingen met ruim 33 duizend woningen (2019 t/m 2030). In het hoge scenario is die groei zelfs 102 duizend.

Doordat in het lage scenario de middenhuur niet groeit (maar juist iets krimpt) door huuraanpassingen is er in dat scenario meer nieuwbouw van middenhuur noodzakelijk om aan de vraag te voldoen. De consumentgerichte nieuwbouw in de middenhuur ligt daarom hoger dan in Midden (75 duizend tegen 57 duizend). In het lage scenario ligt bovendien de wens om te huren wat hoger.

In het hoge scenario groeit de middenhuur nog sterker door prijsaanpassingen en bedraagt, mede daardoor, de consumentgerichte nieuwbouw in dat segment wat minder. In het hoge scenario ligt bovendien de wens om te huren wat lager en is de koopgeneigdheid juist hoger.

De verschillen tussen de scenario's laten zien dat de benodigde of gewenste nieuwbouw van middenhuur – niet alleen in het model maar ook in de praktijk – deels afhangt van het huurprijs- en liberalisatiebeleid van verhuurders.

Het totaal aantal te slopen woningen (over de gehele woningmarkt bezien) wordt trendmatig afgeleid en is in scenario Laag naar beneden bijgesteld en in scenario Hoog naar boven bijgesteld. In economisch gunstige tijden is immers doorgaans meer financiële ruimte voor herstructurering (sloop en nieuwbouw). In de middenhuur worden echter nauwelijks woningen gesloopt.

Het totaal aantal omzettingen (van huur naar koop) wordt eveneens trendmatig afgeleid en kwalitatief ingekleurd op basis van de mismatch tussen vraag en aanbod. In scenario Laag is het aantal omzettingen naar beneden bijgesteld en in scenario Hoog naar boven. Een beperk deel van de groei van de voorraad door nieuwbouw en prijsaanpassingen wordt weer 'teniet gedaan' door deze omzettingen.

Ter vergelijking zijn in het rechterdeel van de tabel de mutaties voor de totale woningvoorraad weergegeven. Op het niveau van de totale woningvoorraad is er vanzelfsprekend geen sprake van een groei of afname door omzettingen of prijsaanpassingen.

Tabel 4-1: Mutaties woningvoorraad middenhuur en totale voorraad (x 1.000), 2019 t/m 2030, scenario's Laag, Midden en Hoog; bron: Socrates 2019 (Doorstroom), scenario's Laag, Midden en Hoog

	Middenhuur			Totale woningvoorraad		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Nieuwbouw	75	57	39	862	887	932
w.v. eengezins	12	8	6	424	456	498
w.v. appartement	63	49	33	438	432	433
Sloop	-1	-2	-5	-126	-151	-196
w.v. eengezins	-1	-2	-3	-61	-74	-97
w.v. appartement	0	-1	-1	-65	-77	-98
Omzettingen	-10	-15	-24	0	0	0
w.v. eengezins	-6	-8	-12	0	0	0
w.v. appartement	-3	-6	-13	0	0	0
Prijsaanpassingen	-6	33	102	0	0	0
w.v. eengezins	-3	13	43	0	0	0
w.v. appartement	-3	20	60	0	0	0
Mutaties	58	74	112	737	736	736
w.v. eengezins	1	12	34	363	381	401
w.v. appartement	56	62	78	373	355	335

In onderstaande tabel zijn de hierboven gepresenteerde mutaties nogmaals te zien, maar dan weergegeven als gemiddelden per jaar (ook hier afgerond op duizendtallen). Belangrijk om op te merken is dat de jaarlijkse gewenste nieuwbouw en voorraauditbreiding – zowel in de middenhuur als van de woningvoorraad als geheel – in de eerstkomende jaren hoger ligt dan in de jaren aan het eind van de gehanteerde periode (2019 t/m 2030).

Tabel 4-2: Mutaties woningvoorraad middenhuur en totale voorraad gemiddeld per jaar (x 1.000), 2019 t/m 2030, scenario's Laag, Midden en Hoog; bron: Socrates 2019 (Doorstroom), scenario's Laag, Midden en Hoog

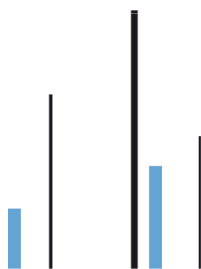
	Middenhuur			Totale woningvoorraad		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Nieuwbouw	6	5	3	72	74	78
w.v. eengezins	1	1	0	35	38	42
w.v. appartement	5	4	3	36	36	36
Sloop	0	0	0	-10	-13	-16
w.v. eengezins	0	0	0	-5	-6	-8
w.v. appartement	0	0	0	-5	-6	-8
Omzettingen	-1	-1	-2	0	0	0
w.v. eengezins	-1	-1	-1	0	0	0
w.v. appartement	0	-1	-1	0	0	0
Prijsaanpassingen	0	3	9	0	0	0
w.v. eengezins	0	1	4	0	0	0
w.v. appartement	0	2	5	0	0	0
Mutaties	5	6	9	61	61	61
w.v. eengezins	0	1	3	30	32	33
w.v. appartement	5	5	7	31	30	28

4.4 Onzekerheden

De toekomstige vraag naar middenhuur is onzeker en afhankelijk van een reeks van factoren. Met name de toegang tot en betaalbaarheid van de koopsector en sociale huursector zijn van belang. Hieronder staan enkele van de belangrijkste factoren benoemd.

- Flexibilisering van de arbeidsmarkt: meer flexibele contracten
- Toegang tot de sociale huursector: maximale inkomensgrens (EC-grens), wel of niet verlengen van de tijdelijke verhoging en het wel of niet differentiëren van de inkomensgrens naar huishoudtype
- Toegang tot de koopsector: hypothecaire financieringslastnormen (Nibud) en *loan-to-value* ratio
- Betaalbaarheid van de koopsector: ontwikkeling huizenprijzen en fiscale behandeling van de eigen woning (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait)

Veranderingen in bovenstaande factoren kunnen leiden tot verschuivingen in de woonvoorkeuren van verhuiscapabele huishoudens en zodoende tot een andere inschatting van de toekomstige behoefte aan middenhuur.



Bijlage 1: Scenario's in Socrates 2019

Tabel: Uitgangspunten (landelijke aantallen) per scenario in Socrates 2019; bron: ABF

	Laag Doorstroom	Midden Bouwtrend	Midden Doorstroom	Midden Gelijk	Hoog Doorstroom
Demografische ontwikkeling					
Nationale bevolking obv CBS kernprognose 2018-2060	Alle scenario's: regionale ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd o.b.v. Primos 2019				
Inkomens per jaar (reëel)					
2018-2020 (o.b.v. CPB in alle scenario's)	0.3% (2018), 1,6% (2019), 1,3% (2020)				
2021-2024	0,10%	0,40%	0,40%	0,40%	0,70%
vanaf 2030 (2024 - 2030 lineair)	0,40%				
Woonvoorkeuren					
Woningtype/woonmilieu	Alle scenario's: WoON2018				
Vookeur koop tov WoON (procentpunt)	-3,8%	-	-	-	3,7%
Verhuisgeneigdheid tov WoON	-5,0%	-	-	-	5,0%
Woningproductie					
2020-2024 per jaar					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	80.500	83.500	83.500	83.500	88.500
- Sloop	9.500	12.500	12.500	12.500	17.500
- Toename voorraad	71.000	71.000	71.000	71.000	71.000
- Verkoop huurwoningen	9.000	11.000	11.000	11.000	14.000
2025-2030					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	65.500	67.500	67.500	67.500	70.500
- Sloop	11.000	13.000	13.000	13.000	16.000
- Toename voorraad	54.500	54.500	54.500	54.500	54.500
- Verkoop huurwoningen	8.000	11.000	11.000	11.000	14.000
Kwalitatief bouwprogramma					
Bouwen ten behoeve verkleinen tekort Doorstromers (D), Starters (S); of trend (T)	D	T	D	D + S	D
Boveninflatoire huurverhogingen					
Periode 2020-2024, (2018 en 2019 gelijk aan Midden)					
Gereguleerde sector, onder inkomensgrens	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	4,0%
Geliberaliseerde sector	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment					
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	60%	65%	65%	65%	70%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nw WWS)	80%	85%	85%	85%	90%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja	ja	ja
Aandeel dat onder aftoppingsgrens blijft	30%	25%	25%	25%	20%
Aandeel dat onder de aftoppinsgrens gebracht wordt	30%	25%	25%	25%	20%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector					
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja	ja	ja