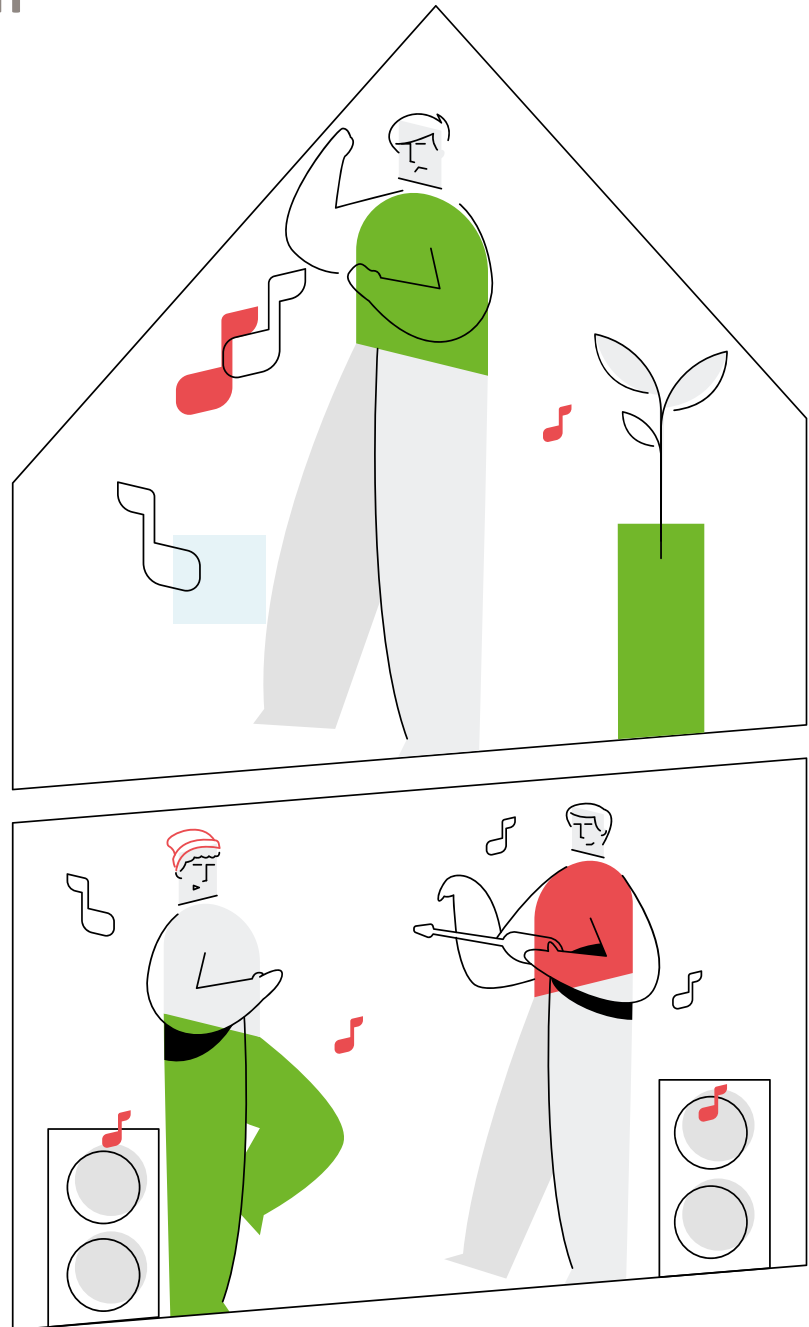


Een evaluatie van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen op de realisatie van middenhuurwoningen



Rowin Heijmans

Radboud Universiteit
Nijmegen

Faculteit der
Managementwetenschappen

Opleiding Bestuurskunde

Masterthesis

31 augustus 2022

Scriptiebegeleider: Dr. S. van
Voorst

25.063 woorden

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	31 augustus 2022
TITEL	Een evaluatie van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen op de realisatie van middenhuurwoningen
OPDRACHTGEVER	Radboud Universiteit Nijmegen
AUTEUR(S)	Rowin Heijmans (S1087990)
PROJECT	Masterthesis
STATUS	Afgerond

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Voorwoord

Voor u ligt mijn masterthesis: een evaluatie van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen op de realisatie van middenhuurwoningen. In deze masterthesis wordt geëvalueerd in hoeverre de herziene Woningwet, inclusief flankerende beleidsmaatregelen, woningcorporaties voldoende maatschappelijk en/of financiële aanleiding biedt om daadwerkelijk middenhuurwoningen te realiseren. Voordat u deze scriptie leest, wil ik graag nog een aantal mensen bedanken die een waardevolle bijdrage hebben geleverd tijdens het schrijven van deze masterthesis.

Allereerst wil ik Stijn van Voorst, mijn scriptiebegeleider vanuit de Radboud Universiteit, bedanken voor alle feedback die hij mij gegeven heeft gedurende het schrijven van mijn masterthesis. Deze feedback zorgde ervoor dat ik werd uitgedaagd om te blijven reflecteren op de stukken tekst die ik aanleverden. Aan de hand van de woordelijke feedback tijdens de feedbackgesprekken en schriftelijke feedback werd ik goed op weg geholpen om mijn masterthesis telkens te verbeteren. Heel veel dank hiervoor!

Daarnaast wil ik mijn collega Laurens van Dongen, mijn stagebegeleider vanuit Companen, bedanken voor alle begeleiding, gesprekken, tips en leermomenten die hij mij tijdens deze stage geboden heeft. Mede dankzij hem heb ik veel geleerd over de woningmarkt en de leefomgeving. Tevens wil ik hem bedanken voor alle wekelijkse mentorgesprekken en gesprekken over de voortgang van mijn afstudeeronderzoek. De mentorgesprekken hebben mij geholpen om bepaalde doelen voor mezelf op te stellen, deze doelen na te streven en een update over de voortgang van projecten binnen Companen te geven. Deze gesprekken heb ik als zeer prettig ervaren! Dus bedankt hiervoor! In het kader van de gesprekken over mijn afstudeeronderzoek wil ik naast Laurens van Dongen ook mijn collega Jeroen Wissink, Adviseur/ Onderzoeker binnen Companen, bedanken. Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat ik zeer nuttige feedback heb ontvangen van twee collega's met specialistische kennis over de woningmarkt en leefomgeving. Deze feedback heeft ervoor gezorgd dat ik veel geleerd heb over mijn thesisonderwerp en heb ik gebruikt om mijn masterthesis te verbeteren.

Tevens wil ik alle medewerkers van woningcorporaties die ik heb mogen interviewen ten bate van mijn masterthesis bedanken voor de medewerking! Het waren zeer inspirerende en waardevolle gesprekken welke hebben geholpen om de benodigde data voor mijn masterthesis te verzamelen. Zonder jullie kon ik dit onderzoek nooit afronden! Dus nogmaals bedankt voor de medewerking!

Als laatste wil ik Companen bedanken voor de kans die ze mij geboden hebben om stage te lopen binnen hun organisatie. Daarnaast wil ik ze bedanken voor de ruimte die ze mij gegeven hebben om mijn masterthesis bij hen te schrijven. Tevens wil ik alle collega's bedanken voor de vriendelijkheid, collegialiteit, prettige samenwerking, nuttige tips en alle leermomenten die ik binnen Companen heb gehad!

Ten slotte wens ik u veel leesplezier!

Rowin Heijmans

Nijmegen/ Arnhem, 31 augustus 2022

Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Probleemstelling	8
1.2.1	Doelstelling	9
1.2.2	Vraagstelling	9
1.3	Voorbeschouwing theoretisch kader	9
1.4	Voorbeschouwing methodologisch kader	10
1.5	Wetenschappelijke relevantie	11
1.6	Maatschappelijke relevantie	11
1.7	Opbouw van het verslag	12
1.8	Planning van het onderzoek	12
2	Beleidskader	14
2.1	Onderscheid tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten	14
2.2	Wijzigingen herziene Woningwet 2022	15
3	Theoretisch kader	20
3.1	Maatschappelijke beoordelingscriteria	20
3.1.1	Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden	20
3.1.2	Creëren van sociale menging in wijken	21
3.1.3	Doorstroming scheefhuurders	22
3.1.4	Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden	23
3.2	Financieel beoordelingscriterium: verhoging rendement op middenhuur	24
3.3	Overzicht maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria	25
3.4	Flankerende beleidsmaatregelen	26
3.4.1	Opschorting van de markttoets	26
3.4.2	Afschaffing verhuurderheffing	27
3.4.3	Vennootschapsbelasting	28
3.4.4	Huurprijsbescherming op middenhuur	29
3.5	Overzicht flankerende beleidsmaatregelen	30
4	Methodologisch kader	32
4.1	Onderzoeksstrategie	32
4.2	Onderzoekseenheden	33
4.3	Methode van dataverzameling: Semigestructureerde interviews	34
4.4	Operationalisatie	35
4.4.1	Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden	35
4.4.2	Creëren van sociale menging in wijken	36
4.4.3	Doorstroming scheefhuurders	37
4.4.4	Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden	39
4.4.5	Verhoging rendement op middenhuur	40
4.4.6	Opschorting van de markttoets	41
4.4.7	Afschaffing verhuurderheffing	42
4.4.8	Vennootschapsbelasting	43
4.4.9	Huurprijsbescherming op middenhuur	44
4.5	Methode van analyse	45

4.6	Betrouwbaarheid en validiteit	48
4.6.1	Betrouwbaarheid	49
4.6.2	Validiteit	49
5	Analyse	51
5.1	Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden	51
5.2	Creëren van sociale menging in wijken	55
5.3	Doorstroming scheefhuurders	58
5.4	Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden	61
5.5	Verhoging rendement op middenhuur	65
5.6	Opschorting van de markttoets	68
5.7	Afschaffing verhuurderheffing	71
5.8	Vennootschapsbelasting	72
5.9	Huurprijsbescherming op middenhuur	74
6	Conclusie en discussie	77
6.1	Conclusie	77
6.1.1	Beantwoording hoofdvraag	77
6.1.2	Vergelijking met eerder onderzoek	81
6.2	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek en praktijk	83
6.3	Reflectie op uitvoering en beperkingen onderzoek	85
6.3.1	Reflectie op gebruikte theorieën	85
6.3.2	Reflectie op gemaakte methodologische keuzes	86
	Literatuurlijst	87
	Bijlage 1: Interviewguide	94
	Bijlage 2: Afkortingenlijst	103
	Bijlage 3: Interviewlijst	104

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Momenteel is er sprake van een tekort van 80.000 tot 100.000 middenhuurwoningen. Er bestaat hierdoor een mismatch tussen de vraag naar en het aanbod van middenhuurwoningen. Het aanbod is hierbij laag terwijl de vraag naar middenhuurwoningen hoog is (Dopper, Geuting & Lentferink, 2020, p. 5). Voorheen moesten woningcorporaties zich namelijk houden aan hun kerntaak: het realiseren, toewijzen en verhuren van betaalbare sociale huurwoningen aan mensen met lage inkomens. In de Woningwet 2015 hadden zij beperkt de ruimte om hiervan af te wijken. Hierdoor waren de mogelijkheden om in middenhuurwoningen te investeren beperkt aangezien het middensegment niet onder hun kerntaak viel (Overheid, 2015). Vanaf 1 januari 2022 is de Woningwet echter gewijzigd. De wijzigingen zorgen er mede voor dat er ruimte aan woningcorporaties wordt geboden om van de kerntaak af te wijken. Hierdoor hebben zij meer ruimte gekregen om te investeren in middenhuurwoningen.

De doelgroepen die gebaat zijn bij middenhuurwoningen zijn personen die tussen wal en schip vallen. Zij verdienen te veel voor sociale huurwoningen maar te weinig voor koopwoningen. Middenhuurwoningen zijn qua prijsklasse (€750,- tot €1.000,- huur per maand) een middenweg tussen beide waardoor er meer kansen ontstaan voor hen om aan een woning te komen (Aedes, 2021a). Hieronder vallen bijvoorbeeld starters of jonge gezinnen die geen mogelijkheid tot huisvesting hebben in sociale huurwoningen in de woningcorporatiesector en geen huis kunnen of willen kopen (Ollongren, 2018, p. 1). Een andere doelgroep die erg gebaat is bij voldoende middenhuurwoningen zijn ‘spoedzoekers’. Dit zijn woningzoekenden die door een bepaalde gebeurtenis in hun leven met spoed een nieuwe woning nodig hebben (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, z.j. a). Zij hebben vaak een te laag inkomen om een woning te kopen en staan vaak nog niet ingeschreven bij een woningcorporatie. Middenhuurwoningen kunnen een uitkomst bieden om hen op korte termijn aan een woning te helpen.

Er zijn al voor de invoering van de herziene Woningwet 2022 verschillende maatregelen genomen om de bouw van middenhuurwoningen te stimuleren. De zogeheten markttoets is namelijk opgeschort (VVD, D66, CDA & ChristenUnie, 2021, p. 14). Daarnaast hoeven woningcorporaties vanaf 2023 geen verhuurderheffing meer te betalen (VVD, D66, CDA & ChristenUnie, 2021, p.

12). De gevolgen van deze maatregelen zijn dat woningcorporaties vermoedelijk meer mogelijkheden hebben om meer in diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB-activiteiten) te investeren (Hylkema, 2021). Deze activiteiten moeten gefinancierd worden vanuit de eigen middelen van de woningcorporaties. Tot deze activiteiten behoren koopwoningen, bedrijfsmatig vastgoed, huurwoningen in de vrije sector en middenhuurwoningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, z.j. b). Op basis van de verruimde mogelijkheden zijn woningcorporaties bereid om de komende vijf jaar (2021-2025) €2,5 miljard te investeren in middenhuurwoningen. Dat bedraagt 56% meer dan de vorige vijfjaarperiode (2020-2024) (Dantuma, 2022).

Companen BV is een adviesbureau dat voor gemeenten, provincies, het rijk, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en projectontwikkelaars opdrachten uitvoert. Hierbij worden opdrachtgevers op alle mogelijke thema's binnen de woningmarkt en leefomgeving ondersteund met adviezen en analyses (Companen BV, z.j.).

In het begin van dit masterthesistraject leverde Companen een onderzoek van de Stecgroep aan om meer inzicht te verkrijgen in de huidige positie van middenhuurwoningen in de woningmarkt. In dat onderzoek wordt gesteld dat woningcorporaties zowel maatschappelijke als financiële argumenten hebben om middenhuurwoningen te realiseren. Een maatschappelijk argument is dat voldoende middenhuurwoningen zorgen voor een oplossing voor doelgroepen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Daarnaast bieden middenhuurwoningen mogelijkheden om sociale menging in wijken te creëren. Het aanbieden van middenhuurwoningen zou hiermee tegelijkertijd het aanpakken van maatschappelijke problemen zijn. Een financieel argument is dat de realisatie van middenhuur mogelijk leidt tot een verhoging van het rendement. Het is namelijk rendabel om het aanbod in middenhuurwoningen te verhogen. Middenhuurwoningen met een huurprijs van bijvoorbeeld 900 euro per maand leveren meer op dan sociale huurwoningen met een huurprijs van bijvoorbeeld 600 euro per maand. Tevens bestaat de mogelijkheid om nieuwe doelgroepen met de realisatie van middenhuurwoningen te bereiken. Bovendien kan er door middenhuurwoningen aan te bieden (vrije tak woningcorporaties), meer geld verworven worden om sociale huurwoningen te bouwen (sociale tak woningcorporaties) (Dopper, Geuting & Lentferink, 2020, p. 11).

1.2 Probleemstelling

De herziene Woningwet 2022 is pas net gewijzigd. Vermoedelijk hebben daarom de meeste woningcorporaties de herziene Woningwet vanwege de korte tijdsperiode nog niet volledig geïmplementeerd binnen hun organisatie. Het is daarom onbekend of de wijzigingen in de herziene Woningwet voldoende effect hebben op woningcorporaties zodat zij middenhuurwoningen zullen realiseren. Daarom zal er een ex-ante evaluatie plaatsvinden in dit onderzoek om de vermoedelijke effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen te meten. Hierbij wordt onderzocht of woningcorporaties door de wijzigingen in de herziene Woningwet wel of juist geen middenhuurwoningen gaan realiseren. Daarnaast worden de effecten van flankerende beleidsmaatregelen onderzocht. Deze maatregelen kunnen een versterkend of verzwakkend effect hebben op de mate waarin de herziene Woningwet invloed heeft op de realisatie van middenhuurwoningen. Daarnaast kunnen deze maatregelen een versterkend of verzwakkend effect hebben op de daadwerkelijke realisatie van middenhuurwoningen.

Een ex-ante evaluatie kan verricht worden voordat beleid in werking treedt. Hiermee wordt inzicht verkregen in de vermoedelijke effecten van beleidsvoornemens. Daarnaast worden met ex-ante evaluatie tijdens de beleidsvoorbereiding strategische keuzes inzichtelijk gemaakt voordat het beleid in werking treedt. Hiermee kan worden onderbouwd welke maatregelen nodig worden geacht om oplossingen voor problemen te vinden. Ten slotte kan systematisch achteraf verantwoording afgelegd worden door de vermoedelijke effecten van beleidsvoornemens te meten (Kenniscentrum voor Beleid en Regelgeving [KCBR], 2019; Van Beleidsbegroting naar Beleidsverantwoording [VBTB], 2003).

Het is relevant om te controleren of er al een ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet heeft plaatsgevonden voordat dit onderzoek wordt uitgevoerd. Hierdoor wordt voorkomen dat dit onderzoek een kopie wordt van een eerder gedane ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet. Bij het wetsvoorstel van de herziene Woningwet is gecontroleerd of er een ex-ante evaluatie gedaan is (Ollongren, 2020). Dit blijkt niet het geval te zijn. Het doen van een ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet zal daarom wetenschappelijk vernieuwende inzichten opleveren omdat dit nog niet eerder gedaan is.

1.2.1 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om te evalueren in hoeverre de herziening van de Woningwet, inclusief flankerende beleidsmaatregelen, woningcorporaties voldoende maatschappelijke en/of financiële aanleiding biedt om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Hierdoor kunnen woningcorporaties geadviseerd worden over de vermoedelijke effecten van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen op de realisatie van middenhuurwoningen.

1.2.2 Vraagstelling

De volgende hoofdvraag wordt in dit onderzoek gehanteerd:

In hoeverre biedt de herziening van de Woningwet, inclusief flankerende beleidsmaatregelen, woningcorporaties voldoende maatschappelijke en/of financiële aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren?

Aan de hand van de volgende deelvragen wordt getracht om de hoofdvraag te beantwoorden. De eerste drie deelvragen worden in het beleidskader en theoretisch kader beantwoord. De laatste twee deelvragen worden in de analyse beantwoord:

1. Wat houdt de herziene Woningwet voor woningcorporaties in?
2. Welke maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria worden in de academische literatuur genoemd die bruikbaar zijn om de herziene Woningwet te evalueren?
3. Welke flankerende beleidsmaatregelen hebben vermoedelijk een versterkend of verzwakkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria?
4. In hoeverre is de herziene Woningwet voldoende effectief in het voldoen aan de beoordelingscriteria zodat woningcorporaties middenhuurwoningen realiseren?
5. In hoeverre hebben flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren?

1.3 Voorbeschuwing theoretisch kader

In deze paragraaf wordt kort aangeduid welke maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria in de academische literatuur worden genoemd die bruikbaar zijn om de herziene Woningwet te

evalueren. De beoordelingscriteria vormen mogelijke maatschappelijke en financiële argumenten voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. De volgende maatschappelijke beoordelingscriteria komen in het theoretisch kader aan bod: huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden, creëren van sociale menging in wijken, de doorstroming van scheefhuurders en woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden. Daarnaast wordt in het theoretisch kader een financieel beoordelingscriterium genoemd om de herziene Woningwet te evalueren: verhoging van het rendement op middenhuur. Deze beoordelingscriteria zullen in het theoretisch kader nader toegelicht worden.

Daarnaast wordt in deze paragraaf benoemd welke flankerende beleidsmaatregelen vermoedelijk een versterkend of verzwakkend effect hebben op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. De beleidsmaatregelen die vermoedelijk een versterkend effect hierop hebben zijn de opschorting van de markttoets, de afschaffing van de verhuurderheffing en de huurprijsbescherming op middenhuur. De beleidsmaatregel die vermoedelijk een verzwakkend effect heeft op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria is de vennootschapsbelasting.

1.4 Voorbeschouwing methodologisch kader

In het methodologisch kader wordt allereerst de onderzoeksstrategie van dit onderzoek besproken. In deze paragraaf wordt beargumenteerd waarom het type onderzoek dat verricht gaat worden een kwalitatief onderzoek is. Vervolgens wordt de methode van dataverzameling behandeld. In deze paragraaf wordt toegelicht waarom semigestructureerde interviews als methode van dataverzameling in dit onderzoek gebruikt worden. Daarna worden de onderzoekseenheden benoemd. Dit betreffen 8 woningcorporaties uit de Randstad en 8 woningcorporaties die niet uit de Randstad komen. Daarnaast is een onderscheid gemaakt tussen 5 kleine, 6 middelgrote en 5 grote woningcorporaties. In deze paragraaf wordt duidelijk waarom een onderscheid tussen de grootte en de locatie van woningcorporaties is gemaakt. Vervolgens worden alle beoordelingscriteria en flankerende beleidsmaatregelen geoperationaliseerd. De interviewvragen die daaruit volgen, geven aan hoe deze begrippen te meten zijn. In de volgende paragraaf wordt de methode van analyse toegelicht. De semigestructureerde interviews zullen opgenomen worden en daarna worden getranscribeerd. Vervolgens worden de effecten van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen gemeten aan de hand van effectscores. Ten slotte worden de betrouwbaarheid en de validiteit van dit onderzoek besproken in de laatste paragraaf.

1.5 Wetenschappelijke relevantie

Dit onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat de ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet een geschikt beoordelingskader biedt dat voor soortgelijk toekomstig onderzoek gebruikt kan worden. De beoordelingscriteria zijn namelijk opgesteld om de vermoedelijke effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen te meten. Deze beoordelingscriteria kunnen ook gehanteerd worden indien er een ex-post evaluatie van de herziene Woningwet uitgevoerd wordt. Hierbij kunnen de vermoedelijke effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen opnieuw worden gemeten. Daarnaast kunnen deze beoordelingscriteria voor een evaluatie van de herziene Woningwet na een aantal jaren gehanteerd worden. Hierbij kunnen de werkelijke effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen met behulp van de beoordelingscriteria gemeten worden.

1.6 Maatschappelijke relevantie

Dit onderzoek is maatschappelijk relevant omdat meerdere groepen hiermee geholpen worden. Voor de overheid is dit onderzoek maatschappelijk relevant omdat de herziene Woningwet geëvalueerd wordt. Op basis van deze evaluatie kan door de overheid bepaald worden hoe geschikt de herziene Woningwet, in combinatie met flankerende beleidsmaatregelen, is voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. Mocht dat niet het geval zijn, dan heeft de overheid een wetenschappelijke basis om de herziene Woningwet eventueel aan te passen.

Voor woningcorporaties is dit onderzoek maatschappelijk relevant omdat hiermee bepaald kan worden of de herziene Woningwet voldoende inspeelt op de maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria. Als bij enkele woningcorporaties blijkt dat de herziene Woningwet voldoende maatschappelijke en financiële aanleiding biedt om middenhuurwoningen te realiseren, zullen andere woningcorporaties wellicht snel volgen. Hierdoor kan het tekort van 80.000 tot 100.000 middenhuurwoningen opgevangen worden (Dopper, Geuting & Lentferink, 2020, p. 5).

Voor Companen is dit onderzoek maatschappelijk relevant omdat zij woningcorporaties kunnen adviseren om meer in middenhuurwoningen te investeren of niet. De ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet zorgt er namelijk voor dat Companen op de hoogte is van de kwaliteit van de herziene Woningwet in combinatie met de invloed van flankerende beleidsmaatregelen hierop. Hierdoor kunnen zij woningcorporaties adviseren of het maatschappelijk en financieel

aantrekkelijk genoeg is voor hen om in de huidige woningmarkt in middenhuurwoningen te investeren.

1.7 Opbouw van het verslag

Er wordt een masterthesis geschreven. In dit hoofdstuk is een inleiding geschreven van de masterthesis. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een beleidskader geschreven. In hoofdstuk 3 wordt het theoretisch kader geschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de methodologie behandeld. In hoofdstuk 5 vindt de analyse plaats. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de conclusie van deze masterthesis verwoord.

1.8 Planning van het onderzoek

Week	Inhoud	Deadline (9.00 uur)	Afspraak
Januari	Kennismakingsgesprek met begeleider		
Februari	Kennismakingsgesprek met begeleider en stagebegeleider		
11	Officiële start stage en scriptie	14 maart	
13	Conceptversie onderzoeksvoorstel af	28 maart	Maandag 28 maart
16	Onderzoeksvoorstel (versie 2) en theoretisch kader (versie 1)	20 april	Donderdag 21 april
19	Onderzoeksvoorstel (versie 3), theoretisch kader (versie 1) en methodologisch kader (versie 1)	11 mei	Donderdag 12 mei

22	Onderzoeksvoorstel (versie 4), theoretisch kader (versie 2) en methodologisch kader (versie 2) Als goedgekeurd -> start dataverzameling	30 mei	Dinsdag 31 mei
22-30	<i>Dataverzameling (interviews afleggen en resultaten interpreteren)</i>	<i>1 juni – 28 juli</i>	
29-32	<i>Zomervakantie scriptiebegeleider</i>	<i>22 juli t/m 14 augustus</i>	
34	Conceptversie scriptie inleveren (inclusief analyse + conclusie)	Maandag 22 augustus	Maandag 22 augustus
35	Definitieve eindversie scriptie inleveren	31 augustus	

2 Beleidskader

Allereerst worden in dit onderdeel diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB) onderscheiden en gedefinieerd. Kennis over deze begrippen is namelijk essentieel om de toelichting van de herziene Woningwet 2022 te begrijpen. Daarna worden de wijzigingen van de herziene Woningwet 2022 benoemd. Deze wijzigingen zijn relevant om de eerste deelvraag te beantwoorden: Wat houdt de herziene Woningwet voor woningcorporaties in?

Er zijn meerdere wijzigingen van de herziene Woningwet 2022 dan hier benoemd worden. Er is echter bewust gekozen om alleen de wijzigingen te noteren die mogelijk invloed hebben op de realisatie van middenhuurwoningen. Op deze manier worden alleen de wijzigingen genoteerd die relevant zijn in het kader van de hoofdvraag van deze masterthesis.

In deze paragraaf wordt bewust niet ingegaan op de flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet. Deze beleidsmaatregelen behoren namelijk niet tot de herziene Woningwet. Ze hebben daarentegen op verschillende manieren een versterkend of verzwakkend effect op de werking van de herziene Woningwet. Daarom is het relevant om de herziene Woningwet in het beleidskader toe te lichten. Hierdoor wordt een concreet beeld geschetst van de inhoud van de herziene Woningwet. Vervolgens kunnen de vermoedelijke effecten van flankerende beleidsmaatregelen op de herziene Woningwet in het theoretisch kader beschreven worden. Op deze manier ontstaat er een logisch opeenvolgend verhaal van de werking van de herziene Woningwet en de versterkende of verzwakkende effecten van flankerende beleidsmaatregelen hierop.

2.1 Onderscheid tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten

DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Hieronder valt de kerntaak van woningcorporaties: het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Woningcorporaties ontvangen vanuit de overheid geld om deze activiteiten te realiseren. Daarnaast mogen ze tegen een zeer lage rente geld lenen indien ze sociale woningbouwprojecten willen realiseren. Niet-DAEB-activiteiten betreffen diensten die niet van algemeen economisch belang zijn. Deze activiteiten moeten gefinancierd worden vanuit de eigen middelen van de woningcorporaties. Daarnaast betalen ze bij het realiseren van niet-DAEB-woningbouwprojecten een normale rente indien ze leningen hiervoor afsluiten. Tot deze

activiteiten behoren koopwoningen, bedrijfsmatig vastgoed, huurwoningen in de vrije sector en middenhuurwoningen. Deze activiteiten behoren niet tot de kerntaak van woningcorporaties (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, z.j. b). Vanaf 2018 is er een scheiding tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. De niet-DAEB-activiteiten van woningcorporaties worden hierbij ondergebracht bij een administratief gescheiden niet-DAEB-tak of een juridische dochteronderneming van de woningcorporatie. De reden van deze administratieve scheiding is om marktverstoring te voorkomen. Niet-DAEB-activiteiten worden namelijk strikt met de eigen middelen van woningcorporaties gefinancierd. Hierdoor is er geen sprake van een bevoorrechte concurrentiepositie ten opzichte van andere partijen. Woningcorporaties kunnen hun niet-DAEB-activiteiten namelijk niet meer financieren met de staatssteun. Misstanden worden hierdoor dus voorkomen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, z.j. c).

2.2 Wijzigingen herziene Woningwet 2022

Vrije toewijzingsruimte

De DAEB-inkomensgrens staat voor een inkomensgrens die loopt tot diensten van algemeen economisch belang: voor woningcorporaties vallen sociale huurwoningen hieronder. Het is bedoeld voor personen met een inkomen die loopt tot deze grens. Hierdoor wordt de doelgroep gehuisvest die voor sociale huurwoningen in aanmerking komt.

Woningcorporaties hebben de ruimte om 7,5% van hun woningen vrij toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben. De voorwaarde voor deze vrije toewijzingsruimte is dat de lokale of persoonlijke situatie het moeilijk maakt voor deze huishoudens om een passende woning te vinden. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hebben daarnaast de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte naar 15% te verruimen. Hierover moeten zij echter wel eerst prestatieafspraken gemaakt hebben (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021, p. 3). De mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens worden hiermee dus verruimd. Dit kan eventueel een negatieve invloed op de toewijzing van middenhuurwoningen hebben. Aangezien middeninkomens door deze verruiming niet alleen afhankelijk zijn van middenhuurwoningen om huisvesting te vinden.

Vervallen rendementsvereiste niet-DAEB

Het is een vereiste voor woningcorporaties dat de financiële continuïteit bij zowel de ‘Diensten van Algemeen Economisch Belang financiën’ (DAEB-tak) als de ‘geen Diensten van Algemeen Economisch Belang financiën (niet-DAEB-tak) gewaarborgd blijft. Dit rendementsvereiste komt te vervallen indien woningcorporaties niet-DAEB-activiteiten verrichten. In 2018 was de rendementseis in feite al definitief buiten werking gesteld maar nu is deze volledig vervallen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021, p. 4). Hierdoor worden woningcorporaties aangemoedigd om middenhuurwoningen te realiseren. Er mogen namelijk financiële risico’s genomen worden om middenhuurwoningen te realiseren. Zij kunnen hierdoor op hetzelfde niveau investeren in middenhuurwoningen als beleggers. Het vervallen van de rendementseis en het gelijke concurrentieniveau met beleggers zorgt er daarom voor dat het aantrekkelijk voor woningcorporaties is om in middenhuurwoningen te investeren.

Overhevelen bezit tussen DAEB en niet-DAEB

Woningcorporaties mogen verhuurde woningen overhevelen tussen de ‘diensten van algemeen belang financiën’ (DAEB-tak) en ‘geen diensten van algemeen economisch belang financiën’ (niet-DAEB-tak). Feitelijk komt het erop neer dat sociale huurwoningen getransformeerd mogen worden tot bijvoorbeeld middenhuurwoningen of andersom. Dit is mogelijk na de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en na zienswijzen van de gemeenten en huurdersorganisaties. Deze goedkeuring is niet nodig voor niet verhuurde DAEB-woningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2021, p. 4). Dit wetsartikel werkt twee kanten op: aan de ene kant worden bij de transformatie van sociale huurwoningen naar middenhuurwoningen meer middenhuurwoningen aangeboden. Maar bij de transformatie van middenhuurwoningen naar sociale huurwoningen worden juist minder middenhuurwoningen aangeboden.

Verhoging maximum investeringsbedrag

Het maximale investeringsbedrag voor woningcorporaties wordt verhoogd van maximaal 25.000 euro per verhuureenheid naar 37.500 euro per verhuureenheid (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021, p. 4). Door de verhoging van het maximale investeringsbedrag kan door woningcorporaties meer geïnvesteerd worden in middenhuurwoningen. Deze woningen zijn namelijk over het algemeen duurder. De verhoging van het maximale investeringsbedrag komt tegemoet aan deze hogere investeringskosten.

Maximumnorm leefbaarheid

Woningcorporaties spelen een grote rol om de leefbaarheid van wijken te vergroten. Daarom vervalt het maximum investeringsbedrag voor hen om in leefbaarheid te investeren. Deze maatregel moet ervoor zorgen dat de slagkracht van woningcorporaties rondom leefbaarheid vergroot wordt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021, p. 4). Woningcorporaties zouden door het vervallen van het maximumbedrag meer kunnen investeren in middenhuurwoningen om de leefbaarheid van een wijk te vergroten. Door sociale menging tussen lage inkomens en middeninkomens wordt de leefbaarheid namelijk verbeterd, zal later blijken in paragraaf 3.1.2 (Uitermark, 2003; Hochstenbach & Verloo, 2019, p. 325).

Niet-DAEB werkzaamheden voor derden

Vanuit de ‘geen diensten van algemeen economisch belang financiën’ (niet-DAEB-tak) mogen woningcorporaties niet-DAEB werkzaamheden voor derden verrichten. Voorbeelden hiervan zijn het verhuren en toewijzen van middenhuurwoningen. Op deze manier kunnen verhogingen in de woningvoorraad voor een specifieke doelgroep aangebracht worden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021, p. 4). Voor middeninkomens zouden daarom de hoeveelheid middenhuurwoningen door woningcorporaties vergroot kunnen worden.

Inkomensgrens sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen voor het wonen in sociale huurwoningen zijn gescheiden naar type huishouden en verhoogd. In 2021 werden 80% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €40.024 per jaar. Daarnaast werd 10% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van €40.024 tot €44.655 per jaar (de Jong, 2022). In 2022 geldt een verhoging en differentiatie van de inkomensgrenzen. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €40,765 per jaar vallen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Daarnaast mogen meerpersoonshuishoudens een inkomen tot €45.014 per jaar verdienen om het recht te hebben om in sociale huurwoningen te wonen (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2021, p. 3).

De verhoging en differentiatie van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen zorgt ervoor dat meer huishoudens toegang hebben tot sociale huurwoningen. Dit kan mogelijk een negatief effect hebben op de realisatie van middenhuurwoningen. Hoe meer huishoudens toegang tot sociale huurwoningen hebben, des te minder is het nodig om middenhuurwoningen te realiseren.

Uitzondering passend toewijzen ouderen

Passend toewijzen houdt in dat personen of huishoudens een woning krijgen toegewezen die past bij de hoogte van hun inkomen. Voor ouderen is een uitzondering op het passend toewijzen gemaakt. Het geldt specifiek voor ouderen waar het huidige inkomen binnen de maximale inkomensgrenzen valt maar wel over een hoog vermogen bezitten. Zij mogen indien ze dat wensen duurdere huurwoningen huren die passen bij hun woonwensen (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2021, p. 3). De mogelijkheden voor ouderen om in middenhuurwoningen te wonen worden door dit wetsartikel vergroot. Middenhuurwoningen vallen namelijk onder de duurdere huurwoningen die in dit wetsartikel besproken worden. Indien ouderen over een hoog vermogen beschikken, kunnen zij doorstromen naar middenhuurwoningen welke beter bij hun woonwensen passen.

Verplichtstelling woonvisie

Gemeenten zijn met de herziening van de Woningwet verplicht tot het vaststellen van de woonvisie. Woningcorporaties zullen hierbij, net als voorheen, een bod doen op de woonvisie. Op basis hiervan worden vervolgens prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties gemaakt. Volgens artikel 42 van de Woningwet moet dit bod ‘redelijk’ zijn. Gezien de ruimte die de herziene Woningwet biedt om middenhuur te realiseren, zijn er sterke argumenten voorhanden om middenhuurwoningen in het bod te betrekken. De verplichtstelling van de woonvisie biedt dus een mogelijkheid om van middenhuurwoningen een prioriteit in de woningbouw te maken (Ten Holter/Noordam Advocaten, 2021).

Bindend advies minister bij geschil

Wanneer gemeenten en woningcorporaties het niet eens kunnen worden over de prestatieafspraken, kan op basis van artikel 44 Woningwet een bindend advies van de Minister worden gevraagd. Dit advies is erop gericht dat partijen elkaar tegemoetkomen in het maken van prestatieafspraken (Ten Holter/Noordam Advocaten, 2021). Het zou dus bijvoorbeeld kunnen dat woningcorporaties de nadruk op middenhuurwoningen leggen terwijl de gemeente juist meer sociale huurwoningen wil realiseren. Door de geschillenregeling kunnen de partijen elkaar tegemoet komen en zouden zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Visitaties

Met een visitatie krijgen woningcorporaties zicht op hun maatschappelijke prestaties. Daarnaast wordt hiermee inzichtelijk gemaakt hoe zij hun maatschappelijke prestaties kunnen verbeteren.

Eens per vier jaar moet de visitatie door woningcorporaties uitgevoerd worden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021, p. 7). Ze zouden hierbij kunnen kijken naar de invloed van middenhuurwoningen op de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

3 Theoretisch kader

In dit onderdeel wordt inzichtelijk gemaakt welke maatschappelijke en financiële argumenten woningcorporaties volgens de academische literatuur hebben om middenhuurwoningen te realiseren. Deze argumenten vormen de maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria van dit onderzoek en worden bruikbaar geacht om de herziene Woningwet te evalueren. De beoordelingscriteria zullen hierdoor gebaseerd zijn op meerdere relevante theorieën uit de literatuur. Deze theorieën worden onderling gecombineerd en monden uit in een synthese. De beoordelingscriteria zijn gerangschikt op relevantie. Het belangrijkste beoordelingscriterium wordt hierbij als eerste genoemd en het minst relevante beoordelingscriterium als laatste. Op deze manier wordt deelvraag 2 van deze scriptie beantwoord: Welke maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria worden in de academische literatuur genoemd die bruikbaar zijn om de herziene Woningwet te evalueren?

3.1 Maatschappelijke beoordelingscriteria

3.1.1 Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden

Uit een onderzoek van de Stecgroep blijkt dat woningcorporaties zich in willen zetten voor de huisvesting van middeninkomens en starters (Dopper, Geuting & Lentferink, 2020, pp. 10-11). Deze groep valt tussen wal en schip en hebben weinig mogelijkheden om geschikte huisvesting te vinden (Stecgroep, 2021a, p. 1). De eerder ingeperkte rol van woningcorporaties (strikt houden aan de kerntaak) leidde ertoe dat woningcorporaties alleen sociale huurwoningen realiseerden. Hierbij kwamen enkel lage inkomens in aanmerking voor huisvesting in deze woningen. Het aanvullen van de kerntaak met de verantwoordelijkheid voor woningcorporaties om middeninkomens en starters huisvestingsmogelijkheden te bieden zou een oplossing kunnen zijn. Het zorgt er wellicht voor dat woningcorporaties meer ruimte krijgen om zich te richten op het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters (Gruis, 2018).

De sociale huursector en de koopsector zijn momenteel de dominante sectoren binnen de Nederlandse woningmarkt (Lam, 2012, p. 7). Middeninkomens en starters kunnen hierdoor niet meer terecht in de sociale woningbouw. Daarnaast is door de jarenlange prijsopdrijving via hypotheekrenteaftrek de beschikbaarheid in koopwoningen voor hen afgenomen. Middenhuurwoningen zijn qua huurprijs en kwaliteit geschikte woningen om middeninkomens

en starters te huisvesten. Deze woningen worden momenteel echter beperkt aangeboden. Hierdoor worden de huisvestingsmogelijkheden voor deze groep nog meer verkleind (Lam, 2012, p. 7).

Het huisvesten van middeninkomens en starters wordt door woningcorporaties als maatschappelijke prestatie gezien (Oortgiesen, 2016, p. 14). De herziening van de Woningwet leidt er wellicht toe dat woningcorporaties meer ruimte hebben gekregen om middenhuurwoningen te realiseren. Woningcorporaties zijn daarom mogelijk bereid om in middenhuurwoningen te investeren zodat middeninkomens en starters gehuisvest kunnen worden (Dopper, Geuting & Lentferink, 2020, pp. 10-11). Middenhuurwoningen bieden namelijk een oplossing voor het huisvestingsprobleem van deze groep. Hierdoor ontstaat een gelijke kans voor huisvesting van alle inkomens in de maatschappij (Lam, 2012, p. 8).

Het is interessant om te onderzoeken of woningcorporaties door de invoering van de herziene Woningwet 2022 daadwerkelijk bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren zodat huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters geboden worden. Het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters is daarom een geschikt maatschappelijk beoordelingscriterium om de effectiviteit van de herziene Woningwet 2022 op de realisatie van middenhuurwoningen te evalueren.

3.1.2 Creëren van sociale menging in wijken

Hochstenbach & Verloo (2019) behandelen in “een drieluik van groeiende woonongelijkheid” de concentraties van armoedegroepen en minderheden. Het is een veelvoorkomend fenomeen dat armoedegroepen en minderheden zich concentreren in dezelfde buurten (Merx, Edzes & Visser, 2020, p. 46). Deze concentraties zorgen ervoor dat de ontwikkelings- en levenskansen van de allerlaagste inkomens beperkt blijven (Hochstenbach & Verloo, 2019, p. 325).

In de evaluatie van de Woningwet 2015 wordt gesteld dat de concentratie van de allerlaagste inkomensgroepen voorkomen moet worden. Woningcorporaties spelen hierin een belangrijke rol. Zij hebben de mogelijkheid om te investeren in middenhuurwoningen met de “geen diensten van algemeen economisch belang” (niet-DAEB) administratieve tak (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, pp. 14-15). De komst van middenhuurwoningen naast sociale huurwoningen leidt tot een sociale menging tussen lage inkomens en middeninkomens. Hierbij zou de huisvesting van middeninkomens in middenhuurwoningen de woningmarktpositie van de buurt stabiliseren (Uitermark, 2003, p. 226). Daarnaast wordt de sociaaleconomische status van bewoners verbeterd: hierbij stijgt het gemiddelde inkomen van bewoners in een wijk. Bovendien

stijgt de waarde en kwaliteit van de woningvoorraad. Ook wordt het wederzijds begrip tussen verschillende bevolkingsgroepen versterkt (Uyterlinde & Engbersen, 2018). Een sociaal mengingsbeleid leidt ertoe dat bovenstaande idealen bereikt kunnen worden (Hochstenbach & Verloo, 2019, p. 325).

Het is interessant om te onderzoeken of woningcorporaties door de invoering van de herziene Woningwet 2022 daadwerkelijk bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren zodat er sociale menging in wijken gecreëerd wordt. Het creëren van sociale menging is daarom een geschikt maatschappelijk beoordelingscriterium om de effectiviteit van de herziene Woningwet 2022 op de realisatie van middenhuurwoningen te evalueren.

3.1.3 Doorstroming scheefhuurders

Scheefhuurders zijn mensen die een woning huren waarvan de huurprijs in verhouding lager is dan hun inkomen. Het kan ook andersom worden gedefinieerd: scheefhuurders kunnen ook een woning huren waarvan de huurprijs in verhouding hoger is dan hun inkomen (Ensie, 2017).

Sociale huurwoningen worden gesubsidieerd door de overheid. Dit doet de overheid bijvoorbeeld door lage grondprijzen te rekenen voor deze woningen. Het gevolg hiervan is dat een kwalitatief goede sociale huurwoning tegen een betaalbare prijs verhuurd kan worden. Bij deze woningen komt de economische waardering van de woningkwaliteit niet volledig tot uiting. Hierdoor worden de keuzes van huishoudens om in sociale huurwoningen te wonen beïnvloedt. De vraag naar deze woningen wordt namelijk groter omdat deze woningen relatief goedkoop zijn ten opzichte van de kwaliteit. Er gaan hierdoor veel scheefhuurders in sociale huurwoningen wonen. Zij zijn vaak niet bereid om door te stromen naar woningen waarbij de prijskwaliteitsverhouding wel op elkaar afgestemd is. Hierdoor ontstaan er lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen (Lejour & Möhlmann, 2017, p. 13).

Daarom is het belangrijk dat de doorstroming van scheefhuurders bevorderd wordt. Hierdoor komen er meer sociale huurwoningen vrij voor lage inkomens waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Zij kunnen namelijk geen andere woningen betalen. Scheefhuurders zouden daarom ‘verleid’ moeten worden om naar een andere woning door te stromen (van Schaik, 2018, p. 3).

Middenhuurwoningen bieden een betaalbaar en aantrekkelijk alternatief voor scheefhuurders om door te stromen vanuit sociale huurwoningen. Over het algemeen zijn middenhuurwoningen namelijk van een betere kwaliteit dan sociale huurwoningen. De huurprijs past hierbij zowel beter

bij de inkomens van de scheefhuurders als de prijskwaliteitsverhouding van deze woningen. Middeninkomens die ruimer willen wonen hoeven daarom niet meteen een woning te kopen. Een belemmering van doorstroming voor middeninkomens wordt met de realisatie van middenhuurwoningen hierdoor voorkomen. Door de vergrote huisvestingsmogelijkheden in middenhuur worden scheefhuurders namelijk eerder verleid om sociale huurwoningen te verlaten. Hierdoor komen meer sociale huurwoningen vrij voor lage inkomensgroepen. De doorstroming bevordert daarom zowel de huisvesting van lage inkomens in sociale huurwoningen als middeninkomens (voormalige scheefhuurders) in middenhuurwoningen (Stecgroep, 2018, p. 8).

Op basis van bovenstaande is het interessant om te onderzoeken of woningcorporaties door de invoering van de herziene Woningwet 2022 daadwerkelijk bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren zodat de doorstroming van scheefhuurders bevordert wordt. Doorstroming van scheefhuurders is daarom een geschikt maatschappelijk beoordelingscriterium om de effectiviteit van de herziene Woningwet 2022 op de realisatie van middenhuurwoningen te evalueren.

3.1.4 Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden

Middenhuurwoningen in de vorm van woonzorgvoorzieningen zijn voor woningcorporaties een interessante optie om huisvesting aan ouderen te bieden. Zij wonen vaak in grote eengezinswoningen welke zij niet meer kunnen onderhouden. Een aanzienlijk vermogen wordt door deze woningen vertegenwoordigd door de combinatie van hypotheekaflossing en waardeinstijging. De overstap naar een comfortabel en onderhoudsvrij appartement in de vorm van een middenhuurwoning kan voor ouderen aantrekkelijk zijn. Het opgebouwde vermogen komt namelijk vrij bij de verkoop van de oude woning en kan gebruikt worden als pensioenpotje (Stecgroep, 2021b, p. 1).

Daarnaast zorgt de toename van het aantal ouderen voor de toenemende behoefte aan woonzorgvoorzieningen. Er is namelijk veel veranderd voor ouderen rondom de ondersteuning bij zorg en welzijn (Schilder, Daalhuizen, Groot, Lennartz & van der Staak, 2020, p. 17). Bast (2017) stelt dat mensen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen. Steeds meer ouderen willen niet in het bejaardentehuis terecht komen. Zij hebben behoefte aan woningen waarbij alle nodige zorg en begeleiding binnen handbereik zijn (p. 28). Onder andere de afnemende mobiliteit, de verslechterde gezondheid, het niet kunnen uitvoeren van dagelijkse activiteiten en de achteruitgang in het zichtvermogen zorgen ervoor dat er steeds meer vraag naar woonzorgvoorzieningen is. Woonzorgvoorzieningen in de vorm van betaalbare middenhuurwoningen zorgen ervoor dat de zorg en begeleiding geboden kunnen worden

(Schilder et al., 2020, p. 17). Middenhuurwoningen zijn geschikte opties omdat ouderen meestal in kleine appartementen, een- of tweepersoonshuishoudens van een goede kwaliteit willen wonen. Bij dit soort woningen is de huurprijs ongeveer gelijk aan zo'n €700,- tot €1.000,- per maand. Dat is gelijk aan de huurprijs die in veel gebieden in Nederland betaald wordt voor een middenhuurwoning (Bast, 2017, p. 30).

Voor woningcorporaties kan het vanuit maatschappelijk perspectief interessant zijn om ouderen woonzorgvoorzieningen aan te bieden. Gepaste huisvesting aan ouderen bieden zorgt er namelijk voor dat de woningcorporaties een doelgroep huisvesten die behoefte hebben aan woonzorgvoorzieningen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig (met begeleiding) in huis te wonen hiermee vergroot.

Op basis van bovenstaande is het interessant om te onderzoeken of woningcorporaties door de invoering van de herziene Woningwet 2022 daadwerkelijk bereid zijn om woonzorgvoorzieningen in de vorm van middenhuurwoningen te realiseren zodat een passend woonzorgaanbod aan ouderen geboden wordt. Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden is daarom een geschikt maatschappelijk beoordelingscriterium om de effectiviteit van de herziene Woningwet 2022 op de realisatie van middenhuurwoningen te evalueren.

3.2 Financieel beoordelingscriterium: verhoging rendement op middenhuur

Het vergrote aanbod van middenhuurwoningen leidt ertoe dat woningcorporaties meer rendement kunnen behalen uit hun investeringen. Middenhuurwoningen zijn momenteel een gat in de markt omdat het aanbod laag is terwijl de vraag ernaar hoog is. Door meer in middenhuurwoningen te investeren kunnen woningcorporaties ook meer huur vragen voor deze woningen ten opzichte van sociale huurwoningen. De kwaliteit, het oppervlak en de staat van middenhuurwoningen zijn namelijk in het algemeen hoger dan sociale huurwoningen. Het extra vrijgekomen geld kan dan vervolgens worden geïnvesteerd in de bouw van extra sociale huurwoningen. Hierdoor spelen woningcorporaties een grotere rol in de huisvesting van verschillende inkomensgroepen. Het gevolg hiervan is dat woningcorporaties meer rendement halen uit het aanbod van corporatiewoningen (Dantuma, 2022).

Tevens is per 1 oktober 2018 de rendementseis voor huurwoningen binnen de 'geen diensten van algemeen economisch belang financiën' (niet-DAEB-tak) verlaagd van 5,5% naar 0%. Deze

eis is dus feitelijk vervallen. Hierdoor hebben woningcorporaties meer mogelijkheden om in middenhuurwoningen te investeren. Met het vervallen van de rendementseis kan het aanbod in middenhuurwoningen door woningcorporaties namelijk worden verhoogd. In combinatie met de al grote vraag kan het rendement op middenhuurwoningen mogelijk daardoor worden vergroot. Er kunnen namelijk financiële risico's genomen worden omdat de overheid niet eist dat er rendement op investeringen behaald moet worden. Daarnaast kan op een gelijk concurrentieniveau ten opzichte van commerciële partijen geïnvesteerd worden in middenhuurwoningen. Op de lange termijn zorgt deze maatregel er daarom voor dat woningcorporaties mogelijk meer rendement uit middenhuurwoningen halen omdat er sprake is van gelijke concurrentie tussen woningcorporaties en commerciële partijen (Meulenbeld, 2019, p. 32).

Syntrus Achmea (2019) heeft een prognose van de verwachte stijging van het aantal middenhuurwoningen in de toekomst opgesteld. Hierin stellen zij dat het aantal middenhuurwoningen zal stijgen van 400.000 middenhuurwoningen in 2019 naar 540.000 middenhuurwoningen in 2040. Dit is een stijging van +35%. De vraag naar middenhuurwoningen is op lange termijn vanuit de woonconsument groot. Deze is structureel van aard omdat een brede doelgroep valt onder de huisvesting in middenhuurwoningen. Hierdoor is het verhuurrisico beperkt. Het zou daarom een goede stap zijn voor woningcorporaties om te investeren in middenhuurwoningen (p. 3).

De rendementsverhogingen door de realisatie van middenhuurwoningen, het vervallen van de rendementseis en de prognose wekken een sterk vermoeden dat woningcorporaties bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren zodat zij hun rendement hierop kunnen verhogen. Het is daarom interessant om te onderzoeken of woningcorporaties door de invoering van de herziene Woningwet 2022 daadwerkelijk bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren zodat het rendement hierop verhoogd wordt. Het verhogen van het rendement op middenhuurwoningen is daarom een geschikt financieel beoordelingscriterium om de effectiviteit van de herziene Woningwet 2022 op de realisatie van middenhuurwoningen te evalueren.

3.3 Overzicht maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria

In onderstaande tabel staan de maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria overzichtelijk uiteengezet. Deze beoordelingscriteria worden gebruikt om de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen te evalueren. Hierdoor kan bepaald worden

of woningcorporaties door de invoering van de herziene Woningwet daadwerkelijk middenhuurwoningen gaan realiseren.

Tabel 1 *Overzicht maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria van de herziene Woningwet*

Maatschappelijke beoordelingscriteria	Financiële beoordelingscriteria
Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden	Verhoging rendement op middenhuur
Creëren van sociale menging in wijken	
Doorstroming scheefhuurders	
Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden	

3.4 Flankerende beleidsmaatregelen

In dit onderdeel worden de flankerende beleidsmaatregelen benoemd. Het vormen zaken die mogelijk een versterkend of verzwakkend effect hebben op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. Door het benoemen van de flankerende beleidsmaatregelen kan deelvraag 3 beantwoord worden: Welke flankerende beleidsmaatregelen hebben vermoedelijk een versterkend of verzwakkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria?

3.4.1 Opschorting van de markttoets

De markttoets is per 1 januari 2021 voor activiteiten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB) voor een periode van drie jaar opgeschort. Deze markttoets gold voor woningcorporaties en werd eerder toegepast door gemeenten. Als een woningcorporatie een activiteit van geen algemeen economisch belang wilde uitvoeren, werd eerst getoetst of andere partijen geïnteresseerd waren om deze activiteiten uit te voeren. Pas wanneer geen andere partij hierin geïnteresseerd was, mochten woningcorporaties investeren in deze activiteiten. Hierdoor werden woningcorporaties ontmoedigd om in bijvoorbeeld middenhuurwoningen te investeren en hielden zij zich strikt aan hun kerntaak (Dankert, z.j.). Door de opschorting van de markttoets worden woningcorporaties gestimuleerd om activiteiten die niet van algemeen economisch belang zijn, zoals het bouwen van middenhuurwoningen, te ontplooiën. Zij hebben nu namelijk een gelijke positie ten opzichte van andere partijen en kunnen dus eerlijk concurreren over

middenhuurprojecten doordat er geen markttoets meer uitgevoerd hoeft te worden (VVD, D66, CDA & ChristenUnie, 2021, p. 18).

De opschorting van de markttoets heeft vermoedelijk een versterkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. In de analyse wordt geëvalueerd in hoeverre de opgeschorte markttoets daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen heeft. Hierdoor kan bepaald worden of woningcorporaties mede door de opgeschorte markttoets juist wel of geen middenhuurwoningen in de toekomst gaan realiseren.

3.4.2 Afschaffing verhuurderheffing

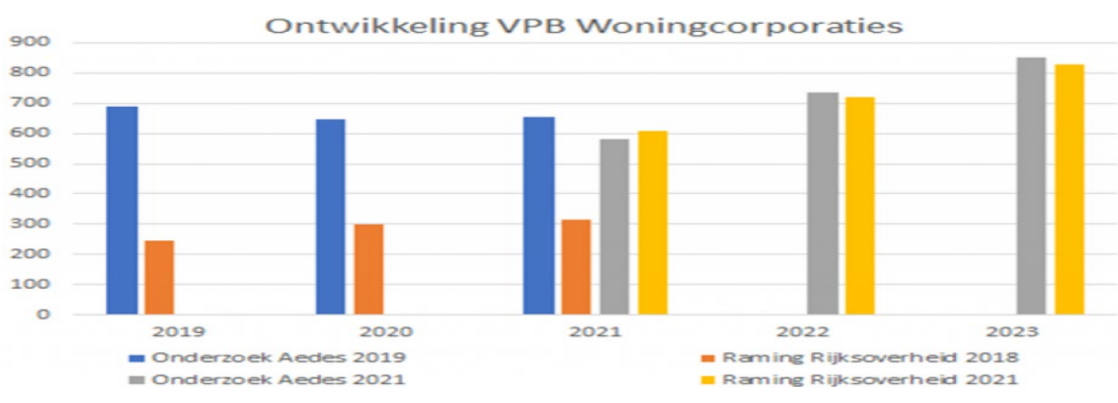
De overheid gaat de verhuurderheffing in 2022 geleidelijk verlagen tot een tarief van 0.332% en uiteindelijk in 2023 volledig afschaffen. Er worden bindende afspraken tussen de overheid en woningcorporaties gemaakt om de vrijgekomen investeringscapaciteit mogelijk te gebruiken voor betaalbare huurwoningen, flexwoningen, leefbaarheid van wijken, verduurzaming en renovatie. Corporaties zouden, waar nodig, projectsteun kunnen ontvangen van de overheid zodat zij meer financiële zekerheid hebben om te investeren in deze zaken (VVD, D66, CDA & ChristenUnie, 2021, p.16). De verhuurderheffing wordt geheven op diensten die van algemeen economisch belang (DAEB) zijn. Deze heffing geldt sinds 2013 voor woningcorporaties die meer dan 50 sociale huurwoningen in hun bezit hebben waarvan de maandelijkse huurprijs niet hoger dan de huurtoeslaggrens is (2022: €763,47). Door de afschaffing hebben woningcorporaties daarom meer financiële ruimte om in sociale huurwoningen te investeren. De afschaffing van de verhuurderheffing zou indirect echter ook de mogelijkheden om in middenhuurwoningen te investeren kunnen vergroten. De corporatiesector betaalt namelijk 16,7 miljard euro aan verhuurderheffing in de periode 2013-2023 (Het Parool, 2020). Nu valt deze enorme kostenpost weg waardoor er binnen woningcorporaties mogelijk meer ruimte is om in middenhuurwoningen te investeren (Belastingdienst, z.j.).

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft vermoedelijk een versterkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. In de analyse wordt geëvalueerd in hoeverre de afgeschafte verhuurderheffing daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen heeft. Hierdoor kan bepaald worden of woningcorporaties mede door de afgeschafte verhuurderheffing juist wel of geen middenhuurwoningen in de toekomst gaan realiseren.

3.4.3 Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting die woningcorporaties moeten betalen, loopt in 2023 op naar €835 miljoen euro. Dat is apart aangezien alle winst die woningcorporaties maken ingezet wordt voor de maatschappelijke opdracht. Het zijn niet winst-beogende organisaties waarbij het rendement wordt geïnvesteerd in betaalbare woningen voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. De vennootschapsbelasting is daarom een grote kostenpost die woningcorporaties belemmert in het uitvoeren van hun maatschappelijke activiteiten. Jaarlijks moeten zij gezamenlijk zo'n €600 – 700 miljoen euro aan vennootschapsbelasting per jaar afdragen. Het Kabinet ziet de tegenstrijdigheid van deze maatregel ook in. Via een andere fiscale weg worden woningcorporaties namelijk gedeeltelijk gecompenseerd. Maar een uitzondering van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties is niet mogelijk. Terwijl andere landen hier wel uitzonderingen op maken (Aedes, 2021b, p. 7).

Uit onderzoek van Aedes (2021b) blijkt dat de vennootschapsbelasting vanaf 2021 flink stijgt (p. 8). Daar waar de ramingen van de overheid de vennootschapsbelasting in eerste instantie flink onderschat hebben, zijn de ramingen door de overheid naarmate de jaren vorderen bijgesteld. In onderstaande figuur zie je de ontwikkeling van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per jaar:



Figuur 1 *Ontwikkeling Vennootschapsbelasting Woningcorporaties* (bewerking van Aedes, 2021b)

Door de vennootschapsbelasting hebben woningcorporaties minder financiële slagkracht om diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en diensten van geen algemeen economisch belang (niet-DAEB) te realiseren. Vennootschapsbelasting wordt namelijk betaald over zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak van woningcorporaties (Autoriteit Woningcorporaties [AW], 2021, p. 10). Dit heeft indirect invloed op de realisatie van de middenhuur.

Middenhuurwoningen vallen onder de niet-DAEB-activiteiten. Door de hoge belastingheffing is het duur voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. De vennootschapsbelasting vormt daarom een belemmering in het realiseren van middenhuurwoningen.

De vennootschapsbelasting heeft vermoedelijk een verzwakkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. In de analyse wordt geëvalueerd in hoeverre de vennootschapsbelasting daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen heeft. Hierdoor kan bepaald worden of woningcorporaties mede door de vennootschapsbelasting juist wel of geen middenhuurwoningen in de toekomst gaan realiseren.

3.4.4 Huurprijsbescherming op middenhuur

Vanaf 2024 zal de aanvangshuur van woningen in het middenhuursegment worden gereguleerd in de vorm van huurprijsbescherming zodat middenhuurwoningen voor middeninkomens betaalbaarder worden. Woningen die nu onder de vrije huursector vallen, zullen hierdoor tot de gereguleerde middenhuur behoren. Aan de hand van het woningwaarderingssysteem (puntensysteem) wordt de huurprijs bepaald. Door de huurder wordt hierbij een eerlijke huurprijs betaald die aansluit bij de kwaliteit van de woning (Rijksoverheid, 2022). Het puntensysteem is een methode van huurprijsbescherming die bedoeld is om te hoge huurprijzen te verlagen. Het aantal punten van een woning worden geteld om de huurprijs te berekenen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de grootte van de woning, het aantal slaapkamers, de ‘Waardering Onroerende Zaken’ (WOZ), lengte van het aanrecht in de keuken of de aanwezigheid van een tuin. Mocht de huurprijs te hoog zijn voor het aantal punten, dan mag de huurder naar de Huurcommissie stappen om een lagere huur te forceren (Nederlandse Omroep Stichting [NOS], 2022). De huidige huurprijsbescherming loopt tot een huur van €763,46. Het vastgesteld bedrag van huurprijsbescherming zal verhoogd worden naar mogelijk €1.000 tot maximaal €1.250 per maand (Rijksoverheid, 2022).

Door de huurprijsbescherming kan de prijs van een woning niet meer worden bepaald door de speling tussen vraag en aanbod. Bouwers, beleggers en particuliere verhuurders zijn daarom tegen de komst van de huurprijsbescherming. Het is namelijk veel minder lucratief voor hen om voor de middenhuur te gaan bouwen. Zij kunnen de huurprijs namelijk niet meer zelf bepalen doordat de huurprijsbescherming de huurprijs van deze woningen betaalbaar houdt (Nederlandse Omroep Stichting [NOS], 2022). In combinatie met de opschorting van de markttoets en de afschaffing

van de verhuurderheffing wordt met de huurprijsbescherming door de overheid een beleidsinstrument ingezet om woningcorporaties te stimuleren tot de realisatie van middenhuurwoningen (VVD, D66, CDA & ChristenUnie, 2021). De huurprijsbescherming zorgt er namelijk voor dat veel particuliere verhuurders niet meer zullen investeren in middenhuurwoningen door het gebrek aan rendement. De verantwoordelijkheid voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen wordt hierdoor dus nog meer vergroot. Woningcorporaties zijn vanaf 2024 namelijk één van de weinige partijen die tegen gunstige financiële voorwaarden middenhuurwoningen kunnen bouwen.

Woningcorporaties, particuliere verhuurders, beleggers en bouwers zullen zich vermoedelijk moeten voorbereiden op de aankomende wetgeving. Dit kan dus mogelijk invloed hebben op het beleid van deze partijen bij de realisatie van middenhuurwoningen. Het is daarom een relevante beleidsmaatregel om mee te nemen in dit onderzoek.

De huurprijsbescherming op middenhuurwoningen heeft vermoedelijk een versterkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. In de analyse wordt geëvalueerd in hoeverre de huurprijsbescherming daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen heeft. Hierdoor kan bepaald worden of woningcorporaties mede door de huurprijsbescherming juist wel of geen middenhuurwoningen in de toekomst gaan realiseren.

3.5 Overzicht flankerende beleidsmaatregelen

In onderstaande tabel staat een overzicht van de flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet. Deze flankerende beleidsmaatregelen hebben vermoedelijk een versterkend of verzwakkend effect op de mate waarin de herziene Woningwet voldoet aan de beoordelingscriteria. In de analyse wordt geëvalueerd in hoeverre deze flankerende beleidsmaatregelen daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen hebben. Hierdoor kan bepaald worden of woningcorporaties mede door deze beleidsmaatregelen juist wel of geen middenhuurwoningen in de toekomst gaan realiseren.

Tabel 2 overzicht flankerende beleidsmaatregelen van herziene Woningwet en vermoedelijke effecten

Jaar beleidsmaatregel	Flankerende beleidsmaatregel	Effect op herziene Woningwet
2021	Opschorting van de markttoets	Versterkend
2023	Afschaffing verhuurderheffing	Versterkend
Jaarlijks	Vennootschapsbelasting	Verzwakkend
2024	Huurprijsbescherming op middenhuur	Versterkend

4 Methodologisch kader

In dit hoofdstuk wordt het methodologisch kader toegelicht. Allereerst wordt de onderzoeksstrategie besproken (paragraaf 4.1). Vervolgens wordt ingegaan op de methode van dataverzameling (paragraaf 4.2). Daarna komt de selectie van onderzoekseenheden aan bod (paragraaf 4.3). Vervolgens vindt er een operationalisatie van alle beoordelingscriteria en flankerende beleidsmaatregelen plaats (paragraaf 4.4). Daarna wordt de methode van analyse benoemd (paragraaf 4.5). Ten slotte worden de validiteit en betrouwbaarheid van dit onderzoek besproken (paragraaf 4.6).

4.1 Onderzoeksstrategie

Kwalitatief onderzoek is een geschikte onderzoeksstrategie omdat hiermee inzicht verkregen wordt in onderwerpen waar nog weinig kennis over is. Kwalitatief onderzoek kan hierdoor gebruikt worden om een bepaald onderwerp beter te begrijpen (Merkus, 2021). Binnen dit onderzoek zal de pas ingevoerde herziene Woningwet geëvalueerd worden. Er heeft namelijk nog geen ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet plaatsgevonden. Hierdoor is er weinig kennis beschikbaar over de vermoedelijke effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen. Kwalitatief onderzoek hiernaar zorgt ervoor dat de kennis over dit onderwerp verbreed wordt.

Met kwalitatief onderzoek kan men er tevens achter komen wat de achterliggende gedachtes achter bepaalde motieven zijn (de Graauw, z.j.). Binnen deze masterthesis wordt bijvoorbeeld inzichtelijk gemaakt waarom woningcorporaties besluiten om middenhuurwoningen te realiseren of waarom zij juist besluiten om dit niet te doen. Hierdoor kan een uitgebreide toelichting van de vermoedelijke effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen gegeven worden.

Ten slotte is kwalitatief onderzoek geschikt omdat er zestien woningcorporaties worden geanalyseerd. De empirische analyse richt zich hierbij op enkele gevallen en is daarom passend bij kwalitatief onderzoek. Door het bestuderen van enkele gevallen kan een bepaald sociaal fenomeen namelijk in de volle breedte en diepte verkend en beschreven worden (Plochg & van Zwieten, 2007, pp. 80-81). In dit onderzoek wordt de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen geëvalueerd. Daarom is ervoor gekozen, zo zal later in paragraaf 4.2 blijken, om de onderzoekseenheden gericht te selecteren op basis van de grootte en

locatie van de woningcorporatie. De selectie van woningcorporaties bevat daarom voldoende heterogeniteit en variatie op verschillende niveaus (Ploch & van Zwieten, 2007, pp. 80-81). Hierdoor wordt de effectiviteit van de herziene Woningwet in alle verscheidenheid gerepresenteerd door de geselecteerde woningcorporaties. De variatie en heterogeniteit van de geselecteerde woningcorporaties leiden ertoe dat de herziene Woningwet in de volle breedte en diepte geëvalueerd kan worden middels kwalitatief onderzoek.

4.2 Onderzoekseenheden

Er is gekozen om vijf kleine woningcorporaties, zes middelgrote woningcorporaties en vijf grote woningcorporaties als onderzoekseenheden te hanteren in dit onderzoek. Op basis van de hoeveelheid verhuureenheden (vhe's) die woningcorporaties in hun woningvoorraad hebben wordt de grootte van de woningcorporatie bepaald. De verhuureenheden bestaan uit de hoeveelheid diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en diensten van geen algemeen economisch belang (niet-DAEB) die woningcorporaties in bezit hebben. Onder DAEB vallen sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Tot niet-DAEB behoren koopwoningen, bedrijfsmatig vastgoed, huurwoningen in de vrije sector en middenhuurwoningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, z.j.). Woningcorporaties met 1 t/m 7.500 verhuureenheden worden aangemerkt als kleine woningcorporaties. Woningcorporaties met 7.501 t/m 30.000 verhuureenheden worden aangemerkt als middelgrote woningcorporaties. Woningcorporaties met meer dan 30.000 verhuureenheden worden aangemerkt als grote woningcorporaties (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting [BTIV], z.j.).

Daarnaast is een onderscheid gemaakt tussen acht woningcorporaties welke afkomstig zijn uit de Randstad en acht woningcorporaties die daar niet gevestigd zijn. Dit onderscheid is relevant omdat uit de prognoses van het BTIV blijkt dat woningcorporaties uit de Randstad in de toekomst meer middenhuurwoningen gaan realiseren. Daarentegen gaan woningcorporaties die niet uit de Randstad komen juist minder of geen middenhuurwoningen realiseren in de toekomst (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting [BTIV], z.j.). Hierdoor kan de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen vanuit verschillende invalshoeken gemeten worden.

Binnen dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote en grote woningcorporaties en woningcorporaties die gevestigd zijn in de Randstad of niet in de Randstad zijn gevestigd. De onderzoekseenheden zijn daarom voldoende variërend om op verschillende niveaus de effecten van de herziene Woningwet te meten.

Er worden in totaal 16 semigestructureerde interviews bij 16 woningcorporaties afgelegd. Per woningcorporatie wordt dus één interview met één medewerker afgelegd. Deze medewerkers hebben verschillende functies: programmamanager, adviseur Voorraadbeleid, woonconsulent, portefeuillemanager, beleidsadviseur, manager Woondiensten, assetmanager Vastgoed, Seniormanager Strategie & Beleid, strategisch adviseur, beleidsadviseur Vastgoedsturing en ontwikkelingsmanager. Ze hebben op een bepaalde manier affiniteit met de herziene Woningwet en middenhuurwoningen. Ze hebben bijvoorbeeld veel verstand van de herziene Woningwet, hebben verantwoordelijkheden voor het realiseren van middenhuurwoningen of beschikken over een voldoende hoeveelheid kennis met betrekking tot middenhuur. De semigestructureerde interviews vormen de empirische gegevens van dit onderzoek. Deze gegevens zijn direct waarneembaar en worden gebruikt om de laatste twee deelvragen te beantwoorden zodat daarna een definitief antwoord op de hoofdvraag gegeven kan worden.

Voor alle interviews geldt dat de geïnterviewden anoniem blijven. Daarnaast blijft de naam van de woningcorporatie anoniem. Wel wordt de functie van de medewerker genoemd. Daarnaast zal per woningcorporatie aangegeven worden of het een kleine, middelgrote of grote woningcorporatie betreft. Tevens wordt genoemd of de woningcorporatie binnen of buiten de Randstad is gevestigd.

4.3 Methode van dataverzameling: Semigestructureerde interviews

Binnen dit onderzoek worden semigestructureerde interviews afgenomen om de deelvragen en hoofdvraag te beantwoorden. Het is hierbij belangrijk dat de onderzoeker op de onderzoekssituatie en de informatie van respondenten ter plekke kan inspelen. Een volledig gestructureerd interview is daarom geen geschikte dataverzamelmethode door het gebrek aan flexibiliteit. Er worden namelijk vaste interviewvragen gesteld waarvan niet mag worden afgeweken (Reulink & Lindeman, 2005, p. 13). Een open interview is daarentegen ook niet geschikt voor dit onderzoek. Hierbij staan alleen de onderwerpen vast en kunnen op basis daarvan open vragen gesteld worden. Vervolgens kan de onderzoeker tijdens het interview ter plekke doorvragen op bepaalde onderwerpen, mocht daar aanleiding toe zijn (Reulink & Lindeman, 2005, p. 13). Een open interview is niet geschikt omdat er in dit onderzoek van tevoren een aantal beoordelingscriteria en flankerende beleidsmaatregelen zijn opgesteld waarmee de herziene Woningwet geëvalueerd wordt. Deze evaluatie moet gestructureerd plaatsvinden zodat de vermoedelijke effecten van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen op de realisatie van middenhuurwoningen met elkaar vergeleken kunnen worden. Daarom wordt binnen

dit onderzoek gebruikgemaakt van semigestructureerde interviews. Van tevoren worden een aantal vragen opgesteld welke in een bepaalde volgorde gesteld zullen worden. Mocht de onderzoeker het idee hebben dat er verdergaande diepgaande informatie over een bepaald onderwerp verzameld moet worden, dan biedt het semigestructureerde interview daar de ruimte voor. Door middel van doorvragen kan namelijk meer relevante informatie achterhaald worden (Boeije & Bleijenbergh, 2014, p. 79).

4.4 Operationalisatie

In het theoretisch kader van dit onderzoek zijn de maatschappelijke en financiële beoordelingscriteria in kaart gebracht. Daarnaast zijn de flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet gedefinieerd. In deze paragraaf worden de begrippen uit het theoretisch kader meetbaar gemaakt. Deze operationalisatie biedt een aanzet tot de vragenlijst die in de interviews gehanteerd worden. In deze paragraaf zullen allereerst alle beoordelingscriteria geoperationaliseerd worden. Daarna zal er een operationalisatie van de flankerende beleidsmaatregelen plaatsvinden.

4.4.1 Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden

Het eerste beoordelingscriterium dat wordt gedefinieerd is ‘huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden’. Middeninkomens zijn voor meerdere definities vatbaar. Er is gekozen om een onderscheid te maken tussen lage middeninkomens, midden-middeninkomens en hoge middeninkomens. Lage middeninkomens hebben een inkomen van €34.678 tot €38.690 per jaar. Midden-middeninkomens hebben een inkomen van €38.690 tot €44.360 per jaar. Hoge middeninkomens hebben een inkomen van €44.360 tot €52.500 per jaar (van Middelkoop & Schilder, 2017). Voor de handigheid hebben starters ongeveer dezelfde inkomenshoogtes als deze middeninkomens. In overleg met collega’s van Companen blijkt dit de meest juiste en concrete definitie van middeninkomens te zijn. Wel moet erbij gezegd worden dat dit een grove schatting is. Middeninkomens zullen verschillende actoren namelijk op andere manieren definiëren.

In dit onderzoek wordt gemeten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters. Vervolgens wordt gemeten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. In de interviews zullen de volgende vragen aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot dit beoordelingscriterium gesteld worden: Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte

voor uw woningcorporatie om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden? Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden? In onderstaande tabel staat de operationalisatie van het maatschappelijk beoordelingscriterium ‘huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden’ overzichtelijk uiteengezet:

Tabel 3 Operationalisatie van ‘huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden’

Beoordelingscriterium	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden	Lage middeninkomens hebben een inkomen van €34.678 tot €38.690 per jaar. Midden-middeninkomens hebben een inkomen van €38.690 tot €44.360 per jaar. Hoge middeninkomens hebben een inkomen van €44.360 tot €52.500 per jaar. Voor de handigheid hebben starters ongeveer dezelfde inkomenshoogtes als deze middeninkomens.	Meten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters. Vervolgens meten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden.	<p>Effectiviteit herziene Woningwet op huisvestingsmogelijkheden middeninkomens en starters</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor? b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor? c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop? <p>Effectiviteit huisvestingsmogelijkheden middeninkomens en starters op realisatie middenhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom wel? b. Waarom niet?

4.4.2 Creëren van sociale menging in wijken

Het tweede beoordelingscriterium dat wordt gedefinieerd is het ‘creëren van sociale menging in wijken’. Sociale menging is het herinrichten van wijken zodat verschillende inkomensgroepen in die wijk gaan wonen. Dit kan bijvoorbeeld het gedeeltelijk laten vervangen van sociale huurwoningen door middenhuurwoningen en koopwoningen zijn. Hierdoor bestaat een wijk uit zowel huishoudens met lage, midden- als hoge inkomens. De gedachtegang hierachter is dat sociale menging positieve effecten op de wijk heeft. Hierbij stijgt bijvoorbeeld het welvaartsniveau in de wijk (Uyterlinde & Engbersen, 2018).

In dit onderzoek wordt gemeten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het creëren van sociale menging tussen verschillende inkomensgroepen in wijken. Vervolgens wordt gemeten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om sociale menging tussen verschillende inkomensgroepen in wijken te creëren. In de interviews zullen de volgende vragen aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot dit beoordelingscriterium gesteld worden: Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om sociale menging in wijken te bevorderen? Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren? In onderstaande tabel staat de operationalisatie van het maatschappelijk beoordelingscriterium ‘creëren van sociale mening’ uiteengezet:

Tabel 4 Operationalisatie van ‘creëren van sociale menging in wijken’

Beoordelingscriterium	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Creëren van sociale menging in wijken	Het herinrichten van wijken zodat verschillende inkomensgroepen in die wijk gaan wonen.	Meten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het creëren van sociale menging tussen verschillende inkomensgroepen in wijken. Vervolgens meten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om sociale menging tussen verschillende inkomensgroepen in wijken te creëren.	<p>Effectiviteit herziene Woningwet op creëren van sociale menging</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om sociale menging in wijken te bevorderen? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor? b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor? c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop? <p>Effectiviteit creëren van sociale menging op realisatie middenhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom wel? b. Waarom niet?

4.4.3 Doorstroming scheefhuurders

Het derde beoordelingscriterium dat wordt gedefinieerd is ‘de doorstroming van scheefhuurders’. Scheefhuurders zijn mensen die een woning huren waarvan de huurprijs in verhouding lager is dan hun inkomen. Het kan ook andersom worden gedefinieerd: scheefhuurders kunnen ook een woning huren waarvan de huurprijs in verhouding hoger is dan hun inkomen (Ensie, 2017).

Doorstroming is het fenomeen dat huishoudens van de ene woning naar de andere woning verhuizen. Hierdoor komt de verlaten woning vervolgens vrij voor andere huishoudens (Renes & Jókövi, 2008, p. 11).

In dit onderzoek wordt gemeten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op de doorstroming van scheefhuurders. Vervolgens wordt gemeten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. In de interviews zullen de volgende vragen aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot dit beoordelingscriterium gesteld worden: Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen? Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen? In onderstaande tabel staat de operationalisatie van het maatschappelijk beoordelingscriterium ‘doorstroming scheefhuurders’ uiteengezet:

Tabel 5 Operationalisatie van ‘doorstroming scheefhuurders’

Beoordelingscriterium	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Doorstroming scheefhuurders	De doorstroming van inkomensgroepen die te veel verdienen voor sociale huurwoningen naar middenhuurwoningen	<p>Metten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op de doorstroming van scheefhuurders.</p> <p>Vervolgens meten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen.</p>	<p>Effectiviteit herziene Woningwet op doorstroming scheefhuurders</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor? b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor? c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop? <p>Effectiviteit beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom wel? b. Waarom niet?

4.4.4 Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden

Het vierde beoordelingscriterium dat wordt gedefinieerd is ‘woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden’. Woonzorgvoorzieningen zijn woningen waarbij 24-uurszorg en begeleiding voor ouderen vanaf 65 jaar met een zorgvraag worden aangeboden (Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid kennisplatform [IVVD], 2019). Het zijn bijvoorbeeld onderhoudsvrije appartementen van een dusdanige kwaliteit dat ze een huurprijs hebben welke vallen onder middenhuurwoningen.

In dit onderzoek wordt gemeten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het bieden van woonzorgvoorzieningen aan ouderen. Vervolgens wordt gemeten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. In de interviews zullen de volgende vragen aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot dit beoordelingscriterium gesteld worden: Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden? Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden? In onderstaande tabel staat de operationalisatie van het maatschappelijk beoordelingscriterium ‘woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden’ uiteengezet:

Tabel 6 Operationalisatie van ‘woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden’

Beoordelingscriterium	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden	Woningen waarbij 24-uurszorg en begeleiding voor ouderen vanaf 65 jaar met een zorgvraag worden aangeboden.	Metten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het bieden van woonzorgvoorzieningen aan ouderen. Vervolgens meten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden.	<p>Effectiviteit herziene Woningwet op woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden? <ol style="list-style-type: none"> a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor? b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor? c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop? <p>Effectiviteit woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden op realisatie middenhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden?

- a. Waarom wel?
- b. Waarom niet?

4.4.5 Verhoging rendement op middenhuur

Het vijfde beoordelingscriterium dat wordt gedefinieerd is ‘de verhoging van het rendement op middenhuurwoningen’. Het rendement is het resultaat dat behaald wordt met een belegging. Dit kan bijvoorbeeld voor woningcorporaties het rendement op middenhuurwoningen zijn. Rendement wordt uitgedrukt in een percentage. Als woningcorporaties een rendement van 5% behalen op middenhuurwoningen, betekent dit dat zij het oorspronkelijke investeringsbedrag + 5% winst aan deze woning overhouden (Raisin, z.j.).

In dit onderzoek wordt gemeten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het rendement van middenhuurwoningen. Vervolgens wordt gemeten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om het rendement hierop te verhogen. In de interviews zullen de volgende vragen aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot dit beoordelingscriterium gesteld worden: Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen? Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen? In onderstaande tabel staat de operationalisatie van het financieel beoordelingscriterium ‘verhoging rendement op middenhuur’ uiteengezet:

Tabel 7 Operationalisatie van ‘verhoging rendement op middenhuur’

Beoordelingscriterium	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Verhoging rendement op middenhuur	Het resultaat dat behaald wordt met een belegging in bijvoorbeeld middenhuurwoningen. Het rendement kan zowel positief als negatief zijn en wordt uitgedrukt in een percentage.	Meten wat voor effect de herziene Woningwet heeft op het rendement van middenhuurwoningen. Vervolgens meten of woningcorporaties in de toekomst middenhuurwoningen gaan realiseren om het rendement hierop te verhogen	Effectiviteit herziene Woningwet op verhoging rendement middenhuurwoningen <ul style="list-style-type: none"> • Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor? b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor? c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop?

			<p><i>Effectiviteit verhoging rendement op realisatie middenhuurwoningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen? <ul style="list-style-type: none"> a. Waarom wel? b. Waarom niet?
--	--	--	--

4.4.6 Opschorting van de markttoets

De eerste flankerende beleidsmaatregel die wordt gedefinieerd is ‘de opschorting van de markttoets’. De opschorting van de markttoets houdt in dat gemeenten vanaf 1 januari 2021 voor de komende drie jaar geen markttoets meer hoeven uit te voeren. De gemeente hoeft daarom niet meer te controleren of andere partijen geïnteresseerd zijn om te investeren in diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB), voordat woningcorporaties hierin mogen investeren. Middenhuurwoningen vallen onder diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB) (Dankert, z.j.).

In dit onderzoek wordt gemeten in hoeverre de opgeschorte markttoets daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren. In de interviews zal de volgende vraag aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot deze beleidsmaatregel gesteld worden: *Zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?* In onderstaande tabel staat de operationalisatie van de beleidsmaatregel ‘opschorting van de markttoets’ uiteengezet:

Tabel 8 Operationalisatie van ‘opschorting van de markttoets’

Beleidsmaatregel	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Opschorting van de markttoets	De opschorting van de markttoets houdt in dat gemeenten vanaf 1 januari 2021 voor de komende drie jaar geen markttoets meer hoeven uit te voeren. De gemeente hoeft daarom niet meer te controleren of andere partijen geïnteresseerd zijn om te investeren in diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB), voordat	Metten in hoeverre de opgeschorte markttoets een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren.	<p>Zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waarom zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren? • Waarom zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren?

	woningcorporaties hierin mogen investeren.		<ul style="list-style-type: none"> • Waarom heeft de opgeschorte markttoets geen invloed hierop?
--	--	--	---

4.4.7 Afschaffing verhuurderheffing

De tweede flankerende beleidsmaatregel die wordt gedefinieerd is ‘de afschaffing van de verhuurderheffing’. De verhuurderheffing is een belasting op diensten die van algemeen economisch belang zijn (DAEB). Deze belasting geldt voor woningcorporaties die meer dan 50 sociale huurwoningen bezitten. Door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 worden direct de mogelijkheden om sociale huurwoningen te realiseren vergroot. Daarnaast worden indirect de mogelijkheden om bijvoorbeeld middenhuurwoningen te realiseren vergroot (Het Parool, 2020; Belastingdienst, z.j.).

In dit onderzoek wordt gemeten in hoeverre de afschaffing van de verhuurderheffing daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren. In de interviews zal de volgende vraag aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot deze beleidsmaatregel gesteld worden: *Zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?* In onderstaande tabel staat de operationalisatie van de beleidsmaatregel ‘afschaffing verhuurderheffing’ uiteengezet:

Tabel 9 Operationalisatie van ‘afschaffing verhuurderheffing’

Beleidsmaatregel	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Afschaffing verhuurderheffing	De afschaffing van de verhuurderheffing houdt in dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2023 geen verhuurderheffing over diensten die van algemeen economisch belang zijn (DAEB) hoeven te betalen.	Metten in hoeverre de afschaffing van de verhuurderheffing een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren.	<p>Zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waarom zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren? • Waarom zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren?

			<ul style="list-style-type: none"> • Waarom heeft de afgeschafte verhuurderheffing geen invloed hierop?
--	--	--	--

4.4.8 Vennootschapsbelasting

De derde flankerende beleidsmaatregel die wordt gedefinieerd is ‘vennootschapsbelasting’. De vennootschapsbelasting is belasting die een onderneming betaalt over de winst die het maakt (Fiscaal-Online, z.j.). Woningcorporaties betalen ook vennootschapsbelasting over hun winst. De vennootschapsbelasting betalen zij zowel over de winst van diensten die van algemeen economisch belang (DAEB) zijn als diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB) (Autoriteit Woningcorporaties [AW], 2021, p. 10).

In dit onderzoek wordt gemeten in hoeverre de vennootschapsbelasting daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren. In de interviews zal de volgende vraag aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot deze beleidsmaatregel gesteld worden: *Zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?* In onderstaande tabel staat de operationalisatie van de beleidsmaatregel ‘vennootschapsbelasting’ uiteengezet:

Tabel 10 Operationalisatie van ‘vennootschapsbelasting’

Beleidsmaatregel	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Vennootschapsbelasting	De vennootschapsbelasting is belasting die een onderneming betaalt over de winst die het maakt. Woningcorporaties betalen ook vennootschapsbelasting over hun winst. De vennootschapsbelasting betalen zij zowel over de winst van diensten die van algemeen economisch belang (DAEB) zijn als diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB).	Metten in hoeverre de vennootschapsbelasting een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren.	<p>Zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waarom zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren? • Waarom zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren? • Waarom heeft de vennootschapsbelasting geen invloed hierop?

4.4.9 Huurprijsbescherming op middenhuur

De vierde flankerende beleidsmaatregel die wordt gedefinieerd is ‘de huurprijsbescherming op middenhuur’. De huurprijsbescherming op middenhuur is een maatregel om middenhuurwoningen voor middeninkomens betaalbaar te houden. Vanaf 2024 zullen woningen die nu onder de vrije huursector vallen tot de gereguleerde middenhuur behoren. De huurder betaalt hierbij een eerlijke huurprijs die aansluit bij de woningkwaliteit (Rijksoverheid, 2022).

In dit onderzoek wordt gemeten in hoeverre de huurprijsbescherming op middenhuur daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren. In de interviews zal de volgende vraag aan medewerkers van woningcorporaties met betrekking tot deze beleidsmaatregel gesteld worden: Zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren? In onderstaande tabel staat de operationalisatie van de beleidsmaatregel ‘huurprijsbescherming middenhuur’ uiteengezet:

Tabel 11 Operationalisatie van ‘huurprijsbescherming op middenhuur’

Beleidsmaatregel	Definitie	Operationalisatie (wat)	Interviewvraag
Huurprijsbescherming op middenhuur	De huurprijsbescherming op middenhuur is een maatregel om middenhuurwoningen voor middeninkomens betaalbaar te houden. Vanaf 2024 zullen woningen die nu onder de vrije huursector vallen tot de gereguleerde middenhuur behoren. De huurder betaalt hierbij een eerlijke huurprijs die aansluit bij de woningkwaliteit.	Metten in hoeverre de huurprijsbescherming op middenhuur een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties heeft om middenhuurwoningen te realiseren.	Zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren? <ul style="list-style-type: none"> • Waarom zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren? • Waarom zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren? • Waarom heeft de huurprijsbescherming op middenhuur geen invloed hierop?

4.5 Methode van analyse

Om deelvraag 4 en 5 te beantwoorden worden alle interviews opgenomen en daarna getranscribeerd. Vervolgens wordt per woningcorporatie het interview doorgenomen en worden relevante stukken gegroepeerd. Per opgesteld beoordelingscriterium worden bij deelvraag 4 de relevante passages uit de interviews daarna samengenomen zodat de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen gemeten kan worden. Hetzelfde wordt gedaan bij deelvraag 5 om de daadwerkelijke effectiviteit van flankerende beleidsmaatregelen op woningcorporaties rondom de realisatie van middenhuurwoningen te meten. De effectiviteit van de herziene Woningwet op woningcorporaties bestaat voor deelvraag 4 uit twee delen: de effectiviteit van de herziene Woningwet op de beoordelingscriteria en de effectiviteit van de beoordelingscriteria op de daadwerkelijke realisatie van middenhuurwoningen. De effectiviteit op beide onderdelen kan positief of negatief zijn. Bij het eerste onderdeel (de effectiviteit van de herziene Woningwet op de beoordelingscriteria) kan er ook sprake van geen effect zijn. In dat geval hebben de herziene Woningwet en het betreffende beoordelingscriterium geen directe onderlinge relatie. Flankerende beleidsmaatregelen kunnen bij deelvraag 5 een versterkend, verzwakkend of geen effect hebben op woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren.

De informatie uit de interviews per beoordelingscriterium of beleidsmaatregel bij de juiste effectscore indelen zal op basis van de interpretatie van de onderzoeker gebeuren. Alle geïnterviewden zullen namelijk vermoedelijk uitgebreide antwoorden geven op de interviewvragen. De antwoorden bevatten daarom een reik scala aan informatie en kunnen elkaar op bepaalde momenten zelfs tegenspreken. Hierdoor is er een overvloed aan data beschikbaar waarin een bepaalde structuur gecreëerd moet worden om de data te analyseren. Het interpreteren van deze data en deze indelen bij de juiste effectscores zal daarom een subjectief proces zijn. De interpretatie van de onderzoeker biedt hierbij de ruimte om te beargumenteren waarom bepaalde antwoorden bij bepaalde effectscores worden ingedeeld. Er worden hieronder voor deelvraag 4 en 5 een aantal voorbeelden gegeven over hoe tot bepaalde effectscores wordt gekomen op basis van de interviews. Hierdoor wordt alvast een beeld gegeven hoe de data in dit onderzoek worden geïnterpreteerd:

De effectscore ++ bij ‘huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De herziene Woningwet biedt ons meer ruimte om middeninkomens en starters te huisvesten. Daarnaast staan wij ervoor open om in de toekomst meer middenhuurwoningen te gaan realiseren om deze groep aan een woning te helpen.” De effectscore +- bij ‘creëren van sociale menging in wijken’ is van toepassing wanneer de

geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De herziene Woningwet biedt ons meer ruimte om sociale menging in wijken te creëren. In ons woonbeleid is het creëren van sociale menging in wijken echter geen prioriteit. Wij zullen daarom geen middenhuurwoningen realiseren om dit doel te bereiken.” De effectscore +- bij ‘doorstroming scheefhuurders’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De herziene Woningwet biedt ons minder ruimte om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. Desondanks zien wij middenhuurwoningen wel als oplossing om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. Daarom zullen wij in de toekomst middenhuurwoningen realiseren om dit voor elkaar te krijgen.” De effectscore - - bij ‘woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De herziene Woningwet biedt ons minder ruimte om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Daarnaast zijn wij niet van plan om in de toekomst woonzorgvoorzieningen in de vorm van middenhuurwoningen te realiseren om deze groep te huisvesten.” De effectscore 0+ bij ‘verhoging rendement op middenhuur’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De herziene Woningwet heeft geen invloed op het rendement van middenhuurwoningen. Wij willen echter wel ons rendement op middenhuurwoningen verhogen. Dat is beter voor het algemene rendement binnen onze woningcorporatie. Daarom gaan wij in de toekomst meer middenhuurwoningen realiseren.” De effectscore 0- bij ‘verhoging rendement op middenhuur’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De herziene Woningwet heeft geen invloed op het rendement van middenhuurwoningen. Het rendement op middenhuurwoningen is echter momenteel veel te laag. Het is daarom te duur voor ons om middenhuurwoningen te realiseren. Dit gaan wij dan ook niet doen.”

De effectscore + bij ‘opschorting van de markttoets’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De opschorting van de markttoets zorgt er mede voor dat wij overgaan tot de realisatie van middenhuurwoningen. De opschorting van de markttoets maakt het realiseren van middenhuurwoningen namelijk goedkoper dan voorheen.” De effectscore – bij ‘vennootschapsbelasting’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De vennootschapsbelasting zorgt er mede voor dat wij niet overgaan tot de realisatie van middenhuurwoningen. De vennootschapsbelasting maakt het realiseren van middenhuurwoningen namelijk te duur voor ons.” De effectscore 0 bij ‘afschaffing verhuurderheffing’ is van toepassing wanneer de geïnterviewde bijvoorbeeld zegt: “De afgeschafte verhuurderheffing heeft geen invloed op onze keuzes om middenhuurwoningen te realiseren.”

In onderstaande scoreformulieren staan de effectscores, de operationalisatie van effecten en het effect tekstueel schematisch weergegeven. Op deze manier wordt deelvraag 4 van dit onderzoek beantwoord: In hoeverre is de herziene Woningwet voldoende effectief in het voldoen aan de opgestelde beoordelingscriteria zodat woningcorporaties middenhuurwoningen realiseren? Daarnaast wordt deelvraag 5 van dit onderzoek op dezelfde manier beantwoord: In hoeverre hebben flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren?

Scoreformulier 1 *Effectiviteit herziene Woningwet op beoordelingscriteria en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Effect tekstueel (voorbeeld)
++	Positief/ positief	<p>Positief effect herziene Woningwet op beoordelingscriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> Door de herziene Woningwet hebben woningcorporaties meer ruimte om middeninkomens en starters te huisvesten. <p>Positief effect beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woningcorporaties zijn daarnaast van plan om in de toekomst middenhuurwoningen te realiseren om middeninkomens en starters huisvestingsmogelijkheden te bieden.
+-	Positief/ negatief	<p>Positief effect herziene Woningwet op beoordelingscriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> Door de herziene Woningwet hebben woningcorporaties meer ruimte om sociale menging in wijken te creëren. <p>Negatief effect beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woningcorporaties zullen echter ondanks de mogelijkheden van de herziene Woningwet in de toekomst geen middenhuurwoningen gaan realiseren om sociale menging in wijken te creëren.
-+	Negatief/ positief	<p>Negatief effect herziene Woningwet op beoordelingscriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> Door de herziene Woningwet hebben woningcorporaties minder ruimte om scheefhuurders te laten doorstromen. <p>Positief effect beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woningcorporaties zullen echter ondanks de beperkingen van de herziene Woningwet in de toekomst wel middenhuurwoningen gaan realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen.
--	Negatief/ negatief	<p>Negatief effect herziene Woningwet op beoordelingscriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> Door de herziene Woningwet hebben woningcorporaties minder ruimte om ouderen in woonzorgvoorzieningen te huisvesten. <p>Negatief effect beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woningcorporaties zijn daarnaast niet van plan om in de toekomst middenhuurwoningen te realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden.
0+	Geen effect/ positief	<p>Geen effect herziene Woningwet op beoordelingscriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> De herziene Woningwet heeft geen effect op het rendement van middenhuurwoningen. <p>Positief effect beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Ondanks dat de herziene Woningwet geen effect op het rendement van middenhuurwoningen heeft, gaan woningcorporaties in de toekomst wel middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen.
0-	Geen effect/negatief	<p>Geen effect herziene Woningwet op beoordelingscriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> De herziene Woningwet heeft geen effect op het rendement van middenhuurwoningen. <p>Negatief effect beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ondanks dat de herziene Woningwet geen effect op het rendement van middenhuurwoningen heeft, gaan woningcorporaties in de toekomst geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen.

Scoreformulier 2 *Effectiviteit flankerende beleidsmaatregelen op realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Effect tekstueel (voorbeeld)
+	Versterkend	De opschorting van de markttoets zorgt er mede voor dat woningcorporaties wel middenhuurwoningen gaan realiseren.
-	Verzwakkend	De vennootschapsbelasting zorgt er mede voor dat woningcorporaties geen middenhuurwoningen gaan realiseren.
0	Geen	De afschaffing van de verhuurderheffing heeft geen effect op de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties.

4.6 Betrouwbaarheid en validiteit

Bij wetenschappelijk onderzoek is het van belang dat de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek gewaarborgd worden. Deze begrippen zullen in de volgende deelparagrafen uiteen worden gezet. In deze paragrafen zal blijken hoe deze begrippen in dit onderzoek gewaarborgd worden.

4.6.1 Betrouwbaarheid

Betrouwbaarheid bestaat uit twee kernconcepten: nauwkeurigheid en herhaalbaarheid. Het houdt in dat het onderzoek nauwkeurig wordt uitgevoerd en dat dezelfde resultaten weergegeven worden bij herhaaldelijke metingen (Vennix, 2009). Binnen dit onderzoek wordt een interviewgide gebruikt welke transparant is gemaakt in de operationalisatie en in bijlage 1 is te vinden. Bij eventueel vervolgonderzoek zou deze interviewgide hergebruikt kunnen worden. De interviewgide draagt daarom bij aan de nauwkeurigheid en herhaalbaarheid van het onderzoek. De resultaten zouden bij herhaling wel verschillen kunnen opleveren. Dit kan zijn omdat er bijvoorbeeld andere mensen geïnterviewd worden. Het zou ook kunnen dat bij herhaling van het onderzoek deze eerste evaluatie voortschrijdende inzichten heeft opgeleverd omdat de herziene Woningwet op dit moment pas ingevoerd is. Het is daarom mogelijk dat deze inzichten naarmate de tijd vordert bijgesteld worden. De nauwkeurigheid van dit onderzoek biedt dus geen garantie voor dezelfde resultaten bij herhaaldelijke metingen.

4.6.2 Validiteit

Het begrip validiteit bestaat uit interne en externe validiteit. De interne validiteit van een onderzoek staat voor de mate waarin het onderzoek het effect meet dat men wil meten zonder systematische vertekeningen (Van Thiel, 2007). Hierbij moet de operationalisatie goed aansluiten bij het theoretisch kader. Alle theoretische begrippen zijn binnen dit onderzoek in het theoretisch kader uitgebreid toegelicht en in paragraaf 4.4 geoperationaliseerd. Elk beoordelingscriterium of flankerende beleidsmaatregel is daarom gedefinieerd en meetbaar gemaakt. In de operationalisatie is hierbij aangegeven wat precies bij elk begrip gemeten wordt. Tevens is benoemd hoe deze begrippen gemeten worden: namelijk via het opstellen van gerichte interviewvragen. Semigestructureerde interviews leveren daarnaast een positieve bijdrage aan de interne validiteit binnen dit onderzoek. Er is namelijk ruimte om door te vragen bij semigestructureerde interviews. Hierdoor kunnen de interviews waar nodig worden bijgestuurd. Dit zorgt ervoor dat het juiste concept wordt gemeten.

De externe validiteit staat voor de mate waarin onderzoeksresultaten gegeneraliseerd kunnen worden naar gevallen die niet zijn onderzocht (van Thiel, 2007). In een onderzoek met een beperkt aantal onderzoekseenheden er is vaak sprake van een lage externe validiteit. De geselecteerde woningcorporaties binnen dit onderzoek zijn namelijk een klein deel van de totale hoeveelheid woningcorporaties waardoor het lastig is om de onderzoeksresultaten te generaliseren. Ondanks de lage externe validiteit wordt er in dit onderzoek getracht om de generalisatie van de

geselecteerde woningcorporaties naar alle woningcorporaties in Nederland te bevorderen. De woningcorporaties zijn namelijk op verschillende niveaus geselecteerd. Hierbij is er een onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote en grote woningcorporaties. Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties binnen de Randstad en woningcorporaties buiten de Randstad. De verdeling leidt ertoe dat de onderzoeksresultaten relevant zijn voor kleine, middelgrote en grote woningcorporaties en woningcorporaties binnen en buiten de Randstad. Hierdoor kunnen de onderzoeksresultaten grotendeels gegeneraliseerd worden naar alle woningcorporaties in Nederland.

5 Analyse

In dit hoofdstuk worden de interviews geïnterpreteerd en geanalyseerd. Er zullen in totaal negen paragrafen in dit hoofdstuk zijn. Paragraaf 5.1 t/m 5.5 gaan in op de vijf beoordelingscriteria. Hierin wordt per beoordelingscriterium geanalyseerd en geëvalueerd in hoeverre de herziene Woningwet voldoende effectief is in het voldoen aan het beoordelingscriterium zodat woningcorporaties middenhuurwoningen realiseren. Op deze manier wordt deelvraag 4 van dit onderzoek beantwoord: In hoeverre is de herziene Woningwet voldoende effectief in het voldoen aan de opgestelde beoordelingscriteria zodat woningcorporaties middenhuurwoningen realiseren? Daarna wordt in paragraaf 5.6 t/m 5.9 ingegaan op de vier flankerende beleidsmaatregelen. Hierin wordt per beleidsmaatregel geanalyseerd en geëvalueerd in hoeverre de desbetreffende beleidsmaatregel van de herziene Woningwet daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect heeft op woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. Op deze manier wordt deelvraag 5 van dit onderzoek beantwoord: In hoeverre hebben flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren?

5.1 Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden

Uit de interviews blijkt dat elf van de zestien woningcorporaties een ++ score behalen bij huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden. De herziene Woningwet is daarom voldoende effectief in het bieden van ruimte aan de meeste woningcorporaties om middeninkomens en starters te huisvesten. Dit beoordelingscriterium wordt daarnaast door de meeste woningcorporaties dusdanig belangrijk gevonden dat ze ook daadwerkelijk middenhuurwoningen gaan realiseren.

De ruimte in de herziene Woningwet is volgens deze woningcorporaties in verschillende vormen gecreëerd. Vier woningcorporaties wijzen naar de opschorting van de markttoets: “Als het gaat om de markttoets: dat was dan best wel een ingewikkeld traject wat je moest doorlopen voor de gemeente (...). Dus nadat het hachelijk werd, heeft de herziene woningwet de markttoets weggenomen. Dus er is wel meer ruimte ontstaan voor corporaties om ook op buurtniveau of op wijkniveau interventies te plegen” (Programmamanager Passend Wonen, woningcorporatie 1). Andere argumenten zijn onder andere de ondersteuning die woningcorporaties voelen door de herziene Woningwet om middeninkomens en starters te huisvesten en het opheffen van

beperkingen uit de Woningwet 2015. Er zijn ook nog een aantal woningcorporaties die specifiek op wijzigingen van de herziene Woningwet ingaan: “De verhoging van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen is met name voor de meergezinshuishoudens van toepassing. Daarmee kunnen lage middeninkomens nu wel gemakkelijker in de sociale huur terecht. Dus de sociale doelgroep is groter geworden” (Portefeuillemanager 1, woningcorporatie 4). Daarnaast wordt gewezen naar de 7,5 tot 15 procent vrije toewijzingsruimte. Deze maatregel biedt meer flexibiliteit om middeninkomens te huisvesten. Door de vrije toewijzingsruimte kunnen veel middeninkomens namelijk in sociale huurwoningen terecht waardoor zij meer huisvestingsmogelijkheden hebben.

Deze woningcorporaties geven daarnaast verschillende argumenten waarom ze middenhuurwoningen willen realiseren om middeninkomens en starters huisvestingsmogelijkheden te bieden. Het meest genoemde argument om middenhuurwoningen te realiseren is om differentiatie in wijken aan te brengen. Dit argument wordt door vier woningcorporaties genoemd. Een strategisch adviseur geeft hierbij het volgende aan: “Vooraf de differentiatie in wijken speelt een rol om middeninkomens en starters te huisvesten in middenhuurwoningen. De portefeuille bestaat dan niet alleen uit goedkopere, oude woningen, maar ook uit woningen uit het middenhuursegment” (Strategisch adviseur 2, woningcorporatie 9). Twee woningcorporaties ervaren middenhuurwoningen aan middeninkomens en starters bieden als hun taak. De programmamanager Passend Wonen heeft hierover het volgende gezegd: “Maar middenhuur is ook gericht op huishoudens die anders niet aan een woning zouden kunnen komen. Die echt op zoek zijn naar middenhuurwoningen van twaalfhonderd/ dertienhonderd euro per maand of een koopwoning. Hier vallen middeninkomens en starters onder. Dan vind ik dat wel als corporatie een sociale taak om dat ook op te pakken” (Programmamanager Passend Wonen, woningcorporatie 1). Verder hadden woningcorporaties een aantal andere argumenten om middenhuurwoningen te realiseren voor middeninkomens en starters: met middenhuurwoningen willen woningcorporaties middeninkomens en starters aan een woning helpen. Daarnaast zien ze de behoefte van deze groep groeien om in middenhuurwoningen te wonen.

Er is één woningcorporatie die een +- score heeft behaald. Deze woningcorporatie stelt dat de herziene Woningwet meer ruimte creëert om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. De beleidsadviseur van deze woningcorporatie wijst, net als meerdere woningcorporaties, naar de opgeschorte markttoets: “Je hoeft geen markttoets meer te doen. Dus er is meer ruimte om middenhuur te realiseren” (Beleidsadviseur 1, Woningcorporatie 6). Deze

woningcorporatie gaat echter geen middenhuurwoningen realiseren om middeninkomens en starters te huisvesten: “Kleine kans omdat wij onze focus leggen op ons bestaande bezit en onze nieuwbouw (...). Dat we in een omgeving werken waar naar onzes inziens tot 2030 misschien er een vraag is, maar na 2030 minder behoefte is aan middenhuur” (Beleidsadviseur, Woningcorporatie 6).

Er is één woningcorporatie die een -+ score heeft behaald. Deze woningcorporatie stelt dat de herziene Woningwet minder ruimte creëert om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. De portefeuillemanager van deze woningcorporatie stelt dat de ingevoerde lage inkomensgrens ervoor zorgt dat lage inkomens alleen nog maar in sociale huurwoningen mogen wonen. Hierdoor zijn er nog veel woningcorporaties die zich vooral op de sociale huur richten. Het verhogen van de inkomensgrenzen zou de mogelijkheden om middeninkomens en starters te huisvesten vergroten. Dat is in de huidige herziene Woningwet echter helaas niet het geval. Middeninkomens zijn daarom de dupe omdat er door de lage inkomensgrenzen alleen sociale huur wordt gebouwd waar zij geen toegang tot hebben. De huisvestingsmogelijkheden worden voor deze groep dus verkleind in de huidige herziene Woningwet (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Deze woningcorporatie gaat echter wel middenhuurwoningen realiseren om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. Het is namelijk een doelgroep die ook in huisvesting voorzien moet worden en het helpt bij menging in de wijk (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11).

Er zijn twee woningcorporaties die een 0+ en een 0- score hebben behaald. Beide woningcorporaties geven aan dat de herziene Woningwet geen invloed heeft op hen om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. Een adviseur in voorraadbeleid geeft aan dat ze in hun beleid geen wens hebben om in middenhuur aan de slag te gaan. De wijzigingen zullen daarom geen invloed op hen hebben (Adviseur Voorraadbeleid, Woningcorporatie 2). Eén woningcorporatie gaat ondanks de gebrekkige effectiviteit wel over tot de realisatie van middenhuurwoningen om middeninkomens en starters te huisvesten. De portefeuillemanager gaat deze middenhuurwoningen realiseren “(...) om de middeninkomens aan huisvesting te kunnen helpen. Maar ook vooral om doorstroming te creëren in onze eigen portefeuille” (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie 15). Deze woningcorporatie behaalt daarom een 0+ score. Eén woningcorporatie gaat daarentegen geen middenhuurwoningen realiseren om deze groep te bedienen: “Nee, dat gaan wij niet doen. Want er ligt geen opgave voor ons om middeninkomens en starters huisvestingsmogelijkheden te bieden in de vorm van

middenhuurwoningen” (Adviseur Voorraadbeleid, Woningcorporatie 2). Deze woningcorporatie behaalt daarom een 0- score.

Er is één woningcorporatie die een 0? Score heeft behaald. Deze woningcorporatie stelt dat de herziene Woningwet geen invloed op hen heeft om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. Echter moeten zij nog onderzoeken of zij middenhuurwoningen gaan realiseren om dit argument. Een manager Woondiensten gaf hierbij het volgende aan: “Ik kan nu niet zeggen: ja of nee. We gaan het onderzoeken. Dan zou het een groep zijn die zich nu niet kan redden hier in de regio. Als die groep dan substantieel is en we vinden het aanbod te gering, dan moeten we afwegen of we dat dan ook gaan doen” (Manager Woondiensten, woningcorporatie 10).

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 3 *Effectiviteit herziene Woningwet op huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
++	Positief/ positief	Woningcorporatie 3 (klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)
+-	Positief/ negatief	Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad)
-+	Negatief/ positief	Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad)
--	Negatief/ negatief	
0+	Geen effect/ positief	Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad)
0-	Geen effect/ negatief	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad)
0?	Geen effect/ onbekend	Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad)

5.2 Creëren van sociale menging in wijken

Uit de interviews blijkt dat acht van de zestien woningcorporaties een ++ score behalen bij het creëren van sociale menging in wijken. De herziene Woningwet is daarom voldoende effectief in het bieden van ruimte aan de meeste woningcorporaties om sociale menging in wijken te creëren. Dit beoordelingscriterium wordt daarnaast door de meeste woningcorporaties dusdanig belangrijk gevonden dat ze ook daadwerkelijk middenhuurwoningen gaan realiseren.

De ruimte in de herziene Woningwet is volgens deze woningcorporaties in verschillende vormen gecreëerd. Drie woningcorporaties wijzen naar de verschillen tussen de herziene Woningwet uit 2022 en de oude Woningwet uit 2015: “Je zag dat met de eerste wijziging van de woningwet (...) dat corporaties natuurlijk eigenlijk heel erg soort van terug in een hok zijn gestopt. Zo van, wij zijn er gewoon voor die primaire doelgroep en richt je daar nu maar even op (...). Dan zie je toch dat dat dan een paar jaar later weer een beetje gerepareerd wordt. Ik denk dat de herziene woningwet daar een soort van eerste stapje in is (...). We moeten misschien toch inderdaad weer zorgen voor wat meer menging. De herziene Woningwet creëert hier nu meer ruimte voor” (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Daarnaast kan door de herziene Woningwet voor verschillende doelgroepen gebouwd worden. Door veel woningcorporaties wordt gewezen naar een aantal specifieke maatregelen in de herziene Woningwet die het creëren van sociale menging stimuleren: “De mogelijkheden om maatschappelijk onroerend goed en bedrijf onroerend goed te realiseren worden vergroot (...). Hierdoor kan je de voorzieningen net wel realiseren, op de been houden of ontmoetingsruimte creëren. Dus voor de buurt biedt dat steeds meer mogelijkheden” (Portefeuillemanager 1, woningcorporatie 4). Andere maatregelen die genoemd worden zijn de mogelijkheden om diensten van algemeen economisch belang (DAEB)-woningen over te hevelen naar geen diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB)-woningen en andersom. Hierdoor kan een mix van verschillende woningen in de wijken gecreëerd worden (Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12).

Deze woningcorporaties geven daarnaast verschillende argumenten waarom ze middenhuurwoningen willen realiseren om sociale menging in wijken te creëren. Het meest genoemde argument is om de clustering van lage inkomens te voorkomen door hoge inkomens toe te voegen. Dit argument wordt door twee woningcorporaties genoemd. Een assetmanager in Vastgoed zei hier het volgende over: “Om meer sociale menging in de wijken te creëren. Eigenlijk vooral ook wel dat we zien dat de wijken die het slecht doen, dat dat de wijken zijn waar veel clustering van lage inkomens zijn (...). Dus je wil daar wel hoge inkomens aan toevoegen om de wijk te verbeteren” (Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12). Daarnaast worden er twee

praktische argumenten genoemd. Een portefeuillemanager geeft aan dat de gemeente bij sloopnieuwbouw inzet op 20 procent middenhuur en bij nieuwe locaties inzet op 40 procent middenhuur. De sociale menging wordt dus als het ware door de gemeente aan woningcorporaties opgelegd (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Een ontwikkelingsmanager geeft aan dat het creëren van sociale menging deuren opent om samen te werken met andere partijen in de stad (Ontwikkelingsmanager, Woningcorporatie 16).

Er zijn drie woningcorporaties die een +- score hebben behaald. Deze woningcorporaties stellen dat de herziene Woningwet meer ruimte voor hen biedt om sociale menging in wijken te creëren. De meeste argumenten zijn al eerder genoemd. Een woonconsulent geeft daarnaast nog aan dat er minder regels en voorwaarden in de herziene Woningwet zijn die het iets makkelijker maken om te werken aan gemixte wijken. Vervolgens wordt niet gespecificeerd welke regels dit zijn (Woonconsulent, Woningcorporatie 3). Ondanks de geboden ruimte in de herziene Woningwet gaan deze woningcorporaties geen middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren. Een woonconsulent geeft hiervoor het volgende argument: “(...) onze prioriteit blijft uitgaan naar de sociale huurwoningen omdat onze nieuwbouwportefeuille op dit moment gewoon te beperkt is om te zeggen: dan gaan we ook nog in de middenhuur wat realiseren” (Woonconsulent, Woningcorporatie 3). Een beleidsadviseur geeft aan dat de schaalgrootte voor middenhuur op dit moment te klein is om nog iets in sociale menging te kunnen betekenen. Daarnaast is het volgens deze persoon ook niet nodig (Beleidsadviseur 3, Woningcorporatie 14).

Er is één woningcorporatie die een -+ score heeft behaald. Deze woningcorporatie stelt dat de herziene Woningwet minder ruimte voor hen biedt om sociale menging in wijken te creëren. Door de beleidsadviseur wordt hierbij naar de verplichte huurverlaging in de herziene Woningwet verwezen: “Als nu de komende huurverlaging voor de minima plus volgt in 2024 (...) kan dat een behoorlijke aanslag betekenen op de sociale menging van de wijk (...). Wij zagen in ieder geval dat we in die verplichte huurverlaging heel veel van ons potentieel te liberaliseren bezit verplicht waren te verlagen. Dus de kans dat we daar middenhuur kunnen toevoegen wordt steeds kleiner. Deze woningen moeten door de verplichte huurverlaging namelijk als sociale huurwoningen verhuurd worden” (Beleidsadviseur 2, Woningcorporatie 13). Deze woningcorporatie gaat echter wel middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren. Zij willen hiermee vitale wijken creëren en segregatie tegengaan. Met segregatie wordt bedoeld dat een bevolkingsgroep wordt afgezonderd van de maatschappij. Dat zijn in dit geval de lage inkomens. Door hier hoge inkomens aan toe te voegen is er meer menging tussen verschillende inkomens en wordt segregatie tegengegaan (Beleidsadviseur 2, Woningcorporatie 13).

Er zijn twee woningcorporaties die een 0+ score hebben behaald en één woningcorporatie die een 0- score heeft behaald. Alle drie woningcorporaties stellen dat de herziene Woningwet geen invloed heeft op het creëren van sociale menging in wijken. De herziene Woningwet biedt niet meer of minder mogelijkheden om sociale menging in wijken te creëren. Een Manager in Woondiensten zegt hierover het volgende: “Volgens mij niet meer en ook niet minder. Ik vind de wetsverandering daar ook niet echt op van invloed. De herziene Woningwet is bij ons niet de bepalende factor. Die menging is hier veel meer afhankelijk van wat de gemeente ons voor mogelijkheden biedt” (Woningcorporatie 10). De andere twee woningcorporaties geven aan dat de herziene Woningwet geen invloed heeft zonder dit te beargumenteren.

Ondanks de gebrekkige effectiviteit gaan twee van de drie woningcorporaties wel middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren. Een portefeuillemanager wijst naar de stabiliteit van wijken wanneer verschillende inkomensgroepen gemengd wonen in wijken: “We willen juist die vermenging in de wijk hebben omdat we gewoon merken: de wijken waar dat meer is, zijn stabiele wijken. Daarentegen waar heel veel mensen met een laag inkomen en bepaalde rugzakjes bij elkaar zitten, hebben wij gewoon veel leefbaarheidsproblemen” (Portefeuillemanager 2, Woningcorporatie 5). Deze woningcorporaties behalen daarom een 0+ score. Eén woningcorporatie gaat echter geen middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren. De beleidsadviseur van deze woningcorporatie geeft aan dat geen enkele woningcorporatie in het woongebied “(...) echt staat te springen om middenhuur te realiseren” (Beleidsadviseur 1, Woningcorporatie 6). Deze woningcorporatie behaalt daarom een 0- score.

Er is één woningcorporatie die een 0? Score heeft behaald. Deze woningcorporatie stelt dat de herziene Woningwet geen invloed op hen heeft om sociale menging in wijken te creëren. Echter moeten zij nog onderzoeken of zij middenhuurwoningen gaan realiseren om dit argument (Woningcorporatie 10).

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 4 *Effectiviteit herziene Woningwet op creëren van sociale menging in wijken en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
++	Positief/ positief	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad)
+-	Positief/ negatief	Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad)
-+	Negatief/ positief	Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)
--	Negatief/ negatief	
0+	Geen effect/ positief	Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad)
0-	Geen effect/ negatief	Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad)
0?	Geen effect/ onbekend	Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad)

5.3 Doorstroming scheefhuurders

Uit de interviews blijkt dat acht van de zestien woningcorporaties een 0- score behalen bij de doorstroming van scheefhuurders. De herziene Woningwet speelt daarom volgens de meeste woningcorporaties nauwelijks op de doorstroming van scheefhuurders in. Het merendeel gaat ook geen middenhuurwoningen realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen.

Deze woningcorporaties geven verschillende argumenten waarom ze vinden dat de herziene Woningwet nauwelijks op de doorstroming van scheefhuurders inspeelt. Een adviseur in voorraadbeleid stelt dat de herziene Woningwet geen invloed heeft omdat de doorstroming van scheefhuurders geen doelstelling is binnen hun beleid (Adviseur Voorraadbeleid, Woningcorporatie 2). Daarnaast is volgens een manager Woondiensten de herziene Woningwet niet significant veranderd (Manager Woondiensten, Woningcorporatie 10). Tevens bepaalt de scheefhuurder zelf of het wil doorstromen. De herziene Woningwet bepaalt dat niet. Een portefeuillemanager zegt hier het volgende over: “Er verandert niets in die zin dat de huurder nog steeds een contract heeft op een woning en we daar die huurder niet zomaar uit kunnen plaatsen.

Als de huur van die scheefhuurders laag is en het kwaliteitsniveau gelijk is of misschien iets hoger van de woning waar ze naartoe zouden willen, dan zou de scheefhuurder nog steeds naar z'n uitgaven kijken en besluiten niet te verhuizen” (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie 15). Ten slotte ziet een programmamanager Passend Wonen geen link tussen de doorstroming van scheefhuurders en de herziene Woningwet (Programmamanager Passend Wonen, Woningcorporatie 1).

Daarnaast geven deze woningcorporaties verschillende argumenten waarom ze geen middenhuurwoningen gaan realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. Het meest genoemde argument hierbij is dat een beetje scheefhuur wel goed is. Scheefhuurders in sociale huurwoningen laten wonen zorgt er namelijk voor dat vitale wijken blijven bestaan omdat verschillende inkomensgroepen in een wijk zitten. Dit argument is door drie woningcorporaties genoemd. Een beleidsadviseur zegt het volgende hierover: “Ik denk dat doorstroming niet de directe aanleiding is bij ons om middenhuur te realiseren. Doorstroming is altijd een dilemma van: ga je je huidige sociale voorraad leegtrekken met mensen die iets meer inkomen hebben (...). Dan krijg je juist een ontmenging van je bezit. Misschien wil je juist de wat hogere inkomens wel in je bezit om de menging tussen verschillende inkomensgroepen te behouden” (Beleidsadviseur 2; Woningcorporatie 13). Daarnaast zetten twee woningcorporaties in op de doorstroming van jongeren of gezinnen in plaats van de scheefhuurders. Een portefeuillemanager geeft hiervoor het volgende argument: “We zien dat er gewoon veel gezinnen in een hele krappe woning wonen. Dan willen we nieuwbouw toevoegen van ook wat grotere woningen zodat die gezinnen kunnen doorstromen. Dat is veel meer een argument dan dat scheefhuurders moeten doorstromen” (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11).

Er zijn drie woningcorporaties die een 0+ score hebben behaald. Deze woningcorporaties stellen dat de herziene Woningwet geen invloed heeft op de doorstroming van scheefhuurders. Hiervoor worden verschillende argumenten gegeven. Een strategisch adviseur gaat specifiek op de doorstroming van oudere scheefhuurders in: “Er zijn meerdere factoren die bepalen of ouderen de stap zetten om te verhuizen. Dat heeft met geld te maken, maar ook met emotie, psychologie en het sociale gebeuren (...). Dus die paar maatregelen in die woningwet leiden er niet toe dat er daardoor opeens meer mogelijkheden zijn om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen” (Strategisch adviseur 1, Woningcorporatie 8). Een woonconsulent stelt dat de huurverhoging in het huurbeleid een grotere invloed heeft dan de herziene Woningwet (Woonconsulent, Woningcorporatie 3). Deze woningcorporaties gaan ondanks de gebrekkige effectiviteit van de herziene Woningwet wel middenhuurwoningen realiseren. Een senior-manager in Strategie &

Beleid zegt dat met doorstroming van scheefhuurders een mix van verschillende inkomensgroepen kan ontstaan. De doorstroming van scheefhuurders is een neveneffect bij het creëren van een divers aanbod aan woningen in de buurt en het bouwen van heterogene wijken (Seniormanager Strategie & Beleid, Woningcorporatie 7).

Er zijn drie woningcorporaties die een ++ score behaald hebben en twee woningcorporaties die een +- score behaald hebben. Uit de interviews blijkt dat alle vijf woningcorporaties ervaren dat de herziene Woningwet meer ruimte creëert voor hun woningcorporatie om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. Vier woningcorporaties stellen dat de herziene Woningwet de mogelijkheden om in te zetten op middenhuurwoningen of het ‘geen Diensten van Algemeen Economisch Belang’ (niet-DAEB)-segment vergroot worden: “De woningwet biedt wel die ruimte. (...) Dat er wat makkelijker niet-DAEB gerealiseerd kan worden. Dus je kunt wel een doorstromingsmogelijkheid realiseren. Je kunt in ieder geval weer middenhuurwoningen bouwen nu” (Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12).

Drie van de vijf woningcorporaties geven aan middenhuurwoningen te realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. Een genoemd argument voor de doorstroming van scheefhuurders is dat sociale huurwoningen vrijkomen voor de mensen die het echt nodig hebben. Dit betreffen de lage inkomens die alleen een voldoende inkomen hebben om in een sociale huurwoning te wonen (Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12). Een ontwikkelingsmanager wijst daarnaast op de mogelijkheden om via sloopnieuwbouw oude woningen te slopen en scheefhuurders middenhuurwoningen uit de eigen voorraad als alternatief aan te bieden. Hierdoor wordt er een perspectief tot huisvesting geboden voor scheefhuurders waarbij het huurcontract door de sloop van de oude woning is opgezegd (Ontwikkelingsmanager, Woningcorporatie 16). Deze woningcorporaties behalen daarom een ++ score. Twee van de vijf woningcorporaties geven aan geen middenhuurwoningen te realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen. Eén woningcorporatie zet in op huurverhoging voor scheefhuurders. Hierdoor is het niet meer nodig om scheefhuurders te laten doorstromen naar middenhuurwoningen: “Wij maken trouwens gebruik van de inkomensafhankelijkheid. Dus op het moment dat er scheefhuurders zijn, dan krijgen ze ook een hogere huurverhoging dan andere huurders (...). Dus het verschil met middenhuur voor de mensen die nu scheefwonen is ook al wat kleiner” (Beleidsadviseur 3; Woningcorporatie 14). Deze woningcorporaties behalen daarom een +- score.

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 5 *Effectiviteit herziene Woningwet op de doorstroming van scheefhuurders en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
++	Positief/ positief	Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad),
+-	Positief/ negatief	Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad)
-+	Negatief/ positief	
--	Negatief/ negatief	
0+	Geen effect/ positief	Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad)
0-	Geen effect/ negatief	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 10 (Klein; Niet-Randstad), Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad)

5.4 Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden

Uit de interviews blijkt dat zeven van de zestien woningcorporaties een 0- score behalen bij woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden. De herziene Woningwet speelt volgens de meeste woningcorporaties daarom nauwelijks in op woonzorgvoorzieningen. Het merendeel gaat ook geen middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden.

Deze woningcorporaties geven verschillende argumenten waarom ze vinden dat de herziene Woningwet nauwelijks op woonzorgvoorzieningen inspeelt. Twee woningcorporaties zeggen dat woonzorgvoorzieningen niet in hun primaire beleid zitten. De herziene Woningwet heeft daarom geen invloed omdat deze woningcorporaties niets in woonzorgvoorzieningen gaan doen (Adviseur voorraadbeleid, Woningcorporatie 2; Portefeuillemanager 1, Woningcorporatie 4). Een ontwikkelingsmanager vult hierop aan door te zeggen dat zij een woningcorporatie zijn die een generiek product realiseren en zich niet specifiek op woonzorgvoorzieningen richten. De herziene

Woningwet leidt daarom niet tot een hele ommezwaai in beleidskeuzes binnen deze woningcorporatie (Ontwikkelingsmanager, Woningcorporatie 16). Een programmamanager Passend Wonen kan ten slotte de link niet leggen tussen de herziene Woningwet en woonzorgvoorzieningen. De herziene Woningwet heeft daarom geen invloed op hun beleid rondom de realisatie van woonzorgvoorzieningen (Programmamanager Passend Wonen, Woningcorporatie 1).

Daarnaast geven deze woningcorporaties verschillende argumenten waarom ze geen middenhuurwoningen gaan realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Twee woningcorporaties geven aan wel woonzorgvoorzieningen te realiseren, maar niet in de vorm van middenhuurwoningen (Programmamanager Passend Wonen, Woningcorporatie 1; Beleidsadviseur 2, Woningcorporatie 13). Een woningcorporatie wil liever middenhuurwoningen aan een jongere doelgroep verhuren dan aan ouderen. Daarom gaan ze geen woonzorgvoorzieningen in de vorm van middenhuurwoningen realiseren: “Als het gaat om het nieuwbouwen van een woning. Op het moment dat het gewoon een woning is, kan die ook aan iemand van 25 verhuurd worden. Dan doen wij dat liever dan dat het heel specifiek te realiseren voor een zeventigjarige die gekoppeld is aan een huur of een zorgcomponent” (Ontwikkelingsmanager, Woningcorporatie 16). Een Seniormanager in Strategie & Beleid stelt ten slotte dat zij geen woonzorgvoorzieningen in de vorm van middenhuurwoningen realiseren omdat een andere woningcorporatie in de omgeving zich al richt op de huisvesting van ouderen. Daarom richt de woningcorporatie van deze persoon zich daar minder op (Seniormanager Strategie & Beleid, Woningcorporatie 7).

Er zijn drie woningcorporaties die een 0+ score hebben behaald. Deze woningcorporaties stellen dat de herziene Woningwet geen invloed heeft op woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden. Hiervoor worden verschillende argumenten gegeven. Een portefeuillemanager stelt dat in de herziene Woningwet geen wijzigingen zijn aangebracht die de mogelijkheden om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden vergroten (Portefeuillemanager 2, Woningcorporatie 5). De andere woningcorporaties gaven soortgelijke argumenten als de woningcorporaties die een 0- score behaald hebben. Deze woningcorporaties gaan echter wel middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Een portefeuillemanager wijst op de vergrijzing als argument om woonzorgvoorzieningen in de vorm van middenhuurwoningen te realiseren: “Vanwege de vergrijzing zullen wij woonzorgvoorzieningen ook wel gaan realiseren. In de variatie om alle doelgroepen daar mogelijkheid toe te bieden, zal daar ook een stukje middenhuur in zitten” (Portefeuillemanager

3, Woningcorporatie 11). Een woningcorporatie gaat middenhuurwoningen in de vorm van woonzorgvoorzieningen realiseren. Het beleid hierachter is dat ouderen ongeacht de hoogte van het inkomen in deze woonzorgvoorzieningen mogen wonen. Hierdoor heeft elke oudere toegang tot woonzorgvoorzieningen in de omgeving (Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12).

Er is één woningcorporatie die een ++ score behaald heeft. Daarnaast zijn er twee woningcorporaties die een +- score behaald hebben en drie woningcorporaties die een +? score behaald hebben. Uit de interviews blijkt dat alle zes woningcorporaties ervaren dat de herziene Woningwet meer ruimte creëert voor hun woningcorporatie om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Een woonconsulent noemt de uitzondering van het passend toewijzen voor ouderen als argument. Er kunnen namelijk meer woonzorgvoorzieningen gerealiseerd worden omdat er voor ouderen een uitzondering op het passend toewijzen is gemaakt. Hierdoor hebben ouderen toegang tot woonzorgvoorzieningen waarbij de huurprijs hoger ligt dan hun huidige inkomen. De uitzondering wordt namelijk gemaakt als deze ouderen wel nog over een hoog vermogen beschikken. Dan zouden ze in staat zijn om de huurprijs te kunnen betalen en hebben ze alsnog toegang om in een kwalitatief goede woonzorgvoorziening te wonen (Woonconsulent, Woningcorporatie 3). Daarnaast wijst een manager in Woondiensten naar de rendementseisen die zijn komen te vervallen op het realiseren van niet van algemeen economisch belang (niet-DAEB) woningen: “Als de rendementseisen omlaaggaan, dan kun je voor woonzorgvoorzieningen kiezen. Hier zit natuurlijk extra ruimte in die je niet direct kunt doorbelasten aan de particuliere huurders van de woonvorm. Dus op het moment dat die rendementseisen wat zakken, dan heb je wat meer mogelijkheden om daarin te handelen” (Manager Woondiensten, Woningcorporatie 10).

Slechts één woningcorporatie van de zes gaat middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Hierbij wordt opnieuw naar de vergrijzing verwezen: “Door de vergrijzing hebben ouderen woonzorgvoorzieningen ook nodig. Dus daar gaan we wel op inspelen. We merken bijvoorbeeld ook dat er voor onze ouderenwoningen steeds meer ouderen komen die niet meer uit de voeten kunnen in een eigen woning. Het doel is daarom om meer levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw te creëren” (Strategisch adviseur 2, Woningcorporatie 9). Deze woningcorporatie heeft daarom een ++ score behaald. Twee woningcorporaties van de zes gaan geen middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Een woningcorporatie hanteert jongeren als doelgroep in plaats van ouderen. Woonzorgvoorzieningen in de vorm van middenhuurwoningen realiseren is daarom geen prioriteit binnen hun beleid (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie

15). De andere woningcorporatie geeft tevens aan dit niet in hun beleid te hebben. Deze woningcorporaties hebben daarom een +- score behaald.

De overige drie woningcorporaties van de zes geven aan nog te moeten onderzoeken of zij middenhuurwoningen gaan realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden. Daar hadden ze verschillende argumenten voor. Een strategisch adviseur gaf het volgende argument: “Dat is in onderzoek. We gaan wel middenhuurwoningen voor ouderen bouwen maar we zijn nog aan het verkennen of dat we er echt een woonzorgvoorziening van gaan maken” (Strategisch adviseur 1, Woningcorporatie 8). Een beleidsadviseur geeft aan dat eerst de woonzorgvisie afgewacht moet worden: “Een aantal gemeenten moeten nog een woonzorgvisie opstellen. Dat moet dit jaar volgens mij klaar zijn en op basis daarvan gaan we kijken naar prestatieafspraken. Dan zou misschien heroverwogen kunnen worden of we voor de middenhuur of voor een mix met sociale huur en middenhuur iets gaan doen om woonzorgvoorzieningen te realiseren” (Beleidsadviseur 1; Woningcorporatie 6). Deze woningcorporaties hebben daarom een +? score behaald.

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 6 *Effectiviteit herziene Woningwet op woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
++	Positief/ positief	Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad)
+-	Positief/ negatief	Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad)
-+	Negatief/ positief	
--	Negatief/ negatief	
0+	Geen effect/ positief	Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad)
0-	Geen effect/ negatief	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)

+?	Positief/ onbekend	Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad)
----	--------------------	--

5.5 Verhoging rendement op middenhuur

Uit de interviews blijkt dat vijf van de zestien woningcorporaties een +- score behalen bij de verhoging van het rendement op middenhuur. De herziene Woningwet is daarom voldoende effectief in het bieden van ruimte aan de meeste woningcorporaties om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen. Het merendeel gaat echter geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen.

Deze woningcorporaties geven verschillende argumenten waarom ze vinden dat de herziene Woningwet meer ruimte biedt om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen. Drie woningcorporaties geven hierbij aan dat de herziene Woningwet ervoor zorgt dat er meer middenhuurwoningen gebouwd mogen worden: “Ja, je kunt makkelijker middenhuur toevoegen. Dus je zou in de basis het rendement kunnen verhogen. Dus dat is in de basis wel meer” (Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12). Tevens wordt door een portefeuillemanager verwezen naar de mogelijkheden om kleine woningen over te hevelen naar diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB): “In theorie is er meer ruimte omdat we ook wat kleinere woningen niet-DAEB kunnen verhuren. Daarmee is het verschil tussen sociaal en middenhuur natuurlijk aanzienlijk. Die woningen die nu sociaal zijn, maar niet groot genoeg of kwalitatief goed genoeg voor de vrije-sector, kunnen we dan een hogere huur op halen. Dus dat geeft meer ruimte” (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie 15).

Daarnaast geven deze woningcorporaties verschillende argumenten waarom ze geen middenhuurwoningen gaan realiseren om het rendement hierop te verhogen. Drie woningcorporaties zeggen dat het rendement verhogen geen doelstelling is bij de realisatie van middenhuur: “Nee, niet om het rendement hierop te verhogen. Het is geen doel voor ons om het rendement verhogen. Het is vooral het doel om de beschikbaarheid en de doorstroming te bevorderen” (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie 15). Bovendien richten woningcorporaties zich meer op de betaalbaarheid van middenhuurwoningen voor huurders dan rendement hierop te behalen (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11).

Er zijn vier woningcorporaties die een ++ score hebben behaald. Deze woningcorporaties geven aan dat er meer ruimte door de herziene Woningwet gecreëerd wordt om het rendement op

middenhuurwoningen te verhogen. Hiervoor worden verschillende argumenten gegeven. Een strategisch adviseur geeft aan dat het vervallen van de rendementsvereiste ruimte biedt om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen: “Er is geen rendementsvereiste meer (...). Nu hoef je geen rendement meer te behalen op je niet-DAEB-woningen want dat is namelijk vervallen. Dus dat geeft ruimte omdat je wat vrijer bent om te kiezen, dat je zegt: (...) We gaan hier middenhuur realiseren om ons rendement te verhogen. Dus er is ook wel weer een obstakel wat dan verminderd is want je kunt er wat vrijer over denken” (Strategisch adviseur, Woningcorporatie 9). Een andere woningcorporatie gaat in op de algemene ruimte die de herziene Woningwet biedt om het rendement te verhogen omdat er meer in middenhuurwoningen geïnvesteerd mag worden (Beleidsadviseur 3, Woningcorporatie 14).

Daarnaast geven deze woningcorporaties verschillende argumenten waarom ze middenhuurwoningen gaan realiseren om het rendement hierop te verhogen. Een beleidsadviseur geeft aan dat de kosten voor een woningbouwproject duurder worden. Binnen dat project middenhuurwoningen realiseren verhoogt het algemene rendement van dat project. De beleidsadviseur geeft hiervoor de volgende toelichting: “Het laatste anderhalf jaar hebben we een project bedacht en de kosten zijn enorm gestegen. Dus we realiseren nu nog wel projecten, maar dat wordt steeds moeilijker. Op het moment dat je dan kan mengen met middenhuur, wordt de huur hoger en daarmee kunnen wij het rendement verhogen” (Beleidsadviseur 3, Woningcorporatie 14). Een ontwikkelingsmanager benoemt het rendement op geïnvesteerd vermogen in de middenhuur en de realisatie van meer sociale huurwoningen als argument om het rendement op projectniveau te verhogen: “(...) om ervoor te zorgen dat we daar aan beide kanten plezier van kunnen hebben. Dus enerzijds gewoon het rendement op het geïnvesteerd vermogen wat in de middenhuur zit. Maar ook om tegelijkertijd te zorgen dat we misschien daardoor ook iets meer sociale huurwoningen kunnen realiseren” (Ontwikkelingsmanager, Woningcorporatie 16).

Er zijn vier woningcorporaties die een 0- score hebben behaald en één woningcorporatie die een 0+ score heeft behaald. Alle vijf woningcorporaties vinden dat de herziene Woningwet geen invloed heeft op het rendement op middenhuurwoningen. Een Programmamanager Passend Wonen geeft aan dat het beleid binnen de woningcorporatie niet is aangepast ondanks dat het rendementsvereiste vervallen is: “Het rendementsvereiste is naar nul gebracht. Dus die rendementseisen zijn nu wel voorbij (...). Maar we hebben volgens mij geen aanpassing gedaan op onze rendementseisen. Dat is niet anders geworden door de invoering van de Woningwet” (Programmamanager Passend Wonen, Woningcorporatie 1). Een portefeuillemanager gaat in op

de aftoppingsgrenzen van woningsegmenten en geeft onder andere aan dat de regionale huisvestingsverordening meer invloed heeft dan de herziene Woningwet: “Het is niet dat er ineens andere grenzen zijn. Die wordt ook niet in die woningwet bepaald. Het wordt meestal in de regionale huisvestingsverordening bepaald tot welke grens het middenhuur is. Dus de herziene Woningwet heeft geen invloed op het rendement op middenhuurwoningen” (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Andere woningcorporaties geven aan dat de herziene Woningwet geen invloed heeft op het rendement op middenhuurwoningen zonder dit duidelijk te beargumenteren.

Vier van de vijf woningcorporaties gaan geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen. De meeste woningcorporaties geven aan dat de verhoging van het rendement geen argument is om middenhuurwoningen te realiseren: “Het rendement verhogen is niet de hoofdreden om middenhuurwoningen te realiseren. Het rendement zorgt ervoor dat een project mogelijk wel haalbaar gaat worden of dat er misschien toch iets meer rendement behaald kan worden. Het is alleen niet puur en alleen dat we zeggen dat we middenhuur willen realiseren vanwege het rendement” (Programmamanager Passend Wonen, Woningcorporatie 1). Deze woningcorporaties behalen daarom een 0- score. Eén van de vijf woningcorporaties gaat echter wel middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen. Een portefeuillemanager stelt dat de realisatie van middenhuurwoningen leidt tot een verhoging van het rendement op projectniveau. Het zorgt ervoor dat het project het benodigde rendementsniveau behaalt en de druk van een te laag rendement weggenomen wordt. Het rendement verhogen is daarom zeker een argument voor deze woningcorporatie om middenhuurwoningen te realiseren (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Deze woningcorporatie heeft daarom een 0+ score behaald.

Er zijn twee woningcorporaties die een - - score hebben behaald. Dit houdt in dat de herziene Woningwet minder ruimte aan deze woningcorporaties biedt om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen. Door beide woningcorporaties wordt naar het vervallen van de rendementsvereiste verwezen: “Door de rendementseis te laten vervallen krijg je altijd minder rendement. Dus het rendement gaat sowieso naar beneden. De herziene Woningwet zorgt er daarom voor dat we minder rendement behalen op middenhuur” (Beleidsadviseur 2, Woningcorporatie 13). Deze woningcorporaties gaan daarnaast geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen. Beide woningcorporaties geven aan dat de verhoging van het rendement binnen de woningcorporatie niet het doel is om middenhuurwoningen te realiseren (Beleidsadviseur 2, Woningcorporatie 13; Strategisch adviseur 1, Woningcorporatie 8).

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 7 *Effectiviteit herziene Woningwet op de verhoging van het rendement op middenhuur en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
++	Positief/ positief	Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad)
+-	Positief/ negatief	Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad)
-+	Negatief/ positief	
--	Negatief/ negatief	Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)
0+	Geen effect/ positief	Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad)
0-	Geen effect/ negatief	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad)

5.6 Opschorting van de markttoets

Alle beoordelingscriteria zijn inmiddels geëvalueerd en geanalyseerd. In de volgende deelparagrafen zullen de flankerende beleidsmaatregelen geanalyseerd worden. In deze paragrafen wordt geëvalueerd in hoeverre flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet daadwerkelijk een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties hebben om middenhuurwoningen te realiseren.

Tien van de zestien woningcorporaties zijn bij de opgeschorte markttoets ingedeeld bij een + score. Dit houdt in dat het merendeel van de woningcorporaties mede door de opgeschorte markttoets middenhuurwoningen gaan realiseren. De opgeschorte markttoets heeft daarom voor de meeste woningcorporaties een versterkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

Alle woningcorporaties hiervan stellen dat de opschorting van de markttoets het makkelijker maakt om middenhuurwoningen te realiseren. Een portefeuillemanager zegt hier het volgende over: “Wij hebben voor één of twee projecten wel een markttoets gedaan en uiteindelijk lukt dat wel. Maar dat was dan wel een obstakel die de procedure wat lastiger maakt. Dus de opschorting geeft wat meer vrijheid om de bouw van middenhuurwoningen te realiseren” (Portefeuillemanager 1, Woningcorporatie 4). Voor het merendeel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de opgeschorte markttoets een versterkend effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

Er zijn twee woningcorporaties hiervan die beamen dat de markttoets het realiseren van middenhuurwoningen makkelijker maakt. Zij wijzen echter op het Didamarrest: de rechter bepaalt hierin dat de overheid niet meer aan één partij bouwgrond of onroerend goed mag verkopen. Andere partijen moeten kunnen meedingen om ook een kans te maken op de bouwgrond of het onroerend goed (van den Brand, 2022). Deze jurisprudentie is opvallend te noemen omdat de markttoets ongeveer op hetzelfde neerkomt. Gemeenten moesten bij nieuwbouwprojecten eerst inventariseren welke partijen allemaal willen investeren in de bouwgrond of het onroerend goed voordat woningcorporaties hierin mochten investeren. Dit geldt voor investeringen uit de geen diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB)-tak (Dankert, z.j.). Een portefeuillemanager vult hierop aan: “Het is heel fijn dat die markttoets afgeschaft is. Het was een hobbel die genomen moest worden (...). Alleen even later kwam de uitspraak van het Didamarrest die dat juist weer compliceert. (...). Die maatregel staat lijnrecht tegenover de afschaffing van de markttoets. De opschorting heeft wel een positieve invloed op de bouw van middenhuurwoningen, maar het Didamarrest bemoeilijkt dit” (Portefeuillemanager 2, Woningcorporatie 5).

Vijf woningcorporaties hebben een 0 score behaald. Deze woningcorporaties geven aan dat de opgeschorte markttoets geen invloed heeft op de keuze om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren. Drie woningcorporaties hiervan hebben een beleidskeuze gemaakt om geen middenhuur te realiseren. De opgeschorte markttoets heeft daarom geen invloed op het middenhuurbeleid van deze woningcorporaties: “Het is een beetje repeterend. Op dit moment heeft het voor ons geen invloed omdat wij die nieuwbouw in de middenhuur gewoon niet gaan oppakken (...). Ze kunnen alles vrijstellen maar dan nog gaan we ons concentreren op de sociale woningbouw” (Woonconsulent, Woningcorporatie 3). Een strategisch adviseur geeft een ander argument waarom de opgeschorte markttoets geen invloed heeft op de realisatie van middenhuurwoningen: “Die markttoets was hier in de gemeente niet echt een belemmering. De

gemeente werkte namelijk heel erg met ons mee daarin. Dus die wilde ook alles op alles zetten om corporaties middenhuur te laten doen” (Strategisch adviseur 1; Woningcorporatie 8). Voor een deel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de opgeschorte markttoets geen effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

Eén woningcorporatie heeft een – score behaald. Deze woningcorporatie geeft aan dat zij door de opgeschorte markttoets geen middenhuurwoningen gaan realiseren. De beleidsadviseur stelt dat de markttoets juist een goede maatregel is omdat commerciële partijen uitgedaagd worden om middenhuurwoningen te realiseren. De markttoets helpt daarom om de bouw van middenhuur te stimuleren bij commerciële partijen. De opschorting van de markttoets werkt daarentegen beperkend om middenhuurwoningen te realiseren voor deze partijen omdat zij geen voorkeurpositie meer hebben ten opzichte van woningcorporaties. Commerciële partijen hadden namelijk met de markttoets eerder toegang tot nieuwbouwgrond dan woningcorporaties. Dat is nu niet meer het geval. Deze woningcorporatie is bovendien zelf niet van plan om middenhuurwoningen te realiseren. Hierdoor worden er door de opschorting van de markttoets minder middenhuurwoningen door deze woningcorporatie en commerciële partijen gerealiseerd (Beleidsadviseur 1, Woningcorporatie 6). Voor één woningcorporatie blijkt daarom te gelden dat de opgeschorte markttoets een verzwakkend effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 8 *Effectiviteit opschorting van de markttoets op realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
+	Versterkend	Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; Niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)
-	Verzwakkend	Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad)
0	Geen	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad)

5.7 Afschaffing verhuurderheffing

Tien van de zestien woningcorporaties zijn bij de afgeschafte verhuurderheffing ingedeeld bij een 0 score. Dit houdt in dat het merendeel van de woningcorporaties ervaart dat de afgeschafte verhuurderheffing geen invloed heeft op de keuze om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren. De afgeschafte verhuurderheffing heeft daarom voor de meeste woningcorporaties geen effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

Het meest genoemde argument hiervoor is dat het vrijgekomen geld uitgegeven wordt aan sociale huurwoningen en de verduurzamingsopgave. Vier woningcorporaties gaven dit aan de interviews. Een adviseur in voorraadbeleid zegt hier het volgende over: “Er komt wel geld beschikbaar (...). Er moeten ook nog zoveel sociale huurwoningen gebouwd worden. We zitten daarnaast nog met een behoorlijke verduurzamingsopgave door de energietransitie. Dus als die afschaffing inderdaad straks een feit is, dan hebben we meer dan genoeg andere woningen om het geld aan te besteden en uit te geven ten opzichte van middenhuurwoningen” (Adviseur Voorraadbeleid, Woningcorporatie 2). Daarnaast geven twee woningcorporaties aan dat de verhuurderheffing alleen over de diensten van algemeen belang (DAEB)-tak betaald wordt. De afschaffing hiervan heeft dus alleen maar invloed op de DAEB-tak en niet op de geen diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB)-tak. Een portefeuillemanager geeft hier nog een aanvullende toelichting op: “De verhuurderheffing biedt vooral meer ruimte in de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak staat daar gewoon buiten. Over de niet-DAEB-tak hoeft namelijk nooit verhuurderheffing betaald te worden. Dus het heeft eigenlijk geen invloed op middenhuur” (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Voor het merendeel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de afgeschafte verhuurderheffing geen effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

Zes van de zestien woningcorporaties hebben een + score gehaald. Deze woningcorporaties geven aan dat de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor zorgt dat zij middenhuurwoningen gaan realiseren. Hier worden verschillende argumenten voor gegeven. Een portefeuillemanager beschrijft het indirecte effect van de afgeschafte verhuurderheffing op het niet-DAEB-bezit: “Dat draagt bij, maar wel een beetje via een omweg. De verhuurderheffing werd daarvoor namelijk geheven over DAEB-bezit. Dus over het niet-DAEB-bezit zou je geen verhuurderheffing hoeven betalen. Het is alleen zo dat het DAEB-bezit geen financiële middelen meer nodig heeft vanuit het niet-DAEB-bezit. Hierdoor blijft er in de niet-DAEB meer ruimte over om middenhuur te realiseren” (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie 15). Een beleidsadviseur geeft een andere invalshoek waarom de afgeschafte verhuurderheffing leidt tot de realisatie van

middenhuurwoningen. Deze persoon licht toe dat de afgeschafte verhuurderheffing een tegenprestatie is van de nationale prestatieafspraken: “Ik denk dat dat vooral vastgelegd wordt in de nationale prestatieafspraken die natuurlijk nu gemaakt worden om de verhuurderheffing ook daadwerkelijk te kunnen afschaffen. Nu daarin is vastgelegd dat we inderdaad ook middenhuurwoningen moeten realiseren, gaan we dat ook natuurlijk doen (...). Dus de voorwaarde voor de afschaffing van de verhuurderheffing is dat er afdwingbare prestatieafspraken met corporaties gemaakt kunnen worden. Die zijn daar nu en dus gaan we daar natuurlijk een invulling aangeven” (Beleidsadviseur 2, Woningcorporatie 13). Voor een klein deel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de afgeschafte verhuurderheffing een versterkend effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 9 *Effectiviteit afschaffing verhuurderheffing op realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
+	Versterkend	Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)
-	Verzwakkend	
0	Geen	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; Niet-Randstad), Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad)

5.8 Vennootschapsbelasting

Er moet een kanttekening geplaatst worden bij het meten van het effect van de vennootschapsbelasting op de realisatie van middenhuurwoningen indien het effect verzwakkend is. Het verzwakkend effect van de vennootschapsbelasting op de realisatie van middenhuurwoningen is van toepassing als woningcorporaties minder in plaats van geen middenhuurwoningen gaan realiseren.

Acht van de zestien woningcorporaties zijn bij de vennootschapsbelasting ingedeeld bij een -score. Dit houdt in dat het merendeel van de woningcorporaties mede door de vennootschapsbelasting minder middenhuurwoningen gaan realiseren. De vennootschapsbelasting heeft daarom voor de meeste woningcorporaties een verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

Hiervoor worden verschillende argumenten gegeven. Zes woningcorporaties geven aan dat de vennootschapsbelasting een grote kostenpost is die de mogelijkheden om middenhuurwoningen te realiseren beperkt. Een portefeuillemanager legt daarnaast uit waarom het apart is dat woningcorporaties vennootschapsbelasting moeten betalen: “Het is apart dat wij überhaupt vennootschapsbelasting moeten betalen (...). Vennootschapsbelasting wordt normaal gesproken over winst betaald. Wij maken geen winst want wij zetten onze middelen in voor de maatschappelijke inzet. De vennootschapsbelasting en allerlei andere vreemde heffingen die wij moeten betalen, leiden er daarom toe dat wij minder kunnen investeren in bijvoorbeeld middenhuurwoningen” (Portefeuillemanager 2, Woningcorporatie 5). Een andere portefeuillemanager beaamt dit. Maar benoemt ook de invloed van de afgeschafte verhuurderheffing: “Dus nu maken we eigenlijk een afweging: de verhuurderheffing valt weg maar de vennootschapsbelasting is daarentegen hoger geworden (...). Dat betekent onderaan de streep dat we minder middenhuur kunnen realiseren” (Portefeuillemanager 1, Woningcorporatie 4). Voor de meeste woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de vennootschapsbelasting een verzwakkend effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

Zeven van de zestien woningcorporaties geven aan de vennootschapsbelasting geen invloed heeft op de keuze om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren. Hiervoor worden verschillende argumenten gegeven. Een adviseur in voorraadbeleid geeft aan dat de vennootschapsbelasting geen reden is om wel of niet in middenhuurwoningen te investeren: “Eigenlijk heeft de vennootschapsbelasting ook geen invloed. Het is inderdaad wel een flinke kostenpost (...). Maar het is geen reden voor ons om te zeggen: we doen iets in middenhuurwoningen investeren of niet” (Adviseur Voorraadbeleid, Woningcorporatie 2). Een beleidsadviseur wijst onder andere naar de afgeschafte verhuurderheffing die lijnrecht tegenover de vennootschapsbelasting staat. Het idee hierachter is dat de vennootschapsbelasting en de afgeschafte verhuurderheffing elkaar compenseren: “De vennootschapsbelasting is natuurlijk best wel fors. Maar als de verhuurderheffing afgeschaft wordt en de vennootschapsbelasting blijft even hoog, dan kan er nog steeds voldoende middenhuur gerealiseerd worden (...). De vennootschapsbelasting leidt daarom door de afschaffing van de verhuurderheffing niet tot veranderingen in ons

middenhuurbeleid” (Beleidsadviseur 3, Woningcorporatie 14). Twee woningcorporaties geven aan financieel gezond te zijn en zich niet te laten leiden door financiële prikkels. De vennootschapsbelasting heeft daarom weinig invloed op hen om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren (Strategisch adviseur 2, Woningcorporatie 9; Assetmanager Vastgoed, Woningcorporatie 12). Voor een deel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de vennootschapsbelasting geen effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

De manager in Woondiensten van woningcorporatie 10 kan helaas geen antwoord geven op deze vraag. Deze persoon geeft aan geen afweging rondom de vennootschapsbelasting te kunnen maken.

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 10 *Effectiviteit vennootschapsbelasting op realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
+	Versterkend	
-	Verzwakkend	Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 4 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)
0	Geen	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad)
?	Geen idee	Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad)

5.9 Huurprijsbescherming op middenhuur

Twaalf van de zestien woningcorporaties zijn bij de huurprijsbescherming op middenhuur ingedeeld bij een 0 score. Dit houdt in dat het merendeel van de woningcorporaties ervaart dat de huurprijsbescherming op middenhuur geen invloed heeft op de keuze om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren. De huurprijsbescherming op middenhuur heeft daarom voor de meeste woningcorporaties geen effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

De meeste woningcorporaties geven aan dat deze maatregel pas in 2024 ingevoerd wordt waardoor de invloed nu nog beperkt is. Daarnaast stellen drie woningcorporaties dat hun huurprijzen al onder het maximale huurprijsniveau zitten van de huurprijsbescherming op middenhuur. Deze maatregel zou daarom weinig invloed hebben op hun middenhuurbeleid. Een portefeuillemanager gaat hier dieper op in: “De tophuren voor middenhuurwoningen boven de 1250 euro bijvoorbeeld zijn hier al niet heel veel. Ik denk dat de meeste middenhuurprijzen die hier in deze regio zitten, beginnen bij de 750 en tot ongeveer 1100 euro gaan. Ik denk dat je dan eigenlijk wel een heel groot deel van de middenhuur afdekt in deze regio. Het effect van de huurprijsbescherming op middenhuur zal in deze regio dus beperkter zijn” (Portefeuillemanager 2, Woningcorporatie 5). Een strategisch adviseur wijst naar het tekort in middenhuurwoningen als argument voor de beperkte invloed van de huurprijsbescherming: “We denken dat het nog wel heel lang duurt voordat we elkaar gaan wegconcurreren op dat gebied. Het tekort in middenhuurwoningen is namelijk groot. Dus de huurprijsbescherming heeft geen effect omdat het tekort in middenhuurwoningen gewoon groot is en dat de concurrentie dan niet datgene is wat er is” (Strategisch adviseur 1, Woningcorporatie 8). Voor het merendeel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de huurprijsbescherming op middenhuur geen effect heeft op hen in hun keuze om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren.

Drie van de zestien woningcorporaties geven aan dat de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor zorgt dat zij middenhuurwoningen gaan realiseren. Een portefeuillemanager wijst naar het puntensysteem binnen de huurprijsbescherming als argument om meer middenhuurwoningen te realiseren: “Er zijn een heleboel woningen die meer dan 142 punten hebben. Dat betekende eerst dat je deze woningen geliberaliseerd in de vrije markt mag verhuren (...). Met die regulering op de middenhuur schuift het puntenaantal op van 142 naar 178. Dat zou betekenen dat je na die 142 punten niet meer in die vrije markt komt (...). Dat draagt bij aan het feit dat een corporatie meer middenhuur gaat verhuren. Dat komt omdat er nu waarschijnlijk ook woningen zijn die wel meer dan 142 punten hebben, maar minder dan 178 en daardoor terugvallen van vrije sector naar de middenhuur. Dus in die zin draagt deze maatregel bij aan het creëren van middenhuurwoningen” (Portefeuillemanager 4, Woningcorporatie 15). Een andere portefeuillemanager gaat in op de vergrote verantwoordelijkheid die woningcorporaties hebben door de huurprijsbescherming op middenhuur: “Ik denk dat het wel een positieve invloed heeft. Middenhuur wordt een gereguleerd segment. Er zullen daarom genoeg beleggers zijn die middenhuurwoningen niet meer gaan realiseren omdat het niet meer rendabel genoeg is. Je hebt het idee dat je als corporatie een grotere verantwoordelijkheid hebt voor de realisatie van middenhuur omdat andere partijen door de huurprijsbescherming op middenhuur wat minder

hierin zullen investeren” (Portefeuillemanager 3, Woningcorporatie 11). Voor een klein deel van de woningcorporaties blijkt daarom te gelden dat de huurprijsbescherming op middenhuur een versterkend effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

Eén woningcorporatie geeft aan dat de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor zorgt dat zij geen middenhuurwoningen gaan realiseren. Deze beleidsadviseur vertelt dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen voor mensen die daarin willen wonen als middenhuurwoningen betaalbaarder worden. Door de huurprijsbescherming op middenhuur worden de middenhuurwoningen betaalbaarder. Hierdoor groeit het betaalbare aanbod van middenhuurwoningen die beheerd worden door beleggers. Voor deze woningcorporatie is er daarom minder noodzaak om middenhuurwoningen te bouwen aangezien er al genoeg aanbod is (Beleidsadviseur 3; Woningcorporatie 14). Voor deze woningcorporatie blijkt daarom te gelden dat de huurprijsbescherming op middenhuur een verzwakkend effect heeft op hen om middenhuurwoningen te realiseren.

In onderstaand scoreformulier staat de indeling van woningcorporaties bij de effectscores overzichtelijk uiteengezet:

Scoreformulier 11 *Effectiviteit huurprijsbescherming op middenhuur op realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Indeling woningcorporaties
+	Versterkend	Woningcorporatie 15 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 4 (groot; Randstad), Woningcorporatie 11 (Groot; Randstad)
-	Verzwakkend	Woningcorporatie 14 (Klein; niet-Randstad)
0	Geen	Woningcorporatie 2 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 3 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 8 (Klein; Randstad), Woningcorporatie 10 (Klein; niet-Randstad), Woningcorporatie 5 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 6 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 9 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 12 (Middelgroot; niet-Randstad), Woningcorporatie 16 (Middelgroot; Randstad), Woningcorporatie 1 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 7 (Groot; Randstad), Woningcorporatie 13 (Groot; Randstad)

6 Conclusie en discussie

Paragraaf 6.1 is de conclusie van dit onderzoek. In paragraaf 6.1.1 wordt een antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek. Vervolgens wordt in paragraaf 6.1.2 een vergelijking gemaakt met de theorie en resultaten van eerder verricht onderzoek. Hierbij wordt specifiek de focus gelegd op eerdere evaluaties van de oude Woningwet uit 2015. Daarna worden in paragraaf 6.2 aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. Ten slotte wordt in paragraaf 6.3 gereflecteerd op de uitvoering en beperkingen binnen dit onderzoek.

6.1 Conclusie

6.1.1 Beantwoording hoofdvraag

Er is in de aanleiding geconstateerd dat we in Nederland momenteel een tekort in middenhuurwoningen hebben. De overheid heeft met de herziene Woningwet en beleidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld de opgeschorte markttoets of de afgeschafte verhuurderheffing, allerlei maatregelen ingesteld die de realisatie van middenhuurwoningen bij woningcorporaties zouden moeten stimuleren. Het is echter de vraag of de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen woningcorporaties voldoende maatschappelijke en/of financiële aanleiding bieden om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarom is een ex-ante evaluatie van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen uitgevoerd om de effectiviteit hiervan op de realisatie van middenhuurwoningen bij woningcorporaties te meten. Hierdoor kan in deze paragraaf antwoord gegeven worden op de hoofdvraag van dit onderzoek:

In hoeverre biedt de herziening van de Woningwet, inclusief flankerende beleidsmaatregelen, woningcorporaties voldoende maatschappelijke en/of financiële aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren?

De herziene Woningwet biedt de meeste woningcorporaties bij twee beoordelingscriteria voldoende maatschappelijke aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. De herziene Woningwet creëert namelijk meer ruimte voor de meeste woningcorporaties om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden en sociale menging in wijken te creëren. De meeste woningcorporaties gaan ook echt gebruikmaken van de aangeboden ruimte in de herziene Woningwet. Zij gaan namelijk daadwerkelijk

middenhuurwoningen realiseren zodat middeninkomens en starters gehuisvest worden en sociale menging in wijken gecreëerd wordt.

De herziene Woningwet biedt de meeste woningcorporaties bij twee beoordelingscriteria geen maatschappelijke aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. De herziene Woningwet speelt namelijk volgens de meeste woningcorporaties niet in op de doorstroming van scheefhuurders en woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden. Daarnaast gaan de meeste woningcorporaties geen middenhuurwoningen realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen en woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden.

De herziene Woningwet biedt de meeste woningcorporaties onvoldoende financiële aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Hoewel de herziene Woningwet meer ruimte creëert voor de meeste woningcorporaties om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen, gaan de meeste woningcorporaties geen gebruikmaken van de aangeboden ruimte in de herziene Woningwet. Zij gaan namelijk geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen.

Wel moet hierbij de kanttekening geplaatst worden dat deze conclusie niet met grote wetenschappelijke zekerheid vastgesteld kan worden. De woningcorporaties binnen dit beoordelingscriterium zijn namelijk redelijk evenredig verdeeld over de effectscores. Vijf woningcorporaties hebben een +-score behaald, vier woningcorporaties hebben een ++ score behaald en vier woningcorporaties hebben een 0- score behaald. Daarom is het niet zeker dat, wanneer dit onderzoek voor alle woningcorporaties in Nederland gedaan wordt, de meeste woningcorporaties de +- score behalen.

Na het uitvoeren van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de herziene Woningwet meer ruimte biedt aan woningcorporaties om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden en sociale menging in wijken te creëren. Daarom wordt door de herziene Woningwet op basis van deze beoordelingscriteria voldoende maatschappelijke aanleiding geboden aan woningcorporaties om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarnaast heeft de herziene Woningwet geen effect op de doorstroming van scheefhuurders en woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden. Woningcorporaties gaan om deze argumenten bovendien geen middenhuurwoningen realiseren. Ten slotte biedt de herziene Woningwet meer ruimte aan woningcorporaties om het rendement op middenhuurwoningen te verhogen. Ondanks de geboden ruimte biedt de herziene Woningwet woningcorporaties echter onvoldoende

financiële aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Deze laatste conclusie kan echter niet met grote wetenschappelijke zekerheid bevestigd worden.

In dit scoreformulier is overzichtelijk uiteengezet welke effectscores per beoordelingscriterium voorkomen. De nummers staan voor het aantal woningcorporaties dat per beoordelingscriterium bij de effectscore wordt ingedeeld. De dikgedrukte nummers zijn de meeste aantal woningcorporaties die bij een effectscore zijn ingedeeld:

Scoreformulier 12 *Effectiviteit herziene Woningwet op beoordelingscriteria en realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden	Sociale menging in wijken creëren	Doorstroming scheidhuurders	Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden	Rendement verhogen
++	Positief/ positief	11	8	3	1	4
+-	Positief/ negatief	1	3	2	2	5
-+	Negatief/ positief	1	1	-	-	-
--	Negatief/ negatief	-	-	-	-	2
0+	Geen effect/ positief	1	2	3	3	1
0-	Geen effect/ negatief	1	1	8	7	4
0?	Geen effect/ onbekend	1	1	-	-	-
+?	Positief/ onbekend	-	-	-	3	-

De opgeschorte markttoets geeft de meeste woningcorporaties voldoende aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Volgens de meeste woningcorporaties zorgt de opgeschorte markttoets er namelijk mede voor dat zij middenhuurwoningen gaan realiseren. De opgeschorte markttoets heeft daarom een versterkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

De afgeschafte verhuurderheffing en de huurprijsbescherming op middenhuur geven de meeste woningcorporaties geen aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Volgens de meeste woningcorporaties hebben deze beleidsmaatregelen namelijk geen invloed op hun afweging om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren. De afgeschafte verhuurderheffing en de huurprijsbescherming op middenhuur hebben daarom geen effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

De vennootschapsbelasting geeft woningcorporaties onvoldoende aanleiding om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Volgens de meeste woningcorporaties zorgt de vennootschapsbelasting er namelijk mede voor dat zij minder middenhuurwoningen gaan realiseren. De vennootschapsbelasting heeft daarom een verzwakkend effect op de realisatie van middenhuurwoningen.

Wel moet hierbij de kanttekening geplaatst worden dat de conclusie bij de vennootschapsbelasting niet met grote wetenschappelijke zekerheid vastgesteld kan worden. Bijna de helft van de woningcorporaties vindt namelijk dat de vennootschapsbelasting geen invloed heeft op de keuze om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren. Daarom is het niet zeker dat, wanneer dit onderzoek voor alle woningcorporaties in Nederland gedaan wordt, de meeste woningcorporaties de - score behalen.

Na het uitvoeren van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de opgeschorte markttoets voor de meeste woningcorporaties voldoende aanleiding biedt om middenhuurwoningen te realiseren. Daarentegen bieden de afgeschafte verhuurderheffing en de huurprijsbescherming op middenhuur voor de meeste woningcorporaties geen aanleiding om middenhuurwoningen te realiseren. Ten slotte biedt de vennootschapsbelasting voor de meeste woningcorporaties onvoldoende aanleiding om middenhuurwoningen te realiseren. De vennootschapsbelasting leidt er namelijk toe dat woningcorporaties minder middenhuurwoningen gaan realiseren. Deze laatste conclusie kan echter niet met grote wetenschappelijke zekerheid bevestigd worden.

In dit scoreformulier is overzichtelijk uiteengezet welke effectscores per beleidsmaatregel voorkomen. De nummers staan voor het aantal woningcorporaties dat per beleidsmaatregel bij de effectscore wordt ingedeeld. De dikgedrukte nummers zijn de meeste aantal woningcorporaties die bij een effectscore zijn ingedeeld:

Scoreformulier 13 *Effectiviteit flankerende beleidsmaatregelen op realisatie middenhuurwoningen*

Effectscore	Operationalisatie van effect	Opschorting van de markttoets	Afgeschafte verhuurderheffing	Vennootschapsbelasting	Huurprijsbescherming op middenhuur
+	Versterkend	10	6	8	3
-	Verzwakkend	1	-	7	1

0	Geen	5	10	1	12
---	------	---	----	---	----

6.1.2 Vergelijking met eerder onderzoek

Er is gekozen om dit onderzoek te vergelijken met een eerdere evaluatie van de Woningwet in 2015. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de effectiviteit van de verplichte markttoets in 2015 en de opgeschorte markttoets in 2021 op de realisatie van middenhuurwoningen. Hierdoor kan getoetst worden of er een wezenlijk verschil is tussen de effectiviteit van de verplichte markttoets en de opgeschorte markttoets op de realisatie van middenhuurwoningen.

In de evaluatie van de herziene Woningwet 2015 wordt de effectiviteit van de markttoets op de realisatie van middenhuurwoningen onderzocht. Hierin is naar voren gekomen dat woningcorporaties negatieve neveneffecten ervaren van de markttoets. De procedure van de markttoets is te ingewikkeld en het brengt veel administratieve lasten met zich mee. Dit vormt een drempel voor woningcorporaties om te investeren in commerciële activiteiten. Middenhuurwoningen zijn hier een voorbeeld van (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2019, p. 43). Daarnaast werkt de markttoets belemmerend voor woningcorporaties om meer differentiatie in de vastgoedsamenstelling aan te brengen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2019, p. 77). In een eerdere evaluatie van de Woningwet is daarom geconcludeerd dat de markttoets een ineffektieve werking heeft op de realisatie van middenhuurwoningen. De markttoets is inmiddels met ingang van 2021 opgeschort voor drie jaar. Uit dit onderzoek blijkt dat woningcorporaties zeer positief zijn over deze maatregel. Er worden namelijk belemmeringen weggenomen om in commerciële activiteiten te investeren. In de interviews geven de meeste woningcorporaties aan dat ze mede door de opgeschorte markttoets middenhuurwoningen gaan realiseren. Daarnaast worden hierdoor mede de mogelijkheden om gedifferentieerde wijken te bouwen vergroot. Er is door de opschorting van de markttoets namelijk meer ruimte voor woningcorporaties om sociale menging in wijken te creëren. Hieruit kan geconcludeerd dat de opgeschorte markttoets een positief effect heeft op de realisatie van middenhuurwoningen.

De relatie tussen beide onderzoeken ligt in de constatering van de ineffektieve werking van de markttoets op de realisatie van middenhuurwoningen in de evaluatie van de Woningwet 2015, het daaropvolgende besluit om de markttoets in 2021 voor drie jaar op te schorten en het geconstateerde positieve effect van de opgeschorte markttoets op de realisatie van middenhuurwoningen in dit onderzoek. De eerder geconstateerde ineffektieve werking van de

markttoets in de evaluatie van de Woningwet 2015 gaf de overheid namelijk voldoende aanleiding om de markttoets vanaf 2021 voor drie jaar op te schorten. In dit onderzoek is gebleken dat de opschorting van de markttoets een zeer positieve werking heeft op de realisatie van middenhuurwoningen. Hieruit kan daarom geconcludeerd dat de overheid destijds een juiste beslissing heeft genomen door de markttoets voor drie jaar op te schorten. De opgeschorte markttoets maakt het voor woningcorporaties namelijk makkelijker om middenhuurwoningen te realiseren. Daarentegen bemoeilijkte de verplichte markttoets dit juist.

Er is daarnaast gekozen om dit onderzoek te vergelijken met een eerdere evaluatie van de Woningwet in 2015 van commissie van Bochove (2018). Hierdoor kan een praktische aanbeveling gedaan worden welke de overheid kan gebruiken om het tekort in middenhuurwoningen te verkleinen.

In de evaluatie van de Woningwet 2015 door commissie van Bochove (2018) wordt namelijk een oplossingsrichting voorgesteld om de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) liberalisatiegrens naar middenhuurwoningen op te hogen. Het verhogen van de liberalisatiegrens zorgt er namelijk voor dat woningcorporaties meer verhuren en bouwen in het middensegment indien dit nodig wordt geacht. Middenhuurwoningen vallen dan namelijk voortaan onder de DAEB-tak van woningcorporaties (p. 38). Binnen de DAEB-tak kunnen woningcorporaties onder gunstige voorwaarden leningen aantrekken bij banken die worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het Rijk en de gemeenten staan garant voor het WSW. Hierdoor kunnen woningcorporaties tegen lagere rente leningen afsluiten bij banken omdat het risico van geen aflossing een stuk kleiner is (Vereniging van Nederlandse Gemeenten [VNG], z.j.). Uit de interviews is tevens gebleken dat het ophogen van de liberalisatiegrenzen naar DAEB ertoe leiden dat woningcorporaties onder gunstigere voorwaarden middenhuurwoningen kunnen realiseren. Meerdere woningcorporaties stelden daarom dit als oplossing voor het middenhuurtekort voor. De DAEB-grenzen zijn bij de herziene Woningwet 2022 echter niet dusdanig opgerekt dat middenhuurwoningen hieronder vallen. Hier is dus nog weinig verandering ingekomen ondanks dat woningcorporaties dit wel zouden willen.

De relatie met eerder onderzoek is dat er een aanbeveling in de evaluatie van de Woningwet 2015 is gedaan door commissie van Bochove (2018) om het tekort in middenhuurwoningen op te lossen. Aan deze aanbeveling is echter geen gehoor gegeven in de herziene Woningwet 2022. Hierdoor is er nog steeds sprake van een tekort in middenhuurwoningen. Daarom zal in de

volgende paragraaf een praktische aanbeveling hierop volgen waarmee het tekort in middenhuurwoningen verkleind kan worden.

6.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek en praktijk

In deze paragraaf zullen aanbevelingen volgen voor vervolgonderzoek en de praktijk:

- De eerste aanbeveling is dat in vervolgonderzoek er een evaluatie van de effectiviteit van de nationale prestatieafspraken op de realisatie van middenhuurwoningen moet plaatsvinden. Deze prestatieafspraken zijn op 30 juni 2022 gemaakt tussen Aedes, Woonbond, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Door de afgeschafte verhuurderheffing in 2023 hebben woningcorporaties meer financiële ruimte om aan deze prestatieafspraken te voldoen. Hierin is onder andere afgesproken dat woningcorporaties tot 2030 50.000 middenhuurwoningen moeten bouwen. De eerste indruk is dat dit een zeer doordringende maatregel is die zeker effect heeft op het middenhuurbeleid van woningcorporaties. De nationale prestatieafspraken zouden er namelijk wellicht toe kunnen leiden dat woningcorporaties meer middenhuurwoningen gaan realiseren. Daarom levert een evaluatie van de nationale prestatieafspraken vermoedelijk nieuwe wetenschappelijke inzichten op. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre nationale prestatieafspraken voldoende aanleiding bieden aan woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren.
- De tweede aanbeveling is dat in vervolgonderzoek de effectiviteit van de huurprijsbescherming bij middenhuur op de realisatie van middenhuurwoningen geëvalueerd moet worden. Hierbij vormen commerciële partijen de onderzoekseenheden binnen deze evaluatie in plaats van woningcorporaties. Uit dit onderzoek is namelijk gebleken dat de huurprijsbescherming op middenhuur geen invloed heeft op de meeste woningcorporaties. De geïnterviewden hebben echter wel aangegeven dat de huurprijsbescherming op middenhuur vermoedelijk een significant effect op commerciële partijen heeft. Deze maatregel zorgt er namelijk voor dat middenhuurwoningen tegen eerlijke prijzen verhuurd worden. De woekerprijzen die huurders nu moeten betalen voor middenhuurwoningen worden hierdoor voorkomen. De verwachting is dat de huurprijsbescherming op middenhuur commerciële partijen in negatieve zin zal raken bij de realisatie van middenhuurwoningen. Er kan namelijk door deze maatregel een stuk minder rendement op middenhuurwoningen behaald worden. Hierdoor is het vermoedelijk minder aantrekkelijk voor commerciële partijen om middenhuurwoningen te realiseren. Dit vermoeden geeft daarom voldoende aanleiding om

het daadwerkelijke effect van de huurprijsbescherming op de realisatie van middenhuurwoningen bij commerciële partijen te meten.

- De eerste aanbeveling voor de praktijk is dat de ‘Diensten van Algemeen Economisch Belang’ (DAEB)-liberalisatiegrens naar middenhuurwoningen verhoogd moet worden. Deze aanbeveling is gericht aan de overheid. Met de huidige regulering gaan woningcorporaties namelijk niet zo snel middenhuurwoningen realiseren. Middenhuurwoningen vallen namelijk onder de niet-DAEB-tak waardoor er risicovollere leningen afgesloten moeten worden. Er is namelijk geen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) die deze leningen borgt. Hierdoor moet er een marktconform percentage rente betaald worden over de lening. Daarnaast is het risico op financiële problemen bij woningcorporaties groter wanneer zij niet in staat zijn om de leningen af te lossen. Het verhogen van de DAEB-liberalisatiegrens naar middenhuurwoningen zorgt ervoor dat woningcorporaties meer financiële mogelijkheden hebben om middenhuurwoningen te realiseren. Dan vallen middenhuurwoningen namelijk onder de DAEB-tak van woningcorporaties. Binnen de DAEB-tak kunnen woningcorporaties tegen gunstige voorwaarden leningen afsluiten om middenhuurwoningen te realiseren. De leningen binnen de DAEB-tak worden door het WSW namelijk wel geborgd. Daarom is er sprake van een rentevoordeel bij deze leningen ten opzichte van leningen binnen de niet-DAEB-tak. Het risico om in middenhuurwoningen te investeren wordt hierdoor verkleind. Daarom is dit een financiële oplossingsrichting die helpt om het tekort in middenhuurwoningen te verkleinen. Voor woningcorporaties is het door de verhoging van de liberalisatiegrens namelijk financieel veiliger om in middenhuurwoningen te investeren. Deze maatregel leidt er daarom wellicht toe dat woningcorporaties eerder bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren. Deze oplossingsrichting draagt mede bij om het tekort in middenhuurwoningen te verkleinen.
- De tweede aanbeveling voor de praktijk ligt in het verlengde van de eerste aanbeveling. De overheid moet van middenhuurwoningen een kerntaak maken voor woningcorporaties. Op dit moment vallen voornamelijk sociale huurwoningen onder de kerntaak van woningcorporaties. De belangrijkste verantwoordelijkheid die woningcorporaties hebben binnen de kerntaak is namelijk het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare sociale huurwoningen. De herziene Woningwet 2022 en flankerende beleidsmaatregelen hebben woningcorporaties de ruimte gegeven om van de kerntaak af te wijken. Desondanks zou het bouwen, beheren en verhuren van middenhuurwoningen ook tot de kerntaak van woningcorporaties moeten behoren. Woningcorporaties voelen vermoedelijk dan meer de verantwoordelijkheid om zich naast sociale huurwoningen tevens te richten op de realisatie van middenhuurwoningen. In combinatie met de ophoging van de liberalisatiegrens worden

dan zowel juridisch als financieel de mogelijkheden voor woningcorporaties vergroot om middenhuurwoningen te realiseren. Dit leidt er wellicht toe dat er daadwerkelijk meer middenhuurwoningen gerealiseerd gaan worden. Deze oplossingsrichting draagt mede bij om het tekort in middenhuurwoningen te verkleinen.

6.3 Reflectie op uitvoering en beperkingen onderzoek

In deze paragraaf wordt gereflecteerd op de gemaakte keuzes binnen dit onderzoek. Allereerst zal in paragraaf 6.3.1 gereflecteerd worden op de gebruikte theorieën en vervolgens zal in paragraaf 6.3.2 gereflecteerd worden op de gemaakte methodologische keuzes.

6.3.1 Reflectie op gebruikte theorieën

Alhoewel de theorieën waardevol zijn gebleken bij het evalueren van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen, zijn er ook een aantal beperkingen aan verbonden. Het bleek dat woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden door woningcorporatiemedewerkers op verschillende manieren werden geïnterpreteerd. In het theoretisch kader en de operationalisatie worden woonzorgvoorzieningen namelijk beschouwd als ‘woningen waarbij 24-uurszorg en begeleiding voor ouderen vanaf 65 jaar met een zorgvraag worden aangeboden.’ In de interviews zagen sommige woningcorporaties woonzorgvoorzieningen als gewone ouderenwoningen. Andere woningcorporaties zagen woonzorgvoorzieningen als bejaardentehuizen. Hierdoor is de evaluatie van de herziene Woningwet op woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden en de realisatie van middenhuurwoningen wellicht niet 100% accuraat uitgevoerd. Tijdens de interviews is daarom de definitie van woonzorgvoorzieningen nogmaals toegelicht om verwarring te voorkomen. Hierdoor is uiteindelijk toch een scherp beeld gecreëerd over de invloed van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen met betrekking tot woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden.

Hetzelfde bleek te gebeuren bij het beoordelingscriterium: huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden. Veel woningcorporaties beschouwden middeninkomens en starters als aparte doelgroepen. In dit onderzoek is echter dezelfde definitie voor middeninkomens en starters gehanteerd. Starters worden daarom beschouwd als starters met middeninkomens. Hierdoor is destijds ervoor gekozen om middeninkomens en starters gezamenlijk in één beoordelingscriterium te zetten. Dit was echter in eerste instantie niet bij alle geïnterviewden duidelijk. Tijdens de interviews is daarom een extra toelichting gegeven op de definitie van starters binnen dit onderzoek om verwarring te voorkomen. Na de toelichting beschouwden

woningcorporaties starters voortaan ook als middeninkomens en was de verwarring verdwenen. Voor woningcorporaties was het vanaf dat moment duidelijk dat er geen verschil qua inkomen tussen middeninkomens en starters zit. Hierdoor is uiteindelijk toch een scherp beeld gecreëerd over de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen met betrekking tot huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden.

6.3.2 Reflectie op gemaakte methodologische keuzes

Alhoewel de methodologische keuzes waardevol zijn gebleken bij het evalueren van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen, zijn er ook een aantal beperkingen aan verbonden. De meting van de effectiviteit van de herziene Woningwet en flankerende beleidsmaatregelen aan de hand van de effectscores is vlot verlopen. Via de interviewvragen over de beoordelingscriteria was het prima te doen om de juiste woningcorporaties bij de juiste effectscores in te delen. Hierdoor is op een overzichtelijke manier de effectiviteit van de herziene Woningwet op alle beoordelingscriteria en de realisatie van middenhuurwoningen gemeten. Het nadeel is wel dat sommige geïnterviewden tegenstrijdige antwoorden gaven op interviewvragen. Zo kwam het bijvoorbeeld wel eens voor dat een woningcorporatie enerzijds vond dat de herziene Woningwet geen invloed had op huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden. Anderzijds gaf dezelfde woningcorporatie tegelijkertijd aan dat de herziene Woningwet meer ruimte creëert om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden. Het was daarom soms een uitdaging om sommige woningcorporaties bij de juiste effectscores in te delen. Door middel van grondig de antwoorden te bestuderen en te interpreteren zijn deze woningcorporaties uiteindelijk toch bij een effectscore ingedeeld. Hierbij is gelet op de kern van het verhaal wat de geïnterviewde vertelde. Het gedeelte waar de geïnterviewde het meest op inging bepaalde uiteindelijk de keuze om een passende effectscore hieraan te koppelen.

Literatuurlijst

Aedes. (2021a, 31 mei). *Middenhuur voor groep die valt tussen wal en schip*. Geraadpleegd op 22 maart 2022 van <https://aedes.nl/nieuwbouw/middenhuur-voor-groep-die-valt-tussen-wal-en-schip#:~:text=Omdat%20de%20groep%20met%20een,750%20en%20maximaal%201.000%20euro>.

Aedes. (2021b). *Vervolgonderzoek Vpb woningcorporaties*. Aedes.
<https://aedes.nl/media/document/vervolgonderzoek-ontwikkeling-vpb-woningcorporaties-aedes-december-2021>

Autoriteit Woningcorporaties. (2021). *Veelgestelde vragen implementatie scheiding DAEB/niet-DAEB*. Autoriteit Woningcorporaties: Inspectie Leefomgeving en Transport.
<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2022/01/01/veelgestelde-vragen-implementatie-scheiding-daeb-niet-daeb>

Bast, B. (2017). Innovatief vastgoedconcept voor vvt: Een haalbare businesscase. *Zorgvisie Magazine* 47, 28-30. <https://doi.org/10.1007/s41187-017-0141-x>

Belastingdienst. (z.j.). *Hoe werkt de verhuurderheffing?* Geraadpleegd op 26 april 2022 van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/hoe_werkt_de_verhuurderheffing/hoe_werkt_de_verhuurderheffing

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. (z.j.). *Corporatiegegevens*. Geraadpleegd op 9 juni van <https://btiv.datawonen.nl/dashboard/dashboard-datawonen--dvi-dpi-/kenmerken-bezit>

Boeije, H., & Bleijenbergh, I. (2014). *Analyseren in kwalitatief onderzoek: Denken en doen* (3^e, herziene druk). Boom.

Commissie van Bochove. (2018). *Evaluatie herziene Woningwet: Kansen en belemmeringen voor de maatschappelijke opgave van woningcorporaties*. Commissie van Bochove.
https://dkvvg750av2j6.cloudfront.net/m/06439dfe70b201f1/original/Evaluatie-herziene-Woningwet-Kansen-en-belemmeringen-voor-de-maatschappelijke-opgave-van-woningcorporaties_Rapport-commissie-Van-Bochove-6-november-2018.pdf

Companen BV. (z.j.). *Advies voor woningmarkt en leefomgeving*. Geraadpleegd op 31 maart 2022 van <https://www.companen.nl/over-ons/>

Dankert, R. (z.j.). *Markttoets*. Geraadpleegd op 22 april van <https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/asset-management/markttoets/>

Dantuma, E. (2022). *Woningcorporaties en middenhuur: Corporaties hebben sleutel tot meer middeldure huurwoningen in handen*. ING.

https://www.ing.nl/media/ING_EBZ_woningcorporaties-en-middenhuur-feb-2022_tcm162-236569.pdf

De Graauw, C. (z.j.). *Keuze: kwalitatief of kwantitatief onderzoek?* Geraadpleegd op 16 mei 2022 van <https://www.claudiadegraauw.nl/wanneer-kies-je-voor-kwalitatief-onderzoek-en-wanneer-voor-kwantitatief-onderzoek/>

De Jong, E. (2022, 10 januari). *Sociale huurwoning – Hoe zit het precies?* Geraadpleegd op 1 maart 2022 van <https://kandoor.nl/blog/sociale-huurwoning-hoe-zit-het-precies/>

Dopper, B., Geuting, E., & Lentferink, L. (2020). *Corporatiebenchmark middenhuur: Benchmark van ruim 60 corporaties en hun strategie op middenhuur*. Stecgroep. <https://stec.nl/wp-content/uploads/2020/05/Stec-Groep-Benchmark-middenhuur-corporaties-1.pdf>

Ensie. (2017, 30 mei). *Scheefhuurder*. Geraadpleegd op 18 april 2022 van <https://www.ensie.nl/anw/scheefhuurder>

Fiscaal-online. (z.j.). *Wat is vennootschapsbelasting?* Geraadpleegd op 20 juni 2022 van <https://www.fiscaal-online.nl/kennisbank/wat-is-vennootschapsbelasting/>

Gruis, V. (2018). *De herziene Woningwet: toch een net iets te strak keurslijf voor woningcorporaties? Essay voor Aedes t.b.v. Evaluatie Woningwet Commissie Van Bochove*. Technische Universiteit Delft. https://pure.tudelft.nl/ws/files/51210112/Essay_Vincent_Gruis_voor_Aedes_tbv_Commissie_Van_Bochove_november_2018.pdf

Het Parool. (2020). *Onderzoek: verhuurdersheffing gaat ten koste van 93.500 extra sociale huurwoningen*. *Het Parool*. <https://www.parool.nl/nederland/onderzoek-verhuurdersheffing-gaat-ten-koste-van-93-500-extra-sociale-huurwoningen~b122417a/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Hochstenbach, C., & Verloo, N. (2019). *Introductie bij het themanummer: een drieluik van groeiende woonongelijkheid*. *Beleid en Maatschappij*, 46(3), 321-328. https://tijdschriften.boombestuur.kunde.nl/tijdschrift/benm/2019/3/B_enM_1389-0069_2019_046_003_001

Huurwoningen. (z.j.). *Woningcorporatie*. Geraadpleegd op 24 maart 2022 van

<https://www.huurwoningen.nl/info/woningcorporatie/>

Hylkema, J. (2021). Investeren in nieuwe niet-DAEB activiteiten. *Finance Ideas*.

<https://finance-ideas.nl/investeren-in-nieuwe-niet-daeb-activiteiten/>

Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid kennisplatform. (2019). Particuliere ouderenzorg:

kans of bedreiging? *Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid*. [https://www.ivvd.nl/particuliere-](https://www.ivvd.nl/particuliere-ouderenzorg-kans-of-bedreiging/#:~:text='Woonzorgvoorziening%2C%20vaak%20kleinschalig%2C%20met,Onderstuning%20en%20Fof%20de%20ZorgVerzekeringsWet)

[ouderenzorg-kans-of-](https://www.ivvd.nl/particuliere-ouderenzorg-kans-of-bedreiging/#:~:text='Woonzorgvoorziening%2C%20vaak%20kleinschalig%2C%20met,Onderstuning%20en%20Fof%20de%20ZorgVerzekeringsWet)

[bedreiging/#:~:text='Woonzorgvoorziening%2C%20vaak%20kleinschalig%2C%20met,Onderstuning%20en%20Fof%20de%20ZorgVerzekeringsWet](https://www.ivvd.nl/particuliere-ouderenzorg-kans-of-bedreiging/#:~:text='Woonzorgvoorziening%2C%20vaak%20kleinschalig%2C%20met,Onderstuning%20en%20Fof%20de%20ZorgVerzekeringsWet)

Kenniscentrum voor beleid en regelgeving. (2019, 30 januari). *Ex ante evaluatie*. Geraadpleegd

op 22 maart 2022 van [https://www.kcbr.nl/beleid-en-regelgeving-ontwikkelen/integraal-](https://www.kcbr.nl/beleid-en-regelgeving-ontwikkelen/integraal-afwegingskader-voor-beleid-en-regelgeving/7-wat-zijn-de-gevolgen/77-evalueren-en-monitoren-van-beleid/ex-ante-evaluatie)

[afwegingskader-voor-beleid-en-regelgeving/7-wat-zijn-de-gevolgen/77-evalueren-en-](https://www.kcbr.nl/beleid-en-regelgeving-ontwikkelen/integraal-afwegingskader-voor-beleid-en-regelgeving/7-wat-zijn-de-gevolgen/77-evalueren-en-monitoren-van-beleid/ex-ante-evaluatie)

[monitoren-van-beleid/ex-ante-evaluatie](https://www.kcbr.nl/beleid-en-regelgeving-ontwikkelen/integraal-afwegingskader-voor-beleid-en-regelgeving/7-wat-zijn-de-gevolgen/77-evalueren-en-monitoren-van-beleid/ex-ante-evaluatie)

Lam, S.K.P. (2012). *Toewerken naar een betere morgen. Een haalbaarheidsonderzoek naar het huisvesten van de middeninkomensgroep met betaalbare woningen middels woningcorporaties*.

RE&H - Housing policy, management and sustainability. [https://docplayer.nl/116932801-Een-](https://docplayer.nl/116932801-Een-haalbaarheidsonderzoek-naar-het-huisvesten-woningen-middels-woningcorporaties-re-h-housing-policy-management-and-sustainability.html)

[haalbaarheidsonderzoek-naar-het-huisvesten-woningen-middels-woningcorporaties-re-h-](https://docplayer.nl/116932801-Een-haalbaarheidsonderzoek-naar-het-huisvesten-woningen-middels-woningcorporaties-re-h-housing-policy-management-and-sustainability.html)

[housing-policy-management-and-sustainability.html](https://docplayer.nl/116932801-Een-haalbaarheidsonderzoek-naar-het-huisvesten-woningen-middels-woningcorporaties-re-h-housing-policy-management-and-sustainability.html)

Lejour, A., & Möhlmann, J. (2017). *Relatie tussen huur en kwaliteit beperkt*.

Huursombenadering houdt verschillen in stand: Het huurbeleid van woningcorporaties.

Centraal Planbureau. [https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-](https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-2017-09-Het-huurbeleid-van-woningcorporaties.pdf)

[2017-09-Het-huurbeleid-van-woningcorporaties.pdf](https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-2017-09-Het-huurbeleid-van-woningcorporaties.pdf)

Merkus, J. (2021, 12 november). *Verschil tussen kwalitatief & kwantitatief onderzoek*.

Geraadpleegd op 16 mei 2022 van [https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-vs-](https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-vs-kwantitatief-onderzoek/)

[kwantitatief-onderzoek/](https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-vs-kwantitatief-onderzoek/)

Merx, E., Edzes, A., & Visser, S. (2020). Schuldsanering in de Veenkoloniën: Het ligt in de verwachting dat problemen toenemen. *Sociaal bestek*, 44-46.

<https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s41196-020-0692-z.pdf>

Meulenbeld, T. (2019). *Verlichting voor het middensegment? Onderzoek naar het effect van*

huurprijsregulering naar aanleiding van de beoogde noodknop op het woningaanbod van het

middenhuursegment in de twee grote steden. Erasmus Universiteit Rotterdam.

<https://thesis.eur.nl/pub/49409>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Evaluatie van de herziene Woningwet: Verslag*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-874411.pdf>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021). *In vogelvlucht: de Woningwet vanaf 1 januari 2022. Aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet 2015*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

https://www.ahwoon.nl/wp/wp-content/uploads/24-12-21-Woonbond_Wijzigingen-Woningwet-vanaf-1-1-2022-in-vogelvlucht.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.j. a). *Spoedzoekers*. Geraadpleegd op 2 april 2022 van

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/flexwonen/doelgroepen-flexwonen/spoedzoekers>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.j. b). *Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)*. Geraadpleegd op 22 maart 2022 van

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.j. c). *Middenhuurvraag- en aanbod*. Geraadpleegd op 28 april 2022 van

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod>

Nederlandse Omroep Stichting. (2022). Kabinet wil ingrijpen in vrije markt, woekerprijzen middenhuur aan banden. NOS. <https://nos.nl/artikel/2429426-kabinet-wil-ingrijpen-in-vrije-markt-woekerprijzen-middenhuur-aan-banden>

Ollongren, K.H. (2018). *Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)* (Memorie van Toelichting nr. 35951-3).

Tweede Kamer der Staten-Generaal.

<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?id=2021Z18564&dossier=35951>

Ollongren, K.H. (2020). *Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet* (Memorie van Toelichting nr. 35517-3). Tweede Kamer der Staten-Generaal.

<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?dossier=35517&id=2020Z13614>

Oortgiesen, I. (2016). *Huisvesting voor de middeninkomens: Samenwerking tussen woningcorporaties en institutionele beleggers als oplossingsrichting voor de huisvestingsproblematiek van de middeninkomens*. Radboud Universiteit.

https://theses.ubn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/5363/Oortgiesen%2c_Inge_1.pdf?sequence=1

Overheid. (2015). *In vogelvlucht. De Woningwet 2015: Nieuwe spelregels voor de sociale huursector*. Overheid. <https://docplayer.nl/4758274-In-vogelvlucht-de-woningwet-2015-nieuwe-spelregels-voor-de-sociale-huursector.html>

Plochg, T., & van Zwieten, M.C.B. (2007). Kwalitatief onderzoek. In T. Plochg, R.E. Juttman, N.S. Klazinga & J.P. Mackenbach (Red.). *Handboek gezondheidszorgonderzoek* (1^e druk, pp. 80-81). Bohn Stafleu van Loghum.

Raisin. (z.j.). *Wat is rendement?* Geraadpleegd op 21 mei 2022 van

<https://www.raisin.nl/kennisbank/rendement/#:~:text=Rendement%20is%20het%20resultaat%20dat,op%20je%20rekening%20hebt%20staan>

Renes, G., & Jókövi, M. (2008). *Doorstroming op de woningmarkt: Van huur naar koop*. Planbureau voor de Leefomgeving.

https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/Doorstroming_op_de_woningmarkt.pdf

Reulink, N., & Lindeman, L. (2005). *Kwalitatief Onderzoek. Participerende observatie, Documentanalyse, Interviewen*. Radboud Universiteit.

[http://www.cs.ru.nl/~tomh/onderwijs/om2%20\(2005\)/om2_files/syllabus/kwalitatief.pdf](http://www.cs.ru.nl/~tomh/onderwijs/om2%20(2005)/om2_files/syllabus/kwalitatief.pdf)

Rijksoverheid. (2022, 19 mei). *Meer betaalbare woningen voor middeninkomens*. Geraadpleegd op 19 mei van <https://www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/hugo-de-jonge/nieuws/2022/05/19/meer-betalbare-woningen-voor-middeninkomens>

Schilder, F., Daalhuizen, F., Groot, J., Lennartz, C., & van der Staak, M. (2020). *Wonen en gevoelens van onbehagen? Een verkenning naar de relatie tussen onzekerheid, controle en het Nederlandse woonbeleid*. Planbureau voor de Leefomgeving. <https://www.infinance.nl/wp-content/uploads/2020/03/pbl-2020-wonen-en-gevoelens-van-onbehagen-4126.pdf>

Stecgroep. (2018). *Utrechts Biedboek middenhuur: Afsprakenkader voor 7.000 woningen in provincie Utrecht*. Stecgroep. https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/biedboek_middenhuur.pdf

Stecgroep. (2021a). *Mismatch middenhuur: 5 knelpunten met tips*. Stecgroep. <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/02/Stec-Groep-Mismatch-middenhuur-5-knelpunten-met-tips.pdf>

Stecgroep. (2021b, 8 oktober). *Ontwikkelaars, beleggers en corporaties komen met gezamenlijk aanbod voor meer middenhuurwoningen in provincie Gelderland*. Geraadpleegd op 28 april 2022 van <https://stec.nl/ontwikkelaars-beleggers-en-corporaties-komen-met-gezamenlijk-aanbod-voor-meer-middenhuurwoningen-in-provincie-gelderland/>

Syntrus Achmea. (2019). *Outlook 2020-2022: De Nederlandse Woningmarkt*. Syntrus Achmea. https://www.syntrus.nl/_cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/fiesq93184/Outlook_2020_-_2022_Woningen.pdf?hash=b233a9f77d2ace82

Ten Holter/Noordam Advocaten. (2021, 29 oktober). *De Omgevingswet, de Woningwet en middenhuurwoningen; de rol van woningcorporaties en gemeenten*. Geraadpleegd op 30 maart 2022 van <https://tenholternoordam.nl/kennisdelen/blog/de-omgevingswet-de-woningwet-en-middenhuurwoningen>

Uitermark, J. (2003). "De verleiding van sociale menging." *Rooilijn*, 36(5), 224-229. <https://www.justusuitermark.nl/publicaties-nederlands/>

Uyterlinde, M., & Engbersen, R. (2018). Sociale menging blijft onmisbaar voor grote steden. *Sociale vraagstukken*. <https://www.socialevraagstukken.nl/sociale-menging-blijft-onmisbaar-voor-grote-steden/>

Van Beleidsbegroting naar Beleidsverantwoording. (2003). *Handreiking Evaluatieonderzoek ex ante. Een praktisch handvat voor de opzet en uitvoering van evaluatieonderzoek ex ante*.

Ministerie van Financiën.

<https://www.crow.nl/downloads/documents/10135#:~:text=In%20deze%20handreiking%20staat%20evaluatie,deze%20handreiking%20door%20elkaar%20gebruikt.>

Van den Brand, P. (2022). Didam-arrest: gemeenten op glad ijs met gronddeals. *Gemeente.nu*. <https://www.gemeente.nu/ruimte-milieu/didam-arrest-gemeenten-op-glad-ijs-met-gronddeals/>

Van Middelkoop, M., & Schilder, F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt: Ruimte op een krap speelveld*. Planbureau voor de Leefomgeving.

<https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2017-middeninkomens-op-de-woningmarkt-2602.pdf>

Van Schaik, P. (2018). *Notitie Doorstromen & Scheefwonen*. Gemeente Belangen Woudenberg. <https://gbw-online.nl/wp-content/uploads/2018/12/GBW-Notitie-Doorstromen-Scheefwonen.pdf>

Van Thiel, S. (2007). *Bestuurskundig onderzoek: een methodologische inleiding* (3^e, herziene druk). Coutinho.

Vennix, J. A. M. (2009). *Theorie en praktijk van empirisch onderzoek* (5^e, herziene druk). Pearson Custom Publishing.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (z.j.). *Raadgever Waarborgfonds Sociale Woningbouw*. Geraadpleegd op 26 juli van <https://vng.nl/artikelen/raadgever-waarborgfonds-sociale-woningbouw#:~:text=Voor%20de%20financiering%20van%20diensten,garant%20staan%20voor%20het%20WSW>

VVD, D66, CDA & ChristenUnie. (2021). *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst: Coalitieakkoord 2021-2025*. Regering. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-f3cb0d9c-878b-4608-9f6a-8a2f6e24a410/1/pdf/coalitieakkoord-2021-2025.pdf>

Bijlage 1: Interviewguide

Introductie:

Mijn naam is Rowin Heijmans en ik volg de masteropleiding Beleidsadviesing aan Radboud Universiteit. Momenteel ben ik werkzaam als afstudeerstagiair bij Companen. In het kader van mijn afstudeeronderzoek heb ik ervoor gekozen om 16 interviews met 16 woningcorporaties af te leggen. Op deze manier kan ik de benodigde data verzamelen en analyseren om mijn afstudeeronderzoek tot een succesvol eind te brengen!

Momenteel is er sprake van een tekort van 80.000 tot 100.000 middenhuurwoningen. Hierdoor vallen middeninkomens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning tussen wal en schip. Middenhuurwoningen zijn daarom een effectieve oplossing om deze ‘vergeten groep’ te huisvesten. Middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs van €750,- tot €1.000,- per maand. Met de invoering van de herziene Woningwet en andere beleidsmaatregelen, zoals de opgeschorte markttoets en de afgeschafte verhuurderheffing, wordt door de overheid beoogd om de bouw van middenhuurwoningen te stimuleren. Maar leiden deze maatregelen ertoe dat woningcorporaties daadwerkelijk middenhuurwoningen zullen realiseren? Dat zou ik graag willen weten! Dit interview zorgt er mede voor dat ik hierachter kan komen. Op deze manier kan het doel van dit afstudeeronderzoek behaald worden: Evalueren in hoeverre de herziening van de Woningwet, inclusief flankerende beleidsmaatregelen, woningcorporaties voldoende maatschappelijke en/of financiële aanleiding biedt om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Hierdoor kunnen woningcorporaties geadviseerd worden over de effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen.

Er is gekozen om vijf kleine woningcorporaties, zes middelgrote woningcorporaties en vijf grote woningcorporaties als onderzoekseenheden te hanteren in dit onderzoek. Daarnaast is een onderscheid gemaakt tussen acht woningcorporaties welke afkomstig zijn uit de Randstad en acht woningcorporaties die daar niet gevestigd zijn. Dit onderscheid is relevant omdat uit de prognoses blijkt dat woningcorporaties uit de Randstad in de toekomst meer middenhuurwoningen zullen realiseren. Daarentegen gaan de meeste woningcorporaties die niet uit de Randstad komen juist minder of geen middenhuurwoningen realiseren in de toekomst. Door een onderscheid te maken tussen kleine, middelgrote en grote woningcorporaties en woningcorporaties uit de Randstad of niet uit de Randstad, zijn de onderzoekseenheden voldoende variërend om op verschillende niveaus de effecten van de herziene Woningwet te meten.

Het interview zal worden opgenomen en gebruikt worden om relevante informatie voor dit onderzoek te verzamelen. Het interview zal ongeveer één tot anderhalf uur duren. Het interview kan fysiek of via Teams afgenomen worden. U blijft binnen dit onderzoek anoniem: Uw naam zal niet genoemd worden. Daarnaast wordt de woningcorporatie waarvoor u werkt niet vermeld. Daarentegen wordt uw functie wel genoteerd. De grootte van de woningcorporatie wordt ook vermeld. Tevens wordt vermeld of de woningcorporatie uit de Randstad of niet uit de Randstad komt.

De notatie van het interview zou er bijvoorbeeld zo uit kunnen zien:

Functie: Woonadviseur

Type woningcorporatie: Groot

Afkomstig uit: Randstad

Begin interview

1. Heeft uw woningcorporatie op dit moment middenhuurwoningen in de woningvoorraad?
 - a. Zo ja, hoeveel middenhuurwoningen heeft uw woningcorporatie in de woningvoorraad?
 - b. Zo ja, aan welke doelgroepen verhuurt uw woningcorporatie middenhuurwoningen?
 - c. Zo niet, waarom heeft uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen in de woningvoorraad?
2. Heeft uw woningcorporatie in het verleden middenhuurwoningen gerealiseerd?
 - a. Zo ja, wat waren hiervoor destijds de redenen/afwegingen?
 - b. Zo niet, waarom heeft uw woningcorporatie dit niet gedaan?
3. Is uw woningcorporatie van plan om in de toekomst meer middenhuurwoningen te realiseren?
 - a. Zo ja, wat zijn hiervoor de afwegingen?
 - b. Zo niet, waarom is uw woningcorporatie van plan om dit niet te doen?

Middenstuk

De herziene Woningwet is op een aantal punten gewijzigd. Het idee achter deze wijzigingen is om de mogelijke realisatie van middenhuurwoningen te stimuleren. Er zijn echter ook wijzigingen die de mogelijke realisatie van middenhuurwoningen beperken:

- **Vrije toewijzingsruimte:** Woningcorporaties hebben de ruimte om 7,5% van hun DAEB-woningen vrij toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben. Dat zijn huishoudens die een hoger inkomen verdienen dan mag

om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Er bestaat ook een mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties daarover prestatieafspraken hebben gemaakt.

- **Verhoging maximum investeringsbedrag:** Het investeringsbedrag voor woningcorporaties wordt verhoogd van maximaal 25.000 euro per verhuureenheid naar 37.500 euro per verhuureenheid.
 - **Vervallen rendementsvereiste:** Het rendementsvereiste is vervallen voor het verrichten van diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB).
 - **Overhevelen bezit tussen DAEB en niet-DAEB:** Woningcorporaties mogen verhuurde woningen overhevelen tussen de ‘diensten van algemeen belang financiën’ (DAEB-tak) en ‘geen diensten van algemeen economisch belang financiën’ (niet-DAEB-tak).
4. Heeft de herziene Woningwet invloed op jullie afwegingen om wel of geen middenhuurwoningen te realiseren?
- a. Waarom heeft de herziene Woningwet hier wel invloed op?
 - b. Waarom heeft de herziene Woningwet hier geen invloed op?

Op basis van de literatuur heb ik zelf een aantal mogelijke argumenten gevonden waarom woningcorporaties middenhuurwoningen realiseren. Woningcorporaties realiseren middenhuurwoningen volgens de literatuur om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden, sociale menging in wijken te creëren, de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen, woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden en het rendement op middenhuurwoningen te verhogen. Deze argumenten vormen de beoordelingscriteria waarmee ik de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen ga meten.

5. Welke van de bovenstaande argumenten spelen wel of geen rol voor uw woningcorporatie om middenhuurwoningen te realiseren?
- a. Waarom spelen deze argumenten een rol?
 - b. Waarom spelen deze argumenten geen rol?
6. Indien uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen realiseert, welke argumenten spelen wel of geen rol voor uw woningcorporatie om andere woningen te realiseren?
- a. Waarom spelen deze argumenten een rol?
 - b. Waarom spelen deze argumenten geen rol?

In het vervolg van dit interview zal ik bij elk argument toelichten wat nu precies bedoeld wordt met bijvoorbeeld termen die voor meerdere interpretaties vatbaar zijn zoals middeninkomens of scheefhuurders. Vervolgens zal ik interviewvragen stellen om de effectiviteit van de herziene Woningwet op de realisatie van middenhuurwoningen te meten.

Huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters bieden

Allereerst is het belangrijk om te weten wat middeninkomens zijn. Middeninkomens zijn voor meerdere definities vatbaar. Er is gekozen om een onderscheid te maken tussen lage middeninkomens, midden-middeninkomens en hoge middeninkomens. Lage middeninkomens hebben een inkomen van €34.678 tot €38.690 per jaar. Midden-middeninkomens hebben een inkomen van €38.690 tot €44.360 per jaar. Hoge middeninkomens hebben een inkomen van €44.360 tot €52.500 per jaar. Voor de handigheid hebben starters ongeveer dezelfde inkomenshoogtes als deze middeninkomens.

Effectiviteit herziene Woningwet op huisvestingsmogelijkheden middeninkomens en starters

7. Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden?
 - a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor?
 - b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor?
 - c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop?

Effectiviteit huisvestingsmogelijkheden middeninkomens en starters op realisatie middenhuurwoningen

8. Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om huisvestingsmogelijkheden aan middeninkomens en starters te bieden?
 - a. Waarom wel?
 - b. Waarom niet?

Creëren van sociale menging in wijken

Binnen dit interview is het creëren van sociale menging het herinrichten van wijken zodat verschillende inkomensgroepen in die wijk gaan wonen. Dit kan bijvoorbeeld het slopen of verkopen van sociale huurwoningen en deze gedeeltelijk laten vervangen door middenhuurwoningen en koopwoningen zijn. Het idee hierachter is dat een gevarieerd aanbod van sociale huur, middenhuurwoningen en koopwoningen voor een gemengdere bevolkingssamenstelling in een wijk zorgt.

Effectiviteit herziene Woningwet op creëren van sociale menging

9. Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om sociale menging in wijken te bevorderen?
 - a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor?
 - b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor?
 - c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop?

Effectiviteit creëren van sociale menging op realisatie middenhuurwoningen

10. Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om sociale menging in wijken te creëren?
 - a. Waarom wel?
 - b. Waarom niet?

Doorstroming scheefhuurders

Binnen dit interview zijn scheefhuurders mensen die een woning huren waarvan de huurprijs in verhouding lager is dan hun inkomen. Het kan ook andersom worden gedefinieerd: scheefhuurders kunnen ook een woning huren waarvan de huurprijs in verhouding hoger is dan hun inkomen. Doorstroming is dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere woning. Hierdoor komt de verlaten woning beschikbaar voor andere huishoudens.

Effectiviteit herziene Woningwet op doorstroming scheefhuurders

11. Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen?
 - a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor?
 - b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor?
 - c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop?

Effectiviteit beoordelingscriterium op realisatie middenhuurwoningen

12. Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om de doorstroming van scheefhuurders te bevorderen?
 - a. Waarom wel?
 - b. Waarom niet?

Woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden

Binnen dit interview zijn woonzorgvoorzieningen woningen waarbij 24-uurszorg en begeleiding voor ouderen vanaf 65 jaar met een hoge zorgvraag worden aangeboden. Het zijn bijvoorbeeld onderhoudsvrije appartementen van een dusdanige kwaliteit dat ze een huurprijs hebben welke vallen onder middenhuurwoningen.

Effectiviteit herziene Woningwet op woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden

13. Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden?
- a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor?
 - b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor?
 - c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop?

Effectiviteit woonzorgvoorzieningen aan ouderen bieden op realisatie middenhuurwoningen

14. Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om woonzorgvoorzieningen aan ouderen te bieden?
- a. Waarom wel?
 - b. Waarom niet?

Verhoging rendement op middenhuur

Binnen dit interview is het rendement het financiële resultaat dat behaald wordt met het investeren in middenhuurwoningen. Het rendement wordt uitgedrukt in een percentage. Een rendement van 5% betekent bijvoorbeeld dat het oorspronkelijke investeringsbedrag + 5 % winst op middenhuurwoningen behaald wordt.

Effectiviteit herziene Woningwet op verhoging rendement middenhuurwoningen

15. Creëert de herziene Woningwet meer of minder ruimte voor uw woningcorporatie om het rendement binnen op middenhuurwoningen te verhogen?
- a. Waarom creëert de herziene Woningwet meer ruimte hiervoor?
 - b. Waarom creëert de herziene Woningwet minder ruimte hiervoor?
 - c. Waarom heeft de herziene Woningwet geen invloed hierop?

Effectiviteit verhoging rendement op realisatie middenhuurwoningen

16. Gaat uw woningcorporatie in de toekomst wel of geen middenhuurwoningen realiseren om het rendement hierop te verhogen?

- a. Waarom wel?
- b. Waarom niet?

In het tweede deel van dit interview wil ik erachter komen in hoeverre flankerende beleidsmaatregelen van de herziene Woningwet een versterkend of verzwakkend effect op woningcorporaties hebben om middenhuurwoningen te realiseren. Het gaat hierbij om de volgende beleidsmaatregelen: de opschorting van de markttoets, de afschaffing van de verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en de huurprijsbescherming op middenhuur. Uit literatuuronderzoek blijkt dat de opgeschorte markttoets, de afgeschafte verhuurderheffing en de huurprijsbescherming op middenhuur een versterkend effect hebben op de realisatie van middenhuurwoningen. De vennootschapsbelasting heeft daarentegen een verzwakkend effect hierop. Met de volgende interviewvragen wil ik controleren of dat daadwerkelijk zo is. Ik zal allereerst uitleggen wat deze beleidsmaatregelen betekenen. Daarna zal ik interviewvragen stellen om de effectiviteit van deze beleidsmaatregelen op de realisatie van middenhuurwoningen te meten.

Opschorting markttoets

De opschorting van de markttoets houdt in dat gemeenten vanaf 1 januari 2021 voor de komende drie jaar geen markttoets meer hoeven uit te voeren. De gemeente hoeft daarom niet meer te controleren of andere partijen geïnteresseerd zijn om te investeren in diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB), voordat woningcorporaties hierin mogen investeren.

17. Zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - a. Waarom zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - b. Waarom zorgt de opgeschorte markttoets er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - c. Waarom heeft de opgeschorte markttoets geen invloed hierop?

Afschaffing verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing houdt in dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2023 geen verhuurderheffing over diensten die van algemeen economisch belang zijn (DAEB) hoeven te betalen.

18. Zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
- Waarom zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - Waarom zorgt de afgeschafte verhuurderheffing er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - Waarom heeft de afgeschafte verhuurderheffing geen invloed hierop?

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting is belasting die een onderneming betaalt over de winst die het maakt. Woningcorporaties betalen ook vennootschapsbelasting over hun winst. De vennootschapsbelasting betalen zij zowel over de winst van diensten die van algemeen economisch belang (DAEB) zijn als diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB).

19. Zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
- Waarom zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - Waarom zorgt de vennootschapsbelasting er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
 - Waarom heeft de vennootschapsbelasting geen invloed hierop?

Huurprijsbescherming op middenhuur

De huurprijsbescherming op middenhuur is een maatregel om middenhuurwoningen voor middeninkomens betaalbaar te houden. Vanaf 2024 zullen woningen die nu onder de vrije huursector vallen tot de gereguleerde middenhuur behoren. De huurder betaalt hierbij een eerlijke prijs die past bij de kwaliteit van de woning. Door de huurprijsbescherming kan de prijs van een middenhuurwoning niet meer worden bepaald door de speling tussen vraag en aanbod. Hierdoor is er geen sprake meer van te hoge huurprijzen op middenhuurwoningen.

20. Zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie wel of geen middenhuurwoningen gaat realiseren?

- a. Waarom zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie wel middenhuurwoningen gaat realiseren?
- b. Waarom zorgt de huurprijsbescherming op middenhuur er mede voor dat uw woningcorporatie geen middenhuurwoningen gaat realiseren?
- c. Waarom heeft de huurprijsbescherming op middenhuur geen invloed hierop?

Afsluiting

Dan komen we nu bij de afsluiting van het interview. Ik wil u bedanken voor uw deelname aan het interview! De data zal ik gebruiken om te evalueren in hoeverre de herziening van de Woningwet, inclusief flankerende beleidsmaatregelen, woningcorporaties voldoende maatschappelijke en/of financiële aanleiding biedt om daadwerkelijk middenhuurwoningen te gaan realiseren. Ik beloof de afstudeerscriptie naar u te sturen wanneer die klaar is, mocht daar interesse voor zijn!

Bijlage 2: Afkortingenlijst

- **DAEB:** diensten van algemeen economisch belang
- **Niet-DAEB:** geen diensten van algemeen economisch belang
- **ATR:** Adviescollege Toetsing Regeldruk
- **CBS:** Centraal Bureau voor Statistiek
- **IBW:** Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties
- **IVVD:** Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid
- **KCBR:** Kenniscentrum voor Beleid en Regelgeving
- **VBTB:** Van Beleidsbegroting naar Beleidsverantwoording
- **Vhe:** Verhuureenheid
- **VNG:** Vereniging Nederlandse Gemeenten
- **WOZ:** Waardering Onroerende Zaken
- **WSW:** Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bijlage 3: Interviewlijst

Woningcorporatie 1: Programmamanager Passend Wonen; grote woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 2: Adviseur voorraadbeleid; kleine woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 3: Woonconsulent; kleine woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 4: Portefeuillemanager 1; grote woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 5: Portefeuillemanager 2; middelgrote woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 6: Beleidsadviseur 1; middelgrote woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 7: Seniormanager Strategie & Beleid; grote woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 8: Strategisch adviseur 1; kleine woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 9: Strategisch adviseur 2; middelgrote woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 10: Manager Woondiensten; kleine woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 11: Portefeuillemanager 3; grote woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 12: Assetmanager Vastgoed; middelgrote woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 13: Beleidsadviseur 2; grote woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 14: Beleidsadviseur 3; kleine woningcorporatie; liggend buiten de Randstad

Woningcorporatie 15: Portefeuillemanager 4; middelgrote woningcorporatie; liggend in de Randstad

Woningcorporatie 16: Ontwikkelingsmanager; middelgrote woningcorporatie; liggend in de Randstad