

Het middensegment in de huursector

De ontbrekende schakel

Johan Conijn, ASRE/UvA, Ortec Finance

Het middensegment

- Wat verstaan we onder het middensegment in de huursector?
 - verhuurders: corporaties, particulieren en beleggers
 - verhuur zonder staatssteun (corporaties)
 - prijsklasse: 652 – 850 ?
 - geliberaliseerd en commercieel ?

Eigendomsverhouding en inkomen, in procenten

	Inkomen < 33.000	Inkomen > 33.000	Inkomen > 43.000	Totaal
Koopwoning	17%	9%	33%	58%
Huurwoning	29%	5%	7%	42%
Totaal	46%	14%	40%	100%

Huur en verhuurder, in procenten

	Huur <= 652	Huur >652	Huur > 850	Totaal
Corporatie	80%	2%	1%	83%
Belegger	4%	2%	1%	7%
Particulier	9%	1%	1%	11%
Totaal	93%	5%	2%	100%

Verhuurder en inkomen, in procenten

	Inkomen < 33.000	Inkomen> 33.000	Inkomen > 43.000	Totaal
Corporatie	72%	12%	16%	100%
Belegger	52%	18%	31%	100%
Particulier	66%	13%	21%	100%
Totaal	70%	12%	18%	100%

Huur en inkomen, in procenten

	Inkomen < 33.000	Inkomen > 33.000	Inkomen > 43.000	Totaal
Huur <= 652	67%	11%	15%	93%
Huur > 652	2%	1%	2%	5%
Huur > 850	1%	0%	1%	2%
Totaal	70%	12%	18%	100%

Enkele tussenconclusies

- Discrepantie tussen aantal huurders boven 33.000 en huurwoningen boven 652 euro (850.000 versus 210.000).
- Huidige rijksbeleid leidt tot fricties vanwege ontbreken middensegment
- Hoe kan het middensegment worden vergroot?

Aanbieders

- Particulieren
- Beleggers (grote asset managers van pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen)
- Corporaties

Particulieren

- Zeer heterogene groep (veelal kleine particuliere beleggers en familie)
- Een langzaam krimpende categorie verhuurders
- Geen bijdrage aan groei middensegment te verwachten

Beleggers

- Na de beëindiging van de objectsubsidiering sterk gekrompen: meer dispositie dan acquisitie.
- Ambities om actiever te worden in het middensegment
- Wat zijn reële verwachtingen?

Belemmeringen voor beleggers

- Beperkte funding vanuit pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen (oorzaak: positie van Nederlands woningvastgoed in ALM-studies)
- Minder mogelijkheden voor externe financiering (minder leverage)
- Stevige concurrentie van corporaties en koopsector

Bijdrage van beleggers aan het middensegment

- Dispositie gaat onverminderd voort
- Nieuwbouw door beleggers blijft beperkt
- Acquisitie bij corporaties (groten)deels geen netto toevoeging
- Huurharmonisatie in eigen portefeuille
- Netto toevoeging aan het middensegment beperkt (max 3.000 p/j ??)

Corporaties

- De huur bij veel woningen kan worden opgetrokken boven 652
- DAEB-beleid gaat leiden tot splitsing van corporatie (DAEB deel en niet-DAEB deel)
- Groei niet-DAEB mogelijk via omzetting DAEB naar niet-DAEB en nieuwbouw
- Omvang van groei niet-DAEB erg afhankelijk van vermogensplitsing

Bijdrage corporaties aan het middensegment

- Substantiële bijdrage van corporaties aan het middensegment mogelijk via herpositionering bestaande portefeuille.
- Financierbaarheid van het niet-DAEB deel onzekere, cruciale factor

Niet-DAEB commercieel?

- Niet-DAEB start met naar verwachting eigen vermogen van 60 a 70% (waardering op basis marktwaarde verhuurd)
- Marktconforme rendementseis op eigen vermogen niet-DAEB niet noodzakelijk
- Ook in niet-DAEB mogelijkheden voor onrendabele toppen en huren lager dan markthuren
- Niet-DAEB is niet noodzakelijk commercieel (=marktconform)

Betaalbaarheid middensegment

- Huidig beleid middensegment:
 - huur boven 652
 - inkomen boven 33.000
- Leidt in veel gevallen tot betaalbaarheidsproblemen
- Gevolg: stagnatie van doorstroming binnen huursector; koopsector ook beperkt toegankelijk

Oplossingen (1)

- Drie grenzen:
 - huurprijsreguleringsgrens
 - huurtoeslaggrens
 - staatssteungrens
- Drie keuzes:
 - verhoging huurprijsreguleringsgrens
 - verlaging staatssteungrens
 - verhoging huurtoeslaggrens

Oplossingen (2)

- Verlaging staatssteungrens tot huur van 550 (eventueel regionale differentiatie):
 - middensegment krijgt een forse impuls
 - betere betaalbaarheid middeninkomens
- Kritische succesfactoren: voldoende eigen vermogen in niet-DAEB; beschikbaarheid externe financiering

Tot slot

- Vergroting middensegment huursector noodzakelijk voor goed functioneren woningmarkt
- Herpositioneren corporatiebezit enige reële mogelijkheid om tempo te maken
- Verlaging grens middensegment van 550 om betaalbaarheid te borgen