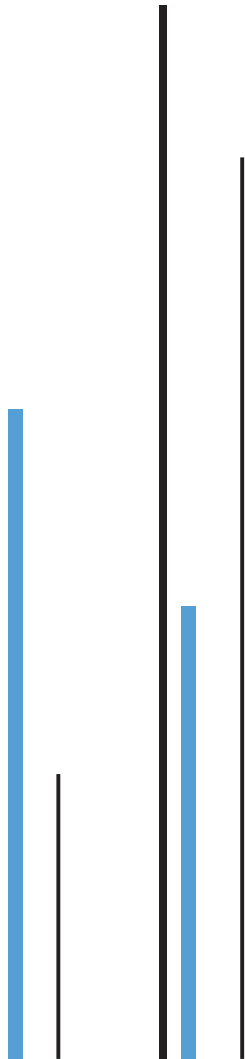


Huurprijzen vrije sector

Naar de invoering van een noodknop
middenhuur



Huurprijzen vrije sector

Naar de invoering van een noodknop middenhuur

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

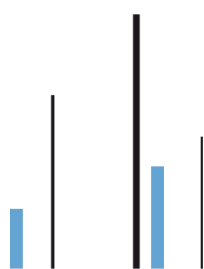
Berry Blijie, Kenneth Gopal, Denise Ligthart

4 juni 2019 | r2019-0051KG | 19138-WON

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

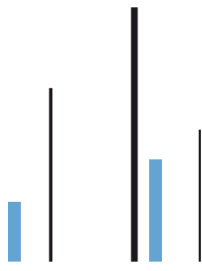
Copyright ABF Research 2019

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



Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 1 |
| 1 Inleiding..... | 3 |
| 1.1 Aanleiding..... | 3 |
| 1.2 Leeswijzer | 4 |
| 2 Beschrijving commerciële huursector: huurvoorraad en -verhogingen | 7 |
| 2.1 Nationaal | 7 |
| 2.2 Regionaal | 11 |
| 3 Consequenties van een noodknop | 15 |
| 3.1 Uitwerking noodknop volgens vier benaderingen | 15 |
| 3.2 Nationale uitkomsten | 16 |
| 3.3 Regionale uitkomsten | 18 |



Samenvatting

Aanleiding

Het vrije huursegment heeft afgelopen jaren een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt gekregen. Het wordt vaak gezien als hét segment voor huishoudens met een middeninkomen. Als gevolg van hoge woningprijzen en een grote woningvraag, zijn de huurprijzen die in de markt gevraagd kunnen worden voor vrijesector huurwoningen fors toegenomen. Excessieve huurprijsstijgingen (bij nieuwe verhuringen) vormen een bedreiging voor het middenhuursegment – woningen met een huurprijs tussen € 720 en € 1.000.

Tegen deze achtergrond hebben de Kamerleden Van Eijs en Ronnes een motie ingediend om de mogelijkheden te onderzoeken voor tijdelijk lokaal maatwerk om exorbitante huurprijsstijgingen tegen te gaan. Als aanvulling is tevens het idee ontstaan voor een zogenaamde 'noodknop middenhuur'. De noodknop is een maatregel die ingevoerd kan worden om de voorraad aan middenhuurwoningen zoveel mogelijk te behouden.

In dit onderzoek is gekeken naar de huurvoorraad die in bezit is van commerciële verhuurders. Zij bezitten gezamenlijk driekwart van de Nederlandse vrije huursector. Daarbij is onder meer gelet op de omvang en de huurverhogingen in het afgelopen jaar. Verder zijn ook verschillende scenarioverkenningen uitgevoerd om de mogelijke effecten van een noodknop in beeld te brengen. De focus ligt daarbij op de potentiële 'winst' aan woningen die het aanbod van het middenhuursegment kunnen vergroten.

De commerciële huursector

Commerciële verhuurders zijn verhuurders anders dan corporaties, zoals institutionele beleggers, grotere verhuurbedrijven en kleinere, particuliere beleggers. Zij hebben gezamenlijk 884.000 woningen in bezit. Daarvan heeft 343.000 een geliberaliseerd contract. Bovendien zijn circa 216.000 woningen in het gereguleerde segment in potentie te liberaliseren. De gemiddelde huur bij geliberaliseerde woningen ligt duidelijk hoger dan bij gereguleerde woningen, maar dit geldt ook voor de gemiddelde WOZ-waarde.

Wanneer gekeken wordt naar de huur als percentage van de WOZ-waarde dan is deze gemiddeld genomen vrijwel gelijk: 5,5% binnen het gereguleerde bezit van de commerciële verhuurders versus 5,6% binnen het geliberaliseerde bezit. Voor 65% van de woningen in de vrije sector ligt de jaarlijkse huur tussen 4% en 6% van de WOZ-waarde. Bij 25% van de woningen is de jaarlijkse huur meer dan 6% van de WOZ-waarde.

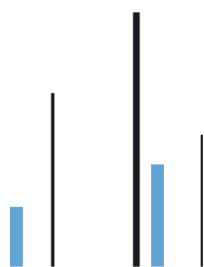
De gemiddelde huurprijsstijging voor zittende huurders is in het gereguleerde segment relatief sterker dan in het geliberaliseerde segment. Bij een bewonerswissel is het beeld omgekeerd: de gemiddelde huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment is dan bijna twee keer zo hoog als in het gereguleerde segment. Voor ongeveer 20% van de woningen werd bij mutatie de huur met meer dan 20% verhoogd.

Consequenties van een invoering noodknop

De consequenties van een noodknop zijn langs verschillende benaderingen uitgewerkt. Daarbij is telkens gekeken naar het effect van een huurmaximering op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De totale 'winst' die het invoeren van een bepaalde noodknopvariant oplevert is de som van de (potentiële) toename van middenhuurwoningen in het geliberaliseerde én vanuit het gereguleerde segment wanneer woningen op basis van de huurpunten geliberaliseerd zouden mogen worden.

Als de huur van alle vrije sectorwoningen gemaximeerd wordt op 3% van de WOZ-waarde resulteert dit in een potentiële toename van ruim 300.000 woningen in het middenhuursegment. Naarmate de huur wordt gemaximeerd op een hoger percentage van de WOZ-waarde wordt deze 'winst' in het middenhuursegment kleiner. Bij een huurmaximering op 10% van de WOZ-waarde is de (potentiële) toename van het aanbod aan middenhuurwoningen nog geen 30.000.

1



Inleiding

1.1 Aanleiding

Het vrije huursegment heeft afgelopen jaren een steeds belangrijker rol in de woningmarkt gekregen. Het wordt vaak gezien als hét segment voor huishoudens met een middeninkomen. Deze huishoudens vallen immers vaak tussen wal en schip omdat zij te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een passende koopwoning te kunnen bemachtigen. In (stedelijke) regio's met de meeste druk op de woningmarkt zijn de woningprijzen het hoogst en mede daardoor de vraag naar middeldure huurwoningen het grootst. Beide elementen, hoge woningprijzen en veel vraag, zorgen ervoor dat de huurprijzen die in de markt gevraagd kunnen worden voor vrijesector huurwoningen fors toenemen. Er zijn gevallen bekend, voornamelijk in populaire steden, waarbij de huurprijs bij een nieuwe verhuring excessief stijgt. Deze stijgingen vormen een bedreiging voor het middenhuursegment en kunnen er toe leiden dat middeninkomens, zoals jonge stellen en pas afgestudeerden, geen betaalbare woonruimte kunnen vinden en gedwongen worden om de (binnen)steden te verlaten.

De prijsstijgingen van woningen hebben nog een ander effect. Sinds oktober 2015 speelt in de huurpuntenwaardering, die gebruikt wordt om de maximale huur van huurwoningen te bepalen, de WOZ-waarde een rol. Aangezien de WOZ-waarde jaarlijks bepaald wordt op basis van vergelijkbare woningen die (recent) verkocht zijn, leiden de prijsstijgingen in de koopsector er toe dat sociale huurwoningen een hogere maximale huur kunnen krijgen. In de waardering van de huurpunten is weliswaar een correctie voor de ontwikkeling van de WOZ-waarde voorzien, maar deze is landelijk en voorkomt daarmee niet de groter wordende verschillen tussen (rand)stedelijke regio's en de rest van het land.

Wanneer de maximale huur boven de liberalisatiegrens uitkomt, kan een gereguleerde huurwoning bij een nieuwe verhuring in de vrije sector belanden. Dit maakt het voor commerciële verhuurders eerder mogelijk hun gereguleerde huurwoningen bij een nieuwe verhuring te liberaliseren en tegen de marktprijs te verhuren. Wethouders van Amsterdam, Utrecht en Den Haag hebben inmiddels hun zorgen geuit over het aantal gereguleerde huurwoningen dat verschuift naar de vrije sector.¹

Tegen deze achtergrond hebben de Kamerleden Van Eijs en Ronnes een motie ingediend om de mogelijkheden te onderzoeken voor tijdelijk lokaal maatwerk om exorbitante huurprijsstijgingen tegen te gaan. Onderdeel van de uitvoering van de motie is om in kaart te brengen hoe de huurprijzen zich in de vrije huursector ontwikkelen en te onderzoeken wat 'de norm' en wat 'een exces' is.

Dit onderzoek

In het kader van de hierboven genoemde ontwikkelingen is, als aanvulling op het ingediende wetsvoorstel Vereenvoudiging Markttoets, het idee ontstaan voor een zogenaamde 'noodknop middenhuur'. De

¹ Website NOS, 13 oktober 2018, "Sociale huurwoningen verdwijnen, waarschuwen wethouders".

noodknop is een maatregel die lokaal – waarschijnlijk per gemeente of regio – ingevoerd kan worden om de middenhuur te behouden. In essentie biedt de noodknop de mogelijkheid om huren en huurstijgingen van een bepaald deel van de voorraad in te perken op basis van de kwaliteit en/of de WOZ-waarde van de woning.

Om te verkennen of een noodknop wenselijk dan wel noodzakelijk is, en hoe deze in te richten is, heeft het ministerie van BZK twee onderzoeken laten uitvoeren. Eén onderzoek heeft betrekking op de (macro-)economische effecten van de invoering van een noodknop en wordt uitgevoerd door SEO Economisch Onderzoek. Het andere onderzoek, waarvan dit rapport verslag doet, beschrijft recente ontwikkelingen van de middeldure huurvoorraad en brengt een aantal alternatieven in beeld voor de noodknop.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zijn de resultaten van het onderzoek uitgewerkt. Het eerste deel beschrijft de huurvoorraad in bezit van commerciële verhuurders. Daarbij wordt een schatting gegeven van de omvang van het aantal woningen met een gereguleerde en geliberaliseerde huurcontract. Daarnaast wordt een aantal relevante kenmerken toegelicht, zoals de gemiddelde huur, evenals de verhouding tussen de huur en het woonoppervlak of de WOZ-waarde. Tevens wordt stil gestaan bij de huurverhogingen in de commerciële sector.

Hoofdstuk 3 doet verslag van een aantal benaderingen om de noodknop vorm te geven. Er is onder andere gekeken naar een percentage van de WOZ-waarde en de WWS-puntenhuur als indicator voor de kwaliteit. In deze analyses is gewerkt vanuit een tweetal invalshoeken:

1. Welke (nu) geliberaliseerde huurwoningen van commerciële verhuurders kunnen met een noodknop behouden blijven voor middenhuur?
2. Welke (nu nog) gereguleerde woningen van commerciële verhuurders kunnen bij liberalisering afgetopt worden op een maximale huur, opdat deze aan de middenhuur voorraad toegevoegd worden?

In de beschrijving van de resultaten wordt gekeken naar de landelijke effecten en de regionale uitkomsten. Dit laatste is van belang aangezien de noodknop vooral wordt gezien als een regionaal toe te passen maatregel. De (regionale) detaillering van de uitkomsten wordt echter sterk bepaald door het beschikbare onderzoeksmateriaal. Zodoende zijn uitspraken op gemeentenniveau niet mogelijk, maar worden er wel regionale uitkomsten getoond. Daarbij wordt gekeken naar de G4-Noordvleugel (Amsterdam en Utrecht), de omliggende COROP-gebieden zonder deze twee G4-gemeenten, de G4-Zuidvleugel (Den Haag en Rotterdam), de omliggende COROP-gebieden zonder deze twee G4-gemeenten, en overig Nederland.

Veel voorkomende begrippen

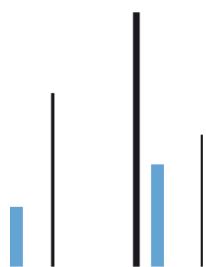
Voor een goede lezing van de uitkomsten is hieronder een aantal van de gebruikte begrippen beschreven die veelvuldig in dit rapport ter sprake komen.

- **Commerciële verhuurders:** Eigenaren van huurwoningen anders dan corporaties (c.q. Toegelaten Instellingen). Deze verhuurders bestaan uit institutionele beleggers, grotere verhuurbedrijven en kleinere, particuliere beleggers. In totaal zijn er 884.000 commerciële huurwoningen, waarvan ruim 20% in bezit zijn van laatstgenoemde groep. Institutionele beleggers en verhuurbedrijven hebben respectievelijk circa 20% en 60% procent in portefeuille.
- **Geliberaliseerde huurwoning:** Een huurwoning met een geliberaliseerd huurcontract. Deze betreffen woningen waarvan de aanvangshuur boven de (toen geldende) liberalisatiegrens lag. De wettelijk

vastgelegde regulering van huurverhogingen of maximale huren heeft op geliberaliseerde huurwoningen geen betrekking. In het huurcontract worden doorgaans wel afspraken opgenomen over bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging.

- **Gereguleerde huurwoning:** Een huurwoning met een gereguleerd huurcontract. Deze betreffen woningen waarvan de aanvangshuur onder de (toen geldende) liberalisatiegrens lag. De jaarlijkse huurverhoging wordt voorgeschreven door het Rijk, alsmede de maximale huur volgens het WWS.
- **Maximale huur:** De huur die volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) maximaal gevraagd kan worden voor een woning. Woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens kunnen bij een (nieuwe) verhuring geliberaliseerd worden, waarmee de verhuurder zelf de hoogte van de huur kan bepalen en niet meer gebonden is aan het WWS.
- **Middenhuur:** In dit onderzoek betreft dit de woningen met een huur tussen 720 en 1.000 euro. Het merendeel van deze woningen behoort tot het geliberaliseerde segment. De status van deze woningen is in principe niet beschermd; via huurverhogingen (aan zittende bewoners of bij een nieuwe verhuring) kan een woning een huur krijgen hoger dan de bovengrens. In sommige gevallen hebben gemeenten met de commerciële verhuurders afspraken gemaakt om middenhuurwoningen (tijdelijk) voor het segment te behouden.

2



Beschrijving commerciële huursector: huurvoorraad en -verhogingen

Circa driekwart van de woningen in de vrije sector is in bezit van commerciële verhuurders. Dit hoofdstuk beschrijft aan de hand van een aantal analyses de commerciële huurvoorraad. Achtereenvolgend komen de huurvoorraad en gemiddelde huurprijs aan bod, mede in relatie tot de WOZ waarde en het woonoppervlak. Vervolgens wordt stilgestaan bij de huurprijsstijgingen zoals die in 2018 doorgevoerd zijn aan zittende huurders en bij nieuwe verhuringen. Eerst worden de nationale uitkomsten beschreven (paragraaf 2.1), vervolgens de regionale (paragraaf 2.2). De aandacht gaat daarbij uit naar de vier grootste gemeenten in Nederland en de omliggende regio's. Voor de analyses is gebruik gemaakt van de CBS Huurenquête 2018.²

2.1 Nationaal

De commerciële huursector, bestaande uit bedrijven, particuliere verhuurders en institutionele beleggers, telt op 1 juli 2018 circa 884.000 woningen (Tabel 2-1). Daarvan hebben 541.000 woningen een gereguleerde huurovereenkomst en 343.000 woningen een geliberaliseerde huurovereenkomst. De gemiddelde maandelijkse rekenhuur³ in het gereguleerde segment bedraagt € 590, tegenover € 950 in het geliberaliseerde segment. De gemiddelde rekenhuur van de totale commerciële huurvoorraad op 1 juli 2018 komt neer op € 730.

Tabel 2-1: Gemiddelde rekenhuur op 1 juli 2018 en aantal verhuureenheden in de commerciële sector, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Type verhuurder | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|-------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Huur | Aantal | Huur | Aantal |
| Bedrijf | € 585 | 336.000 | € 920 | 178.000 |
| Particulier | € 560 | 139.000 | € 1.025 | 55.000 |
| Institutionele belegger | € 680 | 66.000 | € 970 | 109.000 |
| Totaal | € 590 | 541.000 | € 950 | 343.000 |

De gemiddelde WOZ-waarde in het gereguleerde segment van de commerciële sector is € 153.000, tegenover € 224.000 in het geliberaliseerde segment (Tabel 2-2). In het gereguleerde segment bedraagt de jaarlijkse huur gemiddeld 5,5% van de WOZ-waarde. In het geliberaliseerde segment is dit percentage met 5,6% ongeveer gelijk. Van nieuwbouwwoningen is bekend dat de WOZ-waarde met enige vertraging op het 'juiste' niveau komt. Echter, in de onderliggende data komen geen nieuwbouwwoningen van 2017 voor, en slechts een beperkt aantal (circa 700) nieuwbouwwoningen uit 2016.

² Vanwege missende waarden op verschillende variabelen die van belang zijn voor dit onderzoek zijn diverse bewerkingen uitgevoerd op de CBS Huurenquête.

³ De rekenhuur bestaat uit de kale huur plus de subsidiabele servicekosten.

Tabel 2-2: Gemiddelde WOZ-waarde en jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde in de commerciële sector, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Type verhuurder | Huur (% v. WOZ) | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | WOZ | Huur (% v. WOZ) | WOZ | Huur (% v. WOZ) |
| Bedrijf | 5,8% | € 133.000 | 5,6% | € 207.000 | |
| Particulier | 4,7% | € 193.000 | 5,5% | € 252.000 | |
| Institutionele belegger | 5,3% | € 170.000 | 5,5% | € 238.000 | |
| Totaal | 5,5% | € 153.000 | 5,6% | € 224.000 | |

De gemiddelde oppervlakte in het gereguleerde segment van de commerciële sector bedraagt 70 m², tegenover 102 m² in het geliberaliseerde segment (Tabel 2-3). In het gereguleerde segment is de huur per vierkante meter gemiddeld € 9,17. In het geliberaliseerde segment is dat met € 10,07 bijna een euro per vierkante meter hoger.

Tabel 2-3: Gemiddelde oppervlakte en gemiddelde maandelijkse huur per vierkante meter in de commerciële sector, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Type verhuurder | Huur per m ² | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | Oppervlakte | Huur per m ² | Oppervlakte | Huur per m ² |
| Bedrijf | € 9,38 | 67 m ² | € 9,35 | 105 m ² | |
| Particulier | € 8,81 | 70 m ² | € 13,50 | 88 m ² | |
| Institutionele belegger | € 8,87 | 81 m ² | € 9,52 | 106 m ² | |
| Totaal | € 9,17 | 70 m² | € 10,07 | 102 m² | |

De gemiddelde huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector voor zittende huurders kwam neer op 2,8% (inclusief inflatie). De gemiddelde huurprijsstijging voor zittende huurders is in het gereguleerde segment (3,0%) relatief sterker dan in het geliberaliseerde segment (2,4%) (Tabel 2-4). De gemiddelde huurprijsstijging bij bewonerswissel (ofwel mutatie) ligt met 8,4% in het gereguleerde segment en 14,8% in het geliberaliseerde segment aanzienlijk hoger dan de gemiddelde huurprijsstijging voor zittende huurders.

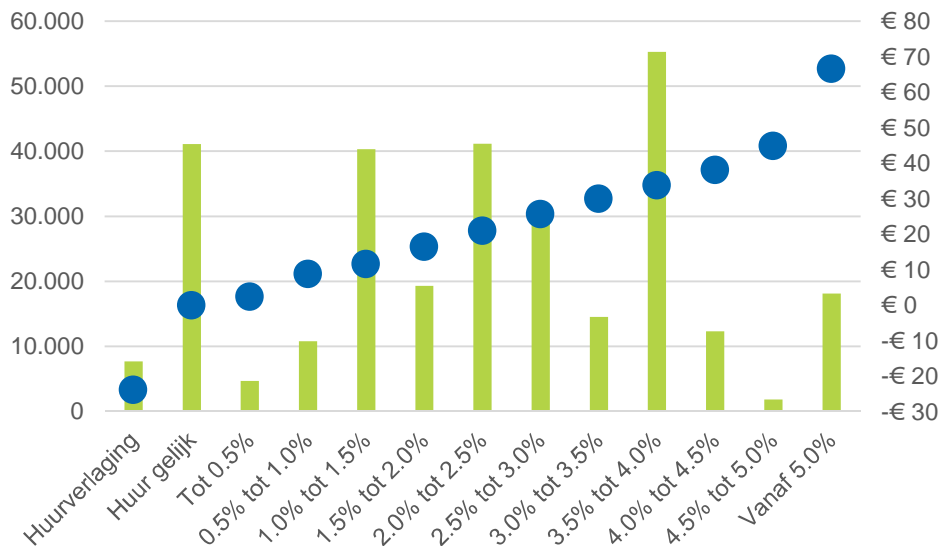
Tabel 2-4: Gemiddelde procentuele huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector, voor zittende huurders en bij bewonerswissel, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Type verhuurder | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|-------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Zittende huurders | Bewonerswissel | Zittende huurders | Bewonerswissel |
| Bedrijf | 3,1% | 6,6% | 2,6% | 7,8% |
| Particulier | 2,8% | 11,2% | 2,3% | 33,1% |
| Institutionele belegger | 3,2% | 3,8% | 2,3% | 8,4% |
| Totaal | 3,0% | 8,4% | 2,4% | 14,8% |

Vanaf nu ligt de focus op het geliberaliseerde segment van de commerciële sector, ofwel de commerciële vrije sector. Figuur 2-1 toont de spreiding van de huurverhogingen voor zittende huurders in de commerciële vrije sector. Dit heeft betrekking op 297.000 van de 343.000 gevallen. Twee opvallende pieken zijn zichtbaar in de huurverhogingen. 14% van de woningen krijgt een huurverhoging tussen 1,0% en 1,5%, wat vermoedelijk verband houdt met inflatievolgende huurverhogingen (1,4%). Ook kregen relatief veel van de

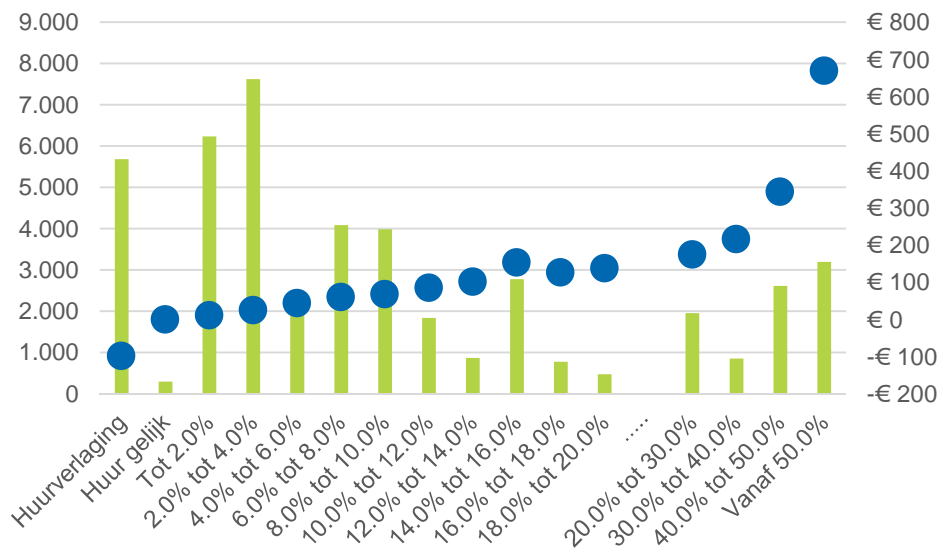
commerciële vrije sector woningen (19%) in 2018 een huurverhoging tussen 3,5% en 4,0%. De gemiddelde absolute huurprijsstijging voor zittende huurders bedroeg € 20.

Figuur 2-1: Aantal woningen naar procentuele huurprijsstijgingen (linker as) en bijbehorende absolute gemiddelde huurprijsstijging (rechter as) per 1 juli 2018 voor zittende huurders in de commerciële vrije sector (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)



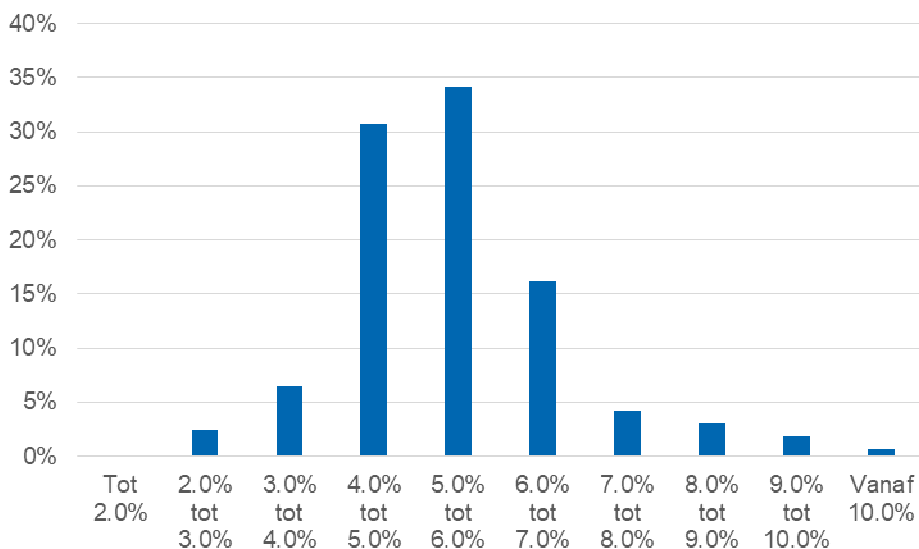
Figuur 2-2 toont de spreiding van de huurverhogingen bij bewonerswissel in de commerciële vrije sector (46.000 van de 343.000 commerciële huurwoningen). Voor ongeveer 20% van de woningen werd bij mutatie de huur met meer dan 20% verhoogd. Voor 7% van de woningen in de commerciële vrije sector bedroeg de huurverhoging zelfs meer dan 50%. De woningen met een verhoging tussen 20% en 50% kregen gemiddeld genomen een absolute huurverhoging van € 415. Voor woningen met een huurverhoging van meer dan 50% bedroeg de absolute huurverhoging gemiddeld genomen € 670. De woningen met een hoge huurverhoging bij bewonerswissel waren niet vaker onlangs gerenoveerd dan de woningen waarbij de huurverhoging beperkt bleef tot maximaal 20%. Voor bijna 12% van de woningen werd bij bewonerswissel de huur verlaagd. De gemiddelde absolute huurprijsstijging bij bewonerswissel per 1 juli 2018 bedroeg € 105.

Figuur 2-2: Procentuele huurprijsstijging en bijbehorende absolute gemiddelde huurprijsstijging per 1 juli 2018 bij bewonerswissel in de commerciële vrije sector (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)



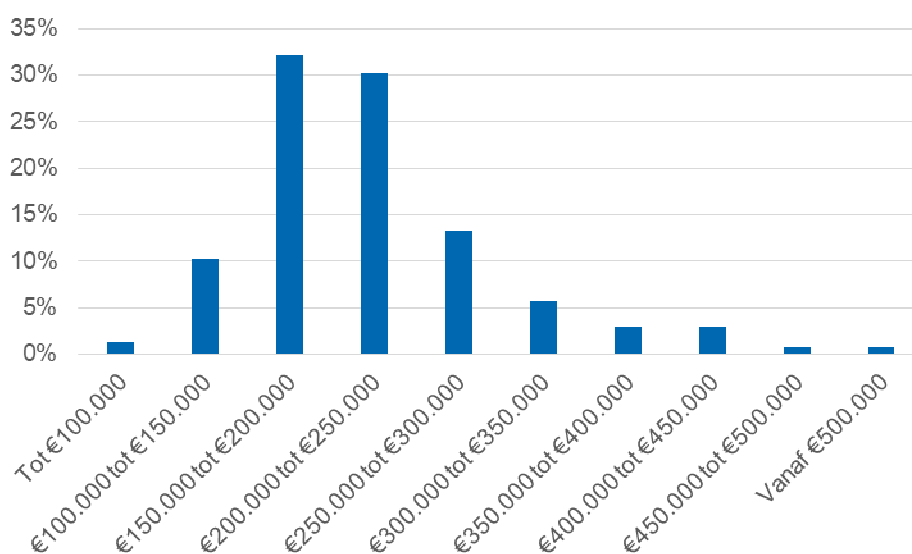
Eerder is naar voren gekomen dat de jaarlijkse huur (per 1 juli 2018) in de vrije sector gemiddeld 5,6% van de WOZ-waarde bedraagt. Figuur 2-3 toont de verdeling van dit kengetal naar klassen voor woningen in de commerciële vrije sector. Voor 65% van de woningen ligt de jaarlijkse huur tussen 4% en 6% van de WOZ-waarde; voor een kwart bedraagt de jaarlijkse huur meer dan 6% van de WOZ-waarde.

Figuur 2-3: Jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde voor woningen in de commerciële vrije sector (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)



De WOZ-waarde in de commerciële vrije sector bedraagt gemiddeld € 224.000. De verdeling van de WOZ-waarde naar verschillende klassen wordt getoond in Figuur 2-4. Van de woningen in de commerciële vrije sector heeft ruim 62% een WOZ-waarde tussen € 150.000 en € 250.000.

Figuur 2-4: WOZ-waarde van woningen in de commerciële vrije sector (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)



2.2 Regionaal

Van de 884.000 woningen in de commerciële huursector zijn er 373.000 te vinden in de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) en omliggende gemeenten (Tabel 2-5). Ten opzichte van het landelijke gemiddelde liggen de huren in het gereguleerde segment van de G4-steden relatief laag. De huren van geliberaliseerde woningen zijn echter fors hoger dan in de rest van Nederland. In de G4-Noordvleugel (Amsterdam en Utrecht) is de gemiddelde maandhuur van commerciële vrije sectorwoningen € 1.095, in de G4-Zuidvleugel (Rotterdam en Den Haag) € 1.000. In de regio's rondom de G4 zijn de gemiddelde huren in beide huursegmenten meer in lijn met de rest van Nederland; echter in vergelijking met het nationale gemiddelde nog altijd lager in het gereguleerde segment en hoger in het geliberaliseerde segment.

Tabel 2-5: Gemiddelde rekenhuur op 1 juli 2018 en aantal verhuureenheden in de commerciële sector, naar type huurovereenkomst en regio (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Regio | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|--------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Huur | Aantal | Huur | Aantal |
| Amsterdam/Utrecht | € 550 | 93.000 | € 1.095 | 47.000 |
| Rotterdam/Den Haag | € 545 | 88.000 | € 1.000 | 32.000 |
| Regio Amsterdam/Utrecht | € 595 | 42.000 | € 985 | 38.000 |
| Regio Rotterdam/Den Haag | € 605 | 14.000 | € 965 | 19.000 |
| Overig Nederland | € 615 | 304.000 | € 905 | 208.000 |
| Totaal | € 590 | 541.000 | € 950 | 343.000 |

* Let op: de regio's zijn *exclusief* de G4-steden.

De gemiddelde WOZ-waarde in het gereguleerde segment van de commerciële sector is € 153.000, tegenover € 224.000 in het geliberaliseerde segment (Tabel 2-2). Uit Tabel 2-6 blijkt dat de WOZ-waarde relatief hoog is in Amsterdam en Utrecht (€ 232.000 in het gereguleerde segment en € 304.000 in het geliberaliseerde segment), en juist relatief laag in Rotterdam en Den Haag (€ 134.000 in het gereguleerde

segment en € 195.000 in het geliberaliseerde segment). De gemiddelde huur als percentage van de WOZ-waarde, die landelijk 5,5% in het gereguleerde segment en 5,6% in het geliberaliseerde segment bedraagt, is relatief laag in de Noordvleugel. In de gemeenten Amsterdam en Utrecht is de gemiddelde huur als percentage van de WOZ-waarde 3,9% in het gereguleerde segment en 4,9% in het geliberaliseerde segment. In Rotterdam en Den Haag zijn de percentages 5,6% respectievelijk 6,5%. Ofwel, naar verhouding is de huur van geliberaliseerde woningen in de G4-Zuidvleugel beduidend hoger dan elders in het land.

Tabel 2-6: Gemiddelde WOZ-waarde en jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde in de commerciële sector, naar type huurovereenkomst en regio (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Regio | Huur (% v. WOZ) | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | WOZ | Huur (% v. WOZ) | WOZ | Huur (% v. WOZ) |
| Amsterdam/Utrecht | 3,9% | € 232.000 | 4,9% | € 304.000 | |
| Rotterdam/Den Haag | 5,6% | € 134.000 | 6,5% | € 195.000 | |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 4,7% | € 174.000 | 4,9% | € 253.000 | |
| Regio Rotterdam/Den Haag | 5,1% | € 148.000 | 5,3% | € 224.000 | |
| Overig Nederland | 6,1% | € 131.000 | 5,8% | € 205.000 | |
| Totaal | 5,5% | € 153.000 | 5,6% | € 224.000 | |

* Let op: de regio's zijn exclusief de G4-steden.

In Tabel 2-7 wordt de gemiddelde procentuele huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector voor zittende huurders en bij bewonerswissel getoond, uitgesplitst naar type huurovereenkomst en regio. Bij een onderliggend ongewogen aantal van minder dan 100 is de bijbehorende gemiddelde huurverlaging grijs gekleurd.

De gemiddelde procentuele huurstijgingen voor zittende huurders liggen in Amsterdam en Utrecht fors hoger dan in de rest van Nederland, zowel in het gereguleerde segment (3,6%) als in het geliberaliseerde segment (3,0%). Bij bewonerswissel in het geliberaliseerde segment is in de G4-steden sprake van zeer sterke huurverhogingen ten opzichte van de rest van Nederland. Bij mutatie van een commerciële vrije sectorwoning werd de huur in Amsterdam en Utrecht gemiddeld met 37,6% verhoogd, in Rotterdam en Den Haag bedroeg deze gemiddelde huurverhoging 29,7%. Ook in de omliggende regio's werden in vergelijking met de rest van Nederland fors hogere huurstijgingen doorgevoerd bij bewonerswissel.

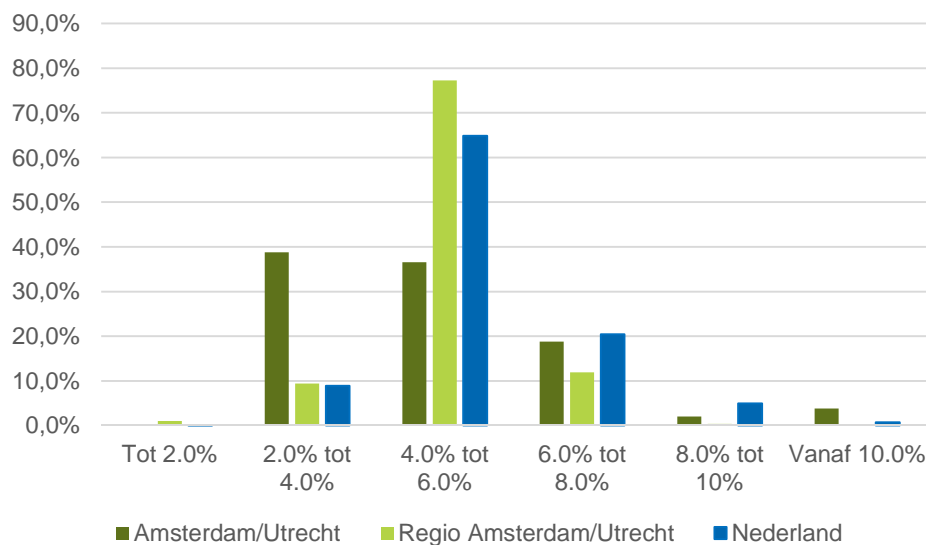
Tabel 2-7: Gemiddelde procentuele huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector, voor zittende huurders en bij bewonerswissel, naar type huurovereenkomst en regio (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Regio | Gereguleerd | | Geliberaliseerd | |
|--------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Zittende huurders | Bewonerswissel | Zittende huurders | Bewonerswissel |
| Amsterdam/Utrecht | 3,6% | 14,3% | 3,0% | 37,6% |
| Rotterdam/Den Haag | 2,9% | 10,3% | 1,7% | 29,7% |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 3,3% | 5,8% | 2,3% | 11,6% |
| Regio Rotterdam/Den Haag | 2,3% | 9,4% | 2,7% | 10,1% |
| Overig Nederland | 2,8% | 7,8% | 2,4% | 5,4% |
| Totaal | 3,0% | 8,4% | 2,4% | 14,8% |

* Let op: de regio's zijn exclusief de G4-steden.

In Figuur 2-5 wordt de jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde voor Nederland als geheel afgezet tegen dit kengetal voor Amsterdam en Utrecht en voor omliggende gemeenten. Zoals ook blijkt uit Tabel 2-6 is de gemiddelde huur als percentage van de WOZ-waarde met 4,9% relatief laag, zowel in Amsterdam en Utrecht als in de omliggende gemeenten, ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 5,6%. In de gemeenten Amsterdam en Utrecht hebben bijna 40% van de commerciële vrije sectorwoningen een jaarlijkse huur tussen 2,0% en 4,0% van de WOZ-waarde. Landelijk geldt dit voor nog geen 10% van de woningen.

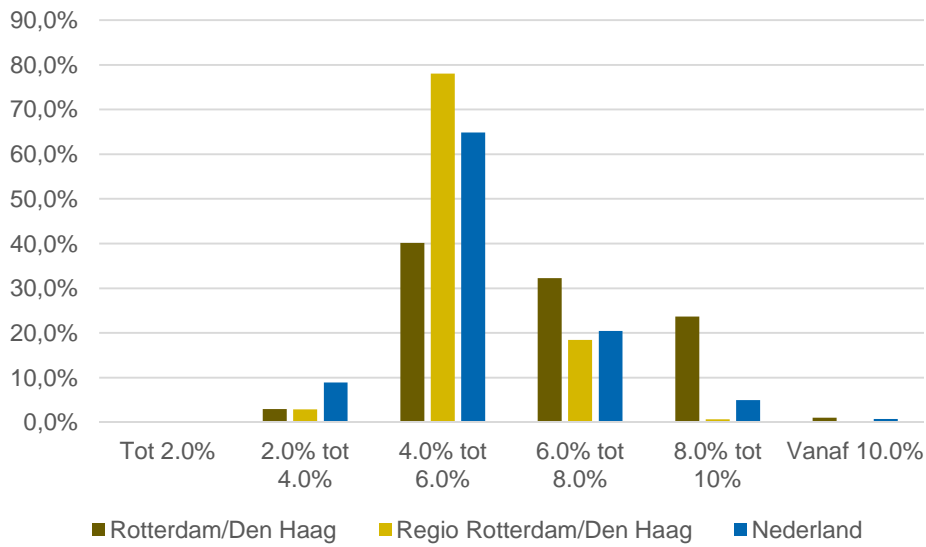
Figuur 2-5: Jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde voor woningen in de commerciële vrije sector, Noordvleugel en Nederland, (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)



* Let op: de regio's zijn exclusief de G4-steden.

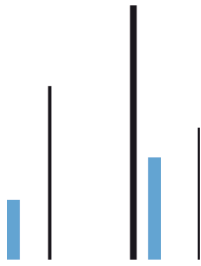
In Figuur 2-6 wordt de jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde voor Nederland als geheel afgezet tegen dit kengetal voor Rotterdam en Den Haag en voor omliggende gemeenten. Tabel 2-6 toont dat de jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde ten opzichte van het landelijk gemiddelde relatief hoog is in Rotterdam en Den Haag (6,5%), en relatief laag in de omliggende gemeenten (5,3%). Bijna een kwart van de commerciële vrije sectorwoningen in Rotterdam en Den Haag heeft een jaarlijkse huur van ten minste 8% van de WOZ-waarde. De verdeling van dit kengetal voor de omliggende gemeenten is meer in lijn met Nederland als geheel.

Figuur 2-6: Jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde voor woningen in de commerciële vrije sector, Zuidvleugel en Nederland, (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)



* Let op: de regio's zijn exclusief de G4-steden.

3



Consequenties van een noodknop

In dit hoofdstuk worden de consequenties van een noodknop langs verschillende benaderingen uitgewerkt. Invoering van een noodknop houdt in dat de aanvangshuurprijs van vrije sectorhuurwoningen wordt gemaximeerd op basis van een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Voornaamste doel van deze regeling is om het aanbod middenhuur woningen te behouden. Van de 343.000 woningen in het commerciële vrije segment vallen er op dit moment 227.000 in het middenhuursegment (€ 720 tot € 1.000) en 108.000 in het dure segment (vanaf € 1.000).

Tegelijk is er ook een zekere potentie aan woningen die momenteel nog tot de gereguleerde huurvoorraad gerekend worden, maar op basis van de huurpunten geliberaliseerd zouden mogen worden. Ook deze woningen kunnen op termijn helpen het aanbod aan middenhuurwoningen te vergroten. Naar schatting gaat het om circa 216.000 woningen in bezit van commerciële verhuurders.

Om de consequenties van een noodknop inzichtelijk te maken zijn diverse simulaties uitgewerkt. Een beschrijving hiervan is in de volgende paragraaf opgenomen. Daarna worden de consequenties van de verschillende benaderingen in beeld gebracht, met daarbij als voornaamste focus het antwoord op de vraag wat de 'winst' aan middenhuurwoningen zal zijn. Tot slot wordt ook gekeken naar lokale effecten.

In dit hoofdstuk wordt enkel de commerciële vrije sector beschouwd. Vrije sectorwoningen in bezit van woningcorporaties zijn buiten de analyses gelaten.

3.1 Uitwerking noodknop volgens vier benaderingen

De invoering van een noodknop kan langs verschillende benaderingen worden ingevuld. Binnen dit onderzoek is gekeken naar de volgende vier mogelijkheden.

1. **Toepassing noodknop op alle woningen in de vrije (geliberaliseerde) sector.** In de meest 'standaard' variant van de noodknop wordt de maximale huur van alle woningen in de vrije sector vastgesteld op een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Voor de percentages zijn telkens vijf scenario's doorgerekend: 3%, 5%, 6%, 7% en 10%. Daarbij gelden 3% en 10% als de meest extreme scenario's om zo de uiterste consequenties te kunnen schetsen volgens deze (en andere) benadering(en). De percentages 5% en 6% liggen om het gemiddelde van 5,6%, zoals in vorige hoofdstuk gemeld.
2. **Toepassing noodknop op alle woningen in de vrije (geliberaliseerde) sector met een WOZ-waarde tot € 300.000.** In de basis is deze benadering gelijk aan de vorige, alleen wordt een deel van de vrije huursector buiten de noodknopregeling gelaten. Dit betreft de woningen met een WOZ-waarde van meer dan de € 300.000. Op de woningen tot deze grens worden de eerder genoemde percentages toegepast.
3. **Toepassing noodknop enkel op woningen in beoogd middenhuursegment.** Een andere benadering is om de noodknop enkel in werking te stellen voor woningen die (volgens de gemaximeerde huurprijs) in het middenhuursegment belanden. Dat betekent dat de noodknop bij een gegeven percentage alleen van toepassing is voor woningen met de volgende WOZ-waarde:

- Noodknop 3% → WOZ-waarde tussen € 288.000 en € 400.000.⁴
 - Noodknop 5% → WOZ-waarde tussen € 172.800 en € 240.000.
 - Noodknop 6% → WOZ-waarde tussen € 144.000 en € 200.000.
 - Noodknop 7% → WOZ-waarde tussen € 123.429 en € 171.429.
 - Noodknop 10% → WOZ-waarde tussen € 86.400 en € 120.000.
4. **Toepassing noodknop op woningen met huurpunten tussen 143 en 194 punten.** In deze aanpak wordt gebruik gemaakt van het bestaande huurpuntensysteem. In het gereguleerde segment (tot 142 huurpunten) bepaalt het aantal huurpunten het maximale huurbedrag. Vanaf 143 huurpunten is de huurprijs normaal gesproken vrij te bepalen, maar de huurpunctentabel loopt wel door tot 250 huurpunten. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat bij 194 huurpunten een maximale huurprijs van € 999 hoort, zodat hiermee het beoogde middensegment kan worden afgebakend. Op deze woningen worden vervolgens de eerder genoemde percentages van de WOZ-waarde als noodknop toegepast.

Wanneer een maximering van de huurprijs op basis van de WOZ-waarde leidt tot een huurprijs in het gereguleerde segment (onder € 720), wordt de huurprijs vastgezet op het € 720. Op die manier behoort de woning nog net tot het middensegment. Doel van de noodknop is namelijk niet om woningen terug te dwingen naar het gereguleerde segment en daarmee het geliberaliseerde segment te verkleinen.

3.2 Nationale uitkomsten

Toename van middenhuurwoningen binnen geliberaliseerd segment

De volgende tabel laat voor de vier benaderingen onder verschillende scenario's zien hoeveel woningen er naar verwachting tot de middenhuur gaat behoren. Bij een onderliggend ongewogen aantal van minder dan 100 is de bijbehorende gemiddelde huurverlaging grijs gekleurd.

In het geval de huurprijzen in de vrije sector op 3% van de WOZ-waarde gemaximeerd worden dan zal dit consequenties hebben voor 334.000 woningen. Dit is nagenoeg de gehele vrije sector (97%) in het bezit van commerciële verhuurders, zoals ook uit Figuur 2-3 is af te leiden. In dit scenario neemt het middenhuursegment toe met 99.500 woningen, die een gemiddelde huurverlaging van € 395 krijgen. Wanneer de noodknop enkel geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot € 300.000 (benadering 2) groeit het aantal middenhuurwoningen met 75.500, met een gemiddelde huurverlaging van € 405. In benadering 3, waar de noodknop enkel geldt voor woningen in het beoogd middenhuursegment, is de groei van het middenhuursegment 29.500. Dit betekent dat 70.000 van de 99.500 woningen uit benadering 1 volgens de huurprijsmaximering een beoogde huur hebben van minder dan € 720. Wanneer enkel vrije sector huurwoningen met minimaal 143 en maximaal 194 huurpunten in beschouwing worden genomen bij het invoeren van een noodknop van (3% van de WOZ-waarde), vallen 37.000 woningen terug van het dure naar het middeldure segment. De gemiddelde huurverlaging bedraagt daarbij € 430.

⁴ Voorbeeldberekening: bij een maximering tot 3% van de WOZ-waarde zal de corresponderende maandhuur uitkomen tussen $(3\% * € 288.000 * (1/12) =) € 720$ en $(3\% * € 400.000 * (1/12) =) € 1.000$. Evenzo resulteren de combinaties van de overige percentages met bijbehorende WOZ-waarden in huren die behoren tot het beoogde segment tussen € 720 en € 1.000.

Tabel 3-1: Nationale uitwerking van de noodknop volgens vier benaderingen op het huidige commerciële geliberaliseerde segment (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Nationaal | Maximaal 3% | | Maximaal 5% | | Maximaal 6% | | Maximaal 7% | | Maximaal 10% | |
|---|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|--------------|---------|
| | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. |
| Geliberaliseerd segment: aantal woningen dat terugvalt naar middenhuur en gemiddelde verlaging | | | | | | | | | | |
| Benadering 1 | 99.500 | € 395 | 38.500 | € 270 | 16.000 | € 225 | 4.000 | €145 | - | - |
| Benadering 2 | 75.500 | € 405 | 38.500 | € 270 | 16.000 | € 225 | 4.000 | €145 | - | - |
| Benadering 3 | 29.500 | € 380 | 34.500 | € 250 | 15.500 | € 220 | 4.000 | €140 | - | - |
| Benadering 4 | 37.000 | € 430 | 19.500 | € 320 | 11.500 | € 225 | 1.500 | € 120 | - | - |

Naarmate de huurprijzen in de vrije sector op een hoger percentage van de WOZ-waarde gemaximeerd worden, heeft dat consequenties voor minder woningen. Zo groeit het middenhuursegment bij maximering op 5% van de WOZ-waarde met 38.500 woningen, en bij maximering op 6% van de WOZ-waarde nog maar met 16.000 woningen. Aangezien de gemiddelde verhouding tussen jaarlijkse huur en WOZ-waarde 5,6% is (Tabel 2-2) zijn de gevolgen voor het middenhuursegment onder deze twee scenario's relevant.

Wanneer de huur 7% van de WOZ-waarde mag bedragen worden slechts 4.000 woningen teruggebracht naar het middenhuursegment. De groep woningen waarop een huurprijsmaximering van 10% van de WOZ-waarde invloed heeft is te klein om in beeld te brengen. Zoals ook af te lezen is uit Figuur 2-3 heeft slechts 1% van de woningen in de commerciële vrije sector een jaarlijkse huur van meer dan 10% van de WOZ-waarde.

Toename van middenhuurwoningen vanuit gereguleerd segment

Zoals eerder aangegeven is een deel van de gereguleerde voorraad op basis van de huurpunten te liberaliseren. Onderstaande tabel laat per benadering per scenario zien hoeveel woningen in potentie vanuit het gereguleerde segment na liberalisatie aan het middenhuursegment 'toegevoegd' zouden kunnen worden. De aantallen die nu gepresenteerd worden hebben dus betrekking op de commerciële huurwoningen die (1) nu nog gereguleerd zijn maar qua punten geliberaliseerd kunnen worden en (2) daarbij door de maximering van de huurprijs op basis van de WOZ-waarde niet door de bovengrens van middenhuur kunnen doorbreken. Het werkelijke effect is echter lastig in te schatten omdat niet bekend is hoeveel van de woningen de komende jaren daadwerkelijk van een gereguleerd contract naar een huur boven 1.000 euro geplaatst gaan worden. Gemiddelde huurverlagingen kunnen om die reden dan ook niet worden uitgerekend; de gevraagde huur na liberalisatie is immers onbekend.

Tabel 3-2: Nationale uitwerking van de noodknop volgens vier benaderingen op het huidige commerciële gereguleerde segment (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Nationaal | Maximaal 3% | | Maximaal 5% | | Maximaal 6% | | Maximaal 7% | | Maximaal 10% | |
|---|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|--------------|---------|
| | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. |
| Gereguleerd segment: aantal potentieel te liberaliseren woningen dat niet boven middenhuur uitkomt | | | | | | | | | | |
| Benadering 1 | 206.000 | | 162.500 | | 142.500 | | 106.500 | | 26.500 | |
| Benadering 2 | 182.500 | | 162.500 | | 142.500 | | 106.500 | | 26.500 | |
| Benadering 3 | 27.000 | | 53.000 | | 79.000 | | 76.000 | | 24.000 | |
| Benadering 4 | 167.500 | | 132.000 | | 120.000 | | 95.500 | | 25.000 | |

Wanneer de huurprijzen in de vrije sector op 3% van de WOZ-waarde gemaximeerd worden bedraagt de potentiële toevoeging aan het middenhuursegment (na liberalisatie) 206.000 woningen. Dit aantal neemt af

naarmate de huurprijzen op een hoger percentage van de WOZ-waarde worden gemaximeerd. Ook de alternatieve benaderingen, waarbij enkel woningen met een WOZ-waarde van onder de € 300.000, woningen in het beoogd middenhuursegment, dan wel woningen met een huurpuntenaantal tussen 143 en 194 meedoen, leiden tot een kleinere potentiële toename van het middenhuursegment vanuit het huidige gereguleerde segment.

3.3 Regionale uitkomsten

De uitkomsten uit het voorgaande hoofdstuk kunnen uitgesplitst naar verschillende regio's. Daarbij wordt gekeken naar de G4-Noordvleugel (Amsterdam en Utrecht), de omliggende COROP-gebieden zonder deze twee G4-gemeenten, de G4-Zuidvleugel (Den Haag en Rotterdam), de omliggende COROP-gebieden zonder deze twee G4-gemeenten, en overig Nederland. In Tabel 3-3 wordt de regionale uitwerking van de noodknop op het huidige commerciële geliberaliseerde segment getoond. De dikgedrukte getallen zijn de totalen en komen overeen met de cijfers uit Tabel 3-1. Bij een onderliggend ongewogen aantal van minder dan 100 is de bijbehorende gemiddelde huurverlaging grijs gekleurd.

Tabel 3-3: Regionale uitwerking van de noodknop volgens vier benaderingen op het huidige commerciële geliberaliseerde segment (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Regionaal | Maximaal 3% | | Maximaal 5% | | Maximaal 6% | | Maximaal 7% | | Maximaal 10% | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|---------|
| | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. |
| Geliberaliseerd segment: aantal woningen dat terugvalt naar middenhuur en gemiddelde verlaging | | | | | | | | | | |
| Benadering 1 | 99.500 | € 395 | 38.500 | € 270 | 16.000 | € 225 | 4.000 | € 18 | - | - |
| Amsterdam/Utrecht | 21.500 | € 470 | 5.500 | € 440 | 5.000 | € 315 | 500 | € 80 | - | - |
| Den Haag/Rotterdam | 15.000 | € 375 | 4.500 | € 215 | 500 | € 140 | 0 | € 75 | - | - |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 10.000 | € 510 | 7.500 | € 420 | 4.000 | € 280 | 2.500 | € 150 | - | - |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 8.500 | € 340 | 2.500 | € 185 | 500 | € 90 | 0 | € 175 | - | - |
| Overig Nederland | 45.000 | € 350 | 18.500 | € 175 | 5.500 | € 120 | 500 | € 200 | - | - |
| Benadering 2 | 75.500 | € 405 | 38.500 | € 270 | 16.000 | € 225 | 4.000 | € 18 | - | - |
| Amsterdam/Utrecht | 12.500 | € 520 | 5.500 | € 440 | 5.000 | € 315 | 500 | € 80 | - | - |
| Den Haag/Rotterdam | 11.500 | € 370 | 4.500 | € 215 | 500 | € 140 | 0 | € 75 | - | - |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 9.500 | € 515 | 7.500 | € 420 | 4.000 | € 280 | 2.500 | € 150 | - | - |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 7.000 | € 350 | 2.500 | € 185 | 500 | € 90 | 0 | € 175 | - | - |
| Overig Nederland | 35.500 | € 355 | 18.500 | € 175 | 5.500 | € 120 | 500 | € 200 | - | - |
| Benadering 3 | 29.500 | € 380 | 34.500 | € 250 | 15.500 | € 220 | 4.000 | € 18 | - | - |
| Amsterdam/Utrecht | 9.500 | € 410 | 5.000 | € 450 | 5.000 | € 315 | 500 | € 80 | - | - |
| Den Haag/Rotterdam | 5.000 | € 395 | 4.500 | € 215 | 500 | € 140 | 0 | € 75 | - | - |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 1.000 | € 460 | 5.000 | € 415 | 4.000 | € 275 | 2.500 | € 150 | - | - |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 1.500 | € 300 | 2.500 | € 180 | 500 | € 85 | 0 | € 175 | - | - |
| Overig Nederland | 12.500 | € 350 | 17.500 | € 165 | 5.500 | € 115 | 500 | € 165 | - | - |
| Benadering 4 | 37.000 | € 430 | 19.500 | € 320 | 11.500 | € 225 | 1.500 | € 12 | - | - |
| Amsterdam/Utrecht | 18.500 | € 485 | 5.500 | € 445 | 5.000 | € 315 | 500 | € 80 | - | - |
| Den Haag/Rotterdam | 4.000 | € 345 | 1.500 | € 145 | 0 | € 125 | 0 | € 50 | - | - |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 4.500 | € 525 | 4.500 | € 405 | 1.500 | € 315 | 0 | € 100 | - | - |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 2.500 | € 320 | 1.000 | € 225 | 500 | € 90 | 0 | € 175 | - | - |
| Overig Nederland | 8.000 | € 340 | 7.000 | € 225 | 4.500 | € 115 | 500 | € 165 | - | - |

* Let op: de regio's zijn exclusief de G4-steden. Door afronden komen totalen soms niet geheel overeen.

In de eerste benadering, waarbij de noodknop van toepassing is op alle woningen in het commerciële vrije segment, is bij een percentage van 3% of 5% ruim de helft van de toevoeging aan het middenhuursegment te vinden in de G4 en bijbehorende COROP-gebieden. Bij een percentage van 6% of 7% is dit aandeel nog hoger. De totale voorraad commerciële vrije sectorhuurwoningen in deze gebieden is 40% van heel

Nederland, dus het effect van de noodknop is hier relatief groot. Het effect in de Noordvleugel is substantieel groter dan in de Zuidvleugel, zowel in absolute aantallen als in relatie tot de bestaande voorraad aan (midden)huurwoningen.

In de andere drie benaderingen is het effect in de G4 en bijbehorende COROP-gebieden nog groter in vergelijking met de rest van Nederland. Zo bedraagt de toevoeging aan het middenhuursegment bij een huurprijsmaximering van 3% van de WOZ-waarde voor woningen met tussen 143 en 194 huurpunten 37.000 woningen, waarvan 23.000 in de Noordvleugel en 6.500 in de Zuidvleugel.

In Tabel 3-4 wordt de uitwerking van de noodknop op het huidige commerciële gereguleerde segment (Tabel 3-2) uitgesplitst naar de vijf verschillende gebieden. In de eerste benadering, waarbij de noodknop van toepassing is op alle woningen in het commerciële vrije segment, is de potentiële toevoeging aan het middenhuursegment voor twee derde in de Noord- en Zuidvleugel (G4 en omliggende COROP-gebieden) tezamen te vinden. Vergeleken met het effect van een noodknop op het huidige geliberaliseerde segment is het effect op het huidige gereguleerde segment dus relatief groter in overig Nederland. Wederom is het effect van de alternatieve benaderingen van de noodknop kleiner dan de eerste benadering, omdat in de alternatieve benaderingen de noodknop op slechts een deel van de woningen van toepassing is.

Tabel 3-4: Regionale uitwerking van de noodknop volgens vier benaderingen op het huidige commerciële gereguleerde segment (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)

| Regionaal | Maximaal 3% | | Maximaal 5% | | Maximaal 6% | | Maximaal 7% | | Maximaal 10% | |
|---|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|---------------|---------|
| | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. | Aantal | Verlag. |
| Gereguleerd segment: aantal potentieel te liberaliseren woningen dat niet boven middenhuur uitkomt | | | | | | | | | | |
| Benadering 1 | 206.000 | | 162.500 | | 142.500 | | 106.500 | | 26.500 | |
| Amsterdam/Utrecht | 36.500 | | 6.000 | | 5.000 | | 4.000 | | 0 | |
| Den Haag/Rotterdam | 12.000 | | 9.000 | | 6.500 | | 4.500 | | 0 | |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 14.500 | | 13.000 | | 9.500 | | 9.000 | | 4.000 | |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 5.000 | | 4.000 | | 3.000 | | 2.000 | | 500 | |
| Overig Nederland | 138.500 | | 130.500 | | 118.000 | | 88.000 | | 22.000 | |
| Benadering 2 | 182.500 | | 162.500 | | 142.500 | | 106.500 | | 26.500 | |
| Amsterdam/Utrecht | 16.500 | | 6.000 | | 5.000 | | 4.000 | | 0 | |
| Den Haag/Rotterdam | 11.000 | | 9.000 | | 6.500 | | 4.500 | | 0 | |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 13.500 | | 13.000 | | 9.500 | | 9.000 | | 4.000 | |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 4.000 | | 4.000 | | 3.000 | | 2.000 | | 500 | |
| Overig Nederland | 137.500 | | 130.500 | | 118.000 | | 88.000 | | 22.000 | |
| Benadering 3 | 27.000 | | 53.000 | | 79.000 | | 76.000 | | 24.000 | |
| Amsterdam/Utrecht | 23.000 | | 2.000 | | 3.500 | | 3.500 | | 0 | |
| Den Haag/Rotterdam | 1.000 | | 5.000 | | 4.500 | | 4.000 | | 0 | |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 500 | | 4.000 | | 4.000 | | 4.500 | | 4.000 | |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 500 | | 2.500 | | 2.000 | | 1.500 | | 500 | |
| Overig Nederland | 1.500 | | 39.500 | | 65.000 | | 62.000 | | 19.500 | |
| Benadering 4 | 167.500 | | 132.000 | | 120.000 | | 95.500 | | 25.000 | |
| Amsterdam/Utrecht | 35.000 | | 5.500 | | 4.500 | | 4.000 | | 0 | |
| Den Haag/Rotterdam | 9.500 | | 8.000 | | 6.000 | | 4.000 | | 0 | |
| Regio Amsterdam/Utrecht | 13.000 | | 13.000 | | 9.500 | | 9.000 | | 4.000 | |
| Regio Den Haag/Rotterdam | 4.000 | | 3.500 | | 2.500 | | 2.000 | | 500 | |
| Overig Nederland | 106.000 | | 102.000 | | 97.000 | | 77.000 | | 20.500 | |

* Let op: de regio's zijn exclusief de G4-steden. Door afronden komen totalen soms niet geheel overeen.

Hoeveel meer middenhuurwoningen als gevolg van de noodknop?

De totale winst die het invoeren van een bepaalde noodknopvariant oplevert is de som van de (potentiële) toename van middenhuurwoningen in het geliberaliseerde en vanuit het gereguleerde segment. Zo leidt de meest 'strengere' variant, waarbij de huur van alle vrije sectorwoningen wordt gemaximeerd op 3% van de WOZ-waarde, tot een potentiële toename van $99.500 + 206.000 = 305.500$ woningen in het middenhuursegment. Naarmate de huur wordt gemaximeerd op een hoger percentage van de WOZ-waarde wordt deze 'winst' in het middenhuursegment kleiner. Ook het toepassen van de noodknop op slechts een deel van de woningen (Benadering 2, 3 en 4) leidt tot een kleinere potentiële groei van het aantal middenhuurwoningen. Zo leidt het toepassen van een 6%-noodknop op woningen met een WOZ-waarde van maximaal € 300.000 tot een potentiële toename van $16.000 + 142.500 = 158.500$ woningen in het middenhuursegment. Dit betreft bijna de helft van de eerder genoemde winst onder het 3%-scenario. Wanneer de huur gemaximeerd wordt op 10% van de WOZ-waarde, dan zal het (potentiële) aanbod aan middenhuurwoningen met nog geen 30.000 toenemen.