

stec
groep



Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur

Esther Geuting, Luuk Lentferink, Erik de Leve, Joery Schouten
1 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding: aanbod middenhuur sluit niet aan op vraag middeninkomens	4
1.2	Onderzoeksvragen in deze verkenning	5
1.3	Onderzoeksmethode en uitwerking.....	6
1.4	Beperkingen in dit onderzoek	10
1.5	Leeswijzer	11
2	Samenvatting	12
3	Speelveld van vrijesectorhuur	15
3.1	De vrijesectorhuurmarkt in Nederland.....	15
3.2	Omvang en ontwikkeling van de doelgroep middenhuur.....	18
3.3	Omvang en ontwikkeling van het aanbod van middenhuur	21
3.4	Relevante trends en ontwikkelingen in speelveld	25
4	Selectie kansrijke vormen van huurprijsregulering	28
4.1	Verkenning van mogelijke vormen van huurprijsregulering	28
4.2	Selectie van meest kansrijke vormen van huurprijsregulering voor verdere uitwerking	30
4.2.1	Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van WWS	30
4.2.2	Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde	31
5	Regulering van aanvangshuren op basis van woning- waarderingstelsel (WWS)	32
5.1	Omschrijving van de maatregel in de verkenning	32
5.2	Achtergrond, verantwoording en verkenning van deze maatregel ...	34
5.3	Resultaten van de verdieping van deze maatregel: reacties van marktspelers en huurders	37
5.4	Mogelijke effecten op de ontwikkelingssnelheid van woningen	43
6	Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van WOZ-waarde	46
6.1	Omschrijving van de maatregel in de verkenning	46
6.2	Achtergrond, verantwoording en verkenning van deze maatregel ...	49
6.3	Resultaten van de verdieping van deze maatregel: reacties van marktspelers en huurders	49
6.4	Mogelijke effecten op de ontwikkelingssnelheid van woningen	57
7	Mogelijke maatregelen die effect regulering versterken	60
7.1	Regulerende maatregelen	60

7.2	Stimuleringsmaatregelen.....	61
8	Conclusies	63
	Bijlage A: Verkenning op hoofdlijn van mogelijke huurprijs- reguleringen	65
A.	Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS).....	66
B.	Regulering van (maximale) aanvangsprijzen door vermindering effect WOZ-waarde in WWS-systeem	69
C.	Reguleren van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde	72
D.	Reguleren van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrijhuursector	74
E.	Stimuleren van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen	76
F.	Flexibel Huren Middeninkomens.....	78
	Bijlage B: Verkenning van buitenlandse voorbeelden van huurprijsregulering	80
	Inleiding	80
A.	Invoeren Mietpreisbremse: maximeren huurprijsstijgingen op basis van gemiddelde huurprijs in gebied.....	81
B.	Regulering op basis van het Ierse model.....	83
C.	Regulering op basis van het Zweedse model.....	85
D.	Regulering op basis van het Luxemburgse model	86
	Bijlage C: Flankerend beleid	87
	Bestaand en aangekondigd flankerend beleid op Rijksniveau	87
	Mogelijk aanvullend flankerend beleid op Rijksniveau	91
	Beleed op lokaal niveau gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.....	92
	voor middeninkomens	92
	Instrumentarium voor iedere situatie	92
	Bijlage D: Expertpanel	98
	Bijlage E: Voorbeeldberekening WWS	99

1 Inleiding

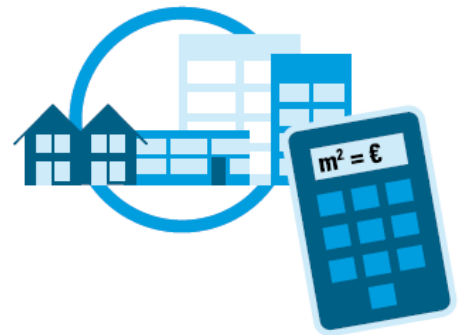
In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stelden we een verkenning op naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector én de gevolgen van de verschillende mogelijkheden van regulering. De motie van kamerlid van Eijs¹ ligt ten grondslag aan deze verkenning.

DE VRAAG DIE IN DIT RAPPORT CENTRAAL STAAT:

Hoe kom je tot een betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen zonder dat het ten koste gaat van de investeringscapaciteit in het middenhuursegment?

1.1 Aanleiding: aanbod middenhuur sluit niet aan op vraag middeninkomens

Op basis van de indicaties die het Nibud geeft over huishoudensbudgetten kunnen huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-grens² over het algemeen een huur van € 1.000 ruim betalen. Dit geldt voor vrijwel alle verschillende huishoudenssamenstellingen, met uitzondering van eenverdienende paren (met kinderen). Daarmee is een middenhuurwoning (met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens³ tot € 1.000) voor een groot deel van de huishoudens met een middeninkomen in principe betaalbaar. Middeninkomens worden in deze verkenning beschreven als de huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-grens tot circa 1,5x modaal (€ 54.750).



Van alle huishoudens met een middeninkomen woont op landelijk niveau circa 70% in een koopwoning. Ongeveer 14% van alle middeninkomens woont in een huurwoning tot de liberalisatiegrens en 8% van alle middeninkomens woont in een middenhuurwoning⁴. Voor veel middeninkomens is een middenhuurwoning een vervolgstap op een sociale huurwoning of de tussenstap naar een woning in het koopsegment. Het gaat vooral om starters, spoedzoekers en vestigers die snel en flexibel woonruimte zoeken. Ook voor senioren kan een middenhuurwoning een interessante vervolgstap zijn in de wooncarrière wanneer hun woonvoorkeuren veranderen.

Het aanbod in de middenhuur neemt niet snel genoeg toe om te kunnen voorzien in de toegenomen vraag⁵. Deze vraag naar middenhuurwoningen richt zich in hoge mate op de stedelijke regio's. Doordat de vraag groter is dan het aanbod en de rente laag is, blijven de prijzen stijgen, zowel op de huur- als koopmarkt. Bij nieuwe verhuringen stijgen de huurprijzen van middenhuurwoningen waardoor middenhuurwoningen naar het dure huursegment verschuiven en het aanbod in de middenhuur afneemt^{6, 7}.

¹ Kamerstukken 35488, nr. 15

² Hierbij is uitgegaan van de nieuw voorgestelde differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen. Het gaat om € 40.024 voor eenpersoonshuishoudens en € 44.655 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2021).

³ Liberalisatiegrens: € 752,33 (prijspeil 2021).

⁴ Staat van de Woningmarkt (2021).

⁵ Samen bouwen aan middenhuur, R. van Gijzel (2018).

⁶ Kamerstukken 32847, nr. 546

⁷ Staat van de Woningmarkt (2021)

Het ministerie vraagt specifiek aandacht voor het probleem dat hoewel de huishoudens met een middeninkomen een middenhuurwoning kunnen betalen, de beschikbaarheid van middenhuurwoningen afneemt.

In het (politieke) debat wordt regelmatig huurprijsregulering als een mogelijke oplossing geschetst. Doel van een eventuele huurprijsregulering is dat (een deel van de) vrijesectorhuur in de steden toegankelijker en meer betaalbaar is voor mensen met een middeninkomen, waaronder de maatschappelijke beroepen.

BZK heeft Stec Groep gevraagd mogelijke vormen van huurprijsregulering en de gevolgen hiervan, bijvoorbeeld op het aanbod, in beeld te brengen. Het gaat daarbij zowel om mogelijkheden om te komen tot regulering van de aanvangshuren als mogelijkheden om te komen tot regulering van de huurprijsontwikkeling. Dit rekening houdende met flankerend beleid.

Een belangrijk onderdeel van dit verkennende onderzoek is een inventarisatie van hoe verschillende partijen (verhuurders, investeerders, gemeenten en huurders) naar verwachting omgaan met de verkende mogelijkheden voor huurprijsregulering. Er is in het onderzoek specifiek aandacht voor het spanningsveld tussen regulering en investeringsbereidheid van bijvoorbeeld investeerders en verhuurders. Dit vanuit de gedachte dat regulering niet ten koste mag gaan van investeringen en daarmee de beschikbaarheid van middenhuur.

De vraag die daarom in dit rapport centraal staat is: hoe kom je tot een betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen zonder dat het ten koste gaat van de investeringscapaciteit in het middenhuursegment?

We hebben in dit onderzoek specifiek aandacht voor de positie van de middeninkomens op de woningmarkt en in de middenhuur. Circa 40% van de huishoudens in de middenhuur behoort daarnaast tot de DAEB-doelgroep die op grond van hun inkomen in aanmerking komt voor een gereguleerde huurwoning bij een corporatie. De betaalbaarheidsproblemen van deze huishoudens kan niet worden opgelost in het middeldure segment en valt daarom niet binnen de scope van dit onderzoek.

1.2 Onderzoeksvragen in deze verkenning

Thema's en onderwerpen (op hoofdlijnen) die in dit rapport aan de orde komen, zijn:

1. Welke vormen van huurprijsregulering bestaan er voor de vrije sector? Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
 - Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS)
 - Regulering van (maximale) aanvangsprijzen door vermindering effect WOZ-waarde in het WWS
 - Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde
 - Regulering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrijesectorhuur
 - Stimulering van betaalbare verhuur aan bepaalde inkomensgroepen
 - Flexibel huren middeninkomens (Flexibel huren is het verhuren van vrijesectorhuurwoningen met een inkomensafhankelijke huurkorting)
2. Welke mogelijke vormen van huurprijsregulering komen in andere landen voor? (Duitsland, Ierland, Zweden, Luxemburg).
3. Welke maatvoering past bij de te overwegen regulering (bijvoorbeeld percentage WOZ, of andere specifieke uitwerking van mogelijke vormen van huurprijsregulering)?
4. Wat zijn de mogelijke gevolgen van deze mogelijke huurprijsregulering op hoofdlijnen?
 - Wat zijn de verwachte effecten op de huurprijzen en de betaalbaarheid voor middeninkomens en andere huishoudens die in de middenhuur wonen?
 - Wat zijn de verwachte effecten op het aanbod en de nieuwbouw?

- Wat zijn de verwachte (neven)effecten op de bredere woningmarkt (het huursegment tot de liberalisatiegrens, het huursegment boven de liberalisatiegrens, de koopsector en doorstroming tussen de sectoren)?
 - Wat is de (vermeende) effectiviteit van deze maatregelen?
5. Samenhang met ander beleid: hoe verhoudt regulering zich tot verkende of aangekondigde maatregelen? Gaan deze eventuele maatregelen samen of vergt dit aanpassing? Wat is naar verwachting het effect van de maatregelen gezamenlijk? Daarbij is belangrijk de volgende maatregelen in de overweging mee te nemen:
- Differentiatie overdrachtsbelasting
 - Maximering huurprijsstijgingen
 - Cap op de WOZ
 - Opkoopbescherming
 - Verhuurdervedunning

1.3 Onderzoeksmethode en uitwerking

In deze verkenning werken we met veronderstellingen, in de vorm van gedachte-experimenten⁸. De methode is gebaseerd op de rechtseconomische benadering⁹. De meerwaarde van deze benadering zit in het zoveel mogelijk systematisch inschatten van effecten van rechtsmaatregelen, op basis van alle beschikbare feiten, logisch redeneren en intuïtie, naast gedragsmodellen en micro-economische theorie om effecten van wijzigingen in wet- en regelgeving in te schatten¹⁰. In de rechtseconomie is ook aandacht voor onderzoeksmethoden om effecten van mogelijke wijzigingen in regelgeving in beeld te brengen, door bijvoorbeeld gedachte-experimenten.

Accent onderzoek ligt op de manier waarop actoren naar verwachting omgaan huurprijsregulering

In de voorliggende verkenning ligt het accent op de manier waarop actoren naar verwachting omgaan met de verkende mogelijkheden voor huurprijsregulering. Bij het verkennen van de gevolgen hiervan gaan we ervan uit dat actoren in de woningmarkt die een rol als huurder, verhuurder¹¹, ontwikkelaar, overheid in de ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen hebben, overwegend gedreven worden vanuit een rationeel streven naar een zoveel mogelijk halen van hun doelen. Dit is vooral zo bij commerciële partijen, maar ook bij de overheid en geldt het minst voor huurders, omdat zij beperkt zijn in de mogelijkheden om te wonen door beschikbaar en betaalbaar aanbod. Het zal daarnaast naar verwachting meer spelen bij huurders met een verhuiswens dan bij huurders die naar tevredenheid in de huidige woning wonen.

De keuze van aan- en verkoop van grondeigendom, ontwikkelrechten en woningcomplexen en de exploitatie van woningen: het lijkt sterk gedreven te zijn vanuit een eigen rationaliteit van actoren. Actoren streven binnen hun eigen gewoonten en belangen zoveel mogelijk naar keuzes die voor hen rationeel zijn en een zo hoog mogelijk rendement bij een zo laag mogelijk risico opleveren. Ook gemeenten streven zoveel mogelijk hun eigen rationaliteit na in het faciliteren van de middenhuur in de gemeente, het borgen van een aandeel vrijesectorhuur of middenhuur in woningbouwprogramma's en de afspraken over lokaal maatwerk¹². Het zijn voorbeelden van rationeel handelen binnen de gegeven formele en informele kaders.

Werken met 'what if'-scenario's

De aanpak die we bij het uitvoeren van de gedachte-experimenten hebben gevolgd, is dat we telkens een nauwkeurig afgebakende situatie waarin sprake is van een specifieke maatregel hebben genomen. Deze situatie hebben we op basis van 'what if'-scenario's doorgeredeneerd. Deze indicatieve voorspellingen

⁸ Deze paragraaf is gebaseerd op het proefschrift 'Marktstructurering als ruimtelijke orderingsinstrument', Geuting, 2011

⁹ Kort samengevat staat de rechtseconomie voor een economische benadering van de rechtswetenschap. Theorieën en benaderingen uit de economische wetenschap worden ingezet om de gevolgen van rechtshandelingen te verklaren of te voorspellen. Rechtseconomie is pragmatisch in zowel de benadering van het recht als de economie (Needham, 2006, p. 121).

¹⁰ Cooter en Ulen, 2003

¹¹ Particuliere belegger, institutionele belegger, woningcorporatie

¹² Zoals afspraken over uitpondtermijn, aanvangshuur, huurprijsindexatie, faciliteren van sleutelberoepen

geven de basis voor het gesprek met woningmarktexperts en belanghebbenden. In de gesprekken worden deze aannamen / indicatieve voorspellingen getoetst bij experts en belanghebbenden. Deze terugkoppeling is vervolgens meegenomen in de verdere uitwerking.

Omgaan met onzekerheden in het gedachten-experiment

Consequentie van deze werkwijze is dat we te maken hebben met onzekerheden en dat er soms knopen doorgemaakt moeten worden op basis van onvolledige informatie. Dit is lastig. Daar staat tegenover dat problemen in de vrijesectorhuur en het functioneren van de woningmarkt niet verdwijnen, omdat de antwoorden niet exact te formuleren zijn. Het is daarom belangrijk duidelijk aan te geven op welke veronderstellingen antwoorden gebaseerd zijn, zodat het risico op eenzijdige beeldvorming afneemt. Zo kunnen nieuwe inzichten ontstaan die bij de ontwikkeling of de evaluatie van maatregelen voor huurprijsregulering kunnen helpen¹³.

Een gedachte-experiment is daarbij een benadering die past in een zogenaamde positief theoretische benadering binnen de rechtseconomie. Deze benadering streeft naar objectieve (of beter: intersubjectieve, dat wil zeggen verklaringen die gelden voor elk van een groot aantal subjecten) verklaringen voor een bepaald gedrag. De voorspellende of evaluerende analyse probeert op basis van economische uitgangspunten de gevolgen te analyseren van een bepaalde mogelijke maatregel. Dit type analyse geeft antwoord op de vraag: wat zijn de waarschijnlijke gevolgen van een bepaalde maatregel? Het antwoord levert een aantal voorspellingen op die, in principe, toetsbaar en weerlegbaar zijn in gesprek met woningmarktexperts en ervaringsdeskundigen. Aan de hand van het gedachte-experiment en de reflectie daarop door belanghebbenden en experts worden zowel de beoogde als de niet-beoogde effecten van de verkende maatregelen verkend.

Bij het inschatten van reacties van de belangrijke marktpartijen maken we onderscheid in de reacties van:

- Huurder
- Verhuurder (particuliere belegger, institutionele belegger en woningcorporatie)
- Ontwikkelaar
- Overheid (gemeente, Rijk)

Deze actoren zijn ook vertegenwoordigd in de reflectie op de gedachte-experimenten¹⁴.

Kleine verschillen kunnen grote effecten op gedrag hebben

Uit eerdere ervaringen met deze methode blijkt dat de economische effecten op bijvoorbeeld prijs en gedrag van marktpartijen sterk beïnvloed worden door de precieze manier waarop nieuwe rechtsregels zoals mogelijke vormen van huurprijsregulering worden ingevoerd (zie bijvoorbeeld Needham en Geuting, 2006; Geuting, 2011). Zo kan het gedrag van marktpartijen sterk afwijken van de uitwerking die in de gedachte-experimenten naar voren komen, wanneer sprake is van andere randvoorwaarden waarbinnen de regels in het rechtsregime worden gewijzigd. Op het eerste gezicht relatief 'kleine' verschillen in de wet- en regelgeving kunnen grote effecten op het gedrag van marktpartijen hebben.

Om deze reden hebben we een reeks basisaannamen opgesteld als kader waarbinnen de mogelijke wijzigingen in de huurprijsregulering zoals deze in beeld zijn gebracht plaatsvinden, zie ook hoofdstuk 2, met een schets van het speelveld van de vrijesectorhuur en bijlage C, waarin we een overzicht geven van flankerend beleid vanuit gemeenten en het Rijk.

¹³ zie ook: Teijl en Holzhauer, 1997, p. 312

¹⁴ Een vergelijkbare aanpak is gevolgd door Needham en Geuting (2006) in een rechtseconomische verkenning van de effecten van een mogelijke afschaffing van het zelfrealisatierecht en in Geuting (2011) in een verkenning van de effecten van marktstructurering als ruimtelijke ordeningsinstrument.

AANNAMEN TEN AANZIEN VAN DE INSTITUTIONELE CONTEXT VAN DE VRIJESECTORHUUR, ZOALS GEBRUIKT IN DE GEDACHTE-EXPERIMENTEN

- Per jaar worden circa 70.000 tot 100.000 nieuwbouwwoningen gepland. In de praktijk worden er minder woningen gebouwd dan er worden gepland. Dit door planuitval en vertraging van plannen.¹⁵
- De nieuwbouwproductie bedraagt in verreweg de meeste gemeenten maximaal 1 tot 1,5 % van de bestaande voorraad.
- Meestal wordt in nieuwbouw in een verhouding van 30% sociaal en 70% vrije sector gebouwd. Het aandeel vrije sector bestaat overwegend uit koopwoningen. Het aandeel middenhuurwoningen neemt echter toe en bedraagt in programma's circa 8 tot 20%. Middeldure koop (tot circa € 250.000 komt weinig voor. Enkele grote steden zetten in op hogere aandelen middenhuur, oplopend tot circa 40% van de totale bouwproductie. In het sociale segment gaat het overwegend om huurwoningen.
- Een hoog aandeel van de nieuwbouwwoningen (zowel in de sociale huur, als in toenemende mate ook in middenhuur) wordt ontwikkeld in opdracht van woningcorporaties. Het aandeel varieert sterk van circa 20% van de woningbouwopgave tot uitschieters van meer dan 50% van de totale woningbouwopgave in grote steden als Amsterdam. Gemiddeld wordt circa 30% van de nieuwbouwwoningen verworven door corporaties.
- Projectontwikkelaars in Nederland zijn grootschalig: de 50 grote projectontwikkelaars ontwikkelen met elkaar jaarlijks 70% van de nieuwe woningen, ofwel zo'n 50.000 woningen.
- Er is onder beleggers circa € 33,5 miljard beschikbaar voor investeringen in Nederlandse huurwoningen voor de komende drie jaar¹⁶. Met dit kapitaal zouden circa 35.000 huurwoningen per jaar kunnen worden toegevoegd¹⁷.
- Circa 1,6 miljoen huishoudens behoorde in 2019 tot de groep middeninkomens¹⁸. Ongeveer één derde woont in een huurwoning en ongeveer 8% van de middeninkomens woont in een middenhuurwoning – een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 752,33 (prijsspeil 2021) en circa € 1.000¹⁹.
- Gemiddeld genomen kan 72% van alle huishoudens met een middeninkomen een woning boven de liberalisatiegrens betalen²⁰. De betaalruimte verschilt per huishouden, bijvoorbeeld op basis van het precieze inkomen, het huishoudtype en de levensfase.
- Sinds 2012 is het middenhuursegment met meer dan 50% gegroeid naar circa 450.000 woningen²¹. De middenhuur is gegroeid door nieuwbouw (en andere vormen van toevoegingen aan de voorraad zoals transformaties), bij mutatie en omzettingen van koop- naar huurwoningen.
- Hoewel er veel woningen bijgekomen zijn, is de vraag nog verder gestegen. Het ministerie van BZK schat het benodigd aantal middenhuurwoningen op 75.000 tot 100.000 tot 2030.

UITGANGSPUNTEN TEN AANZIEN VAN DE BELEIDSOMGEVING VAN DE VRIJESECTORHUUR

- Zie bijlage C voor een overzicht van beleidsmaatregelen op rijksniveau en op lokaal niveau.

UITGANGSPUNTEN TEN AANZIEN VAN DE JURIDISCHE ASPECTEN VAN HET ONTWIKKELINGSPROCES

- De gemeente legt beperkingen op aan de locatie en de omvang van potentiële bouwrechten en is daarmee van grote invloed op de waarde van de grond van particuliere eigenaren. Ook de mate waarin de overheid invloed heeft op de precieze bestemming en gebruik van de grond is groot. Bepalingen in bestemmingsplan en bouwbesluit spelen een rol, maar ook aanvullend beleid ten aanzien bijvoorbeeld regulering van de aanvangshuur, de huurprijsontwikkeling, en maatregelen die de koopmarkt reguleren.

¹⁵ Inventarisatie plancapaciteit April 2021 (ABF, 2021).

¹⁶ https://www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2021_CV_Woningbeleggingsmarkt_in_beeld_samenvatting.pdf

¹⁷ Voorwaarde is dat knelpunten als trage procedures en een gebrek aan grondposities zo snel mogelijk worden weggenomen.

¹⁸ ABF, 2019

¹⁹ Kamerstukken 32847, nr. 546

²⁰ PBL – Middeninkomens op de Woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld, 2017

²¹ Lokale Monitor Wonen (2021), data 2019.

- De mate waarin de ruimtelijke ordening beperkingen oplegt aan de woningontwikkeling is betrekkelijk onomstreden. Naast deze plandocumenten en wetten spelen de *Onteiningswet*²² en de *Wet Voorkeursrecht* een grote rol in het projectontwikkelingsproces²³.
- De belangrijkste vergunning voor de woningbouwontwikkeling is de omgevingsvergunning, die moet worden aangevraagd voor alle bouwwerken. Toekenning van de omgevingsvergunning gebeurt aan de hand van eisen uit het *Bouwbesluit*, eventuele extra eisen die een gemeente daarboven op stelt en de *Woningwet*.
- Regulering van de woningmarkt en daarmee de middenhuur / vrijesectorhuur kent juridische obstakels, zoals de eisen die gesteld worden aan beperkingen van het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en het recht van vrij verkeer van kapitaal.

Gedrag van belanghebbenden wordt mede beïnvloed door persoonlijke omstandigheden

De manier waarop belanghebbenden omgaan met beleidswijzigingen hangen deels af van subject-specifieke omstandigheden, maar ook met de manier waarop partijen in de bestaande institutionele structuur hebben geïnvesteerd. Hierin is relevant dat eigenaren van vrijesectorhuurwoningen letterlijk hebben geïnvesteerd onder de marktomstandigheden en beleidsomstandigheden uit heden en verleden.

Naast individuele, specifieke omstandigheden die te maken hebben met onder andere hoe lang men woningen al in bezit heeft, de staat van de woningen en andere project-specifieke omstandigheden, rendementseisen en -wensen, zijn er ook generieke uitgangspunten die een rol spelen in hoe de relevante marktspelers zullen reageren op mogelijke wijzigingen in de huurprijsregulering.

Een belangrijk uitgangspunt in de rechtseconomische gedragstheorie is dat marktpartijen met een stevige positie in bijvoorbeeld de vrijesectorhuurmarkt proberen deze positie zoveel mogelijk te behouden. Dit betekent dat marktpartijen met grote financiële belangen in bestaande eigendoms- en andere rechtsverhoudingen in de projectontwikkeling en exploitatie van middenhuur vaak geen direct belang hebben bij wijzigingen in beleidsregels.²⁴ Het is om die reden belangrijk om rekening te houden met de 'natuurlijke' reactie dat partijen er zo veel mogelijk naar streven de regelgeving ten gunste van bestaande belangen te laten zijn, en te lobbyen voor regelgeving waarin het bestaande speelveld zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Er is in zekere zin sprake van een samenhang tussen institutionele en organisatorische afhankelijkheid in het speelveld van de ontwikkeling en exploitatie van middenhuurwoningen.

Immers, op grond van de recht- en regelgeving uit het verleden hebben publieke en private marktpartijen hun werkwijze ontwikkeld en aangepast. Er is geïnvesteerd in vrijesectorhuurwoningen, en ontwikkelrechten om te komen tot vrijesectorhuurwoningen, gebaseerd op een bepaalde regelgeving²⁵. Dit maakt het extra moeilijk voor een overheid om beleid of wetgeving fundamenteel te wijzigen. Publieke en private marktpartijen die hiermee geconfronteerd worden, zullen er naar streven de regels zo te interpreteren of na hun hand te zetten dat men daarmee zoveel mogelijk kan opereren als vóór de

²² De *Onteiningswet* maakt het voor overheden mogelijk grond te verwerven als dat voor de uitvoering van bepaalde, in de *Onteiningswet* aangegeven beleidsdoelen noodzakelijk is. Voorwaarde voor het starten van een *onteiningsprocedure* is dat er alles aan gedaan is om te komen tot minnelijke verwerving. *Onteiniging* is een *ultimum remedium*. Een belangrijk begrip in de jurisprudentie is *zelfrealisatie*. Het betekent dat de eigenaar van grond zelf het (gewijzigde) bestemmingsplan gaat uitvoeren. Een eigenaar die 'bereid en in staat' is het plan uit te voeren en bereid is dat te doen op de wijze zoals dat de gemeente voor ogen staat, kan volgens de geldende jurisprudentie niet *onteinend* worden.

²³ De *Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvfg)* geeft gemeenten een wettelijk recht om, na vestiging van het voorkeursrecht, grond voor woningbouwlocaties met voorrang te verwerven. Eigenaren dienen, voordat zij tot verkoop overgaan, eerst de grond aan de gemeente aan te bieden, zodat gemeenten actief grondbeleid kunnen voeren. De *Wvfg* heeft in de eerste plaats als doel de regierol van gemeenten te versterken bij de uitvoering van ruimtelijk beleid en zorgt in de tweede plaats voor meer transparantie in de grondmarkt. In de derde plaats heeft de wet tot doel grondprijsspeculatie in de woningbouw af te zwakken (onduidelijk is in hoeverre dat laatste doel ook bereikt wordt met de wet).

²⁴ Dit sluit aan bij inzichten van North, waarin hij stelt dat publieke en private partijen met een sterke machtspositie ernaar streven bestaande belangen zoveel mogelijk te reproduceren (North, 1990)

²⁵ Needham, 2005, p. 157

aanpassing van de wet- en regelgeving²⁶. We proberen vanuit dit perspectief hier aan de voorkant al rekening mee te houden.

Dit onderstreept de waarde van de uitwerking van de gedachte-experimenten, waarin we het gedrag van belangrijke actoren in het speelveld van de vrijesectorhuur proberen mee te nemen.

ONDERZOEK STEC GROEP IN RELATIE TOT ONDERZOEK BRINK

Naast het kwalitatieve verkennende onderzoek van Stec Groep voert Brink gelijktijdig een verdiepend kwantitatief onderzoek uit naar de effecten van de verschillende vormen van regulering op onder andere de absolute betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in het middensegment. Dit doen ze aan de hand van het principe van gelijkblijvende omstandigheden (Ceteris Paribus) om zo het effect van de maatregel in beeld te kunnen brengen.

1.4 Beperkingen in dit onderzoek

In dit onderzoek schatten we in wat de effecten zouden kunnen zijn van maatregelen voor de huurprijsregulering van middenhuurwoningen. Dragen deze maatregelen bij aan de doelstellingen van meer beschikbare middenhuurwoningen en een betere betaalbaarheid van middenhuurwoningen? Kunnen deze maatregelen bijdragen aan het tegengaan van hoge aanvangshuren en bovengemiddelde huurprijsontwikkeling van middenhuurwoningen?

Deze aspecten spelen een rol in de beleidsmatige en bestuurlijke beslissing van de wetgever om te overwegen om te komen tot een bepaalde vorm van huurprijsregulering. Daarnaast spelen echter ook andere overwegingen een rol, zoals de principiële overweging of huurprijsregulering past in de middenhuur. Ook is de samenhang tussen deze maatregelen en bestaand en nieuw beleid in de woningmarkt als geheel zeer relevant. Net als de samenhang tussen de werking van het beleid en bijvoorbeeld flankerend beleid. Zo zijn de inkomensafbakening van de doelgroep en indexatie in de beleidsmaatregelen belangrijk voor de werking van maatregelen die specifiek op middeninkomens gericht zijn.

De onderzoeksmethodologie zoals hierboven besproken brengt daarnaast beperkingen met zich mee in de hardheid van de resultaten. Daarnaast is dit onderzoek geen verkenning van de juridische implicaties van de maatregelen die in de verkenning naar voren komen. Wel signaleren we juridische aandachtspunten wanneer maatregelen rondom huurprijsregulering ingevoerd zouden worden. Het is belangrijk de juridische implicaties van mogelijke maatregelen uitgebreider in beeld te brengen wanneer invoering van dergelijke maatregelen wordt overwogen.

Een andere belangrijke beperking van deze verkenning is dat de verwachte effecten van de verkende vormen van huurprijsregulering zo goed mogelijk in beeld worden gebracht, maar dat deze niet in de praktijk kunnen worden uitgetoet.

Daarnaast beperkt dit onderzoek zich tot regulering van het huursegment. Denkbaar is dat andere type maatregelen dan regulering mogelijk zijn om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen te verbeteren. Hier zullen we na de verkenning kort bij stilstaan.

²⁶ Zie voor meer rechtseconomische onderbouwingen hierover onder andere Giddens (1984): de wet- en regelgeving is in die zin zowel voortbrenger als voortbrengsel van handelingen. Consequentie is dat veranderingen geleidelijk komen en dat actoren een eigen handelingsdimensie (Van Damme & Verdaas, 1996, p. 258) hebben in veranderingen in het rechtsregime.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst een samenvatting gegeven van de opzet en uitkomsten van het onderzoek. Daarna volgt een beschrijving van de woningmarkt en het speelveld van de vrijesectorhuur in Nederland (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de selectie van kansrijke vormen van huurprijsregulering die daarna in hoofdstuk 5 en 6 verder worden uitgewerkt. Hoofdstuk 7 gaat in op mogelijke maatregelen die het effect van de kansrijke reguleringsvormen kunnen versterken. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de belangrijkste conclusies van het onderzoek gegeven. Achtergrondinformatie is opgenomen in de bijlagen.

2 Samenvatting

Met circa 430.000 middenhuurwoningen is het aanbod middenhuur in Nederland kleiner dan de vraag naar dit segment. De vraag naar een middenhuurwoning is voornamelijk afkomstig van de middeninkomens. Dit zijn de inkomens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en vaak te weinig verdienen voor een koopwoning. Tegelijkertijd is de spanning op de woningmarkt niet in elke regio hetzelfde. In de stedelijke gebieden met een hoge druk op de woningmarkt ervaren middeninkomens daardoor vaker problemen in de zoektocht naar een woning dan in gebieden waar de druk lager is.

In deze verkenning is onderzocht hoe regulering van het middenhuursegment kan bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor de middeninkomens. Het accent van het onderzoek ligt op de manier waarop actoren naar verwachting omgaan met huurprijsregulering. In deze verkenning is daarom gewerkt met veronderstellingen, in de vorm van gedachte-experimenten²⁷.

DE VRAAG DIE DAARBIJ CENTRAAL STAAT:

Hoe kom je tot een betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen zonder dat het ten koste gaat van de investeringscapaciteit in het middenhuursegment?

Twee vormen van regulering krijgen in deze verkenning de meeste aandacht: een huurprijsregulering op basis van WWS-punten en een huurprijsregulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Op basis van de twee uitgewerkte bevonden maatregelen zijn telkens drie scenario's geschetst (zie onderstaande tabellen). De afbakening van de scenario's is logischerwijs sterk bepalend voor het bereik van de maatregel. Zo heeft regulering op basis van 170 WWS punten +10% of 187 WWS punten alleen effect op het middenhuursegment en zal 250 WWS punten de regulering van vrijwel het gehele vrijesectorhuursegment betekenen. Voor de regulering op basis van een percentage van het WOZ is alleen gekeken naar het middenhuursegment (tot € 1.000).

Tabel 1: Effect van regulering op basis van WWS

Regulering aanvangshuren op basis van WWS			
Scenario	170 WWS punten +10%	187 WWS punten	250 WWS punten
Maatvoering	Bij 170 punten is de maximale huurprijs € 905,25. Omdat de verhuurder de maximale huurprijs tot en met 170 punten met 10% mag verhogen is de maximale huurprijs € 995,78).	Bij 187 punten is de maximale huurprijs € 999,71.	Bij 250 punten is de maximale huurprijs € 1.349,84
Heeft potentieel effect op X percentage woningen in de vrijesectorhuur	Minder dan 80%	80%	98%
Heeft potentieel effect op X aantal woningen in de vrijesectorhuur	Minder dan 430.000 woningen	430.000 woningen	529.000 woningen
Effect regulering op betaalbaarheid*	Licht positief (+)	Sterk positief (++)	Sterk positief (+++)

²⁷ Deze paragraaf is gebaseerd op het proefschrift 'Marktstructurering als ruimtelijke ordeningsinstrument', Geuting, 2011

Effect regulering op beschikbaarheid*	Neutraal (0)	Sterk negatief (--)	Sterk negatief (---)
Effect regulering op productie nieuwbouw*	Neutraal (0)	Sterk negatief (--)	Sterk negatief (---)

*Op basis van schaal: sterk negatief (---), negatief (--), licht negatief (-), neutraal (0), licht positief (+), positief (++), sterk positief (+++)

Tabel 2: Effect van regulering op basis van percentage WOZ op hoofdlijn

Regulering aanvangshuren op basis van percentage WOZ			
WOZ-percentage	4%	6%	8%
Maatvoering	Een woning met een WOZ-waarde van € 300.000 bij een maximale huur van 4% verhuurd mag worden voor maximaal € 1.000.	Een woning met een WOZ-waarde van € 200.000 bij een maximale huur van 6% verhuurd mag worden voor maximaal € 1.000.	Een woning met een WOZ-waarde van € 150.000 bij een maximale huur van 8% verhuurd mag worden voor maximaal € 1.000.
Heeft potentieel effect op X percentage woningen in de vrijesectorhuur	74%	24%	6%
Heeft potentieel effect op X aantal woningen in de vrijesectorhuur**	400.000 woningen	130.000 woningen	35.000 woningen
Effect regulering op betaalbaarheid*	Sterk positief (+++)	Licht negatief (-) tot neutraal (0)	Sterk negatief (---)
Effect regulering op beschikbaarheid*	Sterk negatief (---)	Licht positief (+) tot neutraal (0)	Sterk positief (+++)
Effect regulering op productie nieuwbouw*	Sterk negatief (---)	Licht positief (+) tot neutraal (0)	Sterk positief (+++)

*Afgerond op 5.000-tallen. **Op basis van schaal: sterk negatief (---), negatief (--), licht negatief (-), neutraal (0), licht positief (+), positief (++), sterk positief (+++)

Tegelijkertijd is het effect ook sterk afhankelijk van de marktdruk. Zo zullen bij een vastgesteld WOZ-percentage, woningen in gebieden met een hoge marktdruk (en daardoor hogere WOZ-waarde) het gereguleerde middenhuursegment sneller ontstijgen. Ook zal een woning bij een hoog WOZ-percentage bij hoge marktdruk (en daardoor hogere WOZ-waarde) het gereguleerde middenhuursegment sneller ontstijgen. Daarom zal regulering in gebieden met een hoge druk vooral excessen (te kleine woningen voor te hoge bedragen) tegengaan met deze vorm van regulering.

Regulering kan bijdragen aan verbeterde betaalbaarheid van woningen

Bij regulering neemt de betaalbaarheid van woningen voor nieuwe huurders op korte termijn naar verwachting toe, omdat in veel gevallen de huurprijs afneemt door regulering. Voor zittende huurders heeft regulering geen direct effect. Daarnaast kan regulering een betere overgang mogelijk maken tussen het gereguleerde deel en de vrije sector omdat het verschil in huurkosten tussen de (huidige) sociale sector en het middenhuursegment kleiner wordt.

Regulering heeft vrijwel altijd effect op het rendement en de investeringscapaciteit van verhuurders

Zoals uit de verkenning blijkt heeft regulering vrijwel altijd effect op het rendement en de investeringscapaciteit van verhuurders. Wanneer rendementen onder druk komen te staan neemt het risico van uitponding toe. Op dat moment vloeit aanbod van de huur- naar de koopmarkt, zal de investeringscapaciteit weglekken naar het buitenland en niet langer beschikbaar zijn voor de Nederlandse middenhuursector en zal er geen aanvulling van de woningvoorraad door nieuwbouw of transformatie plaatsvinden. Ook zullen verhuurders zich mogelijk meer gaan toeleggen op investeringen in marktsegmenten die niet gereguleerd worden. Dit is sterk afhankelijk van de marktdruk in gebieden en daarmee de marktruimte om te investeren. Het risico bestaat dat het aanbod hierdoor op termijn afneemt.

Borging van middenhuur in beleid belangrijk om bouwproductie te garanderen

Wanneer middenhuur door regulering een minder aantrekkelijke investering is, kan het zijn dat partijen niet meer zullen investeren in de ontwikkeling van nieuwe middenhuurwoningen. Om na regulering te voorkomen dat er geen ontwikkeling meer plaats vindt, is borging van middenhuur in beleid belangrijk. Op lokaal niveau kunnen gemeenten verschillende maatregelen nemen, zoals het vastleggen van een percentage middenhuur in een ruimtelijk programma. Gewaakt moet worden dat dit niet leidt tot een (te hoge) stapeling van eisen in het middenhuursegment.

Stimuleringsmaatregelen nodig om bouwproductie op peil te houden

Uit de verkenning komt naar voren dat een maatregel die bijdraagt aan de betaalbaarheid vaak een negatief effect heeft op de beschikbaarheid van middenhuur. Om dat effect te dempen kan gedacht worden aan het invoeren van een stimuleringsregeling. Deze kan de vorm hebben van subsidiëring aan de verhuurder van een middenhuurwoning. Om ook de nieuwbouwproductie van middenhuur op peil te houden kan daarnaast gedacht worden aan een aanvullende stimuleringsmaatregel, aan bijvoorbeeld de ontwikkelaar, of het rekenen met specifieke (gemeentelijke) grondprijzen voor middenhuur om te compenseren voor de beperking van het verdienvermogen.

Tijdelijke invoer van een maatregel denkbaar, biedt mogelijkheden voor monitoring en bijsturing

De problemen in de middenhuur houden verband met de hogere marktdruk, snelle(-re) prijsstijgingen en de lage rente. Omdat hier mogelijk sprake is van een tijdelijk effect kan optioneel overwogen worden om maatregelen in eerste instantie tijdelijk te introduceren en de effecten daarvan te evalueren, gekoppeld aan de marktspanning in het middensegment.

3 Speelveld van vrijesectorhuur

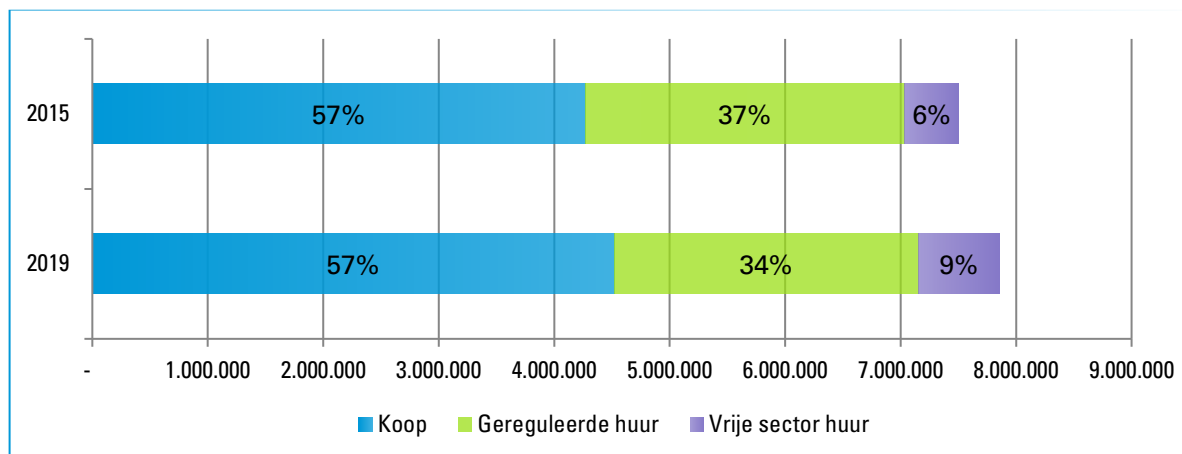
In dit hoofdstuk schetsen we de positie van de vrijesectorhuur in de Nederlandse woningmarkt. We beschrijven de omvang van zowel de (potentiële) doelgroep voor vrijesectorhuurwoningen als de omvang van het huidige aanbod vrijesectorhuurwoningen in Nederland. Daarnaast geven we een overzicht van relevante trends en ontwikkelingen voor de vrijesectorhuur. Hierbij wordt op hoofdlijn het speelveld geschetst waaraan eventuele mogelijke vormen van huurprijsregulering worden toegevoegd. Een eventuele toevoeging van huurprijsregulering kan ook een herziening van huidige en aangekondigde maatregelen vragen.

3.1 De vrijesectorhuurmarkt in Nederland

Vrijesectorhuurmarkt in omvang een onderontwikkeld segment in de woningmarkt

De vrijesectorhuur vormt een belangrijke schakel in de woningmarkt als het gaat om doorstroming en beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod. Het aandeel vrijesectorhuur nam tussen 2015 en 2019 met circa de helft toe tot 9% van de totale woningvoorraad. Het overige deel van de woningvoorraad bestaat voor circa 57% uit koopwoningen en circa 34% uit woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (gereguleerde huur)²⁸. Daarmee is de vrijesectorhuur ten opzichte van het koopsegment en de gereguleerde huursector in omvang een onderontwikkeld segment op de Nederlandse woningmarkt. Waar het sociale segment en de koop profiteren van overheidssteun (door middel van geborgde financiering, korting op grondprijzen, huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek), is het vrijesectorhuursegment afhankelijk van marktinitiatieven.

Figuur 1: Ontwikkeling woningvoorraad Nederland tussen 2015 en 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021 (data 2015 & 2019). Bewerking Stec Groep (2021).

De vrijesectorhuur zoals opgenomen in bovenstaand figuur betreft alle huurwoningen in Nederland met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze kunnen zowel in bezit zijn van (particuliere) beleggers als corporaties. De gereguleerde huur betreft de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, deze kunnen ook in bezit zijn van zowel woningcorporaties als andere verhuurders.

²⁸ Op basis data Syswof (2021), afkomstig uit Lokale Monitor Wonen (LMW).

FUNCTIE VAN DE LIBERALISATIEGRENSEN IN HET NEDERLANDSE WOONBELEID

De grens van € 752,33 (prijspeil 2021) heeft vier verschillende functies:

- De liberalisatiegrens
- De huurtoeslaggrens
- De DAEB-grens
- De grens voor het heffen van de verhuurderheffing

Dit onderzoek richt zich op de functie van de liberalisatiegrens. De andere functies worden niet beschouwd in dit onderzoek.

We hanteren in de verkenning hierna de cijfers uit 'De staat van de woningmarkt 2021 van BZK' om de huurwoningvoorraad te duiden. Deze cijfers zijn hoofdzakelijk gebaseerd op het WoON2018. Waar nodig vullen we deze aan met actuelere cijfers of andere cijfers die een betere duiding geven. Er worden door verschillende partijen verschillende cijfers gebruikt om de woningmarkt in Nederland te duiden. De verschillen zijn soms feitelijk, maar zijn ook sterk afhankelijk van de afbakening van gehanteerde begrippen. Waar cijfers verschillen zullen we dit aangeven in de voetnoot.

Verschillende partijen zijn actief in de vrijesectorhuurmarkt

De vrijesectorhuur in Nederland bestaat uit circa 540.000 woningen²⁹. In de vrijesectorhuur zijn voornamelijk particuliere beleggers en institutionele beleggers actief, maar ook corporaties hebben woningen in de vrijesectorhuur. Deze partijen investeren eigen geld of vreemd vermogen in woningen om deze vervolgens te verhuren. Zowel de particuliere beleggers als institutionele beleggers kunnen daarnaast ook actief zijn in de gereguleerde sector.

Particuliere beleggers zijn natuurlijke personen of rechtspersonen die doorgaans met eigen vermogen (vaak aangevuld met vreemd vermogen) beleggen in de aankoop en verhuur van woningen. Particuliere beleggers bezitten daarbij één of meerdere woningen die zij verhuren. De particuliere beleggers in Nederland bezitten samen naar schatting circa 700.000 woningen³⁰, waarvan circa 35% (naar schatting 248.000 woningen) een geliberaliseerde huurprijs heeft en daarmee in de vrije sector is verhuurd.

Institutionele beleggers investeren het vermogen van anderen in huurwoning. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vermogen uit verzekerings- of pensioenpremies. Ze beleggen vaak grote bedragen door gehele woningcomplexen te financieren of grootschalige portefeuilles te kopen om deze vervolgens te verhuren. De institutionele beleggers bezitten in Nederland circa 200.000 woningen³¹, waarvan circa 60% (naar schatting 122.000 woningen) een geliberaliseerde huurprijs heeft en daarmee in de vrije sector is verhuurd.

Naast de particuliere en institutionele beleggers kunnen ook corporaties actief zijn in de vrijesectorhuur. Circa 8% van hun woningvoorraad bieden zij met een geliberaliseerde huurprijs aan³². Het gaat daarbij naar schatting om circa 170.000 woningen in de vrijesectorhuur³³. Op basis van de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties zich in eerste instantie richten op hun kerntaak: het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens (€ 40.024; prijsspeil 2021). Dit doen corporaties vanuit hun DAEB-activiteiten. Het aanbieden van vrijesectorhuurwoningen doen corporaties vanuit hun niet-DAEB-tak of afgesplitste niet-DAEB BV.

²⁹ Op basis van Staat van de woningmarkt (2021), cijfers uit WoON2018

³⁰ Op basis van Staat van de woningmarkt (2021), cijfers uit WoON2018. Vastgoed Belang (2021) schat het aantal woningen dat in bezit is van particuliere beleggers (niet zijnde institutionele beleggers) op 700.000 tot 800.000 woningen. Hierbij verwijst ze ook naar het rapport van ABF 'huurprijzen vrije sector' en IVBN (2021).

³¹ Op basis van Staat van de woningmarkt (2021), cijfers uit WoON2018.

³² Op basis van Staat van de woningmarkt (2021), cijfers uit WoON2018. Meer recentere gegevens uit Data Wonen geven aan dat ongeveer 5% van de woningvoorraad van corporaties een huurwoning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens is.

³³ Om tot dit aantal te komen vermenigvuldigen we het percentage met de totale voorraad corporatiewoningen medio 2018 (Op basis van Staat van de woningmarkt (2021), cijfers uit WoON2018.)

Tabel 3: Opbouw van de huurwoningvoorraad naar bezit

	Aantal huurwoningen	Percentage vrijesectorhuur	Aantal vrijesectorhuur
Particuliere beleggers*	700.000	35%	248.000
Institutionele beleggers	200.000	60%	122.000
Corporaties	2.100.000	8%	170.000
Totaal	3.000.000		540.000

Bron: Staat van de woningmarkt (2021), o.b.v. WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). *Tot de particuliere beleggers worden de private verhuurders gerekend anders dan institutionele beleggers, zoals privépersonen, bedrijven en verhuur binnen de familie.

Hoge investeringsbereidheid bij beleggers om te komen tot meer vrijesectorhuur

De investeringsbereidheid van beleggers in de vrijesectorhuur is groot. Zo neemt jaarlijks het beleggingsvolume in Nederlandse huurwoningen toe³⁴. Het is een investeringscategorie met traditioneel een hoge mate aan beleidsrust (lees: weinig regulering). In vergelijking met andere investeringscategorieën is het rendement in de woningmarkt zeer stabiel. In een periode met lage rente is investeren in vrijesectorhuur bovendien vaak aantrekkelijker dan andere investeringen. Door de grote bereidheid om te investeren in Nederlands vastgoed zijn beleggers bereid om met lage aanvangsrendementen genoeg te nemen³⁵. Er is onder beleggers circa € 33,5 miljard beschikbaar voor investeringen in Nederlandse huurwoningen voor de komende drie jaar³⁶. Met dit kapitaal zouden circa 35.000 huurwoningen³⁷ per jaar kunnen worden toegevoegd³⁸.

Ook de corporaties ontwikkelen de laatste jaren weer meer vrijesectorhuurwoningen. In 2018 lag het percentage vrijesectorhuurwoningen in bezit van corporaties op circa 21,8% tegenover 21,0% in 2015³⁹. Ook zitten er nog plannen voor het toevoegen van middenhuurwoningen in de pijplijn⁴⁰. Het Rijk spoort corporaties aan om meer van het beschikbare niet-DAEB vermogen in te zetten voor de bouw woningen in middenhuur.

Ondanks investeringsbereidheid blijft aanbod achter bij de vraag

Realisatie van (een deel van) de vrijesectorhuur, met name in het lage middensegment⁴¹ (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 850), blijft echter achter bij de vraag en op de realisatie van sociale huur- en koopwoningen. Hierdoor belanden (een deel van de) huishoudens met een middeninkomen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar ook niet voldoende financiële middelen hebben voor een koopwoning tussen wal en schip.

Groeiende tweekoppigheid op de woningmarkt stuwt vraag naar huurwoningen

Onderliggend wordt de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door een groeiende tweekoppigheid: het verschil tussen 'insiders' (eigenaren van een koopwoning en huurders met een sociale huurwoning of een passende vrijesectorhuurwoning) en 'outsiders' (zij die toegang willen hebben tot een passende huur- of koopwoning) groeit hierdoor.⁴² Als de koopprijzen stijgen, dalen de (relatieve) gebruikskosten en wordt kopen beter betaalbaar voor woningeigenaren omdat zij in beginsel vermogenswinsten op hun woning ontwikkelen. Tegelijkertijd wordt de financiële toegang tot de koopwoningmarkt (financieringscapaciteit) voor (koop)starters bemoeilijkt. Zij zullen meer moeten lenen, meer moeten hebben gespaard of de keuze moeten maken geen woning te kopen. Vanwege de stijgende woningprijzen ontstaat er een groeiende groep huishoudens die aangewezen zijn op het toch al krappe vrijesectorhuursegment, vooral in de middenhuur⁴³. Hierover meer in de volgende paragraaf.

³⁴ Syntrus Outlook 2021-2023 (Syntrus Achmea, 2021), Stec Groep (2021), op basis van bureauexpertise en advieswerk

³⁵ Syntrus Outlook 2021-2023 (Syntrus Achmea, 2021), Stec Groep (2021), op basis van bureauexpertise en advieswerk

³⁶ https://www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2021_CV_Woningbeleggingsmarkt_in_beeld_samenvatting.pdf

³⁷ https://www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2021_CV_Woningbeleggingsmarkt_in_beeld_samenvatting.pdf

³⁸ Voorwaarde is dat knelpunten als trage procedures en een gebrek aan grondposities zo snel mogelijk worden weggenomen.

³⁹ <https://www.nvm.nl/media/bqshjx4w/nvm-huurcijfers-2020-wt8-lowres-210401.pdf>

⁴⁰ https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2021/02/Van_niet_doen_naar_niet-DAEB.pdf

⁴¹ Stec Groep (2021), op basis van bureauexpertise en advieswerk

⁴² Woningmarkt krapte onverminderd groot tijdens coronacrisis, Stec Groep (2021) <https://stec.nl/covid-19-en-de-woningmarkt-marktupdate/>

⁴³ <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/woningmarkt-en-samenleving-gebaat-bij-betere-balans-tussen-koop-en-huur/>

Middensegment belangrijk voor doorstroming en functioneren woningmarkt

Middeninkomens met een verhuiscens die nu een sociale huurwoning bewonen blijven door het gebrek aan doorstroommogelijkheden langer in de huidige woning zitten. Dit gaat ten koste van de doorstroming vanuit het sociale huursegment naar andere segmenten. Deze breuken leiden tot het minder efficiënt functioneren van de woningmarkt. Om de woningmarkt te laten functioneren dient er te worden ingezet op toevoeging van woningen in het gehele middensegment, zowel huur als koop. De huidige marktspanning en woningprijzen maken het toevoegen van woningen in het middensegment een ingewikkelde opgave. Vooral in het koopsegment ontstijgen woningen al snel het middensegment. In stedelijke gebieden gaat het daarom vaker om het toevoegen van huurwoningen of maatschappelijk gebonden eigendom in het koopsegment. De opgave is fors en ongeacht de partij is er meer inzet nodig. De omvang van de opgave stelt partijen daarbij in staat om onafhankelijk van elkaar te opereren.

Onder druk staande betaalbaarheid en beschikbaarheid doet roep om regulering groeien

De laatste jaren heeft (het gebrek aan) betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor lage inkomens en een deel van de middeninkomens hoge maatschappelijke prioriteit. Deze aandacht richt zich voor een deel op de vrijesectorhuurmarkt. Het tegengaan van excessen op de woningmarkt, sneller en meer bouwen om het actuele woningtekort op de markt het hoofd te bieden en vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor doelgroepen die nu tussen wal en schip raken zijn enkele van de actiepunten waar het Rijk mee aan de slag is en zal gaan. De vraag die in dit rapport centraal staat: hoe kun je komen tot een betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen zonder dat het ten koste gaat van de investeringscapaciteit in het middenhuursegment?



In de afgelopen periode zijn al maatregelen genomen ten behoeve van de betaalbaarheid van vrijesectorhuurwoningen. Zo is de huurstijging tijdelijk beperkt tot inflatie (CPI)+1% en wordt er vaker verplicht toegewezen aan bepaalde inkomensgroepen. Zie ook bijlage C met toelichtingen op de (voorgenomen en al ingevoerde) maatregelen.

3.2 Omvang en ontwikkeling van de doelgroep middenhuur

Voor het definiëren van de omvang van de doelgroep middeninkomens maken we gebruik van cijfers uit het onderzoek 'Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt' (2019) dat ABF in opdracht van BZK heeft uitgevoerd. In het onderzoek definieert ABF een middeninkomen als een huishouden met een inkomen vanaf circa € 38.000 tot circa € 54.000.

Medio 2021 is de ondergrens voor middeninkomens op basis van gewijzigd huurbeleid € 40.024 (eenpersoonshuishouden) / € 44.655 (meerpersoonshuishouden)⁴⁴. Hierdoor zijn cijfers over de omvang van de doelgroep middeninkomens tussen 2019 en meer recente gegevens niet direct vergelijkbaar.

Circa 1,6 miljoen middeninkomens in Nederland, circa 8% woont in een middenhuurwoning

In 2019 behoorde circa 1,6 miljoen huishoudens in Nederland tot de groep middeninkomens⁴⁵. Daarvan woonde op landelijk niveau circa 70% van deze groep in een koopwoning. Ongeveer één derde woont in een huurwoning, dat zijn een half miljoen huishoudens. Ongeveer een kwart van die huurders met een middeninkomen woonde toen in een middenhuurwoning, een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en circa € 1.000⁴⁶. Daarmee woont circa 8% van alle middeninkomens in Nederland in een middenhuurwoning⁴⁷.

⁴⁴ Toewijzingsgrenzen sociale huur, prijspeil 2021

⁴⁵ Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt (ABF, 2019). In het onderzoek definieert ABF een middeninkomen als een huishouden met een inkomen vanaf circa € 38.000 tot circa € 54.000.

⁴⁶ Kamerstukken 32847, nr. 546

⁴⁷ Staat van de Woningmarkt (2021).

Het zijn niet alleen de middeninkomens die in de middenhuur wonen. Circa 130.000 middenhuurwoningen worden bewoond door de middeninkomens (circa 30%). Circa 40% van de huishoudens in de middenhuur behoort tot de DAEB-doelgroep die op grond van hun inkomen in aanmerking komt voor een gereguleerde huurwoning bij een corporatie. De overige middenhuurwoningen (circa 30%) worden bewoond door huishoudens met een hoog inkomen⁴⁸.

Uit onderzoek van ABF-Research in opdracht van het ministerie van BZK (2019) blijkt dat een kwart van de huishoudens in de middenhuur een leeftijd heeft onder 35 jaar. In (zeer) sterk stedelijke buurten in de G4 is dat aandeel met 39% duidelijk hoger. Daar wonen juist relatief weinig oudere huishoudens (65+). Gezinnen zijn het sterkst vertegenwoordigd in matig of weinig stedelijke buurten van grotere gemeenten. In de middenhuur heeft 49% van de huishoudens (waarvan het opleidingsniveau bekend is) een hoge opleiding afgerond. Dat is aanzienlijk meer dan in de gereguleerde huur (23%) en goedkope koop (38%)⁴⁹.

Een middenhuurwoning als opstap in de wooncarrière

De mutatiegraad van de verschillende huursegmenten varieert flink. Jaarlijks komt 7% van de corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens vrij, tegen circa 15% van de woningen in het middensegment (woningcorporaties en private verhuurders) en de woningen van private verhuurders onder de liberalisatiegrens. Dure huurwoningen (vanaf een huur van € 1.000 per maand) komen vaker vrij, jaarlijks gemiddeld 23%.

De vrijesectorhuur als geheel trekt meer expats en spoedzoekers en/of vestigers (verhuizers uit andere gemeenten en/of het buitenland), die daarna een woning willen kopen. Private huurwoningen met een huurprijs onder en boven de liberalisatiegrens bieden door hun hoge omloopsnelheid een eerste stap op de woningmarkt voor starters, spoedzoekers en vestigers. Dat blijkt ook uit de zoektijden in dit segment in gespannen regio's. Nieuwe huurders in een private huurwoning hebben gemiddeld 10 maanden actief gezocht, tegen 30 maanden van nieuwe huurders van een corporatiewoning⁵⁰. Ook voor senioren is een huurwoning een interessante vervolgstap, zeker in combinatie met een zorgaspect.

Betaalruimte verschilt per huishouden

Middeninkomens hebben volgens het Nibud vaak voldoende bestedingsruimte voor een middenhuurwoning⁵¹. De bestedingsruimte verschilt echter per huishouden, bijvoorbeeld op basis van het precieze inkomen, het huishoudtype en de levensfase. Op basis van indicaties die het Nibud geeft over huishoudensbudgetten kunnen huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens veelal een huur betalen van boven € 1.000. Als deze huishoudens een huurwoning in het middensegment zoeken, is de bestedingsruimte dus niet de belemmerende factor. Dit geldt echter niet voor eenverdienende paren. Bij hen is de maximale bestedingsruimte wel veelal lager dan de bovengrens van het middensegment.⁵² De vraag is eerder of er voldoende woningen in het middensegment worden aangeboden die aansluiten bij de woonwensen van de middeninkomens.

Mensen met een middeninkomen begeven zich regionaal in andere segmenten van de woningmarkt. Zo zijn de huurders met een middeninkomen vooral te vinden in de stedelijke gebieden, en is het eigenwoningbezit het hoogst in de niet-stedelijke gemeenten en regio's⁵³. Dit is te verklaren doordat de niet-stedelijke gemeenten vaker een minder overspannen woningmarkt kennen. Huizenprijzen liggen er gemiddeld lager, waardoor kopen voor mensen met een middeninkomen beter bereikbaar is. Zo kunnen zij in de minder stedelijke gebieden eerder kiezen tussen koop of huur, terwijl deze keuze er in de stedelijke gebieden voor dezelfde inkomensgroep praktisch niet is. Ook zullen nieuwe vestigers in stedelijke gebieden sneller uitwijken naar het vrijesectorhuur segment in verband met de wachtlijsten in de sociale huur.

⁴⁸ Op basis van Staat van de woningmarkt (2021).

⁴⁹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-891362.pdf>

⁵⁰ Analyse gebaseerd op data uit WoON2018

⁵¹ Staat van de woningmarkt (2021)

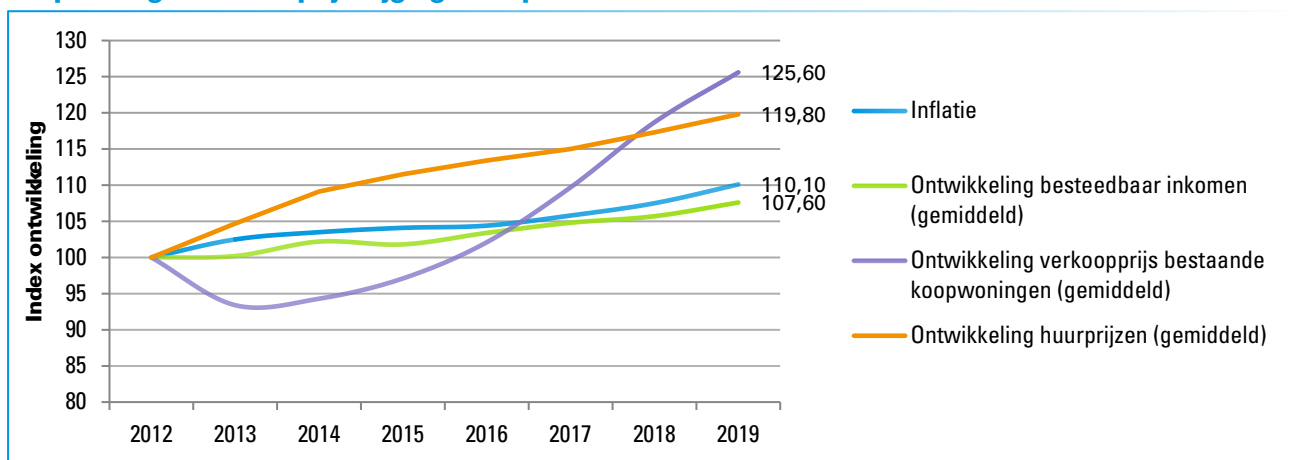
⁵² Staat van de woningmarkt (2021)

⁵³ Stec Groep op basis van WoON2018 en WoON2015.

Huurprijsontwikkeling 2012-2019 (alle segmenten) lag boven inflatie

In de afgelopen jaren lag de ontwikkeling van het gemiddeld besteedbaar inkomen in Nederland onder het niveau van inflatie. In de periode 2012-2019 steeg het gemiddeld besteedbaar inkomen met circa 7,6% en was er sprake van een inflatie van circa 10%. In diezelfde periode lagen de gemiddelde prijsstijgingen in het koop- en huursegment hoger dan inflatie. De huurprijsontwikkeling kwam (op basis van de gemiddelde huurverhoging) volgens het CBS voor de periode 2012-2019 uit op bijna 20% (alle huurwoningen, inclusief het sociale segment). De gemiddelde verkoopprijs van woningen steeg met 25,6%, mede als gevolg van de lage rente⁵⁴.

Figuur 2: Index prijsontwikkeling (2012 = 100) inflatie, besteedbaar inkomen, verkoopprijs koopwoningen en huurprijsstijging in de periode 2012 - 2019



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021). *invloed van de rente niet meegenomen.

Tegelijkertijd is de gemiddelde huurquote onder huurders in middenhuursegment licht gedaald

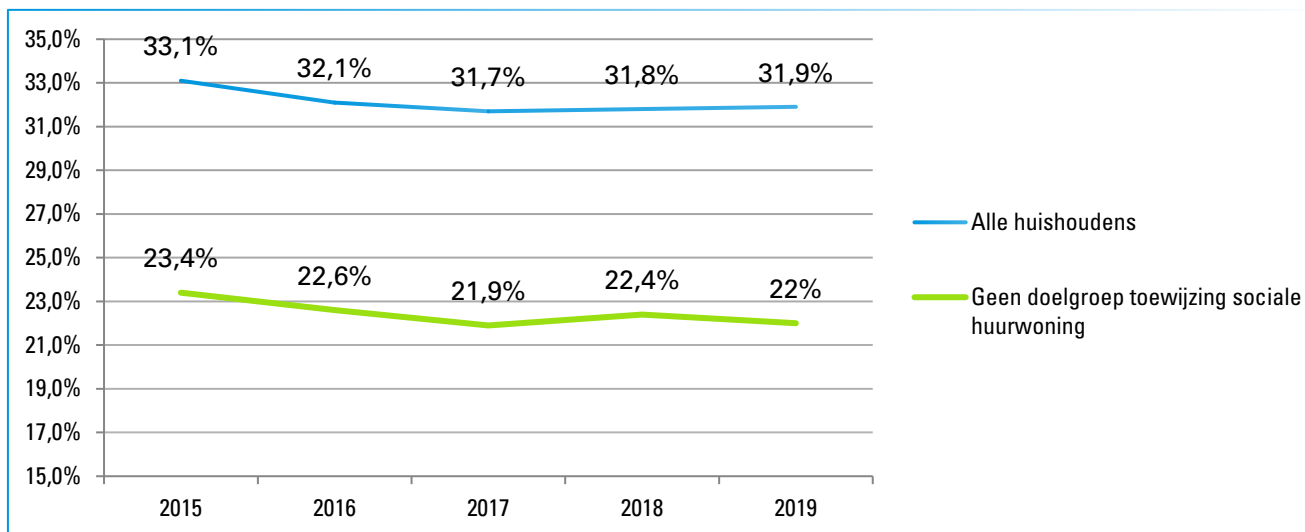
Tussen 2012 en 2015 liep de gemiddelde huurquote, ondanks een kleine stijging van huurtoeslag en gemiddeld inkomen, met 2,5 procentpunt op. Het PBL liet zien dat tot 2012 de betaalbaarheid bij huurders was verslechterd door factoren in de inkomenssfeer en de gestegen kosten van overig levensonderhoud⁵⁵. Tussen 2012 en 2015 kwamen daar de hogere huurstijgingen en lagere vergoedingspercentages in de huurtoeslag bovenop.

In het middenhuursegment zien we tussen 2015 en 2019 weer een lichte daling van de gemiddelde huurquotes in de huursector, zie figuur hieronder. Zowel de gemiddelde huurquote van alle huishoudens in de middenhuur als de gemiddelde huurquote van huishoudens met een inkomen hoger dan de toewijzingsgrens voor sociale huur in de middenhuur daalde. Daarmee zijn huishoudens in de middenhuur tussen 2015 en 2019 een relatief kleiner deel van hun inkomen gaan betalen aan huur.

⁵⁴ Dit betekent dat afhankelijk van het moment van instappen in de koopmarkt en de hypotheekrente huishoudens met een koopwoning ondanks de grote prijsstijgingen regelmatig dalende woonquotes hebben. Sterker nog: dit is een gevolg van het feit dat de hypotheek nominaal gelijk blijft (of zelfs wordt afgelost. Als inkomens stijgen krijg je dat vanzelf.

⁵⁵ PBL - Betaalrisico's in de huursector: oorzaken en oplossingsrichtingen, 2017

Figuur 3: Ontwikkeling netto huurquotes in middenhuursegment*



Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Stec Groep (2021). *In verband met de beschikbaarheid van gegevens is het het middenhuursegment in bovenstaande figuur gedefinieerd als het segment huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 950. De ‘geen doelgroep toewijzing sociale huurwoning’ betreft de huishoudens met een inkomen hoger dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning.

3.3 Omvang en ontwikkeling van het aanbod van middenhuur

Circa 430.000 middenhuurwoningen in de Nederlandse woningvoorraad

Van de circa 540.000 huurwoningen in de vrije sector werden er in 2018 ongeveer 430.000 woningen aangeboden in de middenhuur (huurprijzen vanaf € 752,33 tot circa € 1.000)⁵⁶. Daarmee is ongeveer 80% van alle huurwoningen in de vrije sector een middenhuurwoning. Sinds 2012 is het middenhuursegment fors gegroeid⁵⁷. Middenhuur is gegroeid door nieuwbouw (en andere vormen van toevoegingen aan de voorraad zoals transformaties), bij mutatie en omzettingen van koop- naar huurwoningen. Met name dat laatste staat sinds enkele jaren in de belangstelling en wordt soms ook als problematische ‘oplossing’ voor de krapte in het middenhuursegment gezien⁵⁸. Vooral in de grote(re) steden worden aanzienlijke aantallen koopwoningen gekocht door (particuliere) beleggers om vervolgens te worden verhuurd, veelal in het vrijehuursegment.

In het laatste kwartaal van 2020 gingen in de vier grote steden bijna 40% van de woningaankopen naar particuliere verhuurders. In de rest van Nederland was dat circa 30%⁵⁹. Het gaat daarbij zowel om koopwoningen die zij kochten van eigenaar-bewoners als om reguliere huurwoningen. In het laatste kwartaal van 2020 kochten particuliere investeerders in de G4 ruim 25% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In de rest van Nederland lag dit op circa 15%.⁶⁰

Beleggers kopen echter niet alleen woningen, ze verkopen ze ook weer aan eigenaar-bewoners. In 2019 kochten beleggers 62.000 woningen om ze te verhuren in de vrije huursector. Daartegenover verkochten beleggers 47.000 huurwoningen aan eigenaar-bewoners.⁶¹

Aanbod middenhuur blijft achter bij vraag

Het aanbod in de middenhuur neemt niet snel genoeg toe om te kunnen voorzien in de vraag⁶². Het ministerie van BZK schat het tekort aan middenhuurwoningen op 75.000 tot 100.000 tot 2030. Eerder

⁵⁶ Staat van de woningmarkt (2021), WoON 2018.

⁵⁷ Lokale Monitor Wonen (2021), data 2019.

⁵⁸ <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-particuliere-verhuur-vormt-problematische-oplossing-voor-structureel-probleem-4272.pdf>

⁵⁹ <https://fd.nl/economie-politiek/1365439/particuliere-woningverhuur-groeit-ondanks-alles-gestaag-door>

⁶⁰ Kadaster (maart 2021), <https://www.kadaster.nl/-/Wat-doet-aanpassing-overdrachtsbelasting-met-woningmarkt->

⁶¹ Staat van de Woningmarkt (2021)

⁶² samen bouwen aan middenhuur, R. van Gijzel (2018).

onderzoek van Rob van Gijzel schatte de extra vraag met circa 200.000 middenhuurwoningen in tien jaar nog hoger in.⁶³ De tekorten in het middenhuursegment komen naast de reguliere vraag van huishoudens met een woonvoorkeur voor middenhuur ook van huishoudens die deze voorkeur misschien niet hebben, maar vanwege diverse redenen toch op het middenhuursegment aangewezen zijn; *'Huishoudens maken afwegingen in hun woonconsumptie die niet overeenkomen met hun eigenlijke voorkeuren'* (PBL, 2017)⁶⁴.

Het door het Rijk en PBL geschatte tekort komt overeen met ruim 20% van de bestaande voorraad middenhuurwoningen. De schatting van Rob van Gijzel betekent bijna een 50% toename van de bestaande middenhuur voorraad. De vraag naar middenhuurwoningen richt zich in hoge mate op de stedelijke regio's. Doordat de vraag groter is dan het aanbod, blijven de prijzen stijgen, zowel op de huur- als koopmarkt. De prijzen in het middenhuursegment stijgen, waardoor het risico bestaat dat deze woningen naar het dure huursegment verschuiven^{65, 66}.

Tabel 4: Opbouw van de voorraad middenhuur naar bezit

	Aantal vrijesectorhuur	Percentage middenhuur	Aantal middenhuurwoningen	Aandeel bezit op totale voorraad middenhuur
Particuliere beleggers*	248.000	71%	176.000	41%
Institutionele beleggers	122.000	78%	95.000	22%
Corporaties	170.000	93%	159.000	37%
Totaal	540.000		430.000	100%

Bron: Staat van de woningmarkt (2021), o.b.v. WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 1.000-tallen *Tot de particuliere beleggers worden de private verhuurders gerekend anders dan institutionele beleggers, zoals privépersonen, bedrijven en verhuur binnen de familie.

Circa 63% middenhuur in bezit van private marktpartijen, 37% in bezit van corporaties

Op basis van de cijfers uit 'De Staat van de Woningmarkt 2021 (BZK)' schatten we in dat van alle 430.000 middenhuurwoningen circa 63% in handen is van particuliere of institutionele beleggers. Het gaat naar schatting om 271.000 woningen in bezit van private marktpartijen, waarvan de particuliere beleggers circa twee derde en de institutionele beleggers circa een derde bezitten. Corporaties bezitten ongeveer 159.000 middenhuurwoningen (niet-DAEB). Zij hebben daarmee ongeveer 37% van alle woningen in het middenhuursegment in handen.⁶⁷

Opschorting markttoets brengt corporatie in positie voor investeringen in middenhuur

Met de tijdelijke opschorting van de markttoets krijgen corporaties meer ruimte om te investeren in het middenhuursegment, sociale koop en gemengde projecten (sociaal en middenhuur). Corporaties zijn tijdens de opschorting van de markttoets (voor drie jaar) niet langer onderhevig aan de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-projecten. In plaats daarvan is enkel het reguliere algemene toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties van toepassing. Zolang een corporatie binnen die drie jaar aantoonbaar het voornemen heeft tot het starten van niet-DAEB-werkzaamheden, geldt de markttoets daarvoor niet. Dit betekent dat alle projecten die geïnitieerd worden tijdens de opschorting zonder markttoets mogen worden voltooid na de opschortingsperiode. In deze drie jaar kunnen corporaties laten zien welke investeringen zij in dit segment kunnen plegen en kan bekeken worden of er sprake is van onwenselijke neveneffecten, zoals te grote financiële risico's of verdringingseffecten door een gebrek aan transparantie.

⁶³ samen bouwen aan middenhuur, R. van Gijzel (2018).

⁶⁴ https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2017-Perspectieven-voor-het-middensegment-van_de-woningmarkt-2375.pdf

⁶⁵ Kamerstukken 32847, nr. 546

⁶⁶ Staat van de Woningmarkt (2021)

⁶⁷ In de niet DAEB zitten daarnaast nog corporatiewoningen die op basis van de huidige huurprijs onder de huurprijsregulering vallen. Door bevrozing van de liberalisatiegrens tussen 2016 en 2019 kunnen de huurprijzen boven de grens gekomen zijn. Dit heeft echter geen gevolgen voor het huurcontract: de huurprijs blijft in zulke situaties gereguleerd. Het gaat naar schatting om circa nog circa 50.000. Bij een nieuwe verhuur kunnen de woningen met een geliberaliseerde huurprijs worden aangeboden.

Corporaties hebben ook weer meer plannen om middenhuurwoningen (niet-DAEB) te bouwen. Investerings daarin nemen met maar liefst 56% toe tot ruim € 2,5 miljard⁶⁸. Uit onderzoek van RIGO en Platform31 onder 127 corporaties komt hetzelfde beeld naar voren. Per saldo hebben de deelnemende corporaties een substantiële groei-ambitie van zo'n 12.000 woningen in niet-DAEB in de periode 2020 tot en met 2024. Los van de vraag of deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden⁶⁹, is het signaal helder dat corporaties willen groeien in het niet-DAEB segment⁷⁰.

Belangen en doelen van corporaties voor investeringen in middenhuur

De strategie van corporaties (en beleggers) om te investeren in middenhuur is een resultante van verschillende doelen. Een belangrijke overweging voor corporaties om te investeren in middenhuur is het vanuit de eigen portefeuille kunnen faciliteren van de doorstroming uit het sociale segment en het kunnen sturen op een verandering in de samenstelling van de inkomensmix in sommige wijken. Deze overwegingen komen ook voort uit de prestatieafspraken die corporaties met gemeenten maken.

Vanuit deze overwegingen nemen sommige corporaties ook genoegen met een lager rendement dan institutionele en/of particuliere beleggers wellicht zouden doen. Corporaties kunnen dit ook omdat zij als stichting geen winst hoeven te maken voor een belegger, pensioenfonds of verzekeraar, maar het bijdragen aan de volkshuisvesting als doel hebben. Dat betekent niet dat corporaties geen rendement hoeven te maken; de niet-DAEB-tak kan onder geen enkele omstandigheid staatssteun ontvangen en moet de financiering voor activiteiten ophalen uit de markt. De niet-DAEB-tak moet daarmee onder marktconforme condities levensvatbaar blijven. De Autoriteit woningcorporaties ziet hierop toe.

CORPORATIES IN MIDDENHUUR (NIET-DAEB)

Wanneer woningcorporaties niet-DAEB activiteiten willen uitvoeren, kan dat op twee manieren: via een juridische dochter of vanuit een administratief gescheiden niet-DAEB-tak. In het geval van een administratieve scheiding zijn een gescheiden boekhouding en vermogensstromen verplicht. Niet-DAEB-investeringen moeten wel samenhangen met de kerntaken, waarbij investeringen moeten plaatsvinden in wijken en buurten waar de corporatie al bezit heeft en ten dienste moet staan van de DAEB-tak. De geografische voorwaarde geldt niet bij juridische splitsing.

De DAEB-tak wordt gefinancierd met door het WSW geborgde leningen, waardoor corporaties voor DAEB-activiteiten onder gunstige voorwaarden kunnen lenen. De financiering van de niet-DAEB activiteiten moeten plaatsvinden met eigen vermogen uit de niet-DAEB tak of op de markt aangetrokken vreemd vermogen. De DAEB-tak van de woningcorporatie mag in bijzondere situaties onder voorwaarden een interne lening verstrekken aan de administratief gescheiden niet-DAEB tak voor de ontwikkeling van niet-DAEB-activiteiten. De voorwaarden maken de lening 'staatssteunvrij' en zijn als volgt vastgelegd:

- De interne lening mag alleen worden verstrekt uit een voorziening in de DAEB die is opgebouwd uit verkoopopbrengsten verminderd met de aan de verkochte woningen toe te rekenen door het WSW geborgde leningen. De woningcorporatie mag de voorziening vormen uitgaande van de verkopen vanaf 1 januari 2012. Inleg in de voorziening vanuit de verkoopopbrengsten mag alleen en tot maximaal de som van het batig saldo uit verhuurexploitatie en de winst op verkoop (uitgaande van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Voor de boekjaren voor de invoering van de marktwaarde (2012-2015) wordt winst op verkoop voor het bepalen van het batig saldo op nihil verondersteld.

⁶⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2021/06/04/kamerbrief-over-bestedingsruimte-van-woningcorporaties/kamerbrief-over-bestedingsruimte-van-woningcorporaties.pdf>

⁶⁹ Realisatiegraad van woningcorporaties lag in 2019 gemiddeld op 79%. Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporatie (2021) <https://www.ilent.nl/binaries/ilt/documenten/publicaties/2021/02/05/eindrapport-realisatiekracht-nieuwbouw-woningcorporaties/Rapport+Realisatiekracht+nieuwbouw+woningcorporaties+def.pdf>

⁷⁰ https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2021/02/Van_niet_doen_naar_niet-DAEB.pdf

- De tweede voorwaarde is dat de interne lening minimaal een marktconforme rente dient te hebben. Deze minimale rente is bij ministeriële regeling vastgesteld op de rente van tienjarige staatsleningen plus 1,5%-punt op het moment van afsluiten van de lening.

De voorwaarden moeten kruissubsidie en staatssteun aan de niet-DAEB-tak voorkomen. Bij herstructureringsactiviteiten mag deze interne lening, binnen de genoemde voorwaarden, altijd worden verstrekt. Bij andersoortige niet-DAEB-investeringen mag het alleen als externe financiering aantoonbaar niet mogelijk is.⁷¹

Er gelden daarnaast strikte regels voor de overgang van activa van DAEB naar niet-DAEB. Omgekeerd is dit niet het geval, mits de niet-DAEB tak daar niet door wordt bevoordeeld (bijvoorbeeld als een niet-DAEB woning tegen een prijs boven de marktwaarde zou worden verkocht aan de DAEB-tak). Indien de corporatie een deel van de niet-DAEB liquide middelen inzet voor DAEB-werkzaamheden dan dient dit via een 'dividenduitkering' naar de DAEB-tak overgebracht te worden of als extra aflossing van de interne lening⁷².

Het ontwikkelen en verhuren van middenhuurwoningen valt niet onder deze DAEB-activiteit. Wel mogen woningcorporaties momenteel 10% van de vrijkomende woningen in het DAEB-bezit vrij toewijzen. Deze ruimte kunnen zij bijvoorbeeld gebruiken voor het toewijzen van een woning aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, waaronder toewijzing aan de middeninkomens. De vraag is echter in hoeverre woningcorporaties van deze ruimte gebruik (gaan) maken. De huidige wachttijden, verschillen tussen urgenten en reguliere woningzoekenden en de schaarste in de sociale huurvoorraad maken dat de opgave in het sociale segment al fors is.

In 2019 hebben woningcorporaties gemiddeld 2,2% van hun woningen vrij toegewezen. Uit de evaluatie Woningwet en latere gesprekken bleek dat dit beperkte gebruik deels voortkomt uit belemmeringen in toewijzingssystemen (die hogere inkomens niet toelaten te reageren), angst om de maximale normen te overschrijden en principiële keuzes voor een focus op het huisvesten van huishoudens met de laagste inkomens⁷³.

Per 1 januari 2022 wordt tevens de DAEB-inkomensgrens gedifferentieerd naar huishoudensamenstelling. Hierdoor krijgen meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen meer kans op een sociale huurwoning.⁷⁴

⁷¹ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/niet-daeb/interne-financiering-investeringen-niet-daeb>

⁷² Veel gestelde vragen implementatie scheiding DAEB/niet-DAEB, Autoriteit Woningcorporatie, maart 2018

⁷³ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2021/07/06/kamerbrief-met-reactie-op-schriftelijk-overleg-omtrent-woonkansen-voor-het-middensegment/kamerbrief-met-reactie-op-schriftelijk-overleg-omtrent-woonkansen-voor-het-middensegment.pdf>

⁷⁴ zie Kamerstukken II, vergaderjaar 2019-2020, 35518 en Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (differentiatie DAEB-toewijzingsgrenzen) | Besluit | Rijksoverheid.nl



3.4 Relevante trends en ontwikkelingen in speelveld

In onderstaande tabel beschrijven we enkele relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het speelveld van de vrijesectorhuur. Het gaat daarbij om demografische en sociaal-economische trends en ontwikkelingen.

LEESWIJZER TABEL TRENDS EN ONTWIKKELINGEN





We beschrijven telkens kort wat de invloed van de trend / ontwikkeling is op de woningmarkt in het algemeen en hoe deze de middeninkomens en hun huisvestingsmogelijkheden beïnvloedt. Vervolgens is aangegeven hoe groot het effect is op de vraag naar woningen voor middeninkomens. Dit doen we op basis van een 5-puntsschaal: (++) zeer groot, (+) groot, (+-) gemiddeld, (-) laag, (--) zeer laag. In de laatste kolom is aangegeven wat het effect is op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de middeninkomens. Dit doen we wederom op basis van een 5-puntsschaal: (++) sterk positief, (+) positief, (+-) neutraal, (-) negatief, (--) sterk negatief.

Tabel 5: Trends en ontwikkelingen binnen het speelveld van de vrijesectorhuurmarkt

Omschrijving trend / ontwikkeling	Invloed op woningmarkt	Invloed op middeninkomens en hun huisvestingsmogelijkheden	Effect op vraag naar woningen voor middeninkomens*	Effect op betaalbaarheid en beschikbaarheid**
 Sterke huishoudensgroei	Door toename aantal huishoudens zijn er meer woningen nodig in diverse segmenten. De groei van het aantal huishoudens en daarmee de groei van de druk op de woningmarkt als geheel, is wel sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de migratie (onzeker) ⁷⁵ .	De behoefte aan woningen neemt toe, ook in de vrijesectorhuur.	++	--
 Toename éénpersoons-huishoudens	Vraagt om andere, voornamelijk compactere en daardoor betaalbare woningen.	Onder andere vanwege (beperkte) financiële middelen zijn éénpersoons-huishoudens vaak aangewezen tot een huurwoning. ⁷⁶ Het kan ook gaan om tijdelijke huurwoningen ter overbrugging. Dit zorgt voor grotere vraag naar betaalbare huurwoningen.	++	--

⁷⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2020/07/07/bevolking-2050-in-beeld-drukker-diverser-en-dubbelgrijs/tk-si-91833-bijlage-rapport-verkenning-bevolking-2050-drukker-diverser-en-dubbelgrijs.pdf>



⁷⁶ Op basis van NIBUD-budgetten van verschillende huishoudenssamenstellingen hebben éénverdieners (alleenstaanden en paren) een kleiner financieel bereik dan tweeverdieners.

	<p>Ontwikkelingen op de expatmarkt</p>	<p>De coronacrisis heeft flinke invloed op het aantal expats in Nederland. Pararius constateert dat het wegblijven van expats voor verlichting op de vrijesectorhuurmarkt lijkt te zorgen. Nu is de vraag of dit aantal na de COVID-19 crisis weer zal toenemen.</p>	<p>Zo'n 20 tot 25% van alle vrijesectorhuurwoningen wordt verhuurd aan expats⁷⁷, voornamelijk in de dure huur. Een afnemend aantal expats in Nederland zal de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen naar verwachting doen vergroten (daling huurprijs VSH nu al zichtbaar in duurdere segment)⁷⁸. Verwachting is dat deze daling van het aantal expats tijdelijk zal zijn. Veel is hierover nog onzeker.</p>	<p>+</p>	<p>+</p>
	<p>Voorkeur voor wonen in stad / nabij voorzieningen</p>	<p>Stedelijke, goed bereikbare plekken nabij voorzieningen blijven in trek (ondanks Covid-19). Dit stuwt de vraag naar woningen in stedelijke gebieden en rondom voorzieningencentra⁷⁹.</p>	<p>In populaire gebieden blijft de vraagdruk aanhouden, resulterend in hogere huurprijzen in de vrijesectorhuur.</p>	<p>+</p>	<p>-</p>
	<p>Verduurzamingsopgave</p>	<p>Door hogere eisen aan duurzaamheid (isolatie en installaties) stijgen de ontwikkelkosten van woningen. Daarnaast vraagt de verduurzamingsopgave ook om investeringen in de bestaande woningvoorraad.</p>	<p>Om kosten van extra investeringen in duurzaamheid te compenseren rekenen verhuurders hogere huurprijzen door. Deels worden de gestegen huurkosten gecompenseerd door lagere gebruikslasten van een duurzame woning.</p>	<p>+ -</p>	<p>-</p>
	<p>Woningtekort-achterblijvende bouwproductie (t.o.v. huishoudensontwikkeling)</p>	<p>Op dit moment wordt het woningtekort in Nederland geraamd op 279.000 woningen. Dit is een daling t.o.v. 2020, maar er wordt verwacht dat de Covid op korte termijn zullen leiden tot een lagere</p>	<p>Schaarste op de woningmarkt houdt voorlopig aan.</p>	<p>++</p>	<p>--</p>

⁷⁷ <https://www.nvm.nl/nieuws/2021/huurcijfers-2020q4/>

⁷⁸ <https://www.nvm.nl/nieuws/2021/huurcijfers-2020q4/>

⁷⁹ <https://www.pbl.nl/blogs/waarom-corona-de-stad-waarschijnlijk-niet-op-de-knieen-krijgt>

		bouwproductie ⁸⁰ . Het tekort is dus niet gemakkelijk in te lopen: een nieuwbouwontwikkeling duurt gemiddeld 10 jaar van plan tot uitvoering ⁸¹ .			
	Stijgende stichtingskosten (overwegend: bouw- en bijkomende kosten) ⁸²	De bouwkosten van woningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Dit stuwt de prijs van nieuwbouwwoningen verder op. Om woningen betaalbaar te houden worden woningen gemiddeld wat kleiner. Dit is een trendbreuk met de afgelopen jaren waarin woningen gemiddeld steeds wat groter werden.	Hogere bouwkosten leiden tot gemiddeld kleinere huurwoningen en hogere huurprijzen.	+/-	-
	Stijgende woningprijzen van koopwoningen	De stijgende prijs van koopwoningen maken voor groeiende doelgroep een koopwoning onbereikbaar ⁸³ . Ondanks dat koopwoningen voor steeds kleinere doelgroep bereikbaar zijn, wordt een koopwoning financieel nog steeds als aantrekkelijker gezien dan een huurwoning. Dit verandert mogelijk bij een stijgende rente.	Voor een groeiende groep starters met een voorkeur voor een koopwoning is een huurwoning in de vrije sector een bereikbaar alternatief voor de korte termijn, ook wanneer het niet aansluit bij huisvestingswensen en -eisen. Dit stuwt de vraag naar huurwoningen. Een op termijn stijgende hypotheekrente zal de vraag naar vrijesectorhuur mogelijk verder doen toenemen.	+	-

Bron: Stec Groep (2021). *Toelichting kolom 5: (++) zeer groot, (+) groot, (+-) gemiddeld, (-) laag, (--) zeer laag. **Toelichting kolom 6: ** (++) sterk positief, (+) positief, (+-) neutraal, (-) negatief, (--) sterk negatief.

⁸⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/01/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021>

⁸¹ Stec Groep in opdracht van NVM, 2019

⁸² Ook grondkosten spelen een rol in de stichtingskosten. De grondkosten zijn de afgelopen jaren gemiddeld genomen niet sterk gestegen.

⁸³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/20/hogste-prijsstijging-koopwoningen-in-bijna-20-jaar>

4 Selectie kansrijke vormen van huurprijsregulering

In het (politieke) debat wordt regelmatig huurprijsregulering als een mogelijke oplossing geschetst. Doel van een eventuele huurprijsregulering is dat (een deel van de) vrijesectorhuur in de steden toegankelijker en meer betaalbaar is voor mensen met een middeninkomen, waaronder de maatschappelijke beroepen.

4.1 Verkenning van mogelijke vormen van huurprijsregulering

De maatregelen die in het kader van dit onderzoek zijn verkend hebben in de eerdere beleidsdiscussies rondom regulering van de vrijesectorhuur een rol gespeeld, waaronder in de motie van toenmalig tweede kamerlid Van Eijs⁸⁴. Dit betreft:

- Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS)
- Regulering van (maximale) aanvangsprijzen door vermindering effect WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem (WWS)
- Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde
- Regulering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrijhuursector
- Stimulering van betaalbare verhuur aan bepaalde inkomensgroepen
- Flexibel huren middeninkomens (flexibel huren is het verhuren van vrijesectorwoningen met een inkomensafhankelijke huurkorting)

In bijlage A (verkenning op hoofdlijn van mogelijke huurprijsreguleringen) zijn de aspecten van deze mogelijke reguleringen verder uitgewerkt.

Reflectie expertpanel op eerste verkenning van mogelijke maatregelen

Met name op de voor- en nadelen van beleidsopties en de inschatting van effecten op de doelstellingen en de financiële aspecten voor de ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen is vervolgens in een expertpanel reflectie gevraagd (zie bijlage D voor deelnemende partijen aan dit expertpanel).

Op basis van de reflectie van de betrokken experts en partijen in dit expertpanel selecteerden we de volgende hoofdcriteria voor de selectie van mogelijke maatregelen die we verder uitwerken.

- Maatregelen mogen geen vertragend effect hebben op de jaarlijkse bouwproductie van woningen in Nederland. Het is van groot belang dat de bouwproductie op stoom blijft en niet leidt tot het verder oplopen van tekorten in de woningmarkt. Oplopende tekorten hebben immers ook ongewenste effecten op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens.
- Maatregelen mogen geen negatieve invloed hebben op beschikbaarheid van huurwoningen in de bestaande woningvoorraad.
- Maatregelen dienen (zoveel mogelijk) bestaande excessen in de middenhuurmarkt tegen te gaan en verder te voorkomen. Het gaat dan om het tegengaan van zeer forse stijgingen in de huurprijs en tegengaan van zeer hoge aanvangshuren in relatie tot de kwaliteit van woningen in het middensegment.
- Maatregelen moeten (zoveel mogelijk) bijdragen aan de verbetering van de positie van huishoudens met een middeninkomen in de vrijesectorhuur in termen van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

⁸⁴ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2021Z02252&did=2021D04975>

De uitkomsten van de verkenning en reflectie met het expertpanel is op hoofdlijnen samengevat in onderstaande tabel. We geven in onderstaande tabel op hoofdlijnen weer wat het mogelijk effect van de maatregel is ten aanzien van de bouwproductie, beschikbaarheid, betaalbaarheid en het voorkomen en tegengaan van excessen. De effecten zoals omschreven in onderstaande tabel zijn sterk afhankelijk van de maatvoering van de maatregel. In de tabel is ook aangegeven welke maatregelen op basis hiervan hierna verder worden uitgewerkt in dit onderzoek.

Tabel 6: Selectie van mogelijke maatregelen aan de hand van indicatieve oordelen op de hoofdcriteria

Maatregel	Effect op bouwproductie en aanbod in huidige woningvoorraad op hoofdlijn	Effect op beschikbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens op hoofdlijn	Effect op betaalbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens op hoofdlijn	Effect op excessen tegengaan en verder voorkomen op hoofdlijn	Overige aandachtspunten	Vervolg in deze verkenning
Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van WWS	Risico op daling van bouwproductie en aanbod huidige woningvoorraad	Op korte termijn betere beschikbaarheid, op lange termijn risico afname beschikbaarheid (bestaand en nieuwbouw)	Neutraal tot positief	Positief	Effect hangt sterk samen met grens van punten in WWS: effect groter bij hogere grenswaarde	Nadere uitwerking van enkele relevante scenario's in deze verkenning: 187, 170+10% en 250 WWS punten
Regulering van (maximale) aanvangsprijzen door (vermindering of) afschaffing van effect WOZ-waarde in WWS-systeem (zonder alternatieve waardering van locatieaspecten)	Zeer fors risico op daling van bouwproductie, bij afschaffing WOZ in de WWS punten	Op termijn zeer forse vermindering van bestaand aanbod	Neutraal tot positief	Positief	Sterk verstorend effect op woningmarkt, wanneer er geen alternatieve waardering van locatie wordt geïntroduceerd	Afschaffing van WOZ-waarde in WWS wordt niet verder verkend ⁸⁵ vanwege verwachte ongewenste neveneffecten
Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde	Risico op daling van bouwproductie en aanbod huidige woningvoorraad	Op korte termijn betere beschikbaarheid, op lange termijn risico afname beschikbaarheid (bestaand en nieuwbouw)	Neutraal tot positief	Positief	Sterk marktverstorend effect mogelijk, bij percentages afwijkend van de kostprijsuur	Nadere uitwerking van enkele relevante scenario's in deze verkenning: aanvangshuur op basis van WOZ-waarde 4%-6%-8%
Regulering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije huursector	Neutraal	Neutraal	Neutraal tot positief voor zittende bewoners	Positief	Pakt excessieve huurprijsstijgingen aan, stuurt niet op aanvangshuurprijs.	Uitwerking is meegenomen in beleid

⁸⁵ Voorgenomen beleid van beperking van WOZ-waarde tot 30% wordt meegenomen als flankerend beleid

Stimulering van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen	Neutraal	Neutraal	Positief	Positief	Ingewikkelde maatregel om op landelijk niveau in te richten, past beter als maatregel voor lokaal maatwerk. Zie tekstbox hieronder.	Als flankerend beleid in lokaal maatwerk meenemen
Flexibel huren middeninkomens	Neutraal	Neutraal	Positief	Positief	Ingewikkelde maatregel om op landelijk niveau in te richten, past beter als maatregel voor lokaal maatwerk	Als flankerend beleid in lokaal maatwerk meenemen

FLANKEREND BELEID IN LOKAAL MAATWERK

De stimulering van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen en het flexibel huren middeninkomens zijn in bovenstaande tabel aangemerkt als maatregelen met een positief effect op de betaalbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens en op het tegengaan en verder voorkomen van excessen. Het met voorrang toewijzen aan bepaalde inkomensgroepen kan op basis van de Wet Maatregelen middenhuur al op lokaal niveau geregeld worden.

Een landelijke invoer van deze maatregelen is echter bewerkelijk door de soms sterke regionale verschillen. De maatregelen zijn beter passend om ingezet te worden voor lokaal maatwerk, waarbij op basis van de marktdruk en de behoefte beleid geformuleerd kan worden. Toewijzing aan specifieke doelgroepen binnen de middeninkomens kent daarnaast het probleem dat een deel van de huishoudens die niet binnen de doelgroepenomschrijving passen worden uitgesloten. Ook de excessen in de woningmarkt worden er niet mee aangepakt. Hierdoor dragen de maatregelen slechts ten dele bij aan een betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Daarom worden deze maatregelen niet verder uitgewerkt in deze verkenning. Wel kan op lokaal niveau overwogen worden deze maatregelen flankerend in te zetten naast de andere maatregelen die het Rijk verkent.

4.2 Selectie van meest kansrijke vormen van huurprijsregulering voor verdere uitwerking

Op basis van de indicatieve oordelen in tabel 1, hebben we de volgende maatregelen geselecteerd om hierna verder uit te werken:

4.2.1 Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van WWS

Dit betekent dat de liberalisatiegrens wordt verhoogd, dit doen we in enkele varianten waarbij we het WWS doortrekken tot:

- 170 punten + 10%
- 187 punten
- 250 punten

Het optrekken van het WWS tot 187 punten of tot 170 punten + 10% sluit aan op de afbakening van het middensegment (huurprijs tot € 1.000, prijspeil 2021). Dit zijn ook de huurprijzen die door mensen met een middeninkomen (ruim) kunnen worden betaald blijkt op basis van de indicaties die het Nibud geeft over de

huishoudensbudgetten. De variant die uitgaat van 170 punten + 10% houdt in dat de maximale huurprijs van een woning in het middensegment, tussen de huidige liberalisatiegrens (142/143 punten) en de 170 punten, 10% hoger mag zijn. We nemen als voorbeeld woning 1 uit bijlage E met 169 punten. Deze woning heeft op basis van 169 WWS punten een maximale huurprijs van € 899,71. Op het moment dat de verhuurder maximaal 10% extra mag rekenen zal de maximale huurprijs op € 989,68 uitkomen. De variant die uitgaat van doortrekken van het WWS tot 250 punten is gebaseerd op een initiatiefwetsvoorstel van GroenLinks en gaat uit van regulering van vrijwel de gehele vrijesectorhuur. Zie hiervoor ook paragraaf 6.1.

4.2.2 Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde

Dit doen we in enkele varianten, waarbij we percentages hanteren van:

- 4%
- 6%
- 8%

Voor de regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde verkennen we de scenario's 4%, 6% en 8%. Dit houdt in dat een woning met een WOZ-waarde van € 300.000 bij een maximale huur van 6% verhuurd mag worden voor maximaal € 1.500. De keuze van deze percentages hangt samen met de wens om de effecten in beeld te brengen van scenario's met aandelen in de WOZ die in de nabijheid liggen van een 'marktconforme' vergelijking van koop en huur. Zie hiervoor ook paragraaf 7.1.

5 Regulering van aanvangshuren op basis van woning- waarderingstelsel (WWS)

5.1 Omschrijving van de maatregel in de verkenning

Invoering van een huurprijsregulering aan de hand van het woningwaarderingstelsel houdt in dat de aanvangshuurprijs van huurwoningen in de vrije sector wordt gemaximeerd op basis van het aantal WWS-punten. Dit houdt in dat de liberalisatiegrens wordt verhoogd. Een woning krijgt onder meer WWS-punten voor de omvang, energielabel en locatie (op basis van de WOZ-waarde). Voornaamste doel van deze maatregel is om het aanbod middenhuurwoningen te vergroten en te behouden.

OMVANG VAN DE MARKT WAAR DE HUURPRIJSREGULERING BETREKKING OP HEEFT

- De gehele vrijesectorhuur bestaat naar schatting uit zo'n 540.000 woningen, waarvan circa 248.000 in bezit van particulieren, 122.000 van institutionele beleggers en 170.000 van corporaties.
- De vrijesectorhuur bestaat uit 430.000 woningen in het middenhuursegment (tussen de liberalisatiegrens en € 1.000) en 110.000 in het dure segment (vanaf € 1.000). Van de 430.000 middenhuurwoningen is circa 176.000 in bezit van particulieren, 95.000 van institutionele beleggers en 159.000 van corporaties.

Bron: Staat van de woningmarkt (2021), o.b.v. WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Hieronder specificeren we de ingrepen waar de maatregel uit bestaat.

- De maximale aanvangshuurprijs van huurwoningen wordt vastgesteld aan de hand van het aantal punten op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS) voor woningen met een puntenaantal dat onder de liberalisatiegrens ligt

1: Definitie van de woningen waar de maatregel betrekking op heeft

Definitie van de maatregel en belangrijkste uitgangspunten

- Omdat de regulering gericht is op de aanvangshuurprijs van woningen heeft deze maatregel alleen effect op woningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Lopende huurcontracten worden hierdoor niet direct beïnvloed.
- Middenhuur wordt gedefinieerd als een huurwoning met een maximale huurprijs vanaf de huidige liberalisatiegrens tot maximaal € 1.000.

- In het WWS wordt de maximale huurprijs vastgesteld op basis van het aantal WWS-punten. Op basis van de prijsgrenzen in het WWS zal een huurwoning minimaal 143 WWS-punten moeten hebben om in het segment boven de liberalisatiegrens te landen. Regulering van het middenhuursegment op basis van het WWS regelt vervolgens dat een woning meer dan 187 WWS-punten moeten hebben voordat de huurprijs boven de € 1.000 uit kan komen (peil 2021)⁸⁶. We hanteren hierbij het puntensysteem voor zelfstandige woonruimten. De daadwerkelijke huurprijs van een woning kan in de praktijk afwijken van de maximale huurprijs volgens het WWS.

De keuze voor de afbakening van het middensegment is zeer relevant om de beschikbaarheid van huurwoningen voor de middeninkomens te verbeteren. Alternatieve mogelijkheden zijn:

- Een hogere grenswaarde dan 187 WWS-punten te hanteren. Daarmee kunnen ook woningen die op basis van het WWS een maximale huurprijs van meer dan € 1.000 gereguleerd worden. Tevens voorkomt dit dat woningen die op basis van het aantal punten tegen de 187-grens aanzitten door kleine aanpassingen weglekken uit het middenhuursegment.
- Te rekenen met een opslag bovenop de vastgestelde aanvangshuurprijs op basis van het WWS. Het huidige WWS is gebaseerd op sociale huurwoningen. Een opslag kan daarbij compenseren voor de hoge(-re) kwaliteit van vrijesectorhuurwoningen en staat enige vorm van marktwerking toe. Nadeel van een opslag kan zijn dat het niet bijdraagt aan het verminderen van het inkomensgat tussen de sociale huur en het gereguleerde deel van de vrije sector.
- Alle woningen in de vrije sector meenemen (tot maximaal aantal van 250 te behalen punten in het huidige systeem). Dit heeft tot gevolg dat de regulering van de aanvangshuur op vrijwel het gehele vrijesectorhuursegment (98%) betrekking heeft.

2: Afbakening van de scenario's

Voor de regulering van de aanvangshuren op basis van woningwaarderingstelsel werken we verschillende scenario's uit.

- In het eerste scenario is het uitgangspunt het optrekken naar maximaal 187 punten. Deze afbakening is gekozen omdat dit aansluit op de bovenkant van het middenhuursegment: € 1.000 (prijspeil WWS 2021). Een maatregel op basis van de puntengrens vanaf 143 tot 187 punten is er op gericht de beschikbaarheid van woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 1.000 te vergroten. Op basis van indicaties die het Nibud geeft over huishoudensbudgetten kunnen huishoudens met een inkomen op de DAEB-inkomengrens veelal een huur van boven de € 1.000 betalen (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling). Daarmee bedient een scenario tot 187 punten in potentie zowel een deel van de DAEB-inkomengroep als de middeninkomens.
- Het tweede scenario in de verkenning gaat uit van het optrekken van de WWS grens tot en met 170 punten. Aanvullend geeft dit tweede scenario verhuurders handelingsvrijheid om tot en met 170 punten 10% extra huur te vragen bovenop de maximale huurprijs volgens het WWS. De huurprijs van een woning met 143 punten zal in dit scenario maximaal € 830,70 bedragen, bij 170 punten is de maximale huurprijs € 905,25. Omdat de verhuurder de maximale huurprijs tot en met 170 punten met 10% mag verhogen is de maximale huurprijs € 995,78. Daarmee valt deze woning binnen het middenhuursegment (tot € 1.000). Hiermee bedient een scenario tot 170 punten en 10% vrije ruimte in potentie zowel een deel van de DAEB-inkomengroep als de middeninkomens.
- Een derde scenario sluit aan bij het initiatiefwetsvoorstel 'Wet eerlijke huur'. Hierin is voorgesteld om het WWS van toepassing te laten zijn op alle huurwoningen, met een maximum van 250 punten. Dit scenario voorziet daarmee in de regulering van vrijwel het gehele vrijesectorhuursegment. De maximale huurprijs bij 250 WWS-punten is circa € 1.350 (prijspeil 2021). Daarmee bedient dit scenario niet alleen de middeninkomens die tot circa € 1.000 kunnen huren, maar ook de hogere inkomens. Het initiatiefwetsvoorstel 'Wet eerlijke huur' stelt daarnaast ook voor om de werking van de WOZ-waarde in het WWS systeem in zijn geheel te laten vervallen. Het geheel laten vervallen van de WOZ-waarde is in deze berekeningen / verkenning buiten beschouwing gelaten.

De scenario's zijn opgenomen in onderstaande tabel.

⁸⁶ Op basis van maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2021 (BZK, februari 2021).

Tabel 7: potentieel effect op aantal woningen in vrijesectorhuur per scenario doortrekken WWS

Scenario	Doortrekken toepassing WWS naar grens	Maximale huurprijsgrens (prijspeil 2021)*	Heeft potentieel effect op percentage woningen in de vrijesectorhuur**	Heeft potentieel effect op aantal woningen in de vrijesectorhuur***
1	187 punten	€ 999,71	80%	430.000
2	170 punten + 10%	€ 995,78	Minder dan 80%	Minder dan 430.000
3	250 punten	€ 1.349,84	98%	529.200

Aannamen berekend op basis van ABF, 2020 Huurprijzen vrijesectorhuur, bewerking Stec Groep 2021. *Omdat de punten in het WWS een jaarlijkse indexering kennen kan het huurprijsniveau behorende tot het aantal WWS punten jaarlijks wijzigen. **De gehele vrijesectorhuur bestaat op basis van WoON2018 uit zo'n 540.000 woningen. Dit betreft zowel vrijesectorhuur in bezit van institutionele beleggers, particulieren als corporaties. Percentages berekend op basis van gegeven van ABF en WoON2018. ***Dit aantal is exclusief de woningen in het geliberaliseerde segment waarvan de huidige huurprijs hoger ligt dan de prijs-kwaliteit verhouding die op basis van WWS is berekend.

Flankerend beleid:

De werking van deze maatregel hangt zeer sterk af van flankerend beleid. Zo kunnen er naast de in dit hoofdstuk verkende maatregel verschillende andere maatregelen of instrumenten ingezet worden die bijdragen aan het vergroten van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen (voor mensen met een middeninkomen). In hoofdstuk 7 gaan we hier verder op in. We geven daarin aan op welke mogelijke maatregelen bij kunnen dragen aan de werking van de in dit hoofdstuk uitgewerkte maatregel. Voor de selectie van deze versterkende maatregelen is gebruik gemaakt van de verkenning uit bijlagen B en C van dit onderzoek.

5.2 Achtergrond, verantwoording en verkenning van deze maatregel

Aanknopingspunt in beleidsdiscussies in de woningmarkt

De functie van het woningwaarderingssstelsel is het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Het huidige WWS wordt gebruikt om de maximale huurprijs vast te stellen van woningen in het gereguleerde huursegment⁸⁷. Deze woningen kunnen in bezit zijn van een corporatie maar ook van andere verhuurders. Op basis van kenmerken van de woning zoals de oppervlakte, energielabel, afwerkingsniveau en WOZ-waarde worden deze woningen gewaardeerd. Het aantal behaalde punten is dan bepalend voor de maximale huurprijs van de woning. De maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage.

Al enige tijd leeft de discussie over het doortrekken van het bestaande stelsel naar het vrijesectorhuursegment, dat betekent concreet dat de liberalisatiegrens wordt verhoogd waardoor meer woningen worden gereguleerd. Voorstanders betogen dat zodoende de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middeldure huurwoningen wordt vergroot. Zo opperde GroenLinks begin 2021 om het systeem door te trekken naar het (vrijwel gehele) vrijesectorhuursegment. Met het initiatiefwetsvoorstel 'Wet eerlijke huur' zou het woningwaarderingssysteem bindend worden voor alle huurwoningen tot 250 punten. Deze woningen mogen dan geen huurprijs hebben die hoger is dan het bedrag dat in het woningwaarderingssstelsel in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte gekoppeld is aan het aantal punten dat de woning waard is. Circa 98% van alle huurwoningen in Nederland zou daarmee gereguleerd worden. De maximale maandelijks huurprijs bij 250 punten is € 1.350 per maand. Op basis van het behaalde puntenaantal zal de huurprijs in de praktijk veelal onder de € 1.350 uitkomen.

Relevantie voor deze verkenning

De eerste verkenning (zie ook bijlage) laat de volgende aanknopingspunten zien om deze maatregel te overwegen om te komen tot betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor middeninkomens. Deze eerste verkenning is tot stand gekomen op basis van literatuur en aangevuld met interviews en gesprekken met experts:

⁸⁷ Woningen met een aanvangshuurprijs onder de dan geldende liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens is in 2021 € 752,33.

- Voor woningen in de vrije sector geldt nu geen maximale aanvangshuur. Het doortrekken van het WWS voor geliberaliseerde huurwoningen maakt het mogelijk om in de (huidige) vrije sector te sturen op maximale aanvangshuurprijzen.
- In het huidige stelsel worden de maximale huurprijsgrenzen behorende tot het vastgestelde aantal punten jaarlijks geïndexeerd op basis van inflatie.
- Een deel van de huurwoningen wordt momenteel onder het WWS-maximum verhuurd. De aanvangshuren van deze woningen kunnen nog stijgen zonder daarbij boven de WWS-huurprijsgrens uit te komen.
- Op basis van huidig flankerend beleid is de maximale huurprijsontwikkeling in de vrije sector vastgelegd op maximaal inflatie +1%. In combinatie met het sturen op de aanvangshuurprijs biedt dit een compleet pakket om te sturen op de betere betaalbaarheid van huurwoningen in de vrije sector.
- Het WWS is een bekend en beproefd systeem. Ook zijn alle marktspelers bekend met de werking van dit systeem.
- Het biedt in combinatie met een huisvestingsverordening in potentie een compleet pakket om beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen te verbeteren voor specifiek de middeninkomens. Gevaar is dat beschikbaarheid afneemt doordat verhuurders terughoudend worden met investeringen in nieuwbouw of zelfs gaan uitpenden.
- De huurprijsontwikkeling en loonprijsontwikkelingen kunnen beter in balans gebracht worden.

Om de werking van het huidige WWS-stelsel voor huurwoningen te duiden is in bijlage E een voorbeeldberekening opgenomen. In deze berekening wordt één woningtype in vier verschillende varianten doorgerekend. De berekening is gemaakt met behulp van de online module [Huurprijscheck zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie](#).

Aandachtspunten voor deze verkenning

Naast aanknopingspunten komen uit de verkenning⁸⁸ om deze maatregel te overwegen om te komen tot betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor middeninkomens komen er ook een aantal aandachtspunten naar voren:

- Groot aandachtspunt is de invloed die deze maatregel heeft op de bouwproductie van nieuwbouwwoningen en het aanbod van bestaande voorraad.
- Aandachtspunt is of de regulering betrekking heeft op alleen nieuwe of ook bestaande huurcontracten. Indien er nieuwe regulering op aanvangshuren wordt geïntroduceerd zal deze maatregel niet bijdragen aan een verbetering van de positie van zittend huurders.
- Een toepassing van de regeling op bestaande contracten zal resulteren in een forse opgave om bestaande contracten open te breken en aan te passen. De vraag is daarnaast of toepassing van de regeling op bestaande contracten juridisch mogelijk is.
- Aandachtspunt is de manier waarop het systeem wordt ingericht. Het huidige systeem is ingericht op het waarderen van sociale huurwoningen. Onder andere de oppervlakte van de woning, het energielabel en de locatie (WOZ-waarde) zijn daarbij van invloed op het aantal punten en daarmee de maximale huurprijs. Verhuurders geven aan dat de kwaliteit van woningen in de vrije sector in veel gevallen hoger is dan in de sociale sector, onder andere waar het gaat om afwerkingsniveau van keuken, badkamer, buitenruimte, entree en gedeelde voorzieningen. Ze geven daarbij ook aan dat het huidige WWS-systeem onvoldoende ruimte biedt om deze extra kwaliteit te waarderen.
- Een eventuele aanpassing van of differentiatie binnen het huidige systeem kent daarbij ook praktische bezwaren ten aanzien van de toepasbaarheid en uitlegbaarheid. Ook omdat in de afgelopen jaren al verschillende wijzigingen in het WWS zijn doorgevoerd, waaronder een hogere waarde voor de energieprestatie en de WOZ-waarde en een opslag voor kleine woningen.
- De toekomstbestendigheid van het systeem is ook een aandachtspunt. De maatregel moet ook in de toekomst goed blijven aansluiten en toepasbaar zijn, ook wanneer andere opgaven (leefbaarheid,

⁸⁸ Zie bijlage. De verkenning is tot stand gekomen op basis van literatuuronderzoek en interviews en verdiepende gesprekken met experts.

veiligheid, klimaateffecten, energietransitie) belangrijker worden. Dit vraagt om goede monitoring en eventueel tussentijdse herijking.

- Aansluiting bij het bestaande WWS-systeem moet resulteren in eenduidige regels en aansluiting hebben bij de bestaande regels. Dit zodat het systeem uitlegbaar is aan huurders en de huidige regelgeving niet gecompliceerder wordt.
- Ook moet het systeem ruimte bieden voor regionale verschillen. Zo heeft een vergelijkbare huurwoning in een gebied met een lagere druk op de woningmarkt een lagere huurprijs dan wanneer diezelfde woning in een gebied zou staan met een hoge druk op de woningmarkt. In het huidige WWS zorgt het meenemen van de WOZ-waarde in de puntenberekening voor een deel van deze regionale duiding.
- Zowel in de huurmarkt als in de koopmarkt is de waarde van de woning afhankelijk van de locatie. Ook in het huidige WWS is er sprake van samenhang tussen koop en huur. De WOZ-waarde zorgt in het WWS-systeem voor een regionale differentiatie bij het berekenen van de maximale aanvangshuurprijs. Het risico bestaat dat de WOZ-waarde van woningen een (te) grote impact heeft in het (huidige) WWS waardoor de regulering in de vrije sector sterk beïnvloed / afhankelijk zou worden door de koopwoningmarkt.
- Aandachtspunt is handhaving en geschillen over de huurprijs. Een verhuurder kan een woning verhuren voor een bedrag dat hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs volgens het aantal behaalde WWS-punten.
- De huurder van een vrijesectorhuurwoning kan op dit moment in de eerste 6 maanden nadat het huurcontract is ingegaan de aanvangshuurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie doet hier alleen een bindende uitspraak over indien de woning gereguleerd had moeten worden verhuurd. Andere procedures in de vrije sector eindigen niet met een uitspraak, maar met een advies van de Huurcommissie. In dat advies staat hoe huurder en verhuurder hun conflict het beste kunnen oplossen. Of beide partijen zich aan dit advies moeten houden, spreken huurder en verhuurder zelf onderling af.
- Invoering van een regulering op basis van WWS zal voor huurders van middenhuurwoningen niet automatisch resulteren in een verbetering van de positie van huurders. Alleen wanneer met invoering van een maatregel ook de liberalisatiegrens wordt verhoogd zullen voor woningen met een huurprijs onder de nieuwe liberalisatiegrens de voorwaarden gelden zoals bij gereguleerde huurwoningen. Meer huurders zouden daarmee een bindend advies van de huurcommissie kunnen krijgen. Ook zal huurbescherming op hen van toepassing zijn.
- Aandachtspunt is de hoogte van de begrenzing in relatie tot het aandeel woningen dat onder invloed komt van het doortrekken van het WWS. Ongeacht de hoogte van de grenswaarde is het aannemelijk dat verhuurders woningen over de grenswaarde van het stelsel heen willen tillen door extra punten bijeen te sprokkelen.
- In de huidige markt wordt er vaak gesproken over het gat tussen sociale huur en de vrijesectorhuur. Bij invoering van regulering kan dit gat verschuiven of een nieuw gat ontstaan tussen het deel van het vrijesectorhuursegment dat een huurprijsregulering kent en het deel dat vrij kan worden aangeboden in de markt. Dit gat ontstaat op het moment dat partijen geen woningen ontwikkelen in dit deel van de markt of woningen uit dit deel van de markt opwaarderen en verhuren in het niet gereguleerde deel van de huurmarkt. Een gevolg daarvan is dat het risico ontstaat dat er in het gereguleerde middenhuursegment (meer) scheefwonen gaat plaatsvinden.
- Op dit moment hanteren gemeente eigen definities van wat de maximale grens is van middenhuur en kan de definitie jaarlijks aangepast worden door een stijging in het prijspeil. Een eenduidige afbakening van het middenhuursegment kan bijdragen aan de verbetering van de positie van middenhuur de woningmarkt.
- Aandachtspunt is ook het effect van regulering op de verduurzamingsopgave in de woningmarkt. Wanneer verhuurders / beleggers minder rendement maken zullen zij minder snel geneigd zijn om te investeren in verduurzaming.
- De stapeling van beleidsmaatregelen die zowel door het Rijk als gemeenten worden opgelegd aan partijen in de middenhuur. Door de verschillende maatregelen bestaat er bij beleggers onzekerheid over hun langere termijn investeringen in de middenhuur. De invoering van één duidelijke landelijke

maatregel om het middenhuursegment te reguleren kan daarbij regionale verschillen voorkomen en duidelijkheid verschaffen voor de langere termijn.

- Belangrijk is om er met de invoering van de maatregel voor te waken dat er geen (groter) gat valt tussen koop en huur.

Afhankelijk van de hoogte van de begrenzing van WWS-punten heeft deze grote gevolgen voor eigenaren. Deze afweging heeft ook juridische implicaties die nader verkend moeten worden, zoals de vraag of sprake is een gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht en een verkenning van de proportionaliteit van de maatregel. De mogelijke juridische implicaties vallen buiten deze verkenning.

5.3 Resultaten van de verdieping van deze maatregel: reacties van marktspelers en huurders

De effecten van de maatregel hangen af van de precieze invulling van de regulering en de manier waarop de wijziging in flankerend beleid en overige randvoorwaarden wordt verankerd. In deze paragraaf hebben we de werking van de maatregel uitgewerkt in de vorm van een gedachte-experiment. *Deze uitwerking is in juli 2021 voorgelegd aan een aantal deskundigen.*

Wat is de mogelijke reactie van partijen op de maatregel?

Effecten van de invoering van de maatregel hangen samen met de gekozen WWS-grenswaarde. Hoe hoger deze waarde hoe meer woningen onder de regulering zullen vallen en hoe vaker dit ten koste kan gaan van het verdienvermogen van de eigenaar. Eigenaren zullen bij de verwachting dat ze onvoldoende rendement maken zich afvragen of zij de woning willen verkopen. Dit zal vooral spelen bij woningen waarvoor de investeringscapaciteit of de potentie voor opwaardering ontbreekt. Zij zullen zich daardoor mogelijk gaan oriënteren op andere, aantrekkelijkere investeringsmogelijkheden. Hierdoor zal mogelijk het investeringsvermogen in de middenhuur krimpen⁸⁹.

Vooruitlopend op de ingang van de maatregel zal er beleidsonrust kunnen ontstaan bij verhuurders, investeerders en beleggers wat kan leiden tot heroverwegingen in acquisitie en portefeuillestrategie. De keuze die eigenaren maken, hangt af van het aankoopbedrag van de woning, de periode dat de eigenaar deze woning al in eigendom heeft, en de rendementseisen/-verwachtingen die deze eigenaar heeft. Daarnaast speelt ook de aantrekkelijkheid van andere investeringscategorieën (bijvoorbeeld rente bij een bank, opties, aandelen, investeren in andere typen vastgoed) een rol.

We verwachten dat verhuurders en beleggers strategisch gedrag gaan vertonen. Verhuurders en beleggers zullen zich bij nieuwe investeringen meer gaan toeleggen op het huursegment dat niet onderhevig is aan WWS-punten. Hierdoor zal ten koste van (de beschikbaarheid van) het middenhuursegment (tot 187 punten of 170 + 10%) vaker geïnvesteerd worden in huurwoningen met huurprijzen van € 1.000 en hoger. Het risico bestaat dat hierdoor een nieuw gat ontstaat tussen de gereguleerde middenhuur en de vrijesectorhuur.⁹⁰

Eigenaren van woningen zullen in aanloop van de invoer van de maatregel voor de huurwoningen die zij bezitten en die onder de grenswaarde van het puntensysteem liggen mogelijk al proberen deze over de grenswaarde heen te krijgen. Dit door aanpassing en opwaardering van bestaande huurwoningen. In het eerste en ook het tweede scenario (187 WWS-punten of 170 WWS-punten + 10%) gaat het vooral om het opwaarderen van woningen zodat deze het middensegment ontstijgen. In het derde scenario ligt de grenswaarde op 250 WWS-punten. De mogelijkheden om boven deze grenswaarde uit te komen zijn daardoor relatief beperkter dan in de eerste twee scenario's.

⁸⁹ de mate waarin dit het geval zal zijn is moeilijk kwantitatief uit te drukken. Wel is het zo dat er in andere landen voorbeelden zijn van grote invloed van overheidsbeleid op het investeringsgedrag van beleggers. Een recent voorbeeld is dat het huurprijsplafond in Berlijn (onder andere) heeft geleid tot een substantiële vermindering van de voorraad.

⁹⁰ Expertpanel, 2021

Belangrijk voor bovenstaande is of de maatregel van tijdelijke aard is of niet. Wanneer er sprake is van een tijdelijke maatregel verwachten we dat de effecten voor verhuurders en beleggers naar verwachting minder groot zullen zijn. Immers beleggen partijen voor meerdere jaren in woningen. Het idee van tijdelijk mindere rendementen wordt daarbij gecompenseerd door de verwachting dat op langere termijn weer voldoende rendement te behalen is. Een ingreep als deze kan echter te ingrijpend zijn voor tijdelijke invoering.

Een tijdelijke invoering van de maatregel zorgt aan de andere kant op langere termijn voor onduidelijkheid en toename van de regeldruk. Het bestaande WWS wordt door tijdelijke aanpassingen die doorwerking hebben in de toekomst ingewikkelder. Dit gaat ten koste van de uitlegbaarheid en naleving van het systeem. Wanneer de maatregel structureel is en er naar verwachting onvoldoende rendement gemaakt kan worden kan een vertragingseffect optreden. Beleggers zullen daarbij de investeringsbeslissing uitstellen in afwachting van veranderende / betere marktomstandigheden. Ook kan het zijn dat investeerders zich zullen oriënteren op alternatieve investeringsmogelijkheden.

Wat gebeurt er na ingang van de maatregel?

Reacties van huurders in de vrijesectorhuur

- Lopende huurcontracten worden bij invoering van de maatregel niet direct beïnvloed of opengebroken. Huurders met een lopend huurcontract in de vrije sector zullen waarschijnlijk wel proberen om met terugwerkende kracht de aanvangshuurprijs van de gehuurde woning te laten aanpassen.
- Met regulering van alleen het middenhuursegment (tot 187 WWS-punten of 170-WWS punten + 10%) ontstaat er op korte termijn voor nieuwe huurders naar verwachting een betere betaalbaarheid van woningen in het middensegment, immers: de huur van woningen zal in veel gevallen afnemen. Wanneer de regulering niet geldt voor bestaande contracten zullen zittend huurders die voordeel niet ervaren.
- Daarnaast bestaat de kans dat huidige huurders in de vrije sector massaal op zoek gaan naar een nieuwe woning. Huurders zullen geneigd zijn hun huidige contract op te zeggen om aanspraak te maken op een nieuw contract met lagere huurprijs. Hierdoor kan de mutatiegraad (tijdelijk) oplopen. Dit zal minder gelden voor huurders die al langere tijd naar tevredenheid een huurwoning bewonen en tevreden zijn met de huurprijs van de huidige woning.
- In steden en andere gebieden met een hoge marktdruk zal bij een WWS-grens van 187 punten of 170-punten +10% een deel van het woningaanbod een huurprijs krijgen die lager is dan de waarde waarvoor de woning op dit moment verhuurd wordt. Hierdoor ontstaat er voor huurders een ruimer aanbod. Huurders in gebieden waar de marktdruk lager is zullen dit effect minder snel zien omdat huurprijzen daar gemiddeld genomen al lager liggen;
- De regulering van het middensegment (tot 187 punten / 170 punten + 10%) maakt het voor een deel van de huurders aantrekkelijker om te verhuizen naar een woning in het middensegment. Vooral wanneer de kwaliteit van de huidige woning en de woning in het middensegment elkaar nauwelijks ontlopen maar huurwaardes wel sterk verschillen. Het kan ook voor huurders uit het sociale segment aantrekkelijker worden om door te stromen naar een middenhuurwoning;
- Een deel van de zittende huurders zal daarbij mogelijk te maken krijgen met voorstellen van verhuurders om de woning te renoveren of te verbeteren. Dit zal vooral gaan spelen op het moment dat de woning net onder de puntengrens van de regulering gewaardeerd is en de huurprijzen in het niet gereguleerde deel hoger liggen;
- Wanneer de grens op 187 of 170 +10% is vastgesteld zal het op termijn kunnen resulteren in afname van het aanbod in het middensegment tot € 1.000. Dit omdat verhuurders naar verwachting een deel van de woningen waarop onvoldoende rendement kan worden gemaakt zullen uitpenden. Dit risico is aannemelijker wanneer er sprake is van schaarste in de woningmarkt;
- Bij een regulering op basis van 250 WWS-punten zal de in het voorgaande punt beschreven effect in het gehele vrijesectorhuursegment zichtbaar worden;
- Voor woningen in het betreffende segment is sprake van een gereguleerde huurprijs en daarmee een gegarandeerde huurprijsontwikkeling. Regulering zal mogelijk resulteren in een verplaatsing van de kloof tussen het gereguleerde segment en de middenhuur. De kloof in huurprijzen tussen het

gereguleerde middenhuursegment en het niet gereguleerde vrijesectorhuursegment zal groter worden⁹¹. Hierdoor wordt het voor huishoudens die net iets meer willen / kunnen betalen lastiger om een woning te vinden buiten het gereguleerde segment. De vraag is hoe dit ondervangen kan worden.

- Huurders die op zoek zijn naar een middenhuurwoning zullen behoefte hebben aan transparantie en over hoe de maximale aanvangshuurprijs is vastgesteld en / of dit zelf willen berekenen.

Reacties van middeninkomens die niet in de vrijesectorhuur wonen

- Met het doortrekken van het WWS wordt het verschil in huurkosten tussen de (huidige) sociale sector en het middenhuursegment kleiner. Dit maakt het voor de middeninkomens die nu in een sociale huurwoning wonen makkelijker om door te stromen naar een kwalitatief betere woning in het middensegment. Doortrekking van het WWS naar de vrije huursector maakt daardoor een egale overgang tussen de sociale huur en de vrije sector mogelijk.
- De vraag naar relatief betaalbare woningen in het middensegment is naar verwachting groter dan het aanbod voor de middeninkomens. Gerichte toewijzing aan de middeninkomens zal daarbij doorstroming van middeninkomens uit het sociale huursegment kunnen faciliteren.
- Zolang kopen nog steeds financieel aantrekkelijker is dan huren zullen middeninkomens in hun huidige koopwoning blijven zitten. Daarnaast spelen de locatie, het woonmilieu en het woningtype een belangrijke rol in de overweging om te verhuizen.

Reacties van verschillende typen verhuurders

- Beleggen in huurwoningen wordt voor alle verhuurders minder aantrekkelijk, omdat men geen beleidsvrijheid heeft om afhankelijk van marktdruk en aantrekkelijkheid te differentiëren in prijsontwikkeling.
- Het verhuurrisico voor verhuurders wordt kleiner (want lagere huurprijzen). Zo neemt door regulering het leegstandsrisico af. Dit als gevolg van dat middenhuur een volwaardig segment binnen de woningmarkt wordt en veel minder gezien zal worden als tijdelijke oplossing.
- De rendementseis zal vanwege de regulering hoger of lager uitvallen. Lagere huurinkomsten hebben invloed op het Bruto AanvangsRendement (BAR) bij gelijkblijvende of stijgende stichtingskosten. Vanwege de lagere huurprijzen zal het daadwerkelijke rendement (IRR) lager uitkomen. Hiermee wordt de horde voor beleggers om te investeren groter.
- Worden de rendementen getemperd dan is het minder aantrekkelijk voor partijen om te investeren in middenhuur. Op dat moment zullen verhuurders er mogelijk voor kiezen om in andere 'asset classes' zoals aandelen, obligaties of huurwoningen in het buitenland te beleggen. De Bruto AanvangsRendementen liggen in de logistiek tussen 3,5 en 5%, in de kantorenmarkt tussen 6 en 8% en in de retail tussen 5 en 10%. Deze rendementen zijn sterk afhankelijk van de locatie en project specifieke kenmerken.⁹²
- Lagere rendementen in het huursegment zullen met name voor de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen in Nederland van invloed zijn, maar ook de bestaande voorraad kan worden uitgepand. Andere mogelijkheden zijn dat de aanpassingen in de business case elders in de kolom van de gebiedsontwikkeling landen, bijvoorbeeld dat grondeigenaren genoeg nemen met lagere grondprijzen.
- Iedere vorm van regulering zorgt voor verwerkings- en transactiekosten bij verhuurder die ten koste gaan van het rendement.
- Wanneer de aanvangshuurprijs is gemaximaliseerd zullen verhuurders inzetten op maximaliseren van huurprijsstijgingen. De huurprijsontwikkeling op basis van de maatregel inflatie + 1% sluit over het algemeen aan bij de gemiddelde huurprijsontwikkeling in portefeuilles van institutionele verhuurders. De huurprijsontwikkeling van particuliere verhuurders kende een grotere variatie.

⁹¹ Vastgoedbelang gedurende expertpanel, 2021.

⁹² Bureauexpertise Stec Groep, 2021

- Verhuurders zullen woningen op locaties met een hoge marktdruk vaker uitpanden^{93,94}; Hierdoor komen er mogelijk tijdelijk meer koopwoningen op de markt. Omdat de verkoopwaarde van woningen in gebieden met een hoge marktdruk ook hoger is zal dit mogelijk niet direct resulteren in een verruiming van het betaalbare koopsegment.
 - Om de aanvangshuurprijs van woningen te maximaliseren zullen investeringsbeslissingen voor vervanging en verbetering van badkamers, keukens, CV ketels of plaatsing van zonnepanelen mogelijk naar voren gehaald worden.
 - Verhuurders zullen verbeteringen toevoegen aan de woning die niet per se ingegeven zijn door de wens om beter te voorzien in huisvestingswensen en -eisen, maar gedreven worden door optelsom van punten om de aanvangshuurprijs te maximaliseren.
 - Het is denkbaar dat er door lagere huurprijzen wordt bezuinigd op onderhoud, verduurzaming en dienstverlening.
 - Naar verwachting heeft maatregel alleen op korte termijn positief effect op doelstelling van betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens.
 - De regulering kan op lange termijn vanwege een verminderd investeringsklimaat juist negatieve gevolgen hebben voor het aanbod middenhuurwoningen vanwege heroverwegingen in acquisitie en portefeuillestrategie van verhuurders⁹⁵;
 - Ook negatieve gevolgen op aanbod van middenhuurwoningen op korte termijn vanwege uit- of afgestelde nieuwbouw.
 - Wanneer de maatregel tijdelijk is (en daarnaast alleen van toepassing is op nieuwe verhuur) dan zal de mate waarin partijen investeren minder groot zijn. Een neveneffect is dat er (tijdelijk) meer woningen beschikbaar zijn in het middeldure huursegment.
 - Bij tijdelijke invoer van de maatregel zullen verhuurders in afwachting van veranderende omstandigheden vaker werken met verhuur op basis van tijdelijke contracten.
 - Voor bovenstaande punten is ook de begrenzing van het aantal punten van belang. In geval van de grenswaarde met 187 punten of 170 punten + 10% heeft de verhuurder vaker nog een opwaarts potentieel. In geval van de maximale puntengrens van 250 punten is dit veel lastiger.
- **Institutionele verhuurders**
Hieronder benoemen we enkele punten die daarnaast specifiek kunnen gelden voor institutionele verhuurders
 - Institutionele verhuurders hebben een belangrijke rol in nieuwe grootschalige (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen. Ze beleggen voornamelijk in de ontwikkeling van woningbouwprojecten en nemen daarbij grote aantallen huurwoningen af. Het uitval effect van beleggingen in de nieuwbouw is dan ook het grootst voor institutionele beleggers. Het daadwerkelijke effect is echter moeilijk te duiden.
 - Bij investeringen in nieuwbouw zullen zij eerder kiezen voor een programma waarop geen regulering van toepassing is. Het gaat dan om woningen die door de afmeting of de afwerking voldoende punten hebben om niet gereguleerd verhuurd te worden. Belangrijke voorwaarde is dat er voldoende marktvrage is voor huurwoningen in deze duurdere segmenten.
 - Institutionele verhuurders die in opdracht van pensioenfondsen beleggen werken vaak ook met een maatschappelijk rendement en hanteren daarvoor vaste beleggingscategorieën, waaronder middenhuur. Zij zullen daarom op complexniveau mogelijk accepteren dat een deel van de woningen onder invloed komt van de regulering van de aanvangshuurprijs zolang het totale rendement niet onder druk komt te staan. Een gevolg kan zijn dat de huurprijzen van de woningen in het niet gereguleerde segment sneller stijgen om hiervoor te compenseren.

⁹³ Dit is niet per definitie een nadeel wanneer de woningen landen in het betaalbare koopsegment.

⁹⁴ Expertpanel, 2021.

⁹⁵ Expertpanel, 2021.

- Is de maatregel structureel van aard dan zullen institutionele partijen voor woningen waarvoor onvoldoende rendement gehaald kan worden en opwaardering niet mogelijk is overgaan op (complexmatige) verkoop van woningen. Hierdoor neemt het aanbod huurwoningen af⁹⁶.
 - Mogelijk worden verhuurders geprikkeld om buiten de geijkte plekken te investeren, bijvoorbeeld in herontwikkelingstrajecten waarin samen opgetrokken kan worden met de corporatie. De verleidingskracht van potentiële huurders speelt hierin een grote rol.
 - Wanneer het systeem onvoldoende ruimte laat voor herijking op basis van veranderende opgaven zullen beleggers dit als een risico / onzekerheid zien.
- Particuliere verhuurders
Hieronder benoemen we enkele punten die daarnaast specifiek kunnen gelden voor particuliere verhuurders
 - Zullen sneller overgaan tot uitpanden van individuele woningen waarop onvoldoende rendement gemaakt kan worden.
 - Zullen vaker investeren in de verbetering van de kwaliteit van woningen die net onder de vastgestelde WWS-puntengrens uitkomen om deze na verbetering 'vrij' te kunnen verhuren.
 - Zullen vaker bestaande woningen kopen die net boven de vastgestelde WWS-puntengrens uitkomen.
 - Voor particuliere verhuurders die individuele woningen opkopen om te verhuren (buy-to-let) zal het minder interessant worden om te beleggen omdat het minder winstgevend zal worden. Dit heeft ook effect op de koopwoningmarkt, waarbij de regulering in de vrije sector een zeer matigend effect zal hebben op de exploderende huizenprijzen.
 - De investeringsbeslissing van vermogende ouders om een woning te kopen voor hun kind(eren) wordt nauwelijks beïnvloed door deze regeling.
 - Particuliere partijen beheren en onderhouden relatief vaker dan institutionele partijen oudere panden in stadscentra. Bij regulering van de aanvangshuurprijzen op basis van het WWS (en daardoor verminderende huuropbrengsten) bestaat de kans dat investeringen in- en verduurzaming van dergelijke panden negatief beïnvloed wordt. Dit heeft mogelijk ook zijn effect op (de uitstraling van) deze locaties. Dit zal ook sterk afhankelijk zijn van of de investering maakt dat de woningen in een hoger (niet gereguleerd) segment verhuurd kunnen worden. Kanttekening hierbij is dat WOZ-waardes in (historische) stadscentra vaak hoger zijn dan elders waardoor het aantal WWS-punten en daarmee de huursom hoger kan zijn.
 - Een groot deel van de (particuliere) beleggers financiert hun vastgoed met vreemd vermogen. Een vermindering van huurinkomsten zou daarmee ook een negatieve impact hebben op financieringsrelatie met hun banken. Ook raakt regulering de pensioenvoorziening van particuliere beleggers die als alternatieve pensioenopbouw hebben gekozen voor belegging in vastgoed.
 - Woningcorporaties
 - Zullen hun positie in de middenhuur mogelijk heroverwegen op het moment dat regulering leidt tot een veranderende rol van beleggers in het middenhuursegment. Wanneer regulering leidt tot een terugtrekkende beweging van beleggers uit het (dan gereguleerde) middenhuursegment zal een deel van de woningcorporaties overwegen om het dan ontstaande gat te willen opvullen (ook deels op verzoek van gemeenten). We verwachten dat op de locaties waar beleggers zich mogelijk meer terugtrekken het beroep op woningcorporaties om in middenhuur te investeren groter zal worden. Vooral in gebieden waar beleggers te weinig marktdruk zien om te investeren zal vaker gekeken worden naar de corporatie om woningen in het gereguleerde middenhuursegment toe te voegen.

⁹⁶ De mate waarin dit het geval zal zijn is moeilijk kwantitatief hard te maken. Wanneer we echter kijken naar transacties in de beleggersmarkt blijkt dat verkoop van (minder) rendabele delen van de portefeuille tot het gewone instrumentarium te behoren. Dat geldt voor grote beleggers ook voor de keuze tussen investeren in Nederlands woningbezit versus investeren in buitenlandse woningen.

- De samenwerking tussen corporaties en marktpartijen in de middenhuur is daarnaast sterk afhankelijk van hoe groot het aandeel 'middenhuur' in het programma en projecten is. Bij kleine aantallen zullen corporaties minder snel geneigd zijn de samenwerking op te zoeken en zullen ze middenhuurwoningen eerder in eigen beheer nemen. Aan de andere kant kan de rol van de corporaties minder groot worden als de beleggers hun rol in de middenhuur meer oppakken.
- Het WWS zal ook van toepassing zijn voor de woningen in het bezit van corporaties die nu 'vrij' boven de liberalisatiegrens worden aangeboden maar binnen de vastgestelde puntengrens vallen. Indien corporaties door regulering minder rendement maken op niet-DAEB activiteiten zal de capaciteit om te herinvesteren in DAEB- en niet-DAEB-activiteiten kleiner kunnen worden.
- In beginsel gaat de corporatie uit van een voor hen marktconform rendement, vanuit de verplichting om financiering voor investeringen in de markt te halen. Regulering van het middenhuursegment zal het rendement van woningcorporaties op een deel van de middenhuurwoningen kunnen beperken.
- Een regulering via het WWS kan verhuurders van ruimere en goed geïsoleerde woningen in de buitenwijken meer huurpotentie bieden ten opzichte van de huidige situatie en kleinere woningen in een stedelijke omgeving. Vaak zijn dit ook de wijken met veel sociale huur waar instroom van hogere inkomens wenselijk is.
- Voor corporaties kan regulering ook betekenen dat er vaker met beleggers samengewerkt kan worden in herontwikkelingsopgaven. Dit omdat beleggers bij regulering mogelijk vaker op zoek zullen gaan naar investeringsmogelijkheden buiten de geijkte plekken en daardoor herstructureringsprojecten interessanter worden.
- Wanneer de WWS-punten bepalend worden voor de hoogte van de huren in de middenhuur zal het voor corporaties lastiger kunnen worden om binnen de eigen portefeuille te sturen op een goede mix in samenstelling van wijken en complexen. Dit met uitzondering van een mix met koop.

Reacties van partijen die overwegen te investeren in vrijesectorhuur

- Invoering van de maatregel zal op korte termijn in een afwachtende houding van beleggers kunnen resulteren: zij stellen hun investeringsbeslissing in het middenhuursegment uit. De hoogte van de WWS-grens is daarbij bepalend voor de overweging om te investeren. Wanneer het middenhuursegment (tot 187 punten of 170 punten + 10%) gereguleerd zal worden zullen beleggers zich oriënteren op delen van de markt die niet gereguleerd worden. Het risico bestaat dat dit ten koste gaat van de ontwikkeling van nieuwe middenhuurwoningen.
- Vooral in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt zullen beleggers zich vaker gaan toeleggen op het segment boven het gereguleerde middenhuursegment.
- Wanneer de prijsgrens op 250 punten wordt vastgezet dan zal de algemene overweging van partijen om te investeren in de vrije sector afnemen. Hierdoor neemt het aanbod in de gehele vrijesectorhuur af.
- Ook de tijdelijke invoer van een maatregel zal voor veel onrust kunnen zorgen. Wel verwachten we wanneer de maatregel ook daadwerkelijk tijdelijk is een kleiner effect op de investeringsbereidheid van beleggers. Vooral op het moment dat zij op langere termijn voldoende rendement verwachten te maken.

Reacties van projectontwikkelaars

- De (hoge) bouwkosten en grondprijzen van woningen maken dat het voor projectontwikkelaars bij regulering minder interessant om woningen te bouwen in het gereguleerde huurmarkt.
- Het risico bestaat dat het beperken van het verdienvermogen door de regulering wordt gecompenseerd met een lagere kwaliteit van woningen. Hoewel dit mogelijk resulteert in een betere betaalbaarheid zal dat ten nadele kunnen zijn van de woonkwaliteit voor huurders en de doorstroming vanuit andere segmenten minder interessant is.

- Risico bestaat dat projectontwikkelaars bij regulering tot 187 WWS-punten / 170 WWS-punten + 10% geen middenhuur meer ontwikkelen tenzij zij hiertoe gedwongen worden door de gemeente.
- Risico bestaat dat projectontwikkelaars bij regulering tot 250 WWS-punten geen vrijesectorhuur meer ontwikkelen tenzij zij hiertoe gedwongen worden door de gemeente.
- Zullen meer druk gaan uitoefenen voor het toestaan van bouwen op greenfieldlocaties, buiten bestaand stedelijk gebied omdat ze hier betere rendementen kunnen maken dan op transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied.
- Ontwikkelaars zullen vaker aanspraak willen maken op het stimuleringsfonds woningbouw omdat projecten onrendabeler worden. Er zijn nu al veel woningbouwprojecten met onrendabele toppen.⁹⁷
- Er kan een grote diversiteit aan maatregelen voor lokaal maatwerk gaan ontstaan omdat gemeenten het aandeel middenhuur in programma's moeten borgen. Aanvullend zullen aanvullende maatregelen worden overwogen, waardoor de transactiekosten in het middensegment omhoog gaan, ten koste van het verdienvermogen.

Reacties van gemeenten

- Op dit moment hanteren veel gemeenten eigen beleid op middenhuur. Landelijke regulering van het middenhuursegment zal op lokaal niveau kunnen bijdragen aan verlaging van de regeldruk voor gemeentes.
- Gemeenten zullen tegelijkertijd steviger inzetten op het maken van lokale afspraken en regulering voor middenhuur, om ervoor te zorgen dat de benodigde aandelen in het programma ook gerealiseerd worden.
- Omdat het moeilijk(-er) zal zijn een businesscase met middenhuur rendabel te maken zal het onderhandelingsproces rondom nieuwe gebiedsontwikkelingen complexer zal zijn en het realisatietempo van nieuwbouw vertragen.

Overig relevante mogelijke reacties op basis van het gedachte-experiment

- Wanneer het aanbod in de middenhuur op termijn vermindert of ontbreekt in wijken gaat dit mogelijk ten koste van de sociale mix in wijken. Middeninkomens zullen daarbij uitwijken naar andere segmenten (kan ook in dezelfde wijk).
- Vermindering van de middenhuur is een (verdere) belemmering voor de doorstroming uit het sociale segment. Middeninkomens zullen blijven wonen in de sociale huursector, waardoor het aandeel scheefwoners toeneemt. Dat betekent dat dit een extra druk op de sociale voorraad zet, en dat er meer behoefte is aan sociale woningen. Tegelijkertijd zal de verminderde doorstroming een positief effect kunnen hebben op de sociale mix en draagkracht van wijken.

5.4 Mogelijke effecten op de ontwikkelingssnelheid van woningen

- Verhuurders zullen in de nieuwbouw (of renovatie) van woningen waar de marktdruk dat toelaat streven naar toevoeging van punten tot boven de WWS puntengrens, om daarmee beleidsvrijheid te hebben in de huurprijs(ontwikkeling).
- Grootschalige gebiedsontwikkelingen (zonder aanvullend beleid gericht op de segmentatie) worden minder ondersteund door het vliegwiel dat beleggers in één keer een groot aantal woningen afnemen waardoor de gebiedsontwikkeling van start kan gaan. Dit werkt vertragend in de gebiedsontwikkeling. Beleggers vormen een belangrijke factor in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en de transformatie van gebieden en bestaand vastgoed.
- Het wordt complexer om programma's met middenhuur gerealiseerd te krijgen wanneer de businesscase minder haalbaar is (omdat er onvoldoende rendement gemaakt kan worden op een gereguleerde middenhuurwoning). Dit heeft effecten op de bouwproductie van de middenhuur, en van alle gemengde programma's. Deze effecten kunnen een grote weerslag hebben op de snelheid van de

⁹⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/kajsa-ollongren/documenten/rapporten/2021/04/23/verkenning-onrendabele-toppen-woningbouwprojecten>

gebiedsontwikkeling en de lengte van onderhandelingsprocessen⁹⁸. Dit vraagt om goede beleidsoplossingen en instrumentarium om de positie van het huursegment in ontwikkelingen te waarborgen, vooral als de woningprijzen zich blijven ontwikkelen.

- Een maatregel die toeziet op een prijsgrens tot 187 punten of 170 punten + 10% zal een groot effect hebben op de ontwikkelsnelheid van middenhuurwoningen. Het risico daarbij is dat er meer ingezet wordt op de segmenten boven deze prijsgrens en dat ten koste gaat van de ontwikkeling van woningen in de middenhuur, in nieuwe gebiedsontwikkelingen en in transformatie. Een belangrijk voorwaarde om dat te kunnen doen is dat er voldoende marktdruk / behoefte is in het segment boven de geregleerde huurprijs. In de praktijk zal het lastig zijn om marktconforme woningen te realiseren die boven de prijsgrens van 187 punten uit zullen komen. Zo viel in 2018 nog circa 96,4% van alle huurwoningen op basis van de in dat jaar vastgestelde WWS-punten in het segment tot € 1.000⁹⁹.
- Een maatregel dat toeziet op een prijsgrens tot 250 punten zal op het gehele vrijesectorhuursegment een groot effect hebben. Hiermee wordt er mogelijk geen of minder nieuwbouw toegevoegd in de geregleerde segmenten. Hierdoor is op (middel)lange termijn de kans aanzienlijk dat op plekken met hoge marktdruk (zonder aanvullend beleid) geen nieuwbouw in het geregleerde huursegment wordt toegevoegd. Belangrijk is daarom om op lokaal niveau aanvullende andere afspraken te maken over aandeel middenhuur en vrijesectorhuur per programma.
- De tijdelijke invoering heeft een minder groot effect op de ontwikkelsnelheid van woningen.

CONCLUSIES VERKENNING REGULERING VAN AANVANGSHUREN OP BASIS VAN WWS

Hieronder schetsen we de belangrijkste conclusies uit de verkenning van de regulering van de aanvangshuren op basis van woningwaarderingssysteem (WWS). We gaan daarbij in op het effect op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, de bouwproductie en flankerend beleid.

Betaalbaarheid neemt op korte termijn toe voor nieuwe huurders omdat:

- De betaalbaarheid van woningen voor nieuwe huurders op korte termijn naar verwachting toeneemt omdat in veel gevallen de huurprijs afneemt door regulering.
- Bij regulering op basis van WWS-punten circa 25% van de vrije sector geraakt zal worden door de regulering en daarbij een positief effect heeft op de betaalbaarheid van huurwoningen.
- Vooral in gebieden met een hoge druk de excessen (te kleine woningen voor te hoge bedragen) tegengaan worden met deze vorm van regulering.
- Ook op langere termijn borging van betaalbaarheid van woningen omdat woningen in het betreffende WWS geregleerde segment een geregleerde huurprijs en daarmee een gegarandeerde huurprijsontwikkeling kennen.
- Regulering een betere overgang mogelijk maakt tussen het geregleerde deel en de vrije sector omdat het verschil in huurkosten tussen de (huidige) sociale sector en het middenhuursegment kleiner wordt.
- Een regulering op basis van 170 WWS-punten + 10% biedt verhuurders de meeste ruimte voor differentiatie in huurprijzen wat mogelijk het gat weer wat groter maakt.
- De regulering op basis van 187 WWS-punten of 170 WWS-punten + 10% zich richt op regulering van de maximale huurprijzen in het middensegment (tot € 1.000). kanttkening is dat bij deze vorm van regulering woningen in gebieden met een hoge marktdruk (en daardoor hogere WOZ-waarde) het geregleerde middenhuursegment sneller zal ontstijgen.
- De regulering op basis van 250 WWS-punten zich richt op de gehele vrije sector, waardoor een groter aantal woningen onder invloed komt van regulering.
- De regulering op basis van WWS-punten verhuurders de ruimte biedt voor regionale differentiatie (op basis van de WOZ-waarde in het WWS).

⁹⁸ De mate waarin dit het geval zal zijn is moeilijk kwantitatief te onderbouwen. Uit eerder onderzoek van ons bureau blijkt de lengte van het gebiedsontwikkelingsproces en de problemen die zich hierbij voordoen (Stec Groep in opdracht van NVM, 2018). Waar het specifiek gaat over harde plantitels blijkt in 45% van de gevallen vertraging als gevolg van financiële problemen. Zie: Ongebruikte Grondposities, Stec Groep in opdracht van BZK, 2021, voor meer informatie hierover.

⁹⁹ Kamerbrief 'Woonkansen in het middensegment', februari 2021.

Beschikbaarheid neemt op korte termijn toe, maar op (middel) lange termijn mogelijk af omdat:

- Een lage grenswaarde (170 + 10% of 187 punten) in gebieden met een lage marktdruk op korte termijn zal leiden tot betere beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor nieuwe huurders.
- Er mogelijk op korte termijn sprake kan zijn van meer mutaties omdat zittende huurders alleen bij een nieuw contract voordeel hebben van de regulering.
- Regulering op basis van het WWS maakt het beleggen in huurwoningen voor alle verhuurders mogelijk minder aantrekkelijk omdat rendementen getemperd worden.
- Verhuurders op langere termijn naar verwachting een deel van de woningen waarop onvoldoende rendement kan worden gemaakt zullen uitponden. Hoe groot dit effect kan zijn is sterk afhankelijk van alternatieve investeringsmogelijkheden.
- Hoe lager de puntengrens hoe meer strategische gedrag verhuurders zullen vertonen door te investeren in marktsegmenten die niet gereguleerd worden. Dit is sterk afhankelijk van de marktdruk in gebieden en daarmee de marktruimte om te investeren.
- De scenario's die uit gaan van 170 WWS-punten + 10% of 187 WWS verhuurders meer ruimte geven om te handelen en te investeren in andere niet gereguleerde segmenten. Mogelijk ontstaan hierdoor wegleffecten naar het segment met huurprijzen boven € 1.000 (afhankelijk van marktdruk).

Risico op afname van de bouwproductie groot is, waarbij effect afhankelijk is van WWS-grens omdat:

- De regulering van de huurprijs van woningen dermate beïnvloedt dat er onvoldoende rendementen behaald kunnen worden. Hierdoor bestaat het risico dat partijen niet meer investeren in nieuwbouw waardoor op termijn de bouwproductie af zal nemen.
- Nederlandse huurwoningen worden gezien als zeer interessante belegging. De mate waarin de bouwproductie terug kan vallen is daardoor sterk afhankelijk van de maatvoering van de regulering en de mogelijkheden om bijvoorbeeld in andere vastgoedsegmenten te investeren.
- Het scenario van 250 WWS-punten is naar verwachting het meest ingrijpend voor de gehele vrije sector en kent daardoor een groter risico op een terugval in de bouwproductie.
- Een tijdelijke invoering van de maatregel zal daarnaast naar verwachting in mindere mate effect hebben op de bouwproductie dan wanneer de maatregel voor onbepaalde tijd zal gelden.

Flankerend beleid wordt belangrijker bij een hogere WWS-puntengrens omdat:

- Een regulering op basis van 250 WWS-punten beïnvloedt circa 98% van alle vrijesectorhuurwoningen en zal daarmee naar verwachting de grootste impact hebben.
- De risico en de negatieve effecten op de beschikbaarheid van woningen op langere termijn het grootst zijn bij een hogere WWS-puntengrens.
- Er in situaties waarin de ontwikkeling niet van de grond komt beleid nodig is om de ontwikkeling van middenhuurwoningen af te kunnen dwingen, bijvoorbeeld met een vast percentage middenhuur in de nieuwbouwprogrammering.
- Stimulerende maatregelen kunnen voorzien in een bijdrage in onrendabele toppen op ontwikkeling en de exploitatie van huurwoningen.

In hoofdstuk 7 gaan we verder in op de mogelijke maatregelen die de regulering kunnen versterken.

6 Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van WOZ-waarde

6.1 Omschrijving van de maatregel in de verkenning

Invoering van huurprijsregulering aan de hand van een vast percentage van de WOZ-waarde houdt in dat de aanvangshuurprijs van vrijesectorhuurwoningen (bij mutatie/nieuw contract) wordt gemaximeerd op basis van een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Voornaamste doel van deze regeling is om het aanbod van middenhuurwoningen beschikbaar te behouden.

OMVANG VAN DE MARKT WAAR DE HUURPRIJSREGULERING BETREKKING OP HEEFT:

- De gehele vrijesectorhuur bestaat naar schatting uit zo'n 540.000 woningen, waarvan circa 248.000 in bezit van particulieren, 122.000 van institutionele beleggers en 170.000 van corporaties.
- De vrijesectorhuur bestaat uit 430.000 woningen in het middenhuursegment (tussen de liberalisatiegrens en € 1.000) en 110.000 in het dure segment (vanaf € 1.000). Van de 430.000 middenhuurwoningen is circa 176.000 in bezit van particulieren, 95.000 van institutionele beleggers en 159.000 van corporaties.

Bron: Staat van de woningmarkt (2021), o.b.v. WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Hieronder specificeren we de ingrepen waar de maatregel uit bestaat.

- De maximale aanvangshuur van alle woningen in het middensegment (tot € 1.000) wordt bij het overeenkomen van een huurcontract vastgesteld aan de hand van een vast percentage van de WOZ-waarde van de woning. Zie hieronder een voorbeeldberekening.

VOORBEELDBEREKENING HUURPRIJS BIJ WOZ-PERCENTAGE 6%

- WOZ-waarde woning = € 300.000
- Maximale huurprijs per jaar = € 12.000
- Maximale huurprijs per maand = € 1.000

1: definitie van de woningen waar de maatregel betrekking op heeft

Definitie van de maatregel en belangrijkste uitgangspunten

- We definiëren het middensegment van de woningmarkt als woningen in de vrijesectorhuur met een huurprijs tot € 1.000. De grenswaarde van de WOZ van de woning is afhankelijk van het gekozen WOZ-percentages.

De keuze voor de afbakening van het middensegment is zeer relevant. Alternatieve mogelijkheden zijn:

- Alle woningen in de vrijesectorhuur meenemen, onafhankelijk van de WOZ-waarde. Dit heeft tot gevolg dat de regulering van de aanvangshuur op fors meer woningen betrekking heeft.
- Een zo groot mogelijk middenhuursegment af te bakenen / creëren. Bijvoorbeeld door een percentage gekoppeld aan een bepaalde WOZ-waarde, waarbij het hoogste percentage gekoppeld is aan de laagste WOZ-waarde.

2: afbakening van de scenario's

- We verkennen het WOZ-percentages 4%, 6% en 8%. De keuze van deze percentages hangt samen met de wens om de effecten in beeld te brengen van scenario's met aandelen in de WOZ die in de nabijheid liggen van een 'marktconforme' vergelijking van koop en huur.

Wanneer gekeken wordt naar de huur als percentage van de WOZ-waarde dan is deze gemiddeld genomen voor alle huurwoningen in bezit van commerciële partijen 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-waarde¹⁰⁰. Er zijn geen gegevens bekend over hoeveel procent van de woningvoorraad een jaarlijkse huur heeft van meer dan 8% van de WOZ-waarde. Het is aannemelijk dat dit fors lager is dan 25%. Er zijn ook woningen die op basis van hun WWS-punten tot het geliberaliseerde segment gerekend zouden kunnen worden, maar die op dit moment een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben. Vanuit de gedachte om een zo groot mogelijk effect te genereren verkennen we aanvullend ook een scenario dat uitgaat van een percentage van 8% van de WOZ-waarde. Dit 8%-scenario heeft voornamelijk betrekking op het tegengaan van excessen, maar laat ook de hoekpunten van het speelveld zien.

Algemene overwegingen / uitgangspunten

We nemen voor het gedachte-experiment de cijfers van ABF in haar rapport 'Huurprijzen vrije sector. Naar de invoering van een noodknop middenhuur' als basis, maar passen een aantal aannames toe, omdat de cijfers in het rapport van ABF gebaseerd zijn op de CBS-huurenquête uit 2018. Sindsdien is de huurmarkt behoorlijk dynamisch en we willen de dynamiek van de afgelopen 3 jaar niet weglaten in onze overwegingen. Immers, de huren zullen voor de meeste huurders zijn geïndexeerd, maar de WOZ-waarden zijn fors gestegen.

Om inzicht te geven in het potentiële bereik van een maatregel is met behulp van gegevens uit het WoON2018 een inschatting gemaakt van het aantal vrijesectorhuurwoningen dat onder regulering van een WOZ-percentages komt te vallen. Omdat de WOZ-waarden tussen 2018 en 2021 met circa 31% gestegen zijn (zie tekstbox verderop) destilleren we woningen binnen de WOZ waardeklassen uit WoON2018 die overeenkomen met het prijspeil in 2021. Zo kende een woning met een WOZ waarde van € 300.000 (prijspeil 2021) op basis van de gemiddelde WOZ-stijging van 31% in 2018 nog een waarde van circa € 229.000.

¹⁰⁰ Gegevens op basis van onderzoek van ABF.

Tabel 8: potentieel effect op aantal woningen in vrijesectorhuur in relatie tot WOZ-percentage

Scenario	WOZ-percentage	Maximale WOZ waarde bij huurprijs € 1.000	Aantal vrijesectorhuurwoningen binnen WOZ-klasse*	Heeft potentieel effect op percentage woningen in de vrijesectorhuur**	Heeft potentieel effect op aantal woningen in de vrijesectorhuur
1	4%	€ 300.000	400.000	74%	399.000
2	6%	€ 200.000	130.000	24%	128.000
3	8%	€ 150.000	35.000	6%	34.000

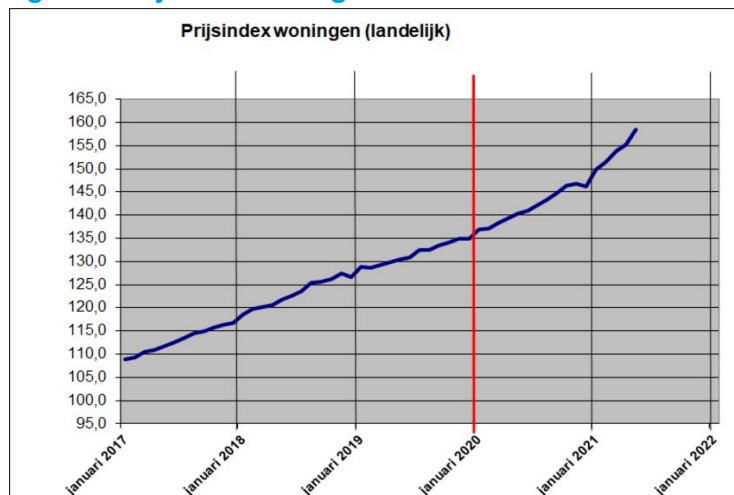
Aannamen berekend op basis van WoON2018 en ABF, 2020 Huurprijzen vrijesectorhuur, bewerking Stec Groep 2021. *Berekend op basis van WoON2018, waarbij aanname is gedaan dat de WOZ waarde sinds 2018 met gemiddeld 31% is gestegen (zie onderstaande tekstbox). Afgerond op 5.000-tallen. **De gehele vrijesectorhuur bestaat op basis van WoON2018 uit zo'n 540.000 woningen. Dit betreft zowel vrijesectorhuur in bezit van institutionele beleggers, particulieren als corporaties. Percentages berekend op basis van gegeven van ABF en WoON2018.

BRUG VAN WOZ-WAARDE 2018 NAAR WOZ-WAARDE 2021

De gemiddelde waarde van een woning in Nederland is tussen 2018 en 2021 gestegen met 31% (zie onderstaande figuur). Als we deze waardestijging toepassen op de gemiddelde WOZ-waarde voor het geliberaliseerde deel van de markt dan is deze gestegen van € 224.000 (bron ABF) naar gemiddeld € 293.400 in 2021. ABF toont in haar rapport aan dat de gemiddelde huur in het geliberaliseerde deel van de markt op 5,6% van de WOZ-waarde ligt. Als we dit percentage zouden toepassen op de afgeleide gemiddelde WOZ-waarde in 2021 van € 293.400, dan zou de gemiddelde huur van 2018 op 2021 gestegen zijn van € 950 naar € 1.369. Dat ligt substantieel boven de algemeen geaccepteerde huurprijs van het middenhuursegment.

Voor zittende huurders is in de bestaande marktwerking de gemiddelde huur van € 950 in 2018 (bron: ABF) op basis van CPI index in 2021 gestegen naar € 1.005¹⁰¹. Voor nieuwe huurders ligt de huur fors hoger dan voor zittende huurders. Zo toont ABF aan dat op 1 juli 2018 de huren voor nieuwe huurders in het geliberaliseerde segment gemiddeld met 14,8% zijn gestegen, terwijl de prijsindex voor alle woningen met gemiddeld circa 10% is gestegen ten opzichte van 1 juli 2017. Dit betekent dat het aantal woningen dat voor middenhuur in aanmerking komt daalt. Het gemiddeld bruto modaal inkomen is op basis van CBS-gegevens in dezelfde periode gestegen van € 34.500 (2018) naar € 36.500 (2021). Verder gaan we er in dit gedachte-experiment uit van een hypothecaire rente van 2% voor een annuïteitenhypothek met een rentevaste periode van 30 jaar.

Figuur 4: Prijsindex woningen in Nederland



Bron: Waarderingskamer.nl (stand 6 juli 2021)

¹⁰¹ CPI Index: in 2019 gestegen met 1,96%, in 2020 met 2,72% en in 2021 met 1,01%. Bron: CBS

Flankerend beleid

De werking van deze maatregel hangt zeer sterk af van flankerend beleid. Zo kunnen er naast de in dit hoofdstuk verkende maatregel verschillende andere maatregelen of instrumenten ingezet worden die bijdragen aan het vergroten van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen (voor mensen met een middeninkomen). In hoofdstuk 7 gaan we hier verder op in. We geven daarin aan op welke mogelijke maatregelen bij kunnen dragen aan de werking van de in dit hoofdstuk uitgewerkte maatregel. Voor de selectie van deze versterkende maatregelen is gebruik gemaakt van de verkenning uit bijlagen B en C van dit onderzoek.

6.2 Achtergrond, verantwoording en verkenning van deze maatregel

Aanknopingspunt in beleidsdiscussies in de woningmarkt

De huurprijsregulering aan de hand van een vast percentage van de WOZ-waarde is eerder aangeduid als de zogenaamde 'Noodknop'¹⁰². De noodknop is een van de maatregelen die ingevoerd kan worden om de voorraad aan woningen in de middenhuur zoveel mogelijk te behouden.

Relevantie voor deze verkenning

Eerste verkenning (zie ook bijlage) laat volgende aanknopingspunten zien om deze maatregel te overwegen om te komen tot het tegengaan van excessen en te komen tot een betere bereikbaarheid en beschikbaarheid van vrijesectorhuurwoningen voor middeninkomens.

Aandachtspunten voor de verkenning

- WOZ-waarden kennen grotere regionale verschillen dan huurprijzen. In gebieden met een hoge marktdruk zal daarom een lager percentage van de WOZ nodig zijn om daadwerkelijk effect te zien van de maatregel. In gebieden met lagere marktdruk kunnen WOZ-percentages verhoudingsgewijs hoger zijn om middenhuur af te dwingen. In de huurprijsregulering aan de hand van een vast percentage van de WOZ-waarde wordt enkel de maximale huurprijs vastgesteld. Voor het sturen op de jaarlijkse indexatie van de huurprijs dient een aanvullende maatregel genomen te worden.
- De invoering van de maatregel om de aanvangshuur te bepalen op een percentage van de WOZ-waarde van de woning van dat moment heeft een eenmalig effect bij een nieuw huurcontract. Wanneer gedurende de looptijd van het huurcontract een vast percentage van de WOZ-waarde gehandhaafd blijft heeft dit ook effect op de huurprijsontwikkeling op langere termijn.
- Regulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde biedt ruimte voor regionale differentiatie. Tegelijkertijd bestaat het risico dat populaire woonplekken met hogere WOZ-waarden, waaronder binnensteden, niet beter betaalbaar worden voor middeninkomens.
- Bij de regulering ontstaat er het risico dat ook hier weer scheefwonen gaat plaatsvinden. Ook zouden mutatiegraden op kunnen lopen, omdat huurders met ingang van een nieuw contract gunstiger uit zijn.
- Bij het hanteren van een percentage van de WOZ speelt mee dat volatiliteit van de WOZ per jaar het een ingewikkelde en minder goed voorspelbare methode maakt. Daarnaast is het mogelijk bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Ook biedt deze vorm van regulering een bepaalde onnauwkeurigheid om detailkwaliteit goed te kunnen vangen.
- Aandachtspunt is de invloed die deze maatregel heeft op de investeringsbereidheid en daarmee ook de bouwproductie van nieuwbouwwoningen.

6.3 Resultaten van de verdieping van deze maatregel: reacties van marktspelers en huurders

De effecten van de maatregel hangen af van de precieze invulling van de regulering en de manier waarop de wijziging in flankerend beleid en overige randvoorwaarden wordt verankerd. In deze paragraaf hebben we de werking van de maatregel uitgewerkt in de vorm van een gedachte-experiment. *Deze uitwerking is in juli 2021 voorgelegd aan een aantal deskundigen.*

¹⁰² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/02/22/kamerbrief-over-maatregelen-huurmarkt-en-evaluatie-herziene-woningwet>

Wat is de mogelijke reactie van partijen op de maatregel?

Effecten van de invoering van de maatregel hangen samen met het gekozen percentage van de WOZ-waarde. Hoe lager dit percentage hoe meer dit ten koste gaat van het verdienvermogen van de eigenaar en hoe vaker deze de overweging zal maken om in tijden van hoogconjunctuur met hoge kooprijzen de woning als koopwoning (leeg, bij mutatie, of in verhuurde staat) te verkopen.

De keuze die eigenaren maken, hangt af van het aankoopbedrag van de woning, de periode dat de eigenaar deze woning al in eigendom heeft, en de rendementseisen/-verwachtingen die deze eigenaar heeft. Daarnaast speelt ook de aantrekkelijkheid van andere investeringscategorieën (bijvoorbeeld rente bij een bank, opties, aandelen, investeren in andere typen vastgoed) een rol.

Vanuit dat perspectief bezien denken we dat de relatieve aantrekkelijkheid van investeren in middeldure huurwoningen en breder vrijesectorhuurwoningen aantrekkelijk blijft voor een fors deel van de bestaande eigenaren bij WOZ-percentages van 6 of 8%. Wanneer het aandeel van de WOZ-waarde onder 4% komt wordt dit naar verwachting anders, omdat er dan een fors verschil bestaat tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij verkoop.

Anticiperend op de maatregel schatten we in dat er in de bestaande voorraad uitponding zal plaatsvinden op het moment dat de huurprijs op basis van het WOZ-percentage onder een marktconforme waarde zakt, maar niet in die mate dat de marktverhoudingen ingrijpend wijzigen. Dit heeft er vooral mee te maken dat alternatieve investeringsmogelijkheden niet op voorhand aantrekkelijker zijn, ook niet bij een huurprijs op basis van de WOZ-waarde tussen 4 en 5,6%. Het gevolg hiervan is dat er (tijdelijk) meer koopwoningen op de markt komen. De kans is groot dat een deel van de woningen in een duurder segment van de koop komen, met name in gebieden met hoge marktspanning.

De vraag is of marktpartijen (bouwers-ontwikkelaars-beleggers) hun investeringsgedrag in de middenhuurwoningen in de nieuwbouw aanpassen, bij een percentage van de WOZ-waarde onder de 5,6%. Een lagere WOZ-waarde beperkt voornamelijk de vrije handelingsruimte van marktpartijen. Wanneer het percentage hoger ligt neemt vrije handelingsruimte die partijen hebben toe en zal investeren in de vrijesectorhuur mogelijk aantrekkelijker zijn (zoals dat nu het geval is). Investeren in de ontwikkeling van vrijesectorhuur is daarnaast zeer wezenlijk om te kunnen voorzien in de landelijke behoefte aan middenhuurwoningen en vrijesectorhuur woningen in brede zin.

Bij percentages die beneden gemiddeld zijn (5,5 en 5,6%) hangt deze investeringsbeslissing samen met de toekomstverwachtingen in de koopmarkt in relatie tot bijvoorbeeld een mogelijke uitpondstermijn van woningen. Lagere WOZ-waarde percentages gaan wellicht samen met (inzetten op) een kortere exploitatietermijn, afspraken over het bredere eisenpakket van gemeenten (af te spreken op basis van lokaal maatwerk) en verwachtingen over de toekomstige kooprijsontwikkeling. Dit betekent dat in gemeenten met een hoge marktspanning ontwikkelaars en beleggers eerder uit de voeten kunnen met lagere WOZ-waarde percentages dan in andere gebieden.

Daarnaast dwingt een percentage WOZ-waarde gemeenten mogelijk om lokaal maatwerk te gaan gebruiken met een vast aandeel middenhuur. Dit kan onderhandelingen rondom de programma's van nieuwe gebiedsontwikkelingen mogelijk (verder) verzwaren.

Afhankelijk van de hoogte van de uitwerking van het scenario (de maximale huurprijs bedraagt 4, 6 of 8% van de WOZ-waarde) heeft deze maatregel gevolgen voor bestaande eigenaren en voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Dit heeft ook juridische implicaties die nader verkend moeten worden, zoals de vraag of sprake is een gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht en een verkenning van de proportionaliteit van de maatregel. De mogelijke juridische implicaties vallen buiten deze verkenning.

Wat gebeurt er na ingang van de maatregel?

Mogelijke reacties van huurders in de vrijesectorhuur

- Bij een percentage van 4% zal het aanbod voor huurders in de middenhuur initieel groter kunnen worden omdat volgens ABF op dit moment de huur gemiddeld op 5,5 - 5,6% van de WOZ-waarde ligt. Het betekent dat effectief de huren gaan dalen op het moment dat er een nieuwe huurder in komt. Tegelijkertijd zal met regulering via een WOZ-percentage een deel van de excessen in de markt terug kunnen vloeien naar het middensegment waardoor de het aanbod in de middenhuur verruimt. Bij een percentage van 6 of 8% zal dit effect naar verwachting kleiner zijn.
- Huren van middenhuurwoningen (tot € 1.000) die boven de vastgestelde WOZ percentages liggen zullen bij nieuwe verhuring naar beneden worden aangepast. Zittende huurders met een huur die boven het vastgestelde percentage zullen hun huren niet direct zien dalen wanneer lopende contracten in stand worden gehouden. Dit effect is groter wanneer er een lager percentage voor de WOZ van toepassing is. Ook zal het effect op woningen in het middensegment groter zijn in gebieden waar de marktdruk hoger is.
- Huurders met een lagere huur ten opzichte van het vastgestelde percentage van de WOZ-waarde kunnen geconfronteerd worden met een sterkere huurstijging (passend binnen de bepalingen over de huurprijsindexatie in het huurcontract die verhuurder en huurder hebben afgesproken) wanneer de markt daar de ruimte voor biedt. De tijdelijke maximalisatie van de huurverhoging van 1% + inflatie kan dat op dit moment voorkomen.
- Uitgaande van een gemiddelde huur van 5,5 - 5,6% van de WOZ-waarde in 2018, zal de huurprijs in gebieden met een hoge marktspanning verder kunnen toenemen als de markt dat toelaat, terwijl in gebieden met een lage marktspanning er feitelijk weinig verandert.
- Huurders gaan bij hogere WOZ-percentage op zoek naar een woning met een lagere WOZ-waarde. Dit verhoogt de druk op woningen met een lage(re) WOZ-waarde. Dit leidt tot een hogere marktwaarde voor deze woningen en daarmee wordt de WOZ-waarde opgedreven van woningen met een lage(re) WOZ-waarde.
- Dit leidt er mogelijk toe dat huishoudens simpelweg blijven zitten in de huidige koopwoning of sociale huurwoning¹⁰³ die ze nu bewonen. Huishoudens die nog geen geschikte woning bewonen zullen mogelijk wegtrekken uit de grote(re) steden. Gezinnen met kinderen met een middeninkomen wonen vervolgens niet of amper meer in gebieden met een hoge marktdruk. Werkgevers in grote(re) steden krijgen nog grotere problemen om vacatures te bezetten. Uiteindelijk zal dit ertoe kunnen leiden dat zonder forse toeslagen en/of ander flankerend beleid functies in het middensegment niet of veel minder goed meer ingevuld kunnen worden.
- Op momenten dat de rente fors stijgt wordt het kopen van een woning financieel minder aantrekkelijk en zullen koopwoningen in waarde kunnen dalen. Als gevolg zullen met enige vertraging ook WOZ-waarden omlaag gaan waardoor ook de huren dalen en zullen mensen een grotere voorkeur voor middenhuur hebben. Dit ook omdat weinig mensen durven te kopen in perioden waarin de prijzen dalen. Dit effect is minder sterk in een scenario met een hoog WOZ-percentage.
- Hoe lager het WOZ-percentage, hoe langer de terugverdiensijd en hoe kleiner het verschil tussen de kosten bij koop en bij huur. Bij hogere WOZ-percentage zullen huishoudens op grond van het verschil in woonlasten tussen kopen en huren de voorkeur geven aan een koopwoning. Het gevolg hiervan is dat de vraag naar koopwoningen stijgt, de koopprijzen stijgen, daarmee ook de WOZ-waarden voor huurwoningen stijgen, waarmee de huurprijzen verder stijgen. Het deel van de huishoudens dat zou willen kopen maar daar niet de middelen voor heeft neemt daardoor alleen maar verder toe.
- Indien verhuurders via andere diensten, zoals servicekosten, de huur indirect mogelijk verhogen, zullen huurders wellicht toch meer woonlasten hebben. De servicekosten zijn gebaseerd op diensten die huurders daadwerkelijk afnemen, en dienen onderbouwd te zijn, dus dit is wettelijk niet toegestaan.
- **Bij een WOZ-percentage van 8% zullen huurders** – op momenten dat de rente erg laag staat – vaststellen dat ze veel meer huur betalen dan bij kopen. Bij een rente van 2% voor een woning met een marktwaarde op het gemiddelde WOZ-waarde niveau van € 293.400 heeft het huishouden bij aanvang

¹⁰³ Als huishoudens in een koopwoning blijven wonen heeft dit in beginsel geen neveneffecten. Als huishoudens in een sociale huurwoning blijven wonen belemmert dit de doorstroming.

een rentelast van € 5.868 per jaar (maar gemiddeld over de gehele looptijd € 2.934) en doet gemiddeld een aflossing van € 9.780 per jaar. De totale gemiddelde woonlasten bedragen dan € 1.059 per maand.¹⁰⁴ Afgezet tegen deze kosten bij koop staat een maximale aanvangshuur van € 1.956 per maand voor een woning met dezelfde WOZ-waarde. Na 12,5 jaar 8% huur van de WOZ-waarde betaald te hebben heeft de huurder de volledige WOZ-waarde betaald aan huur.

- **Bij een WOZ-percentag e van 6%** zullen huurders – op momenten dat de rente erg laag staat – vaststellen dat ze veel geld kwijt zijn aan onderdak vergelen met wanneer ze een woning kopen. Bij een rente van 2% voor een woning met een marktwaarde op het gemiddelde WOZ-waarde niveau van € 293.400 heeft het huishouden bij aanvang een rentelast van € 5.868 per jaar (maar gemiddeld over de gehele looptijd € 2.934) en doet gemiddeld een aflossing van € 9.780 per jaar. De totale gemiddelde woonlasten bedragen dan € 1.059 per maand.¹⁰⁵ Afgezet tegen deze kosten bij koop staat een maximale aanvangshuur van € 1.467 per maand voor een woning met dezelfde WOZ-waarde. Na 16,7 jaar 6% huur van de WOZ-waarde betaald te hebben heeft de huurder de volledige WOZ-waarde betaald aan huur.
- **Bij een WOZ-percentag e van 4%** zullen huurders – op momenten dat de rente erg laag staat - vaststellen dat huren min of meer vergelijkbare woonlasten met zich meebrengt dan kopen. Afgezet tegen de kosten bij koop van € 1.059 voor een koopwoning van € 293.400 (bij een rente van 2%) staat een maximale aanvangshuur van € 978 per maand voor een woning met dezelfde WOZ-waarde.
- Bovenstaande berekeningen houden geen rekening met de onderhoudskosten, VVE kosten, belastingen, en investeringen (in verduurzaming) die een koper wel moet doen en een huurder niet. Tegelijkertijd profiteerden woningbezitters in de afgelopen jaren van een forse waarde stijging, maar in mindere tijden kunnen zij ook het risico lopen dat de waarde van hun vastgoed daalt. Deze aspecten zullen ook van invloed zijn op de afweging van een huurder om wel of niet over te gaan op het kopen van een woning.

Mogelijke reacties van middeninkomens die niet in de vrijesectorhuur wonen

- Met een huurplafond van 4% wordt het gat tussen sociale huur en middenhuur naar verwachting kleiner waardoor doorstroming gemakkelijker plaats kan vinden. Voordeel hiervan is dat mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector beter aan bod komen als gevolg van een verminderde goedkope scheefheid. Een belangrijke voorwaarde voor het genereren van de doorstroming is dat de kwalitatieve verbetering in woonkwaliteit voldoende moet zijn om te willen verhuizen, zeker als ze wonen in een ruimere woning in de sociale sector. Huishoudens met middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen, zullen in beginsel vooral bereid zijn te verhuizen indien ze een voor hen een aantrekkelijke middenhuurwoning kunnen betrekken.
- Huishoudens met middeninkomens die nieuw op de markt komen, zullen bij een percentage van 4% betere kansen hebben om een middenhuurwoning te betrekken dan bij percentages van 6 of 8%. Dit omdat de huurprijs ten opzichte van het huidige niveau daalt, vooral in gebieden met een hogere marktdruk.
- Bij een percentage van 4% zal het huren gemiddeld relatief aantrekkelijker worden dan nu het geval is. Bij percentage van 6 of 8% is juist een omgekeerd effect te verwachten. Een belangrijke factor in de afweging tussen koop en huur is de vermogensopbouw door het stijgen van de woningwaarde. Indien deze verwachtingen (sterk) positief zijn zal kopen voor veel huishoudens aantrekkelijker blijven dan huren.
- Bij een WOZ-percentag e van 8% worden starters en andere middeninkomens die nieuw op de markt zijn nauwelijks geholpen omdat naar verwachting de huurprijzen niet lager worden. Ze zullen naar (tijdelijke) oplossingen zoeken om toch ergens te kunnen wonen, waarbij de oplossing sterk afhankelijk is van de marktdruk. Ze gaan bijvoorbeeld weer thuis wonen, zullen middenhuur en/of vrije sector woningen delen met andere middeninkomens of verhuizen noodgedwongen naar gebieden met een lagere marktdruk.

¹⁰⁴ We strepen in deze vereenvoudigde vergelijking kosten voor onderhoud en een hoger huurwaardeforfait weg tegen hypotheekrenteaf trek en het feit dat de woonlasten niet langer geïndexeerd worden voor inflatie.

¹⁰⁵ We strepen in deze vereenvoudigde vergelijking kosten voor onderhoud en een hoger huurwaardeforfait weg tegen hypotheekrenteaf trek en het feit dat de woonlasten niet langer geïndexeerd worden voor inflatie.

Mogelijke reacties van verschillende typen verhuurders

- Zullen bij een WOZ-percentagte die de huurprijzen omlaag dwingt te maken krijgen met rendementsverlies ten opzichte van het gemiddelde huidige rendement. Het percentage van de WOZ is daarbij niet direct gelijk aan de rendementseis van verhuurders. De rendementseis is namelijk sterk afhankelijk van andere factoren.
- In gebieden met relatief hoge marktspanning kunnen zij de maximale aanvangshuur verhogen tot aan de WOZ-waardegrens. De vraag is of dit gebeurt wanneer er sprake is van een relatief hoog WOZ-percentagte (waarbij dit sterk afhankelijk is van de marktspanning in het gebied), maar we houden er rekening mee dat wanneer dit mogelijk is, hier een stimulerende werking vanuit kan gaan.
- Hoe lager het gehanteerde WOZ-percentagte, hoe aantrekkelijker het voor huurders is om een woning te huren. Bij een WOZ-percentagte van 4% zal huren voor huurders min of meer vergelijkbare woonlasten met zich meebrengen in vergelijking tot kopen. Afgezet tegen de kosten bij koop van € 1.059 voor een koopwoning van € 293.400 staat een maximale aanvangshuur van € 978 per maand voor een woning met dezelfde WOZ-waarde. In deze situatie zal het voor verhuurders interessanter zijn om de woning te verkopen dan te behouden, omdat de kosten mogelijk hoger zijn dan de opbrengsten. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de rendementseisen en de kosten waarmee een verhuurder rekent.
- Risico dat verhuurders hun bezit beginnen te verkopen op het moment dat de rente fors gaat stijgen, omdat bij stijgende rentes de WOZ-waarden mogelijk gaan dalen, daarmee nieuwe huurders goedkoper kunnen huren en vervolgens de waarde van hun bezittingen zullen dalen. Dit is overigens sterk afhankelijk van de mate waarin de rente stijgt en waarin met andere investeringen rendement gemaakt kan worden.
- Zij zullen zich bij huurprijsreguleringen op basis van een percentage van de WOZ meer richten op gebieden met veel marktspanning. Het risico van een waardedaling is in landsdelen met minder marktspanning aanmerkelijk groter.¹⁰⁶
- De woningmarkt biedt met een opwaarts potentieel van 1% boven inflatie (op basis van tijdelijke cap op huurprijsontwikkeling) een uitzonderlijk rendement in een markt waarin er een overvloed aan kapitaal is en de rente laag. Daarnaast profiteren verhuurders van de waardeontwikkeling van woningen. Regulering van de maximale huurprijs van woningen zal de aantrekkelijkheid van het investeren wel kunnen verkleinen waardoor het risico bestaat dat een deel van de partijen investeringen in woningen zal verplaatsen naar andere (niet gereguleerde) segmenten en landen met minder (of andere vormen van) huurprijsregulering.
- De aantrekkelijkheid van het investeren in middenhuur is sterk afhankelijk van het rendement dat verhuurders kunnen maken. Wanneer de rendementen onder druk komen te staan door regulering van de maximale aanvangshuurprijs neemt de aantrekkelijkheid van het investeren in de middenhuur af en zal het niet gereguleerde deel van de huurwoningmarkt (met huurprijzen boven de € 1.000) mogelijk een interessanter investeringsperspectief bieden omdat andere rendementen mogelijk zijn. Dit is wel sterk afhankelijk van de vraag naar woningen met een huurprijs boven de € 1.000 in combinatie met de hoogte van de WOZ-waarde van woningen in gebieden.
- Het risico van 'luchtbellen' bestaat in de woningmarkt, maar omdat de huurprijzen bij regulering op basis van een (laag) percentage van de WOZ kunnen dalen, verlaagt dit mogelijk het risico van het knappen van de woningmarkt bubbels, terwijl dit risico in andere beleggings-categorieën waarschijnlijk groter is. Particulieren zullen grond en woningen waardevaster vinden dan aandelen. Tegelijkertijd zal het effect in een neergaande markt ook groter kunnen zijn omdat WOZ-waarde en huurprijs tot elkaar in verbinding staan. Een negatieve ontwikkeling van de woningwaarde en daarmee lagere huurprijzen zal verhuurders mogelijk eerder doen besluiten woningen af te stoten wat de prijzen weer verder doet dalen.

¹⁰⁶ Op basis van verkennend literatuuronderzoek en bureauexpertise Stec Groep (2021)

- **Institutionele partijen:**
Hieronder benoemen we enkele punten die daarnaast specifiek kunnen gelden voor institutionele verhuurders
 - Institutionele verhuurders hebben een belangrijke rol in nieuwe grootschalige (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen. Ze beleggen voornamelijk in de ontwikkeling van woningbouwprojecten en nemen daarbij grote aantallen huurwoningen af. Het mogelijke uitval effect van beleggingen in de nieuwbouw is dan ook het grootst voor institutionele beleggers. Het daadwerkelijke effect is echter moeilijk te duiden.
 - Institutionele verhuurders beleggen vaak in de gebieden met een hoge marktdruk. Dit zijn tevens de gebieden met hogere WOZ waarden en huurprijzen. Een hoog WOZ-percentage zal naar verwachting minder effect op hun activiteiten hebben dan een laag WOZ-percentage.
 - Bij investeringen in nieuwbouw zullen zij eerder kiezen voor een programma waarop geen regulering van toepassing is (het segment boven € 1.000). Belangrijke voorwaarde is dat er voldoende marktvraag is voor huurwoningen in deze duurder segmenten.
 - Institutionele verhuurders die in opdracht van pensioenfondsen beleggen werken vaak ook met een maatschappelijk rendement en hanteren daarvoor vaste beleggingscategorieën, waaronder middenhuur. Zij zullen daarom op complexniveau mogelijk accepteren dat een deel van de woningen onder invloed komt van regulering zolang het totale rendement niet onder druk komt te staan. Een gevolg kan zijn dat de huurprijzen van de woningen in het niet gereguleerde segment sneller stijgen om hiervoor te compenseren.
 - Is de maatregel structureel van aard dan zullen institutionele partijen voor woningen waarvoor onvoldoende rendement gehaald kan worden overgaan op (complexmatige) verkoop van woningen. Hierdoor neemt het aanbod huurwoningen af.

- **Particuliere verhuurders**
Hieronder benoemen we enkele punten die daarnaast specifiek kunnen gelden voor particuliere verhuurders
 - Zullen woningen met een lage WOZ-waarde opkopen, deze opknappen, een beperkt deel verkopen en op basis van de fors gestegen WOZ-waarde de huur op een hoger niveau kunnen vastklikken. Hiermee kunnen woningen alsnog het middenhuursegment (tot € 1.000) ontstijgen.
 - Woningen zullen in gebieden met hoge marktspanning nog vaker dan nu al het geval is gesplitst gaan worden. De WOZ-waarde van 2 gesplitste woningen is hoger dan de WOZ-waarde van de oorspronkelijke woning.
 - Heeft beperkt effect op vermogende ouders die een woning voor hun kind(eren) kopen en deze dus niet zullen verhuren in de markt. Mogelijk dat zij bij een lager WOZ-percentage in andere segmenten een woning kopen die op later moment 'vrij' te verhuren zijn op het moment dat kind(eren) elders wonen.
 - Particuliere verhuurders die bijvoorbeeld een ouderlijke woning geërfd hebben en momenteel verhuren, zullen hun huurinkomsten zien dalen (vooral bij lagere WOZ-percentages). Met dat zij investeringen op zich af zien komen om de woning energieneutraal te maken zullen mogelijk overwegen de woning te verkopen.
 - Vermogende particulieren blijven woningen kopen. Wel neemt de mate waarin zij dit doen naar verwachting af naarmate de aanvangshuur een lager percentage van de WOZ-waarde is.

- **Woningcorporaties**
 - Zullen hun positie in de middenhuur mogelijk heroverwegen op het moment dat regulering leidt tot een veranderende rol van beleggers in het middenhuursegment. Wanneer regulering leidt tot een terugtrekkende beweging van beleggers uit het (dan gereguleerde) middenhuursegment zal een deel van de woningcorporaties overwegen om het dan ontstaande gat willen opvullen (ook deels op verzoek van gemeenten). We verwachten dat op

de locaties waar beleggers zich mogelijk meer terugtrekken het beroep op woningcorporaties om in middenhuur te investeren groter zal worden. Vooral in gebieden waar beleggers te weinig marktdruk zien om te investeren zal vaker gekeken worden naar de corporatie om woningen in het gereguleerde middenhuursegment toe te voegen.

- Aan de andere kant kan de rol van de corporaties minder groot worden als de beleggers hun rol in de middenhuur oppakken.
- Het WOZ-percentage zal ook van toepassing zijn voor de woningen in het bezit van corporaties die nu 'vrij' boven de liberalisatiegrens worden aangeboden. Wanneer corporaties door regulering minder rendement maken op niet-DAEB activiteiten zal de verplichte afdracht en daarmee de capaciteit om te herinvesteren in DAEB-activiteiten kleiner kunnen worden.
- Woningcorporaties moeten investeringen in middenhuur (niet-DAEB) marktconform financieren. In beginsel gaat de corporatie daarbij uit van een voor hen marktconform rendement. Regulering van het middenhuursegment zal het rendement van woningcorporaties op deze middenhuurwoningen kunnen beperken.
- Voor corporaties kan regulering ook betekenen dat er vaker met beleggers samengewerkt kan worden in herontwikkelingsopgaven. Dit omdat beleggers bij regulering mogelijk vaker op zoek zullen gaan naar investeringsmogelijkheden buiten de geijkte plekken en daardoor herstructureringsprojecten interessanter worden.

Mogelijke reacties van partijen die overwegen te investeren in vrijesectorhuur

- Bij een hoog WOZ-percentage zullen partijen naar verwachting (blijven) investeren in het middenhuursegment (tot € 1.000), omdat er (afhankelijk van de marktdruk) aantrekkelijke rendementen gemaakt kunnen worden. Dit effect zal vooral kunnen optreden in een scenario met een WOZ-percentage van 8%, waarin de marktdruk hoog is en waardoor verhuurders ook kleinere studio's kunnen verhuren voor huurprijzen tot € 1.000. Omdat de vraag naar projecten en daarmee de prijzen voor vastgoed toenemen nemen de rendementen op termijn weer af¹⁰⁷.
- Bij een laag WOZ-percentage (bijvoorbeeld 4%) worden de (gemiddelde) rendementen getemperd waardoor het minder aantrekkelijk is voor partijen om te investeren in middenhuur. Hierdoor zal het aanbod op termijn kunnen afnemen. Bij een percentage van 8% gaat het juist vooral om het temperen van excessen in de woningmarkt.
- De concurrentie onder investeerders om woningen te kopen is groot. Wanneer het percentage van de WOZ -waarde weinig effect heeft op de businesscase van beleggers (in geval van hoog percentage is dit eerder het geval dan bij een laag percentage) bestaat het risico dat de concurrentie onder investeerders om woningen op te kopen niet afneemt. Hierdoor zullen de WOZ-waarden verder stijgen en daarmee ook de huren toenemen.
- De marktpartijen zullen zich in grootstedelijke gebieden focussen op panden die goed te splitsen zijn.
- De concurrentie onder investeerders om woningen op te kopen blijft, maar zal toch fors minder worden bij een lager percentage van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde zal minder hard stijgen.
- Bij een laag percentage (4%) van de WOZ-waarde zullen marktpartijen zich eerder focussen op de gebieden met hoge marktdruk, omdat hier de vraag het meest robuust is en de WOZ-waarden hoog, juist ook in tijden dat de marktomstandigheden veranderen. Daarmee is het risicoprofiel van investeren in middenhuur in gebieden met bovengemiddelde marktspanning lager dan in gebieden met minder marktspanning.
- Bij percentage van 6 of 8% zullen marktpartijen zich ook toeleggen op gebieden rondom de grootstedelijke gebieden.

Mogelijke reacties van projectontwikkelaars

- Projectontwikkelaars zullen gefocust zijn op het kleiner maken van woningen, omdat de WOZ-waarde van hele kleine woningen al een huur van € 1.000 - 1.200 zal opbrengen (bij een percentage van 6 tot 8%).

¹⁰⁷ Dit effect wordt ook wel Yield Compression genoemd.

- Zullen zich richten op het opkopen van transformatielocaties in gebieden met veel markspanning om hier (kleine) woningen te realiseren.
- Zullen meer druk gaan uitoefenen voor het toestaan van bouwen op greenfieldlocaties, buiten bestaand stedelijk gebied omdat ze hier betere rendementen kunnen maken dan op transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied.
- Bij een WOZ-percentage van 6 of 8% blijft het voor hen interessant om middenhuurwoningen te bouwen.
- Bij een laag WOZ-percentage zullen zij zich afkeren van gebieden met weinig marktspanning omdat de WOZ-waarde in gebieden met een lage marktspanning weinig investeringspotentie bieden bij regulering van de huurprijs op basis van een laag WOZ-percentage.
- Zullen bij een laag WOZ-percentage meer energie steken in het drukken van de bouwkosten, omdat dit een middel is om toch meer rendement te maken. Ze zullen onder andere druk gaan uitoefenen voor het realiseren van grote bouwprojecten, het toestaan van goedkopere materialen en het versneld inzetten van geprefabriceerde huizen, et cetera om daarmee de bouwkosten te verlagen.

Mogelijke reacties van gemeenten

- Hoe hoger het percentage van de WOZ, hoe meer gemeenten zullen inzetten op lokaal maatwerk waarin afspraken gemaakt worden over het percentage middenhuur, de aanvangshuur en uitpondtermijn van nieuwbouw. Dit om de bouw van woningen in de middenhuur af te dwingen. Daarbij zullen ze mogelijk geneigd zijn een kortere uitpondtermijn¹⁰⁸ te accepteren van nieuwbouw omdat ze inschatten dat ze anders de investeerders niet meekrijgen. Een kortere uitpondtermijn heeft enkel een negatief effect op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen wanneer de woningen na verkoop in het koopsegment terecht komen. Indien de woning (na verkoop aan een andere partij) wederom verhuurd zal worden is regulering op basis van de WOZ van toepassing. In dat geval is het effect op de beschikbaarheid in de middenhuur beperkt en afhankelijk van het effect van de meerjarige ontwikkeling van de WOZ-waarde.
- Het hanteren van een hoog percentage heeft een kleiner positief effect op het verbeteren van de beschikbaarheid van middenhuur. Gemeenten zullen daarom mogelijk in willen zetten op voorrangsregels voor sleutelberoepen op basis van lokaal maatwerk. Vraag is of het salaris van de sleutelberoepen dan regionaal afhankelijk moet gaan worden.
- Zullen wanneer marktpartijen niet investeren in middenhuur de druk op corporaties gaan uitoefenen om hen te bewegen in het niet-DAEB segment te investeren (binnen de wettelijke ruimte die de corporatie hiervoor heeft).
- Wanneer de marktpartijen geen middenhuur meer ontwikkelen als gevolg van de regulering zullen gemeenten mogelijk zelf middenhuurwoningen gaan bouwen en exploiteren.
- Zullen mogelijk vaker specifiek residueel grondprijsbeleid voor middenhuurwoningen vormgeven om toch nog middenhuurwoningen gerealiseerd te krijgen met een huur tot maximaal € 1.000 en € 1.200 in gebieden met grote marktdruk.
- Wanneer het vastgestelde percentage van de WOZ resulteert in het omlaaggaan van de huren zullen gemeenten minder belang hechten aan het inzetten op voorrangsregels voor sleutelberoepen op basis van lokaal maatwerk.
- In gebieden met hoge marktspanning zullen gemeenten minder geneigd zijn om separaat residueel grondprijsbeleid voor middenhuur vast te stellen en in gebieden met lage marktspanning meer geneigd zijn om kortingen op de grondprijzen verstrekken om toch nog middenhuurwoningen gerealiseerd te krijgen.

Overig relevante mogelijke reacties en risico's op basis van het gedachte-experiment:

- Hoe hoger het WOZ-percentage (4, 6 of 8%) hoe hoger het percentage van het inkomen dat middeninkomens besteden aan wonen en hoe minder vrij besteedbaar inkomen zij hebben voor overige consumptie.

¹⁰⁸ De uitpondtermijn: de termijn waarna een betrokken marktpartij de huurwoning mag verkopen op de vrije markt

- Bij hogere WOZ-percentages is er sprake van een groter risico op oplopende inflatie. Dit omdat de ECB voornemens is de kostenontwikkeling van wonen op te nemen in de index. Dit zal naar verwachting nog circa 5 jaar duren (aldus de ECB) omdat de systematiek overal geïntroduceerd moet worden. Hogere inflatie kan leiden tot andere neveneffecten, zoals hogere looneisen en daarmee versterking van de inflatoire trend.
- Bij een laag WOZ-percentage verminderen de lagere woonlasten de potentiële druk op de inflatie en kunnen daarmee indirect bijdragen aan de druk op hogere looneisen.
- De woningmarkt wordt zeer sterk bepaald door de renteontwikkelingen. De WOZ-waarde stijgt momenteel zeer sterk doordat consumenten heel weinig rente betalen en vastgoed als een zekere investeringscategorie wordt gezien. Op het moment dat de rente fors stijgt, zal de WOZ-waarde in beginsel fors moeten dalen.¹⁰⁹ Bij het hanteren van WOZ-percentage als uitgangspunt voor de berekening van de maximale huur zal de huurprijs van de woning met de waarde van de betreffende woning in beginsel mee moeten dalen. Hierdoor bestaat het risico dat investeerders niet langer investeren in middenhuurwoningen. Met andere woorden, in een scenario waarin de huur een percentage van de WOZ-waarde is, zal de middenhuur markt op termijn instabiel kunnen worden. Bij het hanteren van een hoog percentage zullen veranderingen een groter effect hebben. Bij een lager percentage bereikt de huur sneller de kritieke grens waaronder verhuurders kiezen om niet meer te verhuren.

6.4 Mogelijke effecten op de ontwikkelingssnelheid van woningen

Vóór inwerkingtreding van de maatregel

De projectontwikkeling is indirect afhankelijk van de investeerders die haar productie afneemt.

De huidige marktomstandigheden kenmerken zich door een overvloed aan kapitaal, waardoor de rente extreem laag is. Anders gesteld: er zijn voor de kapitaalmarkt onvoldoende investeringsmogelijkheden om hun vermogen te beleggen. Middenhuur is een beleggingscategorie met lage tot zeer lage risico's. Huishoudens hebben een hoge betalingsmoraal, zowel bij het betalen van hypotheek als van de huur. Tijdens de exploitatie is het risico daardoor grotendeels beperkt tot het leegstandsrisico tussen 2 huurders, renovatie en force majeure factoren waarbij woningen schade oplopen. Een groter risico vormen eventuele beleidswijzigingen en dat de waardeontwikkeling zich op termijn toch anders zal ontwikkelen dan gedacht. Een belangrijke factor hierin is een op termijn stijgende rente. In dat geval zal de waarde van woningen in de koopmarkt weer dalen.

De projectontwikkelaars verdienen momenteel meer aan woningen die voor het hogere vrije sector segment worden gebouwd dan aan woningen in het middenhuursegment. Er zijn daarom op dit moment relatief weinig prikkels om middenhuur te bouwen, anders dan de lokale overheid die x% middenhuur afdwingt. In deze situatie staan gemeenten onder druk van de projectontwikkelaars en investeerders om residueel te rekenen, aanvullende kortingen op de grondprijs te verstrekken en toe te staan dat de woningen kleiner worden.

Effecten op (middel)lange termijn

Door invoering van de maatregel om de aanvangshuur te begrenzen op een percentage van de WOZ-waarde, legt de overheid een norm vast. Het voordeel van een landelijke norm is dat de hele markt dit als een gegeven gaat beschouwen. Omdat er tegelijkertijd ook een gelijk speelveld wordt geschapen, waarin voor alle marktpartijen en alle deelsegmenten in de vrije sector dezelfde omstandigheden gelden, is dit in het algemeen iets wat de markt gemakkelijker accepteert. Er valt daardoor ook minder te onderhandelen met de gemeente. Voor projectontwikkelaars vervalt het voordeel van hogere marges op het hogere vrije-sectorsegment, omdat het percentage op alle WOZ-waarden van toepassing is.

¹⁰⁹ In de praktijk gebeurt dit overigens niet altijd, zo daalden in de periode 2009-2014 met lage verkoopprijzen van koopwoningen de WOZ-waarden niet altijd mee.

Uit de gedachte-experimenten komt duidelijk naar voren dat een hoog percentage van de WOZ-waarde nog steeds een zeer aantrekkelijk rendement voor de investeerders oplevert, op een niveau dat men elders in de markt vrijwel niet kan vinden. Projectontwikkelaars zullen in een 8%-scenario daarom meer middenhuurwoningen bouwen dan in een scenario met een laag percentage. Dit is sterk afhankelijk van de marktdruk in gebieden. Het initiële effect van een percentage van 8% is dat er in gebieden met hoge marktspanning amper of geen middenhuurwoningen meer zijn in de bestaande voorraad, omdat inmiddels (stand 2021) de WOZ-waarden zo hoog liggen dat een lagere huur in veel gevallen € 1.000 niet meer haalbaar is. Projectontwikkelaars zullen woningen kleiner gaan maken en zich daarnaast ook richten op het splitsen van bestaande woningen.

Naarmate het percentage van de WOZ-waarde lager vastgesteld wordt, zal de interesse om middenhuurwoningen te bouwen afnemen. Bij een 4%-scenario zal aanzienlijk minder gebouwd gaan worden dan in een 8%-scenario. Daar staat tegenover dat in een 4% scenario het aantal middenhuurwoningen toeneemt (als aandeel in de bestaande voorraad, mits woningen niet sneller worden uitgepond) doordat de lagere huur dan voor middenhuurinkomens nog wel betaalbaar is. Wel zullen projectontwikkelaars zich naarmate het percentage lager is, meer inspannen om de ontwikkelingskosten te verlagen, omdat het de enige manier is om toch nog wat meer rendement te halen.

Een ander middellange termijneffect is, dat de middenhuur markt naar mate het percentage van de WOZ-waarde hoger is, sterker afhankelijk wordt van de ontwikkelingen op de rentemarkt. Een hoger percentage zal de woningmarkt nog verder aanjagen en de woningmarkt destabiliseren. Bij een stijgende rente dalen de woningmarktprijzen dan sterker en daalt de onderliggende WOZ-waarde sterker, waardoor de interesse om middenhuur te bouwen extra sterk afneemt.

CONCLUSIES VERKENNING REGULERING VAN AANVANGSHUREN OP BASIS VAN WOZ-PERCENTAGE

Hieronder schetsen we de belangrijkste conclusies uit de verkenning van de regulering van aanvangshuren van huurwoningen in het middensegment (tot € 1.000) op basis van een percentage van 4, 6 of 8% van de WOZ-waarde. We gaan daarbij in op het effect op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, de bouwproductie en flankerend beleid.

De verbetering van de betaalbaarheid zal afhankelijk zijn van het gekozen WOZ-percentage en de ontwikkeling van de WOZ-waarde op termijn omdat:

- De gemiddelde huur op 5,5 - 5,6% van de WOZ-waarde ligt, waardoor bij een WOZ-percentage van 4% het aanbod voor huurders in de middenhuur initieel groter zou kunnen worden omdat de huurprijs ten opzichte van het huidige niveau daalt.
- In gebieden met lagere marktdruk kunnen WOZ-percentages verhoudingsgewijs hoger zijn om middenhuur af te dwingen.
- In gebieden met een hoge marktdruk een lager percentage van de WOZ nodig is om daadwerkelijk effect te zien van de maatregel. Het WOZ-percentage zal in gebieden met een hoge druk vooral de excessen (hoge huurprijzen) in de huurmarkt beïnvloeden.
- Bij een lager percentage het gat tussen sociale huur en middenhuur naar verwachting kleiner zal worden waardoor doorstroming gemakkelijker plaats kan vinden.
- De grenswaarde van de WOZ-waarde van de woning afhankelijk is van het gekozen WOZ-percentage. Een forse stijging van de WOZ-waarde kan daarbij negatief effect hebben op de betaalbaarheid van de middenhuur.
- De volatiliteit van de WOZ per jaar het een ingewikkelde en minder goed voorspelbare methode maakt.
- Hogere WOZ-percentages het – op momenten dat de rente erg laag staat – aannemelijker maken dat huurders hogere woninglasten hebben dan bij kopen. Middeninkomens die de mogelijkheid hebben stromen daardoor eerder door naar een koopwoning.

Beschikbaarheid in de middenhuur zal afhankelijk van het gekozen WOZ-percentage kunnen afnemen omdat:

- Met de regulering via een WOZ-percentage een deel van de excessen in de markt terug kunnen vloeien naar het middensegment waardoor het aanbod in de middenhuur op korter termijn verruimt.
- Er mogelijk op korte termijn sprake kan zijn van meer mutaties omdat zittend huurders alleen bij een nieuw contract voordeel hebben van de regulering.
- Wanneer de aantrekkelijkheid van het investeren in de middenhuur afneemt het niet gereguleerde deel van de huurwoningmarkt (met huurprijzen boven de € 1.000) mogelijk een interessanter investeringsperspectief bieden omdat andere rendementen mogelijk zijn.
- Verhuurders op termijn naar verwachting een deel van de woningen waarop onvoldoende rendement kan worden gemaakt zullen uitponden waardoor de beschikbaarheid in de middenhuur afneemt. Hierdoor vloeit aanbod van de huur- naar de koopmarkt.
- Bij percentages van 6 of 8% zullen deze effecten naar verwachting kleiner zijn dan bij een percentage van 4%.

Risico op afnemende bouwproductie middenhuur wanneer rendementen onder druk komen te staan, omdat:

- De aantrekkelijkheid van het investeren in de middenhuur afneemt en andere segmenten / investeringen aantrekkelijker worden.
- Regulering een negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van verhuurders.
- Percentages van 6 of 8% gemiddeld genomen een kleiner (drukkend) effect zullen hebben op de businesscase van verhuurders waardoor investeren in nieuwe huurwoningen aantrekkelijk blijft.
- Wanneer het aandeel van de WOZ-waarde onder 4% komt wordt dit naar verwachting anders, omdat er dan een fors verschil bestaat tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij verkoop.
- Marktpartijen zich bij huurprijsreguleringen op basis van een percentage van de WOZ meer zullen richten op gebieden met veel marktspanning.
- Projectontwikkelaars in gebieden met grote marktspanning gefocust zullen zijn op het kleiner maken van woningen, omdat de WOZ-waarde van hele kleine woningen al een huur van € 1.000 - 1.200 zal opbrengen (bij een percentage van 6 tot 8%);
- Een laag WOZ-percentage weinig investeringspotentie biedt in gebieden met weinig marktspanning.
- Het risico van een waardedaling is in landsdelen met minder marktspanning aanmerkelijk groter.

Aanvullende maatregelen dienen genomen te worden om de werking van de maatregel te borgen omdat:

- De maatregel enkel stuurt op de aanvangshuurprijs. Voor het sturen op de jaarlijkse indexatie van de huurprijs een aanvullende maatregel genomen dient te worden.
- Om ervoor te zorgen dat een maatregel niet leidt tot tekorten in de bestaande woningvoorraad en de bouwproductie is een stimuleringsregeling mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van subsidiëring.
- Flankerend beleid belangrijker wordt bij een lager WOZ-percentage.

In hoofdstuk 7 gaan we verder in op de mogelijke maatregelen die de regulering kunnen versterken.

7 Mogelijke maatregelen die effect regulering versterken

In dit hoofdstuk gaan we in op de mogelijke maatregelen die aanvullend genomen kunnen worden om de mogelijk meest kansrijke vormen van regulering uit voorgaande hoofdstukken beter aan te laten sluiten bij het doel van de regulering, of deze te versterken. Met andere woorden: welke maatregelen dragen aanvullend op de vormen van regulering bij aan het vergroten van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor mensen met een middeninkomen? Voor de selectie van deze versterkende maatregelen is gebruik gemaakt van de verkenning uit bijlagen B en C van dit onderzoek.

7.1 Regulerende maatregelen

Reguleren van de huurprijsontwikkeling kan bijdragen aan betere betaalbaarheid op langere termijn

De regulering op basis van het WWS en de regulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde heeft in beginsel alleen effect op de vastgestelde maximale huurprijs van een woning. Om naast de aanvangshuurprijs ook op de huurprijsontwikkeling te sturen is een aanvullende maatregel van belang om betaalbaarheid en beschikbaarheid op langere termijn te kunnen borgen. In het geval van regulering op basis van het WWS worden de punten jaarlijks geïndexeerd. Doortrekken van het huidige systeem biedt daarmee de mogelijkheid voor een indexatie van de maximale aanvangshuren voor huurwoningen in de vrije sector. De maatregel waarin op basis van een percentage van de WOZ de huurprijs wordt vastgesteld is een veel volatielere maatregel, omdat de WOZ-waarde grotere schommelingen kent. In dit geval maakt een vooraf vastgestelde huurprijsontwikkeling de maatregel veel voorspelbaarder.

Sinds 1 mei 2021 is de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector (voor een periode van drie jaar) gemaximeerd op inflatie + 1%. Een doortrekking van deze maatregel voor de duur van de regulering is daarom goed denkbaar om de betaalbaarheid van huurwoningen ook op de langere termijn te borgen. Dit geldt zowel voor een regulering op basis van het WWS als een regulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde.

Inkomensgrenzen en de huurprijsontwikkeling moeten in hetzelfde tempo geïndexeerd worden om te borgen dat de doelgroep in omvang stabiel blijft. Wanneer niet evenredig wordt geïndexeerd is er mogelijk een steeds grotere groep (afkomstig uit de doelgroep voor sociale huur) aangewezen op het middeldure huursegment. Daarmee neemt de druk op het middeldure huursegment verder toe.

Aanpassing van de liberalisatiegrens kan huurders in de middenhuur betere huurbescherming bieden

Alleen huurders van woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens¹¹⁰ (op basis van puntentelling WWS) hebben toegang tot de Huurcommissie. Voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens telt dat niet. Een mogelijkheid om huurders in het middensegment meer huurbescherming te geven is door de liberalisatiegrens te verhogen. Meer huurders krijgen daarmee toegang tot de huurcommissie en is

¹¹⁰ Liberalisatiegrens 2021 is vastgesteld op € 752,33

huurbescherming ook van toepassing. In de gereguleerde sector doet de Huurcommissie een bindende uitspraak bij geschillen over de huurprijs, servicekosten, gebreken of de huurverhoging.

Voor het aanpassen van de liberalisatiegrens is zowel in geval van het doortrekken van het WWS als de regulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde een wetswijziging noodzakelijk. Een kanttekening bij het aanpassen van de liberalisatiegrens is dat ook de verhuurdersheffing van toepassing zal worden voor het deel van de corporatiewoningen dat onder de nieuwe liberalisatiegrens komt te vallen.

Toewijzing van middenhuurwoningen aan specifieke doelgroepen om beschikbaarheid te vergroten

Het sturen op dat middeninkomens in aanmerking komen voor middenhuurwoningen kan als een mogelijke flankerende maatregel bovenop het reguleren van de aanvangshuurprijzen worden gezet, zodat de gereguleerde woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bedoelde groep terecht komen. Gemeenten kunnen momenteel al lokaal sturen op de toewijzing van de huurwoningen aan bepaalde inkomensgroepen. Hiervoor kunnen zij gebruik maken van verduidelijkte mogelijkheden op basis van de Wet Maatregelen Middenhuur. Op lokaal niveau vraagt dit om het invoeren van een huisvestingsvergunning voor de middenhuurwoningen. Ook zal de gemeente moeten handhaven op de navolging van de maatregel.

Daarnaast kan gedacht worden aan het maken van beleid voor gemeenten zodat zij kunnen kiezen om gebruik te maken van de optie om sleutelberoepen voorrang te verlenen en de sleutelberoepen in hun stad aan te wijzen. Dit is flankerend beleid dat op grond van de Huisvestingsverordening mogelijk gemaakt kan worden. Het verhuren aan sleutelberoepen kent (net als verhuring aan middeninkomens) de kanttekening dat de huishoudens die niet tot de doelgroepenomschrijving behoren minder kans zullen maken op een woning in middenhuur.

Het beleidsmatig borgen van ontwikkeling middenhuur om beschikbaarheid te vergroten

Wanneer er geen aanvullende eisen gesteld worden aan het realiseren van een aandeel woningen in het middensegment in de nieuwbouw is de kans aanzienlijk dat dit segment minder of niet meer tot stand komt. Om de nieuwbouwontwikkeling van middenhuurwoningen te borgen kunnen op lokaal niveau beleidsmaatregelen genomen worden. Dit flankerend beleid is lokaal en kan lokaal worden vastgesteld in gemeentelijk beleid en vervolgens worden verankerd in Anterieure Overeenkomsten of in gronduitgiftecontracten. Bijvoorbeeld door het opnemen van een vast percentage middenhuur in een bestemmingsplan.

7.2 Stimuleringsmaatregelen

Stimuleren van verhuur middenhuurwoningen vergroot beschikbaarheid en betaalbaarheid

Om de verhuur van middenhuurwoningen te stimuleren is het denkbaar om de verhuurder een vergoeding te geven wanneer deze de woning vrijwillig in een gereguleerd middensegment aanbiedt en de woning ook daadwerkelijk toewijst aan een middeninkomen. Omdat de regeling op basis van vrijwilligheid is, kan een verhuurder er zelf voor kiezen om wel of niet mee te doen. Deze vorm van stimulering is gebaseerd op buitenlandse voorbeelden die van toepassing zijn in onder andere Duitsland en Zweden (zie bijlage B).

Voor de financiering van de stimuleringsmaatregel zou een landelijk fonds kunnen worden opgezet. Daarnaast is het voor de uitvoer van de stimuleringsmaatregel van belang om goede voorwaarden te stellen ten aanzien van het gebruik van het fonds. Te denken valt aan de duur van de regeling, de voorwaarden om er gebruik van te mogen maken en wanneer de regeling stopt. Denk aan de voorwaarden voor hoe lang en hoe vaak er gebruik kan worden gemaakt van het fonds, voor welk bedrag de verhuurder gecompenseerd kan worden (op basis van prijs / kwaliteit), welke doelgroep de huurwoning aan verhuurd dient te worden en of er een regionale differentiatie van toepassing is. De stimuleringsmaatregel kan ook worden gezien als compensatie voor vermindering van de verdien capaciteit van de eigenaar, om zo het investeringsvermogen in de middenhuur op peil te houden. De oprichting van een dergelijk stimuleringsfonds inclusief de gestelde voorwaarden vraagt om verdere uitwerking.

Subsidiëring aan sleutelberoepen in gebieden met hoge spanning om betaalbaarheid te vergroten

Ook kan overwogen worden om een subsidiëring aan bepaalde sleutelberoepen te verstrekken in gebieden waar de marktspanning het hoogst is en de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen laag. Het gaat in het geval van sleutelberoepen vaak om ambtelijke beroepen (in dienst van de overheid), zoals sommige beroepen in de zorg, het onderwijs en dergelijke. Een subsidiëring door het Rijk aan huishoudens in deze sleutelberoepen zal de betaalbaarheid van middenhuurwoningen voor deze groep huishoudens kunnen vergroten.

Stimuleringsregeling om bouwproductie en daarmee beschikbaarheid middenhuur te stimuleren

Regulering van het middenhuursegment zal er mogelijk in resulteren dat projecten met middenhuurwoningen vaker onrendabel zullen zijn. Om onrendabele projecten met middenhuur toch gerealiseerd te krijgen kan overwogen worden een stimuleringsregel in te voeren die vergelijkbaar is met de Woningbouwimpuls¹¹¹. Daarnaast kan een gemeente op lokaal niveau de ontwikkeling van middenhuur financieel aantrekkelijker maken door specifiek grondprijnsbeleid te voeren.

¹¹¹ Dit wordt gelijktijdig met dit onderzoek nader verkend door Brink.

8 Conclusies

In deze verkenning is onderzocht hoe regulering van het middenhuursegment kan bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor de middeninkomens. We gaan hierna kort in op de belangrijkste conclusies uit deze verkenning.

Afbakening maatregel afhankelijk van druk op de woningmarkt

Op basis van de twee uitgewerkte maatregelen (Huurprijsregulering op basis van WWS en op basis van een percentage van de WOZ) zijn telkens drie scenario's geschetst. De afbakening van de scenario's is logischerwijs sterk bepalend voor het bereik van de maatregel. Zo heeft regulering op basis van 170 WWS-punten +10% of 187 WWS-punten alleen effect op het middenhuursegment en zal 250 WWS-punten de regulering van vrijwel het gehele vrijesectorhuur segment betekenen. Voor de regulering op basis van een percentage van het WOZ is alleen gekeken naar het middenhuursegment (tot € 1.000).

Tegelijkertijd is het effect ook sterk afhankelijk van de marktdruk. Zo zullen bij een vastgesteld WWS-percentage woningen in gebieden met een hoge marktdruk (en daardoor hogere WOZ-waarde) het gereguleerde middenhuursegment sneller ontstijgen. Ook zal een woning bij een hoog WOZ-percentage bij hoge marktdruk (en daardoor hogere WOZ-waarde) het gereguleerde middenhuursegment sneller ontstijgen. Daarom zal regulering in gebieden met een hoge druk vooral excessen (te kleine woningen voor te hoge bedragen) tegengaan.

Regulering kan bijdragen aan verbeterde betaalbaarheid van woningen

Bij regulering neemt de betaalbaarheid van woningen voor nieuwe huurders op korte termijn naar verwachting toe, omdat in veel gevallen de huurprijs afneemt door regulering. Voor zittende huurders heeft regulering geen direct effect. Daarnaast kan regulering een betere overgang mogelijk maken tussen het gereguleerde deel en de vrije sector omdat het verschil in huurkosten tussen de (huidige) sociale sector en het middenhuursegment kleiner wordt.

Regulering heeft vrijwel altijd effect op het rendement en de investeringscapaciteit van verhuurders

Zoals uit de verkenning blijkt, heeft regulering vrijwel altijd effect op het rendement en de investeringscapaciteit van verhuurders. Wanneer rendementen onder druk komen te staan neemt het risico van uitponding toe. Op dat moment vloeit aanbod van de huur- naar de koopmarkt, zal de investeringscapaciteit weglekken naar het buitenland en niet langer beschikbaar zijn voor de Nederlandse middenhuursector en zal er geen aanvulling van de woningvoorraad door nieuwbouw of transformatie plaatsvinden. Ook zullen verhuurders zich mogelijk meer gaan toeleggen op investeringen in marktsegmenten die niet gereguleerd worden. Dit is sterk afhankelijk van de marktdruk in gebieden en daarmee de marktruimte om te investeren. Het risico bestaat dat het aanbod hierdoor op termijn afneemt.

Borging van middenhuur in beleid belangrijk om bouwproductie te garanderen

Wanneer middenhuur door regulering een minder aantrekkelijke investering is kan het zijn dat partijen niet meer zullen investeren in de ontwikkeling van nieuwe middenhuurwoningen. Om na regulering te voorkomen dat er geen ontwikkeling meer plaats heeft, is borging van middenhuur in beleid belangrijk. Op lokaal niveau kunnen gemeenten verschillende maatregelen nemen, zoals het vastleggen van een percentage middenhuur in een ruimtelijk programma. Gewaakt moet worden dat dit niet leidt tot een stapeling van eisen in het middenhuursegment.

Stimuleringsmaatregelen nodig om bouwproductie op peil te houden

Uit de verkenning komt verder naar voren dat een maatregel die bijdraagt aan de betaalbaarheid vaak een negatief effect heeft op de beschikbaarheid van middenhuur. Om dat effect te dempen kan gedacht worden aan het invoeren van een stimuleringsregeling. Deze kan de vorm hebben van subsidie aan de verhuurder van een middenhuurwoning. Om ook de nieuwbouwproductie van middenhuur op peil te houden kan

daarnaast gedacht worden aan een aanvullende stimuleringsmaatregel aan bijvoorbeeld de ontwikkelaar, of het rekenen met specifieke (gemeentelijke) grondprijzen voor middenhuur om te compenseren voor de beperking van het verdienvermogen.

Tijdelijke invoer van een maatregel denkbaar, biedt mogelijkheden voor monitoring en bijsturing

De problemen in de middenhuur houden verband met de hogere marktdruk, snelle(-re) prijsstijgingen en de lage rente. Ook zijn er voor beleggers weinig andere investeringsalternatieven in de huidige markt. Op termijn zouden de marktdruk en de prijsstijgingen kunnen temperen of de rente kunnen toenemen door veranderende economische omstandigheden. Wanneer de woningmarkt zich meer ontspant en alternatieve investeringsmogelijkheden toenemen zal het risico dat beleggers niet meer investeren in de middenhuur groter worden. Mogelijk is hier dus sprake van een tijdelijk effect, waarmee onderbouwd kan worden dat een tijdelijke invoer van een maatregel denkbaar is. Een tijdelijke invoer van een maatregel biedt de mogelijkheid om te monitoren en bij te sturen, ook op eventuele ongewenste effecten van de regulering. Optioneel kan daarom overwogen worden om maatregelen in eerste instantie tijdelijk te introduceren en de effecten daarvan te evalueren, gekoppeld aan de marktspanning in het middensegment.

Bijlage A: Verkenning op hoofdlijn van mogelijke huurprijsreguleringen

In dit hoofdstuk staan mogelijke huurprijsreguleringen uitgewerkt. Achtereenvolgens gaat het om de volgende maatregelen:

- Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS)
- Regulering van (maximale) aanvangsprijzen door afschaffing van het effect WOZ-waarde in het WWS
- Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde
- Regulering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije huursector
- Stimulering van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen
- Flexibel huren middeninkomens

Per mogelijke regulering werken we naast het doel van de maatregel een beschrijving van de werking van de maatregel in beeld en gaan we in op de volgende aspecten:


- Voor- en nadelen van de maatregel gezien vanuit Rijksdoelstellingen
- Inschatting effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens)
- Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen
- Samenhang met andere beleidsregels
- Overige effecten en risico's

In dit onderzoek signaleren we alleen op hoofdlijn eventuele juridische implicaties van maatregelen. Het is echter belangrijk dit separaat meer uitvoerig te doen.

JURIDISCHE ASPECTEN RONDOM HUURPRIJSREGULERING DIE NADER IN BEELD BRENGEN

De maatregelen die in deze verkenning aan de orde komen hebben een nauwe relatie met de wet- en regelgeving rondom onder meer het eigendomsrecht, de mate waarin eventuele vormen van huurprijsregulering een inbreuk betekenen op het eigendomsrecht, en of deze inbreuk proportioneel is. De maatvoering van de regulering is daarbij bepalend voor de mate waarin het inbreuk heeft. Zo heeft reguleren op basis van 250 WWS-punten grotere/meer juridische gevolgen dan regulering op basis van 170 WWS-punten +10%.

A. Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS)

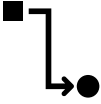


Maatregel	Doel	Beschrijving / werking maatregel
<p>Met deze mogelijke maatregel woningen tot een vastgestelde WWS-puntengrens een huurprijs hebben die niet hoger mag liggen dan het bedrag dat in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte gekoppeld is aan het aantal punten dat de woning waard is.</p> 	<p>Regulering van maximale huurprijs voor woningen met meer dan 142 WWS-punten (prijspeil 2021 met liberalisatiegrens op € 752,33).</p> <p>Maatregel zet in op aanvangshuur bij nieuw contract.</p> <p>Maatregel heeft betrekking op nieuwbouw en bestaande woningen.</p>	<p>Voor huurwoningen is het zogenaamde woningwaarderingstelsel opgesteld. Allerlei elementen van een woning leveren in dit stelsel een bepaald aantal punten op. Elementen die meetellen voor de berekening van het aantal punten zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vloeroppervlakte, • het aantal kamers, • buitenruimte, • het aantal toiletten, • energiezuinigheid, • de WOZ-waarde. <p>Alle woningen tot 142 punten (prijspeil 2021) vallen volgens de huidige wet onder het geregleerde segment. De huurprijs mag voor deze woningen daarom niet hoger zijn dan het huurbedrag dat in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte gekoppeld is aan het aantal bijbehorende punten.</p> <p>Voor woningen vanaf 142 punten geldt geen huurprijsregulering. Een verhuurder en huurder mogen iedere aanvangshuurprijs overeenkomen die zij willen.</p> <p>De huurprijsregulering kan erin bestaan het woningwaarderingstelsel uit te breiden voor woningen met een hoger puntenaantal (Dit door de liberalisatiegrens te verhogen). Bijvoorbeeld tot en met 187 punten, met een huur tot circa € 1.000 (prijspeil 2021), of een hoger aantal punten, met een bijpassende huur.</p>
<p>Voordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direct invloed op aanvangshuur van betrokken woningen. • Direct invloed op huurprijsontwikkeling van betrokken woningen. • Huurprijsontwikkeling en loonprijsontwikkelingen kunnen in balans gebracht worden (Nota Bene: de huurprijsontwikkeling in het geregleerde segment is sinds 1990 gemiddeld genomen hoger geweest dan de loonontwikkeling sinds 1990¹¹²). • Voorkomt grote huurprijsstijgingen (bij aanvang) in het segment dat geregleerd is door WWS-punten. • Sluit aan bij bestaande systematiek van WWS-punten en is bekend bij alle marktspelers. • Biedt in combinatie met een huisvestingsverordening de mogelijkheid om beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen te verbeteren voor specifiek mensen met een middeninkomen. 		<p>Nadelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beleidsrust bij beleggers, wat kan leiden tot heroverwegingen in acquisitie en portefeuillestrategie. Dit gaat af van de aandacht voor het toevoegen van meer woningen in de vrijesectorhuur¹¹³. • Naar verwachting alleen korte termijn positief effect op doelstelling van betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens. Door heroverwegingen in acquisitie en portefeuillestrategie van verhuurders kan op lange termijn de regulering vanwege een verminderd investeringsklimaat juist negatieve gevolgen hebben voor het aanbod middenhuurwoningen¹¹³. • Lagere huurprijs kan resulteren in verminderde doorstroming vanuit middenhuur naar hogere segment. • Particuliere beleggers beheren en onderhouden vaak oudere panden in stadscentra. Bij regulering van de aanvangshuurprijzen op basis van het WWS (en daardoor verminderende huuropbrengsten) bestaat de kans dat investeringen in- en verduurzaming van dergelijke panden negatief beïnvloed wordt. Dit heeft zijn effect op (de uitstraling van) binnensteden¹¹⁴.
<p>Inschatting effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens. • Bestaand tekort aan middenhuurwoningen wordt niet ingelopen. Leidt zonder aanvullende andere afspraken over het aandeel middenhuur per programma tot vermindering van nieuwbouw in het middenhuursegment wanneer middenhuur door de regulering niet meer als een rendabele investering wordt gezien. Naar verwachting heeft de maatregel als gevolg dat (particuliere) verhuurders sneller zullen overgaan tot uitpanden¹¹⁵. 	

¹¹² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar>

¹¹³ Expertpanel, 2021.

¹¹⁴ Vastgoedbelang gedurende expertpanel, 2021.


¹¹⁵ IVBN, Vastgoedbelang gedurende expertpanel 2021.

	<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van de hoogte van de begrenzing van WWS-punten heeft deze maatregel naar verwachting grote gevolgen voor eigenaren. Dit heeft mogelijk ook juridische implicaties die nader verkend moeten worden, zoals de vraag of sprake is een gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht en een verkenning van de proportionaliteit van de maatregel. De mogelijke juridische implicaties vallen buiten deze verkenning. • Op (middel)lange termijn is de kans aanzienlijk dat op plekken met hoge marktdruk (zonder aanvullend beleid) geen nieuwbouw in dit segment wordt toegevoegd, omdat de middenhuur minder rendabel te ontwikkelen is dan vrijesectorhuur of koopwoningen. Betaalbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens • Voor woningen in betreffende segment is sprake van een gereguleerde huur en huurprijsstijging, en daarmee een gegarandeerde huurprijsontwikkeling. De kloof in prijs tussen het gereguleerde segment en het segment vanaf 187 punten zal echter groot zijn, zoals dat geldt voor iedere begrenzing in WWS-punten waarin veel woningen net onder en net boven zitten¹¹⁶. • Uitgaande van een regulering van alleen het middenhuursegment (bijvoorbeeld tot 187 WWS-punten) ontstaat er op korte termijn naar verwachting een betere betaalbaarheid van woningen tot aan het aantal WWS-punten, immers: de huur van woningen zal in voorkomende gevallen worden verlaagd bij nieuwe contracten, eventueel op basis van een uitspraak van de huurcommissie. Het is echter geen garantie dat dit gebeurt.
<p>Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> 	<p>Ontwikkeling van huurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grootschalige gebiedsontwikkelingen (zonder aanvullend beleid gericht op de segmentatie) worden minder ondersteund door het vliegwielt dat beleggers in één keer een groot aantal woningen afnemen waardoor de gebiedsontwikkeling van start kan gaan. Dit werkt vertragend in de gebiedsontwikkeling. Beleggers vormen een belangrijke factor in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en de transformatie van gebieden en bestaand vastgoed¹¹³. Zie ook doorrekening Brink, 2021 • Het verhuurrisico voor verhuurders wordt kleiner (want lagere huurprijzen), maar lagere huurinkomsten hebben invloed op het Bruto AanvangsRendement (BAR) bij gelijkblijvende of stijgende stichtingskosten. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid tot het investeren in middenhuurwoningen voor beleggers verkleind. • Het wordt complexer om programma's met middenhuur gerealiseerd te krijgen. Dit heeft effecten op de bouwproductie van de middenhuur, en van alle gemengde programma's. Deze effecten kunnen weerslag hebben op de snelheid van de gebiedsontwikkeling en de lengte van onderhandelingsprocessen¹¹³. • De rendementseis van beleggers zal vanwege de regulering niet perse hoger of lager uitvallen. Vanwege de lagere huurprijzen zal het daadwerkelijke rendement (IRR) lager uitkomen waardoor er eerder gekozen zal worden voor andere 'asset classes' zoals aandelen of obligaties. Met name voor de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen zal dit van invloed zijn¹¹⁷. <p>Exploitatie van huurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De huurprijsontwikkeling in het gereguleerde segment sluit over het algemeen aan bij de gemiddelde huurprijsontwikkeling in portefeuilles van institutionele beleggers. Er zijn echter ook huurprijzen die een flink hogere (en lagere) huurprijsontwikkeling kennen. Beleggen in huurwoningen wordt echter voor alle beleggers minder aantrekkelijk, omdat men geen beleidsvrijheid heeft om afhankelijk van marktdruk en aantrekkelijkheid te differentiëren in prijsontwikkeling <small>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</small> • Verhuurders zullen in de nieuwbouw of renovatie van woningen waar de marktdruk dat toelaat streven naar toevoeging van punten tot boven de WWS puntengrens, om daarmee beleidsvrijheid te hebben in de huurprijsontwikkeling. Hiermee wordt er mogelijk geen of minder nieuwbouw toegevoegd in het gewenste betaalbare segment (tenzij er programmatische afspraken aan gekoppeld worden: zoals een aandeel middenhuur tot € 1.000 per maand van bijvoorbeeld 15%). Deze maatregel maakt het met andere woorden belangrijker dat gemeenten een vast aandeel middenhuur in hun woningbouwprogramma's borgen. • Verhuurders zullen woningen op locaties met een hoge marktdruk zeer waarschijnlijk vaker uitponden¹¹⁸.
<p>Samenhang met andere beleidsregels</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De werking van deze maatregel hangt zeer sterk af van flankerend beleid. Wanneer er geen aanvullende eisen gesteld worden aan het realiseren van een aandeel woningen in het middensegment in de nieuwbouw is de kans aanzienlijk dat dit segment niet meer tot stand komt. Dit flankerend beleid is lokaal en kan lokaal worden vastgesteld in gemeentelijk beleid en vervolgens worden verankerd in Anterieuere Overeenkomsten of in gronduitgiftecontracten.

¹¹⁶ Vastgoedbelang gedurende expertpanel, 2021. Beleggers geven aan dat de compensatie van investeringen in WWS-punten niet voldoende is om investeringen in de verduurzaming te dekken.

¹¹⁷ Beleggers gedurende expertpanel, 2021.

¹¹⁸ IVBN in expertpanel

	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten zullen steviger inzetten op lokaal maatwerk voor middenhuur, om ervoor te zorgen dat de benodigde aandelen in het programma ook gerealiseerd worden. Omdat het moeilijker zal zijn een business case met middenhuur rendabel te maken, betekent dit dat het onderhandelingsproces rondom nieuwe gebiedsontwikkelingen complexer zal zijn en dat het realisatietempo van nieuwbouw zal vertragen¹¹⁹. • Denkbaar is dat projecten met middenhuurwoningen vaker onrendabel zullen zijn en dat er meer projecten met middenhuurwoningen worden ingediend voor de Woningbouwimpuls. • Gemeenten zullen vaker gebruik maken van de Wet Maatregelen Middenhuur, omdat middenhuur schaarser kan worden. Op grond van de huisvestingswet kunnen gemeenten aantonen dat er schaarste is aan middenhuurwoningen en vervolgens vergunningsplichtig maken en eisen dat deze worden toegewezen aan middeninkomens. • Denkbaar is voorts dat corporaties de geboden ruimte om actief te investeren in het middensegment op grond van de Wet Maatregelen Middenhuur en het gedurende drie jaar buiten werking stellen van de Markttoets minder zullen benutten. • Stapeling van gemeentelijke en landelijke eisen: zoals duurzaamheidsmaatregelen, beschikbaarheid aan sleutelberoepen, jaarlijkse huurverhoging, opkoopbescherming, aanpassing van de overdrachtsbelasting, aangescherpte huisvestingsverordeningen maken het moeilijker om te komen tot een rendabele business case.
<p>Overige effecten en risico's</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Deze maatregel heeft een relatie met verschillen in rendementseisen tussen verschillende marktpelers (in de praktijk hanteren verhuurders zeer verschillende rendementseisen. Voor corporaties geldt dat ze over het algemeen niet investeren in middenhuur vanuit rendementsdoelstellingen, maar vaker vanuit portefeuille en sociale doelstellingen. Vanuit deze overwegingen nemen sommige corporaties ook genoegen met een lager rendement dan institutionele en/of particuliere beleggers wellicht zouden doen. Daarnaast zijn er – afhankelijk van de rechtsvorm die de middenhuur exploiteert verschillen in financieringsmogelijkheden tussen verschillende soorten beleggers en woningcorporaties (zie ook hoofdstuk 2 voor een uitgebreidere toelichting.), mede afhankelijk van kredietwaardigheid, rechtsvorm, investeringsdoelen. Dit vergt naar verwachting een nadere juridische verkenning in relatie tot Europese regelgeving. • Deze maatregel heeft mogelijk vergaande juridische risico's die nader verkend dienen te worden, op het vlak van EHRM en proportionaliteit. Dit valt echter buiten deze verkenning. • Er kan een grote diversiteit aan maatregelen voor lokaal maatwerk gaan ontstaan, waardoor de transactiekosten in het middensegment omhoog gaan, ten koste van het verdienvermogen. • Wanneer middenhuur op termijn vermindert of ontbreekt in wijken gaat dit ten koste van de sociale mix en draagkracht van wijken. • Vermindering van de middenhuur is een (verdere) belemmering voor de doorstroming uit het sociale segment. Dat betekent dat dit een extra druk op de sociale voorraad zet, en dat er meer behoefte is aan sociale woningen en dat het aandeel goedkope scheefwoners toeneemt¹²⁰.

HUISVESTINGSVERORDENING 2019 DEN HAAG

De gemeente Den Haag heeft in de Huisvestingsverordening 2019 opgesteld om woningschaarste en indirect hoge stijging van huurprijzen tegen te gaan. Deze verordening trad in werking met ingang van 1 juli 2019 en vervalt uiterlijk per 1 juli 2023.

In deze verordening wordt het verhuurders verboden om goedkope én middeldure woonruimte te verhuren aan huurders zonder Huisvestingsvergunning. De grens ligt bij 185 WWS-punten en/of een huurprijs van maximaal € 975,92 (prijsspeil 01/06/2021). Binnen de categorie woningen met een huurprijs tussen de € 752,33 (liberalisatiegrens 2021) en € 975,92 wordt een Huisvestingsvergunning enkel verleend aan eenpersoonshuishoudens met een maximaal inkomen van € 60.063 (norm 2021) of meerpersoonshuishoudens met een maximaal inkomen van € 70.036 (norm 2021).

¹¹⁹ Zie ook: Stec groep: '80% woningbouwprojecten is vertraagd: gemiddeld 10 jaar doorlooptijd', 2018.

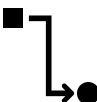

¹²⁰ Zie ook: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2020/05/Stec-Groep-Benchmark-middenhuur-corporaties-1.pdf>

B. Regulering van (maximale) aanvangsprijzen door vermindering effect WOZ-waarde in WWS-systeem

Maatregel	Doel	Beschrijving / werking maatregel
<p>Voorstel om de WOZ-waarde <u>in zijn geheel</u> niet mee te laten tellen voor het aantal punten in het woningwaarderingsstelsel.</p> <p><i>AI INGEBRACHT BESLUIT</i> <i>In november 2020 is al een voorstel ingebracht door de minister voor een maximering van de puntentoekenning voor de WOZ-waarde tot 33%. De huren kunnen hierdoor minder snel stijgen en meer woningen blijven behouden voor de sociale woningvoorraad. Deze maximering vergt aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het ontwerpbesluit daarvoor is in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure toegezonden aan beide kamers van de Staten-Generaal. Definitieve vaststelling van het besluit vergt nog dat het ontwerpbesluit zal worden voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State¹²¹.</i></p> 	<p>Effect gestegen WOZ-waarde door gestegen woningprijzen teniet doen.</p> <p>Maatregel zet in op aanvangshuur bij nieuw contract.</p> <p>Maatregel heeft betrekking op nieuwbouw en bestaande woningen.</p>	<p>Op dit moment telt de WOZ-waarde mee in het berekenen van het aantal punten voor het woningwaarderingsstelsel¹²².</p> <p>Op hoofdlijnen betekent het nu dat een woning één punt krijgt voor elke € 10.289 WOZ-waarde. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte krijgt de woning nogmaals één punt per € 160.</p> <p>Vooraf in stedelijke gebieden met hoge prijzen/ druk/schaarste steeg de WOZ hard en moet de maatregel leiden tot meer betaalbaar aanbod omdat alleen de kwaliteit van de woning zelf een rol speelt, en niet de locatietekenen en bijvoorbeeld het uitzicht of andere liggingkenmerken.</p>
<p>Voordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eenduidige maatregel. • Sluit aan bij huidige systematiek in wet en regelgeving. • Voor huurders: directe invloed op aanvangshuur van betrokken woningen. • Voor huurders: direct invloed op huurprijsontwikkeling van betrokken woningen. 	<p>Nadelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er ontstaan verschillen in effecten tussen gebieden met een hoge marktdruk en gebieden met een lage marktdruk. • Zeer grote impact op de portefeuille van verhuurders die een groot deel van hun portefeuille in hogedrukgebieden bezitten. • Zeer fors effect op haalbaarheid van gebiedsontwikkeling in gebieden met hoge marktdruk. 	

¹²¹ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/nieuws/2020/11/06/betaalbare-huren-door-beperking-meetellen-woz-waarde>


¹²² Daaraan voorafgaand was er in Nederland een systeem van schaarstepunten en wogen de woonomgeving en de woonvorm mee in de berekening van het aantal punten in het woningwaarderingsstelsel. Dit is in 2015 vervallen en vervangen door het meetellen van de WOZ-waarde.

<ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen locatie, woonoppervlak en prijs wordt in gebieden met een hoge woningmarktdruk doorbroken. Dit is een trendbreuk met de huidige situatie dat woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde in het middensegment automatisch kleiner worden, en daarmee minder geschikt. Met name waar het gaat om heel kleine woningen op locaties waar dit niet past kan dit ongewenst zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> De WOZ-waarde vormt nu een indicator voor de prijs die een investeerder betaalt voor de aankoop van de woning. Bij het loskoppelen van de WOZ-waarde is er geen aansluiting meer tussen het huur en koopsegment. Draagt naar verwachting alleen op korte termijn bij aan de doelstelling van meer betaalbare en beschikbare woningen voor middeninkomens, omdat de investeringsbereidheid in nieuwe woningen op langere fors zal afnemen en het aantrekkelijk wordt woningen uit te ponden¹²³. Op termijn zeer grote risico's op versterking van marktwerking en vermindering van beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens. Doordat investeerders in middenhuurwoningen afhaken. Dit effect wordt versterkt wanneer een (groot) deel van de portefeuille in het gereguleerde segment belandt en er verhuurderheffing moet worden betaald¹²⁴. Huurprijzen op populaire locaties worden met deze maatregel gelijk getrokken aan huurprijzen op minder populaire locaties. Gevolg kan zijn dat doorstroming van bestaande huurders op populaire locaties stopt en dat er tegelijkertijd nóg meer mensen een woning op een populaire willen huur. Dit werkt illegale onderverhuur in de hand, aldus Vastgoedbelang¹²⁵.
<p>Inschating effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middeninkomens)</p> 	<p>Beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> Fors risico dat bestaande tekort aan middenhuurwoningen groter wordt, doordat deze woningen (zonder aanvullend beleid) minder gerealiseerd worden, en dat de bestaande voorraad afkalft. Zie bovenstaande kader met nadelen. Effecten hangen in verregaande mate af van de uitwerking van deze maatregel i. Bij het volledig afschaffen van de puntentoekenning voor de WOZ-waarde, verwachten we een forse uitpondbeweging van middenhuurwoningen die de hele woningmarkt raakt. Huurwoningen uit de bestaande voorraad verdwijnen: Bij het einde van het huurcontract zullen naar verwachting meer woningen uit de huur verdwijnen en te koop worden aangeboden. Bestaande woningen in gebieden met hoge marktdruk komen in het gereguleerde woningsegment terecht. Op korte termijn wordt geen invloed op beschikbaarheid van woningen verwacht op middellange termijn is een daling van het aanbod de verwachting. Geografisch effect: op termijn vooral vermindering van het aanbod van huurwoningen in gebieden met een hoge marktdruk, zoals de gehele Randstad en de grote steden daarbuiten. Investeerders in huurwoningen zullen deze woningen uitponden in de gebieden met een bovengemiddelde WOZ-waarde. Hierdoor verdwijnen de mogelijkheden van huishoudens om woningen te huren in dit segment, juist op de plekken waar deze woningen vanuit de huisvestingsbehoefte van middeninkomens het meest nodig zijn. <p>Betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle woningen worden goedkoper voor de nieuwe huurder. Voor kleine woningen geldt dit relatief het sterkst (omdat de omvang van de woning een belangrijke factor in de WWS -puntentelling is) Op korte termijn meer woningen die vallen onder het woningwaarderingstelsel, die daarmee een gereguleerde huurprijsontwikkeling kennen.
<p>Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> 	<p>Ontwikkeling van huurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> In gebieden met een hoge marktdruk kunnen in beginsel geen middenhuurwoningen worden toegevoegd zonder onrendabele top, of zonder passend residueel grondprijnsbeleid voor middenhuurwoningen. Onaantrekkelijk tot zelfs onmogelijk (afhankelijk van de mate waarin de WOZ-waarde nog meetelt) om vrijesectorhuurwoningen in alle prijssegmenten te ontwikkelen in gebieden met hoge marktdruk. Verwachting dat ontwikkelaars en beleggers zich terugtrekken uit dit segment^{124 125}. Verdienvermogen in de nieuwbouwoontwikkeling van woningen neemt af, hierdoor kan het aandeel harde plannen dat niet gerealiseerd wordt toenemen. Het wordt ingewikkeld(er) bestaande plannen voor vrijesectorhuur maar ook voor nieuwbouwwoningen in het algemeen te realiseren. Onderhandelingstermijnen nemen toe. Dit gaat ten koste van het bouwtempo.

¹²³ IVBN, 'presentatie voor VNG mei 2021 Restricties en grondwaarden', 2021.


¹²⁴ IVBN gedurende expertpanel, 2021.

¹²⁵ Vastgoedbelang gedurende expertpanel, 2021

	<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege een verlaging van de huurprijzen zal de IRR lager uitkomen waardoor andere asset classes relatief aantrekkelijker worden om in te investeren¹²⁶. • Grootschalige gebiedsontwikkelingen worden (zonder aanvullend beleid gericht op de segmentatie) niet/minder ondersteund door het vliegwiel dat beleggers in één klap een groot aantal woningen afnemen waardoor de gebiedsontwikkeling van start kan gaan. Dit werkt vertragend in de gebiedsontwikkeling. Beleggers vormen een belangrijke factor in de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en de transformatie van gebieden en bestaand vastgoed¹²⁷. <small>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</small> • Het wordt complexer om programma's met middenhuur gerealiseerd te krijgen. Dit heeft effecten op de bouwproductie van de middenhuur, en van alle gemengde programma's. Deze effecten kunnen een grote weerslag hebben op de snelheid van de gebiedsontwikkeling en de lengte van onderhandelingsprocessen. <p>Exploitatie van huurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregel geldt voor de hele portefeuille en daarom zeer grote impact op beleggers en investeringsvermogen: beleggers investeren voor het merendeel in focusregio's in gebieden met een hoge marktdruk. Verslechtering van het risicoprofiel van huurwoningen als beleggersklasse: tast direct rendement aan van woningen in gebieden met hoge marktdruk. Verhuurders zullen woningen uitponden waar dit mogelijk is, omdat het verdienvermogen uit direct rendement fors lager gaat zijn dan het verdienvermogen uit verkoop. In veel gevallen is er zelfs geen verdienmodel uit direct rendement mogelijk, wellicht met uitzondering van woningen die al heel lang in portefeuille zijn. In de overweging om tot verkoop over te gaan zullen verhuurders naar verwachting eerder geneigd zijn om al aangeboden complexen uit te ponden (woningen in complexen waar al eerder woningen uit zijn verkocht of daar waar sprake is van gespikkeld bezit). Dit hangt sterk samen met de mate waarin er (het benodigde) rendement gemaakt kan worden. • Vanwege een verlaging van de huurprijzen zal de IRR lager uitkomen waardoor andere asset classes relatief aantrekkelijker worden om in te investeren. We schatten in dat het effect op de IRR groter gaat zijn bij deze maatregel dan bij de andere verkende maatregelen, met name in gebieden met een hoge marktspanning omdat de maatregel een grote invloed heeft op de kasstroom uit huur van beleggers¹²⁶. • Voor beleggers wordt het relatief aantrekkelijker om de woningen te verkopen dan de woningen door te exploiteren. Het effect van deze maatregel lijkt indicatief ook groter te zijn dan van de andere verkende maatregelen omdat het verdienvermogen uit huur van woningen in gebieden met een hoge marktspanning in veel gevallen verdwijnt. • Institutionele en/of grotere beleggers wegen omvang van huurportefeuille in Nederland af tegen andere investeringsmogelijkheden (bijvoorbeeld in het buitenland, of in andere investeringscategorieën).
<p>Samenhang met andere beleidsregels</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De werking van deze maatregel hangt zeer sterk af van flankerend beleid. Wanneer er geen aanvullende eisen gesteld worden aan het realiseren van een aandeel woningen in het middensegment in de nieuwbouw is de kans aanzienlijk dat dit segment niet meer tot stand komt. Dit flankerend beleid is lokaal en kan lokaal worden vastgesteld in gemeentelijk beleid en vervolgens worden verankerd in Anterieure Overeenkomsten of in gronduitgiftecontracten. • Gemeenten zullen steviger inzetten op lokaal maatwerk voor middenhuur, om ervoor te zorgen dat de benodigde aandelen in het programma ook gerealiseerd worden. Omdat het moeilijk(er) zal zijn een businesscase met middenhuur rendabel te maken, betekent dit dat het onderhandelingsproces rondom nieuwe gebiedsontwikkelingen complexer zal zijn en dat het realisatietempo van nieuwbouw zal vertragen¹²⁷. • Gemeenten zullen vaker gebruik maken van de Wet Maatregelen Middenhuur, omdat middenhuur schaarser kan worden. Op grond van de huisvestingswet kunnen gemeenten aantonen dat er schaarste is aan middenhuurwoningen en vervolgens vergunningsplichtig maken en eisen dat deze worden toegewezen aan middeninkomens. • Denkbaar is voorts dat corporaties de geboden ruimte om actief te investeren in het middensegment op grond van de Wet Maatregelen Middenhuur en het gedurende drie jaar buiten werking stellen van de Markttoets minder zullen benutten. • Investeerders in huurwoningen zullen geen afspraken meer willen maken over de uitpoundtermijn van woningen. • Stapeling van gemeentelijke en landelijke eisen: zoals duurzaamheidsmaatregelen, beschikbaarheid aan sleutelberoepen, jaarlijkse huurverhoging, opkoopbescherming, aanpassing van de overdrachtsbelasting, aangescherpte huisvestingsverordeningen maken het moeilijker om te komen tot een rendabele business case.

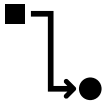

¹²⁶ Expertpanel, 2021.

¹²⁷ Zie ook: Stec groep: '80% woningbouwprojecten is vertraagd: gemiddeld 10 jaar doorlooptijd', 2018.

<p>Overige effecten en risico's</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Denkbaar is dat projecten met middenhuurwoningen vaker onrendabel zullen zijn en dat er meer projecten met middenhuurwoningen worden ingediend voor de Woningbouwimpuls. • Deze maatregel heeft vergaande juridische risico's die nader verkend dienen te worden, op het vlak van EHRM en proportionaliteit. Dit valt echter buiten deze verkenning. • Wanneer middenhuur op termijn vermindert of ontbreekt in wijken gaat dit ten koste van de sociale mix en draagkracht van wijken. • Vermindering van de middenhuur betekent een (verdere) belemmering voor de doorstroming uit het sociale segment. Dat betekent dat dit een extra druk op de sociale voorraad zet, en dat er meer behoefte is aan sociale woningen en dat het aandeel goedkope scheefwoners toeneemt.
---	---

C. Reguleren van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde

Maatregel	Doel	Beschrijving / werking maatregel
<p>Reguleren van de huurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde</p> 	<p>Het voorkomen van hoge huren en grote huurprijsstijgingen (bij mutaties), zeker in relatie tot de koopmarkt of waarde van de woningen.</p> <p>Maatregel zet in op aanvangshuur bij nieuw contract.</p> <p>Maatregel heeft betrekking op nieuwbouw en bestaande woningen.</p>	<p>Nieuwe maatregel waarbij de aanvangshuurprijs één op één wordt gekoppeld aan de WOZ-waardeontwikkeling van woningen.</p> <p>Aanvullend kan worden overwogen om ook de huurprijsontwikkeling te koppelen aan de WOZ-waarde. Dat is echter een aanvullende maatregel die we hier niet verkennen, we gaan uit van bestaand flankerend beleid ten aanzien van de (tijdelijke) huurprijsontwikkeling van inflatie +1%.</p> <p>Gemeenten krijgen een door de rijksoverheid nader vorm te geven mogelijkheid om de aanvangshuurprijs van woningen in het middensegment van de geliberaliseerde sector van de huurmarkt te maximeren op een percentage van de WOZ-waarde van de te verhuren woning: het 'huurprijsplafond'. Het percentage van de WOZ-waarde heeft grote invloed op de werking van de maatregel. Is het percentage hoog, dan heeft dit met name een nivellerende werking op zogenaamde excessieve huren.</p> <p>Is het percentage (te) laag, dan is het verdienvermogen van investeerders verdwenen en daarmee de bereidheid om woningen in het middensegment aan te bieden of toe te voegen.</p> <p>In deze eerste verkenning gaan we uit van huurprijs in de vorm van 4, 6 of 8% van de WOZ-waarde. Dit sluit deels aan bij de verkenning zoals deze eerder in het kader van de Noodknop in beeld is gebracht. De onderbouwing van de keuze van het percentage is een belangrijk aandachtspunt, ook in relatie tot de juridische afbakening.</p> <p>We definiëren het middensegment van de woningmarkt als woningen in de vrijesectorhuur met een huurprijs tot € 1.000. De grenswaarde van de WOZ-waarde van de middenhuurwoning is afhankelijk van het gekozen WOZ-percentage.</p>
<p>Voordelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eenduidige maatregel. • In eerste instantie sterk te sturen door de keuze voor het percentage huur van de WOZ. • Voor alle woningen in het middensegment geldt in eerste instantie een gelijk percentage waardoor de huurprijs in het middensegment sterker een afspiegeling is van de waarde van de woning. 		<p>Nadelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leidt niet tot een stabiele prijsontwikkeling en betere betaalbaarheid voor middeninkomens zolang de WOZ-waarden snel stijgen. • Keuze van het percentage zal onderwerp van discussie kunnen zijn. Een gedegen onderbouwing van het percentage is hierin van wezenlijk belang. • Een niet of nauwelijks knellend huurprijsplafond maakt dat de beschikbaarheid van voor middeninkomens betaalbare huurwoningen niet of nauwelijks toeneemt. Een strik knellend huurprijsplafond kan reden zijn voor (potentiële) verhuurders



	<p>om woningen niet beschikbaar te maken of te houden voor dit deel van de woningmarkt¹²⁸.</p> <ul style="list-style-type: none"> • WOZ-waarde wijkt vaak af van de marktwaarde¹²⁹, waardoor het speelveld van de vrijesectorhuur relatief sterk beïnvloed wordt omdat de huurprijsontwikkeling meer samengaat met de WOZ-waarde dan met de marktwaarde. WOZ-waarde van woningen loopt vaak achter op de marktwaarde. Hierdoor ontstaat een vertragingseffect. In perioden van snellere prijsstijging komen beleggers dan minder aan de bak in vergelijking met de particuliere kopersmarkt. • Voorkomt niet dat er grote sprongen in de huur en huurontwikkeling kunnen voorkomen, tenzij de jaarlijkse huurverhoging ook wettelijk wordt gemaximeerd. • Aanvangshuurprijzen koppelen aan WOZ-waarde geeft veel onzekerheid in haalbaarheid van investeringen, maar ook onzekerheid voor huurders. Koppeling van huurprijzen aan WOZ-waarde maakt de huurprijzen kortom volatieler.
<p>Inschatting effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid voor middeninkomens)</p> 	<p>Beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effect van de maatregel is sterk afhankelijk van de maatvoering in relatie tot de WOZ-waarden en marktwaarden van koopwoningen op dit moment. Gemiddeld heeft de huur een WOZ-percentage van circa 5,5 tot 5,6%¹³⁰. • Doordat het percentage voor alle woningen waarop de regulering van toepassing is gelijk is, zal de huurprijs van een middenhuurwoning meer in lijn zijn met de waarde en de kwaliteiten (grootteklasse, ligging et cetera) van de woning (zolang de WOZ-ontwikkeling passend is bij de waarde van woning). Hierdoor zullen de middenhuurwoningen met een lagere WOZ-waarde ook een lagere huurprijs hebben, en middenhuurwoningen met een hogere WOZ-waarde een hogere huurprijs. De vraag is of hierdoor ook een diverser aanbod qua huurprijzen en woningkwaliteiten wordt aangeboden in de middenhuur. Naar verwachting is dit niet het geval.^[Footl Bladwijzer niet gedefinieerd.] • In gebieden met hogere WOZ-waarden (denk aan steden of duurdere gemeenten), zullen de huurprijzen flink hoger liggen of zullen de woningen minder kwaliteit bieden. Het aanbod aan middenhuurwoningen kan daardoor in sommige gemeenten of gebieden beperkt zijn. <p>Betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van het gekozen percentage komt de betaalbaarheid van de woningen onder druk te staan, wanneer de WOZ-waardeontwikkeling en de daaraan gekoppelde huurprijsontwikkeling sterke stijgingen doormaken. Ook is het belangrijk om te weten wat de huurprijzen doen als er sprake is van daling van koopwoningprijzen (en WOZ-waarden). Op basis van de daling van de WOZ-waarde zullen bij een gelijkblijvend WOZ-percentage de huurprijzen als vanzelf dalen. • Doordat verschillende koopprijssegmenten verschillende prijsstijgingen doormaken (denk bijvoorbeeld aan woningen tot de NHG-grens versus woningen in duurdere klassen)¹³¹, kan dit leiden tot een sterke prijsstijging van veelal de goedkoopste middenhuurwoningen versus een relatieve lichte stijging van veelal duurdere huurwoningen (ook het omgekeerde is in beginsel denkbaar afhankelijk van onder andere marktdruk en woonwensen. Onder de huidige omstandigheden mag verwacht worden dat goedkopere middenhuurwoningen een sterkere prijsstijging ondervinden).
<p>Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> 	<p>Ontwikkeling van vrijesectorhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neutraal effect op de gebiedsontwikkeling, wanneer sprake is van een passend percentage. • Opwaartse invloed op het Bruto Aanvangsrendement (als indicator van risico op leegstand bij de verhuur in het eerste jaar van exploitatie), met andere woorden: we verwachten dat investeren in woningbouw als (iets) risicovoller zal worden ervaren. Dit effect is sterk afhankelijk van de maatvoering. <p>Exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslechtering van het risicoprofiel van huurwoningen als beleggersklasse: grotere risico's op volatiliteit.

¹²⁸ <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=4ef5b981-df3d-4139-9997-f02bed06e0b2&title=Prijsregulering%20in%20de%20vrije%20huursector.pdf> (SEO, prijsregulering in de vrije huursector).

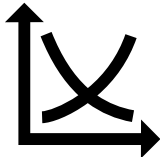
¹²⁹ De WOZ-waarde is in de praktijk vaak minder volatiel dan de marktwaarde.

¹³⁰ ABF, 2020.

¹³¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/43/prijsstijging-tussenwoningen-het-grootst>

	<ul style="list-style-type: none"> • Risico dat investeerders afhaken en verhuurders hun woningen verkopen¹³². • Procentuele koppeling van de WOZ-waarde maakt investeringen in bestaande huurwoningen voor verduurzaming en renovatie minder aantrekkelijk omdat dit zich (nagenoeg) niet vertaalt naar stijging van de WOZ-waarde. Dit kan ertoe leiden dat investeringen uitblijven. Er valt te denken aan differentiatie in percentage voor woningen met een hoger duurzaamheidsprofiel. • Een WOZ-waardedaling heeft ook direct invloed op de huurprijs. In het geval van aanvangshuren zullen huurders in een dalende markt veel gaan verhuizen, terwijl huurders in een stijgende markt langer blijven wonen in hun betaalbare woning, zo verwachten beleggers¹³³.
<p>Samenhang met andere beleidsregels</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebaseerd op de Wet Waardering onroerende zaken: toezicht zal door de gemeenten plaats moeten vinden en gebaseerd zijn op de handhaving van de gemeentelijke verordening • Investeerders in huurwoningen zullen geen afspraken meer willen maken over de uitpondtermijn van woningen. • Stapeling van gemeentelijke en landelijke eisen: zoals duurzaamheidsmaatregelen, beschikbaarheid aan sleutelberoepen, jaarlijkse huurverhoging, opkoopbescherming, aanpassing van de overdrachtsbelasting, aangescherpte huisvestingsverordeningen maken het moeilijker om te komen tot een rendabele businesscase. • Naar verwachting beperkte impact van voorgestelde maatregel op Woningbouwimpuls. • Door alleen deze maatregel is het niet gegarandeerd dat deze woningen worden toegewezen / verhuurd aan de middeninkomens. Hiervoor is in 2019 al de wet Maatregelen middenhuur in werking getreden.
<p>Overige effecten en risico's</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ook voor deze maatregel geldt dat nadere juridische toetsing nodig is. • Wanneer middenhuur op termijn vermindert of ontbreekt in wijken gaat dit ten koste van de sociale mix en draagkracht van wijken. • Vermindering van de middenhuur is een (verdere) belemmering voor de doorstroming uit het sociale segment. Dat betekent dat dit een extra druk op de sociale voorraad zet, en dat er meer behoefte is aan sociale woningen en dat het aandeel goedkope scheefwoningers toeneemt.

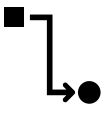


D. Reguleren van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrijhuursector

Maatregel	Doel	Beschrijving / werking maatregel
<p>Voorstel regelt dat de huurprijsstijging jaarlijks maximaal inflatie + 1% mag bedragen. (is al aangenomen, voor periode van drie jaar. Verkenning heeft betrekking op voortzetten van de wetgeving over langere periode)</p> 	<p>Regulering huurprijsstijging woningen in vrijesectorhuur</p> <p>Maatregel heeft betrekking op nieuwbouw en bestaande woningen.</p>	<p>Vanaf 1 mei 2021 zit er een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging voor een vrijesectorwoning. <u>Dit geldt op dit moment voor drie jaar. De maatregel die in dit rapport verkend wordt is de huurprijsstijging te blijven reguleren vanuit inflatie plus 1%.</u></p> <p>De Rijksoverheid berekent dit maximum volgens de wet op de volgende manier: 1% plus de inflatie (voor 2021 is dat 1,4% inflatie + 1% = maximaal 2,4%).</p> <p>Deze huurverhoging moet een verhuurder vastleggen in het huurcontract). De jaarlijkse (kale) huurverhoging mag niet hoger zijn dan het gestelde maximum.</p> <p>Hogere huurverhoging toegestaan na woningverbetering Na een woningverbetering mag de huurverhoging wel hoger zijn dan het maximum.</p>
<p>Voordelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurontwikkeling is relatief beperkt. • Huurontwikkeling is zeker voor alle betrokkenen. • Maatregel voorkomt verdere extrapolatie van verschillen tussen kopers en huurders. • Maatregel voorkomt verdere extrapolatie van verschillen tussen sociale huurders en vrijesectorhuurders. 	<p>Nadelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen effect op aanvangs-huurprijs, alleen op de huurprijsontwikkeling. • Uitgaande van de maximale gereguleerde huurprijsstijging zal de huurprijsverhoging harder kunnen stijgen dan inflatie¹³⁴, 	

¹³² Expertpanel, 2021.

¹³³ Expertpanel, 2021.

¹³⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar>


<ul style="list-style-type: none"> • Betaalbaarheid voor zittende huurders met een middeninkomen blijft in balans. • Hogere huurverhoging toegestaan na woningverbetering. • Verdienvermogen voor partijen blijft op peil. • Beleidsrust bij beleggers naar verwachting relatief beperkt. • Maatregel creëert duidelijk speelveld: eenvoudig door te rekenen en uit te voeren. 	<p>en dus gemiddeld genomen ook harder dan de loonontwikkeling van huishoudens in Nederland¹³⁵.</p>
<p>Inschatting effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middeninkomens)</p> 	<p>Beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze maatregel vormt geen belemmering voor het stap voor stap inlopen van het gesignaleerde tekort aan middenhuurwoningen . • Geen effect op aanvangs-huurprijs en daarmee geen invloed op de korte termijn op de beschikbaarheid van woningen voor doelgroep. <p>Betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale huurprijsontwikkeling is hoger dan de gemiddelde inkomensontwikkeling van huishoudens, en daarmee staat de betaalbaarheid van woningen nog steeds onder druk¹³⁶. • Geen effect op de korte termijn op betaalbaarheid van woningen voor de nieuwe huurders, wel voor zittend huurders. • De maatregel sluit aan bij huurprijsontwikkeling die voor groot deel van de verhuurders ‘normaal’ is, en zal rendement van beleggers met een meer opportunistische strategie afromen. Zo worden excessen aangepakt. • In vergelijking met het niet doorvoeren van deze maatregel ontstaat op termijn naar verwachting relatief iets betere betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep in dat deel van de huurmarkt dat een hogere markthuur-ontwikkeling kent.
<p>Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> 	<p>Ontwikkeling van woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • (institutionele) Beleggers blijven investeren in middenhuurwoningen¹³⁷. • Geen effect op ontwikkeling van bruto aanvangsrendement verwacht • Productie van nieuwe huurwoningen blijft op peil¹³⁷. • Beleggers blijven hun rol in gebiedsontwikkeling spelen, waardoor beschikbaarheid van huurwoningen verbetert en indirect ook bouwproductie niet negatief beïnvloed wordt door de regulering <p>Exploitatie van woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beleidsmaatregel heeft effect op de gehele portefeuille maar effect is voor groot deel van de institutionele beleggers beperkt, omdat de huurprijsontwikkeling gemiddeld genomen in de meeste jaren niet hoger was dan inflatie +1%¹³⁸. • Beleggers hebben duidelijkheid over verdienvermogen (geen beleidsrust), dit vertaalt zich door in parameters in de ontwikkeling en exploitatie van woningen: geen effect op ontwikkeling van Internal Rate of Return verwacht. • Er blijft ruimte in de ontwikkeling van de woningen om te voldoen aan de bouwkundige en duurzaamheidswensen en -eisen en ambities van gemeenten. • Huurprijsontwikkeling lijkt in de pas te lopen met stijging van kosten voor onderhoud en renovatie (deze kostenstijging was de afgelopen jaren hoger dan inflatie)
<p>Samenhang met andere beleidsregels</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Om het huidige tekort aan middenhuurwoningen te verminderen dient lokaal het toevoegen van een hoger aandeel middenhuur te worden afgedwongen. Dit kan door lokaal maatwerk. Inflatie plus 1% sluit aan bij lokaal beleid zoals dit in de praktijk voorkomt bij gemeenten die afspraken maken met beleggers over de huurprijsontwikkeling. • Naar verwachting geen ongewenste neveneffecten in samenhang met andere beleidsmaatregelen. • Geen of beperkte invloed op uitpondtermijnen die worden afgesproken in lokaal beleid. • Naar verwachting beperkte impact op gebruik van Wet Maatregelen Middenhuur, maatregel sluit hier goed op aan. Een combinatie met verhuur aan bepaalde inkomensgroepen is kansrijk.

¹³⁵ Er zijn signalen dat in de middenhuur sprake is van een opwaartse beweging in inkomens (Staat van de Woningmarkt 2021). Dat laat onverlet dat de huurprijsontwikkeling voor deze huurders bovengemiddeld is.


¹³⁶ Er zijn signalen dat in de middenhuur sprake is van een opwaartse beweging in inkomens. (Bron: De Staat van de Woningmarkt 2021). Dat laat onverlet dat de huurprijsontwikkeling voor deze huurders bovengemiddeld is.

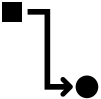

¹³⁷ Expertpanel, 2021.

¹³⁸ kamerbrief-over-gerichte-huurmaatregelen-om-de-betaalbaarheid-voor-huurders-te-verbeteren (1).pdf
De huurprijsontwikkeling lag gemiddeld in de afgelopen 8 jaar één keer boven de inflatie+1%.



<p>Overige effecten en risico's</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • We verwachten dat huidige investeringen in middenhuur door investeerders intact blijven dan dat daarmee het gesignaleerde tekort aan middenhuurwoningen stap voor stap wat ingelopen kan worden. • Verhuurders met een opportunistisch huurprijsbeleid zullen overwegen bestaand bezit te verkopen. • Het middenhuursegment breidt stap voor stap uit en draagt bij aan doorstroming in de sociale huursector en gemixte wijken en draagt bij aan de vermindering van de druk op de sociale voorraad.
---	---

E. Stimuleren van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen


Maatregel	Doel	Beschrijving / werking maatregel
<p>Stimuleren van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen</p> 	<p>Introductie van maatregelen om beleggers woningen goedkoper te laten verhuren aan middeninkomens in gemeenten met een hoge marktdruk.</p> <p>Maatregel zet in op toewijzing van woningen bij nieuwe contracten in het middensegment.</p> <p>Maatregel heeft betrekking op nieuwbouw en bestaande woningen.</p>	<p>Voor 5 jaar verhuren aan doelgroep tegen een overeengekomen aanvangshuur (bijvoorbeeld tot en met € 1.000 per maand) en een gelimiteerde huurprijsontwikkeling, bijvoorbeeld gekoppeld aan alleen inflatiepeil.</p> <p>Het kan gaan om mogelijkheden om meer aanbod beschikbaar te maken voor specifieke huishoudens groepen die nu in de knel komen: bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens met kinderen en een inkomen tot 1,5x modaal • huishoudens waarvan de belangrijkste kostwinner een sleutelberoep heeft (zorg, onderwijs, politie, et cetera) en maatschappelijk economische binding heeft met de betreffende gemeente. <p>De maatregel zet daarmee in op de toewijzing van woningen en niet zo zeer op huurprijsregulering.</p> <p>Verhuurders kunnen van de overheid of werkgever een tegemoetkoming krijgen in ruil voor dat zij zich committeren aan afspraken. Dit kan als extra prikkel dienen om mee te werken aan de maatregel. Daarmee is de maatregel niet dwingend maar op vrijwillige basis.</p> <p>De maatregel <u>zonder</u> tegemoetkoming van de overheid of wetgever maakt op dit moment op projectbasis deel uit van afspraken tussen gemeenten en beleggers.</p> <p>Aandacht vraagt de nadere uitwerking van de maatregel. Voorstel is dat beleggers en overheid een convenant overeen komen waarin grote beleggers met portefeuilles vanaf bijvoorbeeld 100 woningen in het middensegment in de nieuwe verhuringen deze woningen in eerste instantie aanbieden aan de specifieke huishoudens (bijvoorbeeld gedurende twee maanden), en deze vervolgens aan andere geïnteresseerden aanbieden.</p> <p>Belangrijk is dat de werking van de maatregel wordt jaarlijks wordt geëvalueerd en dat wanneer deze maatregel te weinig effect sorteert op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor de specifieke huishoudens er sprake kan zijn van een sanctie, of aanvullend regulerend beleid. Dit verdient nadere uitwerking.</p>
<p>Voordelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregel komt direct ten goede aan doelgroepen die hier het meeste baat bij hebben • Geldt voor beperkt deel van de portefeuille van de belegger en verandert daarmee het speelveld voor beleggers minder dan generieke maatregelen ten aanzien van regulering van de huurprijsontwikkeling • Naar verwachting geen grote impact op speelveld van de woningbouw als geheel en daarmee op het gedrag van marktspelers hierin • Is op vrijwillige basis, waarbij tegemoetkoming dient als stimulans. 		<p>Nadelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • (administratief) Complexe maatregel om uit te voeren en te handhaven door de overheid, of maatregel terecht komt bij gewenste huishoudens, mede in relatie tot privacywetgeving en dat verhuurders de maatregel uitvoeren. • Hoe worden alle verhuurders verleid hieraan mee te doen? Op dit moment doet een deel van de beleggers mee als onderdeel van lokale afspraken. • Gevoelig voor de manier waarop huishoudens die hiervoor in aanmerking komen wordt afgebakend. • Heeft hoog project specifiek karakter, en is daardoor gevoelig voor de wijze waarop hier uitvoering aan gegeven wordt.

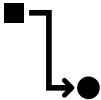



	<ul style="list-style-type: none"> • Selectie van huishoudens die in aanmerking komen voor woning met lage huurprijsstijging is beperkt. Maatregel werkt polarisatie mogelijk in de hand¹³⁹. • Geen invloed op aanvangshuur ten opzichte van de kwaliteit van de woning. • Maatregel heeft tijdelijk karakter. Bij nieuwbouw kan er ruim van tevoren worden gezocht naar passende huurders. Bij mutaties in bestaande bouw is deze tijd er niet (veel institutionele beleggers werken niet met wachtlijsten) en zal doelgroepspecifiek toewijzen effect hebben op huurinkomsten vanwege langere leegstand. • Huurders kunnen na aanvang van huurperiode veranderen van baan en inkomen waardoor ze niet meer vallen onder de doelgroep waarvoor de maatregel bedoelt is. Regulering vraagt om tussentijdse (inkomens)toetsing. Dit kan mogelijk strijdig zijn met vigerende privacywetgeving en dient nader verkend te worden. • Maatregel draagt niet bij extra beschikbaarheid van woningen buiten de geselecteerde inkomensgroepen of sleutelberoepen. Door woningen exclusief beschikbaar te houden voor een specifieke groep huurders zal de beschikbaarheid onder andere huurders juist afnemen.
<p>Inschatting effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middeninkomens)</p> 	<p>Beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met alleen deze vorm van huurprijsregulering wordt het bestaande tekort aan middenhuurwoningen niet ingelopen. Deze vorm van huurprijsregulering vormt echter (nagenoeg) geen belemmering voor het inlopen van dit tekort, wanneer hierover op basis van lokaal maatwerk afspraken over worden gemaakt. • Beschikbaarheid van geschikte woningen voor specifiek deze doelgroepen neemt toe gedurende een periode van vijf jaar. <p>Betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregel gericht op de doelgroepen die in de huidige woningmarkt de woning niet kunnen betalen: bij toepassing op het middenhuursegment bevordert het de betaalbaarheid van middenhuurwoningen voor middeninkomens. • Maatregel draagt bij aan vermindering van financiële knelpunten voor specifieke doelgroepen.
<p>Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> 	<p>Ontwikkeling van vrijesectorhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregel heeft beperkt invloed op de rol van beleggers in de gebiedsontwikkeling. Er blijven voor beleggers nog alternatieve verdienmogelijkheden over (gedurende de rest van de woningexploitatie en het eventuele uitpanden), zodat we (nagenoeg) geen terugtrekkende bewegingen verwachten. • De rol die (ontwikkellende) beleggers hebben in het bieden van een vliegwiel in grootschalige gebiedsontwikkelingen blijft (grotendeels) intact. <p>Exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Invloed op direct rendement wanneer verhuurders de woningen met een lagere huurprijs verhuren dan waarvoor zij de woning in de markt kunnen aanbieden. Hiervoor moet de tegemoetkoming als compensatie dienen en een prikkel zijn om woningen in het middenhuursegment te exploiteren. • Invloed op direct rendement van woningen met een hogere huurprijsindexatie. Dit effect is naar verwachting beperkt, omdat de huurprijzen in de vrijesectorhuur over het algemeen vooral bij mutatie opgehoogd worden. • Indirect rendement blijft intact, ook gedurende periode van regulering. • Effect op verdienvermogen van de belegger hangt af van de ontwikkeling van de doelgroep. Mogelijkheid bestaat woningen vrij te geven bij beperkte interesse vanuit de geselecteerde doelgroepen. • Maatregel lijkt voor beleggers te passen gezien de omvang van de doelgroepen in het middensegment waarvoor de betaalbaarheid niet geborgd is (beleggers komen deze maatregel op projectbasis in de praktijk ook overeen voor woningen in de middenhuur). • Verhoogde administratiekosten voor verhuurders: verhuurders hebben een grotere verantwoordelijkheid om te borgen dat je juiste doelgroep huurt.
<p>Samenhang met andere beleidsregels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het met voorkeur toewijzen aan bepaalde inkomensgroepen is geborgd in de Wet Maatregelen Middenhuur. Dat geldt echter niet voor het toewijzen aan bepaalde specifieke beroepen. Gemeenten en verhuurders komen dit op dit moment in de praktijk soms overeen als onderdeel van lokaal maatwerk.

¹³⁹ Expertpanel, 2021.

	<ul style="list-style-type: none"> Om het huidige tekort aan middenhuurwoningen te verminderen dient lokaal het toevoegen van een hoger aandeel middenhuur te worden afgedwongen. Dit kan door lokaal maatwerk. Deze vorm van regulering lijkt daarin geen belemmering te betekenen. Maatregel lijkt niet te conflicteren met andere maatregelen om de woningmarkt te reguleren.
<p>Overige effecten en risico's</p> 	<ul style="list-style-type: none"> We verwachten dat huidige investeringen in middenhuur door investeerders intact blijven dan dat daarmee het gesignaleerde tekort aan middenhuurwoningen stap voor stap (wat) ingelopen kan worden. Het middenhuursegment draagt bij aan doorstroming in de sociale huursector en gemixte wijken en draagt bij aan de vermindering van de druk op de sociale woningvoorraad. Mogelijk kunnen werkgevers bijdragen aan de huisvestingskosten van bepaalde beroepen die een maatschappelijk economische binding hebben met de betreffende gemeente. In de bovenstaande uitwerking is hier echter niet vanuit gegaan.

F. Flexibel Huren Middeninkomens

Maatregel	Doel	Beschrijving / werking maatregel
<p>Wettelijke maatregel voor Flexibel huren van middeninkomens, bijvoorbeeld door aanpassing van de Woningwet</p> 	<p>Oplossen van knelpunten in de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <p>Maatregel zet in op aanvangshuur en huurprijsontwikkeling bij nieuw contract.</p> <p>Maatregel heeft betrekking op nieuwbouw en bestaande woningen.</p>	<p>Flexibel Huren is het verhuren van vrije sectorwoningen met een inkomensafhankelijke huurkorting. Het gaat om woningen met een huurprijs tussen € 750 en € 1.000. (Deze maatregel kan op hoofdlijn een vergelijkbare werking hebben als het verhogen van de huidige huurtoeslaggrens.)</p> <p>De vaststelling van de prijsgrens waarop het flexibel huren betrekking op heeft vraagt nadere aandacht. Gekozen is nu voor een huursegment waar sprake is van vestiging van middeninkomens.</p> <p>De korting op de huurprijs vraagt nadere aandacht. Dit kan gebaseerd zijn op een bedrag van circa minimaal € 100 per maand en maximaal 20% van de huurprijs, vast te stellen op basis van NIBUD-begrotingen. Om in aanmerking te komen voor een Flexibel Huren-contract moeten huishoudens een maximaal bruto jaarinkomen hebben (nader te specificeren, bijvoorbeeld aansluitend op de landelijke definitie van middeninkomens), en voldoen aan aanvullende eisen: Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente of woningmarktregio, of • een gezin vormen met kind(eren) , of • grootste kostwinner in een sleutelberoep zijn • et cetera <p>Inkomen dient jaarlijks te worden getoetst om te bepalen of zij hun korting mogen behouden of (deels) verliezen.</p> <p>Belangrijk is dat de maatregel transparant en voorspelbaar is voor betrokken middeninkomens die in aanmerking komen voor flexibele huren.</p> <p>Daarnaast dient te worden uitgewerkt door wie de korting wordt betaald. Is dat bijvoorbeeld het Rijk, of is het logischer dat deze huurkorting door een andere overheid, of door de werkgever wordt betaald?</p>
<p>Voordelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregel heeft direct invloed op betaalbaarheid voor deze huurders. • Maatregel komt direct ten goede aan geselecteerde specifieke doelgroepen. • In 2017 is gemeente Amsterdam i.s.m. drie corporaties gestart met een vergelijkbare pilot, deze had goede resultaten op vlak van doorstroming en betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens. 	<p>Nadelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • (administratief) Complexe maatregel om uit te voeren en te handhaven voor gemeenten. • Waarschijnlijk beter geschikt voor lokaal maatwerk dan voor een wettelijke landelijke maatregel. • Heeft hoog project specifiek karakter, en is daardoor gevoelig voor de wijze waarop hier uitvoering aan gegeven wordt. • Selectie van huishoudens die in aanmerking komen voor woning met een huurkorting is beperkt . • Maatregel heeft tijdelijk karakter. 	

<ul style="list-style-type: none"> • Geldt voor beperkt deel van de portefeuille van de belegger en verandert daarmee het speelveld voor beleggers minder dan generieke maatregelen ten aanzien van regulering van de huurprijsontwikkeling. • Naar verwachting geen grote impact op speelveld van de woningbouw als geheel en daarmee op het gedrag van marktspelers hierin. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maatregel vraagt om enige vorm van inkomensstoets. Dit kan mogelijk strijdig zijn met de vigerende privacywetgeving en vraagt een nadere verdieping. • Wie gaat maatregel betalen? Als een overheid deze maatregel betaalt, dan zal dit gekoppeld zijn aan een geleide huurprijsontwikkeling. • Mogelijk prijsopdrijvend effect omdat huurders meer kunnen betalen door de subsidieverstrekking.
<p>Inschating effecten op doelstelling (betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van middeninkomens)</p> 	<p>Beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met alleen deze vorm van huurprijsregulering wordt het bestaande tekort aan middenhuurwoningen niet ingelopen. Deze vorm van huurprijsregulering vormt echter (nagenoeg) geen belemmering voor het inlopen van dit tekort, wanneer hierover op basis van lokaal maatwerk afspraken over worden gemaakt. • Beschikbaarheid van geschikte woningen voor specifiek deze doelgroepen neemt toe gedurende een periode van vijf jaar. • Maatregel draagt bij aan vermindering van knelpunten voor specifieke doelgroepen, Betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens • Maatregel gericht op de doelgroepen (bijvoorbeeld huishoudens met kinderen en een middeninkomen) die in de huidige woningmarkt de woning niet kunnen betalen: bij goede toepassing is betaalbaarheid van huurwoningen voor doelgroepen die in de knel zitten goed¹⁴⁰. • Tegemoetkoming aan huurders kan tot prikkel leiden om de huurprijs tot net onder de maximale huurprijsgrens op te trekken. Huurders kunnen met het extra inkomen (tegemoetkoming) immers een grotere huursom betalen.
<p>Financiële aspecten voor ontwikkeling en exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> 	<p>Ontwikkeling van vrijesectorhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgaande van een financiering van de maatregel door overheden of werkgevers is er geen invloed op de verdienpotentie bij de ontwikkeling van huurwoningen in de vrije sector, en geen impact op de businesscase van de (ontwikkellende) belegger en /of ontwikkelaars. Wanneer overheden of werkgevers verantwoordelijk worden voor het betalen van een bijdrage in de huur van middeninkomens, zal er druk zijn op het generiek reguleren van de aanvangshuur en huurprijsregulering zodat de bijdrage in de flexibele huur beperkt zal zijn. Dit kan op termijn leiden tot aanvullende beleidsonrust in de middenhuur. • Maatregel heeft geen invloed op de rol van beleggers in de gebiedsontwikkeling. De rol die (ontwikkellende) beleggers hebben in het bieden van een vliegwiel in grootschalige gebiedsontwikkelingen blijft intact. <p>Exploitatie van vrijesectorhuurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In principe geen invloed op de aanvangshuur en de huurprijsontwikkeling omdat overheid of werkgevers bijdragen in de huur aan de huurder. • Denkbaar is dat de overheid of werkgever die een bijdrage in de flexibele huur levert druk zal uitoefenen op verdere regulering van huurprijsontwikkeling en aanvangshuur. Er is sprake van jaarlijkse inkomensstoets. Uit een pilot in regio Amsterdam bleek dat bij hertoetsing circa 50% van de huurders minder korting ontving, waardoor de flexibele huur een deels tijdelijk karakter heeft. • Geen direct effect op verdienvermogen van de belegger, mogelijk op termijn een indirect effect omdat vertrekkers van de bijdrage in de huur mogelijk een beroep zullen doen op aanvullende regulering. We laten dit punt in deze verkenning echter buiten beschouwing.
<p>Samenhang met andere beleidsregels</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Om het huidige tekort aan middenhuurwoningen te verminderen dient lokaal het toevoegen van een hoger aandeel middenhuur te worden afgedwongen. Dit kan door lokaal maatwerk. Deze vorm van prijsregulering vormt hiervoor geen belemmering. • Wanneer de inkomensontwikkeling van huishoudens achterblijft bij de gereguleerde huurprijsontwikkeling wordt de toeslag in de flexibele huur groter. • Maatregel kan de roep om generieke huurprijsregulering bevorderen, zodat de flexibele bijdrage beperkt blijft of wordt.
<p>Overige effecten en risico's</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Levert in potentie positieve bijdrage aan de sociale mix in het complex en indirect de buurt/wijk. • Levert (afhankelijk van de doelgroep-bepaling voor flexibele huur) een positieve bijdrage aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. • Maatregel kan er indirect aan bijdragen dat de verstrekkers aan de flexibele huurbijdrage een beroep zullen doen op verdere regulering van aanvangshuur en huurprijsontwikkeling, om zo de flexibele huurbijdrage te limiteren.

¹⁴⁰ Expertpanel, 2021.

Bijlage B: Verkenning van buitenlandse voorbeelden van huurprijsregulering

Inleiding

Inspiratie, geen transplantatie

In veel landen worden huurprijzen gereguleerd. De manier waarop dit plaats vindt loopt uiteen¹⁴¹.

Belangrijk is te benadrukken dat bij het halen van inspiratie uit maatregelen voor de huurprijsregulering van vrijesectorhuur in andere landen geen sprake is van een institutionele transplantatie, waarin een bepaald onderdeel van een rechtsregime uit een ander land rechtstreeks naar de Nederlandse situatie wordt verplaatst en gestreefd wordt naar het incorporeren van de wijziging, maar van het opdoen van inspiratie uit het buitenland. We gebruiken de verkenning alleen ter illustratie om te laten zien hoe andere landen omgaan met huurprijsregulering in de vrijesectorhuur.

Succesvolle implementatie van nieuwe rechtsarrangementen geïnspireerd door andere landen vergt enige gelijkvormigheid van de ingebrachte kenmerken met structurele en culturele grondregels van het gastland. Relevante voorbeelden hoeven niet per se tot dezelfde familie te behoren, maar ze mogen er niet mee in strijd zijn.

Waar het gaat om de verkende voorbeelden is sprake van enige gelijkvormigheid van structurele en culturele grondregels. Er zijn landen onderzocht waar huurprijsregulering voor middeninkomens een maatschappelijk relevant onderwerp is waar overheidsbeleid wordt ingezet om te komen tot betaalbare woningen voor middeninkomens. Daarnaast gaat het om landen die te maken hebben met een zekere mate van regulering omtrent de prijskwaliteit verhouding van woningen. Deze landen hebben bovendien een sterke traditie in overheidsregulering van (betaalbare en middeldure) huurwoningen.

Tegelijkertijd zijn er ook grote verschillen. Geen van de andere landen kent een grote geïnstitutionaliseerde sociale sector zoals we die in Nederland kennen. Ook zijn er belangrijke verschillen in de institutionele ontwikkeling en omstandigheden die hebben geleid tot de verkende oplossingsrichtingen in hoe te komen tot betaalbare huurwoningen voor middeninkomens.

¹⁴¹ Zie voor een overzicht: <https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>. In circa 60% van de verkende landen is sprake van een regulering van de huurprijsontwikkeling, daarnaast wordt de aanvangshuur in circa 40% van de gevallen gereguleerd, De precieze vormgeving van huurprijsreguleringen loopt uiteen.

A. Invoeren Mietpreisbremse: maximeren huurprijsstijgingen op basis van gemiddelde huurprijs in gebied

Maatregel / wetsvoorstel	Doel	Beschrijving / werking maatregel	Aandachtspunten
Maximaliseren huurprijsstijgingen op basis van gemiddelde huurprijs in gebied (naar Duits voorbeeld) Mietpreisbremse	In gespannen markten verdere excessen tegengaan	Een huurprijsrem die regio's waar de woningmarkt gespannen is kunnen invoeren waardoor de huurprijs niet hoger is X% van de lokale vergelijkende huurprijs. De huurprijsrem werkt als een geleidelijke Cap op de huurprijsontwikkeling. Belangrijke knoppen bij de uitwerking van een dergelijke huurrem zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Grondslag voor de vergelijkende huur (bijvoorbeeld op basis van WWS-punten, met een wegingsfactor voor WOZ-waarde of marktdruk • De periode op basis waarvan de huurrem wordt bepaald, bijvoorbeeld 10% boven het gemiddelde van de afgelopen 4 of 6 jaar) • De lengte van huurcontracten: bij lange huurcontracten kunnen contract huren sterk afwijken van de markthuren • De samenhang met lokaal beleid rondom bijvoorbeeld uitpanden 	Complex om te komen tot een goede vergelijkende huurprijs die recht doet aan de marktdruk en WOZ-waarde van de woningen

MIETPREISBREMSE, WAT IS HET EN HOE WERKT HET?

De Duitse Mietpreisbremse is in 2015 ingevoerd en in 2019 en 2020 aangescherpt en moet werken als een cap op de huurprijsontwikkeling van vrijesectorhuurwoningen in kernen met een hoge marktdruk. De meeste grote Duitse Steden kennen een Mietpreisbremse. De huurrem bestaat eruit dat bij een nieuw huurcontract de huur niet meer om hoog mag gaan dan naar 10% boven de vastgestelde vergelijkende huurprijs in het betreffende gebied. Deze vergelijkende huurprijsystematiek (de 'Mietspiegel') is openbaar.

De effecten van de maatregelen is binnen Duitsland enigszins omstreden¹⁴², omdat sinds de invoering van de huurrem sprake is geweest van een sterke stijging van de huurprijzen. Tegelijkertijd is er in de periode 2015 tot 2019 een aantoonbare remmende werking op de huurprijsontwikkeling vastgesteld van 2 tot 4% van de huurprijs ten opzichte van de situatie waarin geen sprake is van een huurrem. Dit was de aanleiding om de doeltreffendheid van de huurrem te vergroten door een aanscherping van de wetgeving.

De Huurrem heeft betrekking op woningen in gemeenten die opgenomen zijn in speciaal register (vergelijkbaar in Nederland met bijvoorbeeld het bestand van vrijesectorhuurwoningen of het bestand van vrijesectorhuurwoningen met een huur van bijvoorbeeld € 750 tot circa € 1.000 per maand) in gebieden met een hoge marktspanning. In Duitsland bepalen de Länder¹⁴³ op welke gebieden de huurrem betrekking heeft. In deze gemeenten wordt een 'gemeentespecifieke vergelijkende huur' ('ortsüblichen Vergleichsmiete') bepaald op basis van een Mietspiegel¹⁴⁴. De Mietspiegel geeft op basis van woningkenmerken (grootte, kamers, outillering, locatie, energielabel en dergelijke) weer wat de vergelijkende grondslag voor de woning is. Dit systeem geldt in 95% van alle gemeenten in Duitsland. Aanvullend werken gemeenten met een huurrem in geval van een te hoog ervaren huurprijsstijging.

¹⁴² Max Frehner, *Mietpreisbremse einfach erklärt: Das gilt seit 2020*, Deutsche Handwerkszeitung, 18 mei 2020

¹⁴³ Enigszins vergelijkbaar met de Nederlandse provincies, maar zeker niet het zelfde.

¹⁴⁴ Enigszins vergelijkbaar met een systeem van WWS-punten in Nederland

De vergelijkende huur vormt de basis voor de rechtmatigheid van de huurverhogingen van alle woningen in het geliberaliseerde segment en bestaat sinds 1974 en is verankerd in het Duitse Burgerwetboek (BGB). Het is nauw verweven met alle reguleringen die betrekking hebben op de vrijesectorhuur in Duitsland.

Desondanks stegen de huren in Duitsland in de jaren voorafgaand aan de huurrem sterk. Bij nieuwe huurcontracten kwamen huurverhogingen van 20 tot zelfs 45% voor (ook de kooprijzen stegen sterk in deze periode, afhankelijk van locatie en marktspanning). De huurrem moet deze ontwikkeling vertragen doordat de huren maximaal 10% boven de vergelijkende huur in het betreffende gebied mogen liggen (uitgaande van de woningkenmerken in de Mietspiegel).

Overige interessante kenmerken:

- De Mietpreisbremse geldt voor nieuwe huurcontracten bij alle bestaande woningen maar niet voor nieuwe huurwoningen, zodat er geen rem zit op de ontwikkelingsbereidheid van ontwikkelaars om nieuwbouw toe te voegen.
- De Mietpreisbremse geldt niet voor grote renovatiewerkzaamheden ('umfassende Modernisierung',¹⁴⁵) van de woning, om te voorkomen dat verhuurders niet meer investeren in de woningen.
- Wanneer de huurprijs al boven het niveau van de huurrem ligt, mogen verhuurders deze blijven vragen, ook wanneer sprake is van een nieuwe transactie.

Deze maatregelen zijn expliciet genomen om ongewenste neveneffecten op de ontwikkelingsmarkt en de bestaande verhuurmarkt te voorkomen.

Sinds 2019 is de regelgeving van de Mietpreisbremse aangescherpt in die zin dat een verhuurder verplicht is de huursom schriftelijk openbaar te maken, wanneer de huur 10% hoger is dan de gemeentespecifieke vergelijkingshuur. De huurder doet dan een beroep op de wetgeving rondom de Mietpreisbremse.

In 2020 is de wetgeving nog verder aangescherpt door de huurverlaging als gevolg van de huurrem ook met terugwerkende kracht in te laten gaan. Daarnaast is de periode waarover de vergelijkingshuur is bepaald verlengt van vier jaar naar zes jaar, om op deze manier een grotere dempende werking van de huurrem uit te laten gaan. Het is nog te vroeg om de effecten van deze laatste aanscherping in beeld te brengen.^{146, 147}

LOKALE HUURPRIJSBEVRIEZING IN BERLIJN ALS ONGRONDWETTELIJK BESTEMPELD

Aanvullend op de landelijke huurprijsregulering heeft de stad Berlijn aanvullende lokale huurprijsregulering geïntroduceerd. Aanleiding was een huurprijsstijging tussen 2013 en 2019 van gemiddeld 27%. De bevrozing had een beoogde looptijd van vijf jaar. Het lokale huurprijsbeleid had de werking van een effectief huurprijsplafond en kende geen wettelijke grondslag (de huurprijsregulering is geen onderdeel van de Mietpreisbremse). In april 2021 is deze lokale huurprijsbevrozing als ongrondwettig bestempeld door het Duitse Hooggerechtshof. Aangezien de federale regering al in 2015 had beslist over een landelijke huurrem, lag de wetgevende macht exclusief bij haar. Op regionaal niveau kon daarom niet nog eigen beleid worden gemaakt.¹⁴⁸

Ook waren er bezwaren omdat het te veel inbreuk maakt op onder meer het eigendomsrecht en rechten om overeenkomsten voor huur en verhuur aan te gaan. Veel Duitse juristen hadden die uitspraak al verwacht. Het aanbod van huurwoningen in Berlijn is ondertussen flink afgenomen.

¹⁴⁵ Werkzaamheden dienen minstens een derde van nieuwbouwkosten van de woning bedragen om te worden aangemerkt als 'umfassende Modernisierung'

¹⁴⁶ <https://de.wikipedia.org/wiki/Vergleichsmiete>

¹⁴⁷ <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietpreisbremse>

¹⁴⁸ <https://www.parool.nl/wereld/duits-constitutioneel-hof-vindt-huurplafond-berlijn-onwettig-b7a906ae/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

DUITSE HUURWONINGENMARKT IS GEPRIVATISEERD EN GEKOPPELD AAN INKOMEN VAN HUURDER

In Duitsland is de huurprijs van de woning niet gekoppeld aan de verhuurder maar aan de woning zelf en aan het inkomen van de huurder van deze woning. Alle huurwoningen zijn in beginsel geprivatiseerd en vallen onder hetzelfde regiem voor wet- en regelgeving. Deze privatisering heeft in de jaren tachtig plaatsgevonden en de woningbouw verenigingen en maatschappelijke verhuurders opereren binnen dezelfde kaders als (andere) particuliere beleggers en institutionele beleggers. Het aandeel particuliere beleggers bedraagt ongeveer 60% van de eigenaren van huurwoningen, terwijl de markt van institutionele partijen circa 10% van de markt betreft.

De huurwoningenmarkt is wel geprivatiseerd, maar niet gedereguleerd. De koopwoningenmarkt wordt niet fiscaal gestimuleerd, terwijl de huurwoningenmarkt zonder onderscheid naar soort verhuurder juist fiscaal wordt gestimuleerd in de vorm van vrijstelling van de 'Gewerbsteuer'.

Verhuurders kunnen onder voorwaarden subsidie ontvangen. Indien de huurder een bepaald (bijvoorbeeld midden-)inkomen heeft, ontvangt de verhuurder een bijdrage in de huur, van de gemeente, om daarmee de betaalbaarheid voor de huurder te garanderen en te voorkomen dat de verhuurder belemmerd wordt in het verhuren van een woning aan een huishouden met een inkomen passend bij de normering. Aan de subsidie zijn eisen verbonden ten aanzien van een laag inkomen van de huurder en de maximale huur die voor de woning gevraagd kan worden. De subsidie is subject gebonden en naar beëindiging van het huurcontract vervalt ook de subsidie en gelden weer de 'normale' regels voor de particuliere huursector.¹⁴⁹

B. Regulering op basis van het Ierse model

Maatregel / wetsvoorstel	Doel	Beschrijving / werking maatregel	Aandachtspunten
Werken met een zogenaamd Rent book,	Transparante huurprijzen	Wettelijke verplichting om huurprijzen en alle andere kosten transparant weer te geven aan huurders. Er zit een boete van € 3.000 of gevangenisstraf op wanneer verhuurders zich hier niet aan houden.	
Verplichting een marktconforme huur te vragen		Sinds 1 juli 2019 zijn verhuurders verplicht om een gestandaardiseerd formulier en werkwijze te hanteren bij het herzien van de huur. Er hoort een RTB-calculator bij om vast te stellen of de woning in een Rent Pressure Zone zit. Daarmee zijn de huren en de prijsvorming rondom de huur transparant geworden.	
Affordable housing Bill		Onderscheid tussen social housing en affordable housing, zie uitwerking hieronder.	

¹⁴⁹ https://www.vtw.nl/data/media/files/Publicatie_Governance_sociale_huisvesting.pdf

WAT IS DE IERSE AFFORDABLE HOUSING BILL (2021, OP 21 JULI 2021 VASTGESTELD¹⁵⁰) EN HOE GAAT HET WERKEN?

Recent heeft de Ierse regering de Affordable Housing Bill 2021 goedgekeurd. De wetgeving zet in op verlaging van de huurprijsontwikkeling. Achtergrond voor de beoogde wet is de stijgende prijzen, bij een dalend bouwtempo (mede beïnvloed door COVID).

De wetgeving zet in op een divers programma om te komen tot meer woningen in Ierland. De wet zet in op vier onderdelen:

- De meeste aandacht krijgt het onderdeel van de wet dat inzet op de productie van 6.000 betaalbare woningen in drie jaar (in het Iers: 'affordable housing': woningen in het prijssegment tussen sociale huur en de vrije sector in). Het gaat om circa 6% van de totale woningbehoefte in deze periode. Het bijzondere aan de wet is dat het Rijk gemeenten wil stimuleren om middeldure woningen op eigen gronden te realiseren, die goedkoper zijn dan wanneer ze gebouwd zouden zijn op private gronden. Inmiddels is er een eerste bouwlocatie aangewezen voor vijftig woningen in Cork. Deze huizen moeten specifiek beschikbaar zijn voor mensen met een middeninkomen.
- Daarnaast is er een programma gericht op mensen met een middeninkomen om te komen tot woningen op basis van een kostprijs-gerelateerde huur (dus zonder aanvullende overheidsondersteuning). De verwachting is dat de huurprijs van deze woningen 25% onder de markthuur zal liggen. Aanvullend verwacht men het aanbod op de woningmarkt door deze toevoeging te verruimen en daardoor de huurprijs(-ontwikkeling) in het marktsegment te verminderen. In combinatie met de bouw van "affordable housing" wordt door Ierland als het ware een tweede DAEB-segment ingericht specifiek voor mensen met een middeninkomen. Ierland formuleert nog een inkomensgrens voor dit segment.
- Een derde onderdeel van de wet is de bepaling in de Planning and Development Act dat van elke nieuwe gebiedsontwikkeling 10% gereserveerd dient te worden voor sociale woningbouw en nog eens 10% voor middeldure woningen.
- Het vierde onderdeel betreft 'shared equity' en betreft dat eerste kopers van woningen kunnen besluiten om de staat mee te laten betalen in de aankoop van de woning, zodat de hypotheek van de koper bij een bank maximaal 20% lager wordt. Hierdoor kan een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom ontstaan, met een rente die lager is dan de bankrente. De regeling kan worden gecombineerd met bestaande belastingvoordelen waardoor een hypotheek voor een woning tot 30% lager kan worden.

De wetgeving wordt gecombineerd met regionale prijs-plafonds nieuwe woningen.^{151, 152}

Er is vanuit de Ierse 'The Central Bank', de 'ESRI' en de 'Housing Agency' veel kritiek op het totale pakket van de voorgenomen wetgeving, met name vanuit de verwachting dat het vierde onderdeel zal leiden tot inflatie en versnelde stijging van de vastgoedprijzen (vergelijkbaar met het mogelijke prijsopdrijvende effect van de differentiatie van de overdrachtsbelasting in Nederland (startersvrijstelling¹⁵³) en de stijging van de prijzen in Londen).

De regering verwacht als gevolg van de maatregelen een stijging van het aanbod van 14%, met een stijging van 1% inflatie.

¹⁵⁰ Hoewel de wetgeving inmiddels is vastgesteld, is de uitwerking van de wetgeving en wat dit betekent voor huishoudens nog niet volledig bekend. We melden wat medio 2021 bekend is gemaakt.

¹⁵¹ <https://www.breakingnews.ie/explained/explained-what-is-the-governments-new-housing-plan-1133718.html>

¹⁵² <https://www.oireachtas.ie/en/bills/bill/2021/71/>

¹⁵³ Het is nog te vroeg om de effecten van de differentiatie van de overdrachtsbelasting in Nederland in beeld te brengen, omdat de maatregel op 1 januari 2021 is ingegaan. Het is logisch dat beleggers eind 2020 nog snel hebben aangekocht, en dat starters juist begin 2021 hebben aangekocht. Het daadwerkelijke effect van de maatregel is nog niet in beeld te brengen.

GEMEENTE RIJSWIJK REALISEERT EN EXPLOITEERT ZELF MIDDENHUURWONINGEN

In Nederland overwegen steeds meer gemeenten een maatschappelijk gebonden huurwoningen en koopwoningen. Gemeente Rijswijk gaat zelf 100 huurwoningen bouwen en exploiteren met een huur tussen € 825 en € 975 per maand. De gemeente richt hiervoor een revolverend Woonfonds met een omvang van € 30 miljoen op. De gemeente neemt een aandeel van 10% uit eigen middelen, en maakt daarnaast gebruik van leningen en investeringen van banken en private partijen.

De woningen worden gerealiseerd op bestaande grondposities van de gemeente Rijswijk die ze verkoopt aan ontwikkelaars die de grond met de woningen weer terugkoopt om ze vervolgens te verhuren. De woningen blijven tien tot vijftien jaar in portefeuille. De deelnemers in het fonds delen mee in de opbrengsten van het fonds (direct en indirect).¹⁵⁴

C. Regulering op basis van het Zweedse model

Maatregel / wetsvoorstel	Doel	Beschrijving / werking maatregel	Aandachtspunten
Voorstel voor deregulering van de huurmarkt	Vergroten van het aanbod aan huurwoningen	<p>Het loslaten van de regulering van huurprijzen voor (nieuwbouw)woningen. Door de strikte regulering zijn ontwikkelaars niet geneigd om nieuwbouwhuurwoningen te realiseren. Nu zijn er tekorten aan huurwoningen, waardoor wachtlijsten lang zijn. Als er markthuren gevraagd kunnen worden, dan is de verwachting dat het aanbod aan nieuwbouwwoningen zal toenemen.</p> <p>De Zweedse regering van premier Stefan Löfven is 21 juni 2021 gevallen nadat een meerderheid in de Riksdag een motie van wantrouwen aannam naar aanleiding van de voorgestelde deregulering.</p>	<p>Naar verwachting zullen flinke prijsstijgingen plaatsvinden</p> <p>Mogelijk dat prijsstijgingen in de huurmarkt ook zullen leiden tot prijsstijgingen in de koopmarkt doordat beleggers hogere rendementen kunnen behalen en gaan overbieden</p>

HET ZWEEDSE MODEL: HUURPRIJSREGULERING EN SUBSIDIES BIJ (VER)BOUWING

Circa 30% van de Zweden woont in een huurwoning, waarvan meer dan de helft in gemeentelijke huurwoningen (Housing Europe, 2019). De andere helft woont in woningen van private verhuurders. Sociale huurwoningen bestaan in feite in Zweden niet. Publieke huurwoningen zijn in Zweden voor iedereen toegankelijk, ongeacht inkomen. Er is geen sprake van toewijzing naar inkomen of iets dergelijks. Deze publieke huurwoningen worden door overheidsbedrijven (de overkoepelende organisatie is Sveriges Allmännyttan) verhuurd. Deze corporaties hebben geen winstoogmerk en voorzien in het aanbod van publieke huisvesting.

In de Zweedse huursector is de huurprijs(ontwikkeling) sterk gereguleerd. Wettelijk is geregeld dat de huurprijs in overeenstemming moet zijn met de gebruikerswaarde van de woning en eenzelfde ontwikkeling moet doormaken als die van woningen in de buurt. De Zweedse vereniging van huurders (Hyresgästföreningen) en de verhuurders onderhandelen over de (maximale) huurprijzen en stellen deze zo collectief vast.

¹⁵⁴ <https://www.nu.nl/economie/6140764/gemeente-rijswijk-bouwt-zelf-huurwoningen-in-middensegment.html>

In Zweden worden sociale huisvesters niet (meer) rechtstreeks gesubsidieerd en zijn er ook geen specifieke belastingvoordelen. Wel kunnen de gemeenten als eigenaar en aandeelhouder genoeg nemen met een lager dividend. Daarnaast is het in Zweden mogelijk om als vastgoed- of grondeigenaar (publiek en privaat) in aanmerking te komen voor overheidssteun voor DAEB-activiteiten. Het moet dan wel gaan om nieuwbouw of verbouw van vastgoed voor ouderen, studenten en huishoudens in een sociaal kwetsbare situatie. Ook kent Zweden individuele subsidies toe aan huishoudens die hoge woonlasten hebben in vergelijking tot hun inkomen, ongeacht of ze huurder of eigenaar-bewoner zijn.

Wil een verhuurder voor de overheidssteun in aanmerking komen, dan mag de huurprijs niet hoger liggen dan de in verordening genoemde prijzen:

- ongeveer € 140 per meter per jaar in Stockholm;
- ongeveer € 130 per meter per jaar in gebieden rondom Stockholm, de regio's Gotenburg en Malmö, en andere (dicht)stedelijke gebieden;
- ongeveer € 125 per meter per jaar in de rest van Zweden.

D. Regulering op basis van het Luxemburgse model

HET LUXEMBURGS MODEL: REGULERING VAN DE HUURPRIJS OP BASIS VAN EEN PERCENTAGE VAN DE INVESTERING

Luxemburg kent sinds 2006 een huurprijsregulering op basis van een maximaal rendement van 5% op de investeringen in de woning (inclusief investeringen in renovatie en woonverbetering). Het kan daarbij gaan om initiële investeringen ten tijde van de bouw van de woning, of andere investeringen die gedocumenteerd zijn (wanneer investeringen niet gedocumenteerd zijn, dan geldt het oordeel van een huurprijscommissie om de omvang van de investering te bepalen). Aanvullend geldt dat appartementen die gemeubileerd zijn een maximale huurprijs hebben van twee maal de huurprijs van een ongemeubileerde woning. Investerings in het verleden tellen mee in de waardering van de huurprijs, waarbij het uitgangspunt is dat investeringen die meer dan 20 jaar geleden zijn gedaan circa 10% in waarde dalen.

De prijzen in lopende huurcontracten kunnen één maal per drie jaar opnieuw worden vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is telkens de maatstaf dat de huurprijs de grens van 5% van de investeringsom niet mag overschrijden.¹⁵⁵

De huurprijsregulering geldt voor alle huurwoningen in Luxemburg. Tot aan 2020 is een uitzondering op de huurprijsregulering gemaakt voor zelfstandige woningen met meer dan zeven kamers waar één huishouden woont. Dit is inmiddels afgeschaft.

Vanwege de grote prijsstijgingen in de huur- en koopmarkt heeft de landelijke overheid in 2020 aanvullende wet- en regelgeving geïntroduceerd om het principe van een 5% huurprijsregulering te verduidelijken. Het gaat onder andere om de manier waarop met investeringen uit het verleden moet worden omgegaan, en de inzet van de huurprijscommissie.¹⁵⁶

¹⁵⁵ <https://chronicle.lu/category/living-in-luxembourg/33564-rental-lease-law-reform-clarifies-principle-of-5-cap-on-invested-capital>

¹⁵⁶ <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Luxembourg/Landlord-and-Tenant>

Bijlage C: Flankerend beleid

In dit hoofdstuk gaan we in op flankerend beleid: maatregelen of instrumenten die gehanteerd kunnen worden naast die in de voorgaande hoofdstukken en bijlagen genoemde reguleringsmaatregelen.

Bestaand en aangekondigd flankerend beleid op Rijksniveau

We lichten de volgende flankerende maatregelen toe.

- Differentiatie overdrachtsbelasting
- Maximering huurprijsstijgingen
- Opkoopbescherming
- Verhuurdervingunning
- Woningbouwimpuls
- Cap op de WOZ
- Wet Maatregelen Middenhuur
- Aanpassing besluit BKL
- Transparantie Aanvangshuurprijzen

Maatregel / wetsvoorstel	Doel	Beschrijving / werking maatregel	Aandachtspunten
Differentiatie overdrachtsbelasting	Relatieve positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers verbeteren.	<p>Vanaf 1 januari 2021 is er sprake van een differentiatie in de overdrachtsbelasting.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Starters tot 35 jaar die voor het eerst een woning kopen die niet duurder is dan € 400.000 worden eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. • Voor woningkopers die ouder zijn dan 35 jaar of woningkopers jonger dan 35 jaar die al eerder gebruik hebben gemaakt van de startersvrijstelling blijft het tarief van 2% gelden¹⁵⁷. • Wanneer kopers de woning niet zelf zullen bewonen (hoofdverblijf) maar bijvoorbeeld verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind aankopen is de overdrachtsbelasting verhoogd naar 8%. <p>Met de maatregel moet het voor starters op de woningmarkt makkelijker worden om een woning te kopen. Tegelijkertijd worden beleggers op de woningmarkt ontmoedigd met een hogere overdrachtsbelasting.</p>	<p>Hogere investering voor beleggers maakt gat tussen koop en huur nog groter.</p> <p>Doordat sommige beleggers door hogere overdrachtsbelasting afhaken mogelijk sprake van prijsdrukkend effect.</p> <p>Lagere overdrachtsbelasting in combinatie met overspannen markt kan in de praktijk op korte termijn een prijsopdrijvend effect hebben. Waardoor het kortetermijneffect voor starters mogelijk beperkt is¹⁵⁸.</p>
Maximering huurprijsstijgingen	Beperken van huurprijsstijging en voorkomen excessen in de markt.	De nieuwe wet Maximering Huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten bepaalt dat	Geen effect op aanvangshuurprijs, alleen op de huurprijs-ontwikkeling.

¹⁵⁷ Dit tarief was eerder al verlaagd naar 2%.

¹⁵⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2020/10/16/nota-naar-aanleiding-van-het-verslag-wet-differentiatie-overdrachtsbelasting/nota-naar-aanleiding-van-het-verslag-wet-differentiatie-overdrachtsbelasting.pdf>

		gedurende drie jaren na inwerkingtreding (1 mei 2021) van de wet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procentpunt. In de praktijk betekent dit voor 2021 een toegestane huurverhoging van maximaal 2,4%.	Maximale huurverhoging ligt hoger dan inflatie, indien van het maximale percentage gebruik wordt gemaakt dan stijgt de huur dus gemiddeld genomen harder dan de loonontwikkeling van huishoudens in Nederland ¹⁵⁹ .
Opkoopbescherming (verwacht per 1 januari 2022)	De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. Minder ontwrichting van de markt en wijk door investeerders	Een gemeente kan straks in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming invoeren. Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Hiermee wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de koopwoningmarkt verbeterd. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Er komen drie uitzonderingsgronden, op basis daarvan kan de gemeente toch een vergunning voor verhuur verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het gaat dan om bijvoorbeeld de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgronden vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt. De wet wordt ingevoerd voor een periode van minimaal vijf jaar. Binnen vijf jaar wordt geëvalueerd of de maatregel nog noodzakelijk is. Als dit niet het geval is vervalt de maatregel..	Opkoopbescherming kan leiden tot kleiner aanbod huurwoningen waardoor prijzen voor huurwoningen verder stijgen. Doordat beleggers niet meer concurreren met reguliere woningzoekenden zijn er minder gegadigden voor een koopwoning, wat mogelijk een prijsdempend-effect heeft. In een blijvend overspannen markt zullen reguliere woningzoekenden tegen elkaar op blijven bieden.
Wetsvoorstel goed verhuurderschap	Aanpak van malafide verhuurderschap	Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de mogelijkheid om landelijk geüniformeerde algemene regels in te stellen ter bevordering van goed verhuurderschap. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervergunning te introduceren om malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.	Wanneer gemeenten een vergunningsplicht instellen, moeten zij dit goed kunnen onderbouwen. De invoering van de algemene regels en/of de vergunningsplicht vraagt capaciteit van de gemeente wat betreft de uitvoering en handhaving.
Woningbouwimpuls	Woningbouw stimuleren	Met de Woningbouwimpuls wil het ministerie van BZK het woningtekort terugdringen. Met een bijdrage uit de impuls kunnen lastig te financieren woningbouwprojecten toch gerealiseerd worden.	Aanvragen voor de WBI worden niet allemaal gehonoreerd. Er is onzekerheid over de toekenning van de middelen.

¹⁵⁹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar>.

<p>Besluit tot Inperking WOZ-factor in WWS tot 33% (inwerkingtreding onbekend – hangt nu voor bij de Tweede Kamer)</p>	<p>Betaalbaarheid van woningen in het huursegment verbeteren</p>	<p>Beperking van de WOZ-waarde factor bij de berekening van de maximaal toegestane huur. Dit door het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingssstelsel (WWS) te maximaleren tot 33% van het totale puntental.</p>	<p>Heeft vooral drukkend effect in gebieden met een hoge marktdruk.</p> <p>Regulering waardoor de exploitatie verliesgevend wordt is mogelijk in strijd met het door internationale verdragen beschermde eigendomsrecht.</p> <p>Door minder aantrekkelijke businesscase voor beleggers risico dat particuliere verhuurders niet meer in gebieden met hoge marktdruk beleggen in huurwoningen.</p>
<p>Wet Maatregelen Middenhuur</p>	<p>De wet behelst de 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)</p>	<p>Wet zet erop in dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. De wet ziet middenhuurwoningen als een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt en vormt een verduidelijk of nadere uitwerking van andere bestaande wetten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid aan gemeenteraden om zelf een prijsgrens te bepalen afhankelijk van de lokale omstandigheden. Daarmee hebben gemeenteraden de ruimte om die categorieën woonruimten die schaars zijn op de lokale woningmarkt aan te wijzen in de huisvestingsverordening, zoals woningen in de middenhuur. Iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan dus worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening. De voorwaarde daarbij is dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. • Op basis van de Wet Maatregelen Middenhuur kunnen gemeenten middeldure woonruimten aanwijzen die alleen voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven, indien daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. De criteria voor een huisvestingsvergunning kunnen betrekking hebben op de verhouding tussen prijs en inkomen van een huishouden of tussen oppervlakte en gezinssamenstelling. Het staat 	

		<p>gemeenten vrij welke voorwaarden zij stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dit wetsvoorstel behelst maatregelen die de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden, zoals de realisatie van middenhuurwoningen, vereenvoudigen van 'markttoets' naar 'marktverkenning'. Verschillende procedurele waarborgen en de absolute voorrang voor marktpartijen kunnen komen te vervallen, omdat met het voltooiën van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB per 1 januari 2018 het risico op kruissubsidiëring en marktverstoring aanzienlijk kleiner is geworden. Wel blijft de openbare bekendmaking nodig, in het kader van transparantie. Door deze wijzigingen kunnen toegelaten instellingen gemakkelijker investeren in middenhuur waar dat lokaal gewenst is. Deze wijzigingen gaan over drie jaar in, nadat algehele opschorting van de markttoets afgelopen is. 	
Aanpassing van Besluit kwaliteit leefomgeving ¹⁶⁰	Voorzien in middenhuurwoningen	Mogelijkheid toevoegen dat in omgevingsplan minimale oppervlakte-eisen kunnen worden opgenomen in combinatie met gedifferentieerde maximale aanvangshuren.	
Transparantie aanvangshuurprijzen (verwacht in najaar 2021)	Meer transparantie creëren over de aanvangshuurprijs in de vrije sector	<p>Door meer transparantie te creëren voordat een potentiële huurder een vrijesectorwoning gaat huren wordt het voor deze huurders inzichtelijk wat ze krijgen voor de te betalen huur. Met deze transparantie kunnen huurders geïnformeerd afwegen of ze de woning daadwerkelijk willen (en ook kunnen) huren. Tevens helpt het de huurder om excessieve huren te herkennen.</p> <p>Het Rijk voert op dit moment met verschillende sectorpartijen gesprekken over het transparanter maken van aanvangshuren. Deze gesprekken zullen leiden tot een convenant met de sector. Het opstellen van dit convenant draagt bij aan de verdere professionalisering van de vrijehuursector.</p> <p>Hoewel een aantal professionele verhuurders al transparante advertenties aanbiedt, is het doel van het convenant om een zo groot mogelijk deel van de vrijesectorhuurmarkt te</p>	

¹⁶⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/besluiten/2020/03/30/wijzigingsbesluit-ienw-bal-bkl-ob/wijzigingsbesluit-ienw-bal-bkl-ob.pdf>

		<p>bewegen dat op vergelijkbare wijze te doen.</p> <p>Concreet wordt er uitgewerkt welke variabelen bij een advertentie moeten worden benoemd voor een goed overzicht. Partijen hebben overeenstemming gevonden ten aanzien van de meeste variabelen die in het convenant worden opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de oppervlakte • het aantal kamers • bouw- en renovatiejaar • of de woning gemeubileerd of gestoffeerd wordt verhuurd • de hoogte van de borg (indien van toepassing) • de gevraagde servicekosten (indien van toepassing) • de gestelde inkomenseisen (indien van toepassing) • de huur wettelijk geldende maximale jaarlijkse huurverhoging. <p>Over enkele andere variabelen vinden nog gesprekken plaats.</p> <p>Naar verwachting zal het convenant na het zomerreces gereed zijn.</p>	
--	--	---	--

Mogelijk aanvullend flankerend beleid op Rijksniveau

In deze paragraaf gaan we in op enkele beleidsmaatregelen die het Rijk aanvullend zou kunnen nemen. We kijken hierbij naar:

- Corporaties meer mogelijkheden geven om in niet-DAEB te investeren
- Uitwerken van een Kruimelregeling specifiek voor middenhuur

Maatregel lokaal maatwerk	Doel	Beschrijving / werking maatregel	Aandachtspunten
Corporaties meer mogelijkheden geven om in niet-Daeb te investeren, aanvullend op de huidige vrijstelling van de markttoets voor de komende drie jaar.	Voorzien in middenhuurwoningen	Corporaties mogen in hun (onborgde) niet-daeb tak middenhuurwoningen exploiteren. Corporaties hebben hiervoor steeds meer mogelijkheid van de minister gekregen, (onder andere via een vrijstelling op de markttoets voor drie jaar). Dit kan verruimd worden, bijvoorbeeld door corporaties hier een wettelijke taak voor te geven, dan wel door de markttoets in het geheel af te schaffen ¹⁶¹ . Realisatie van middenhuur kan door liberalisatie van bestaand bezit of door nieuwbouw.	De keuze om dit te doen ligt bij de corporaties zelf. Liberalisatie van sociale huurwoningen naar de middenhuur kan ten koste gaan van de sociale voorraad. Corporaties meer (wettelijke) taken / mogelijkheden geven in de middenhuur roept de vraag op of daar ook middelen voor ter beschikking gesteld moeten worden. Dat past niet binnen het huidige EC-besluit inzake staatssteun voor woningcorporaties.

¹⁶¹ De meerwaarde zit daarin dat corporaties ook voor de middellange en lange termijn plannen kunnen maken voor toevoegingen aan het niet-DAEB segment.

<p>Uitwerken van een Kruimelregeling specifiek voor middenhuur</p>	<p>Versnellen en voorzien in middenhuur</p>	<p>Door een specifieke 'kruimelregeling' voor middenhuur kan het Rijk inzetten op versnelling (en mogelijk regulering) van dit segment. Zo kunnen procedures verkort of vereenvoudigd worden wanneer bij transformatie ontwikkelaars bijvoorbeeld kiezen voor een minimumpercentage middenhuur (met minimale exploitatieperiode, oppervlaktes, huurprijsontwikkeling en maximale aanvangshuur).</p>	<p>De specifieke regeling voor middenhuur bestaat nog niet. Ook is er nog veel onduidelijk over de algemene kruimelgevallenregeling. Hiervoor dient ook gehandhaafd te worden door gemeenten.</p>
--	---	---	--

Beleid op lokaal niveau gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor middeninkomens

Naast beleid op Rijksniveau is ook sprake van reguleringen op lokaal niveau. Onderstaand een overzicht van maatregelen die voorkomen of die potentieel mogelijk zijn.

De maatregelen zijn overwegend gericht op nieuwbouw en minder gericht op de bestaande voorraad. We hebben de volgende maatregelen op lokaal niveau beschreven.

- Sociale huur of middenhuur in bestemmingsplan
- Vastleggen (minimale) oppervlaktes middenhuur in bestemmings- of omgevingsplan
- Huisvestingsverordening
- Doelgroepenverordening
- Huurprijsdifferentiatie en oppervlak in doelgroepenverordening
- Huurprijsdifferentiatie naar oppervlak voor specifieke doelgroepen
- Huurprijsdifferentiatie in de huisvestingsverordening
- Afspraken bij erfpachtconstructies
- Vereisten stellen bij gronduitgifte
- Anterieure afspraken maken
- Prestatieafspraken met particuliere of institutionele verhuurders
- Corporatie betrekken
- Samenwerkingstafel middenhuur (om samenwerking tussen partijen in middenhuur te bevorderen)
- Beleidskaders voor meewerking aan concrete initiatieven
- Toepassen kruimelgevallenregeling

Instrumentarium voor iedere situatie

Afhankelijk van het instrument, het grondeigendom en ambitie kunnen gemeenten sturen op aantallen (kwantitatief), huurprijs(ontwikkeling), woninggrootte, minimale exploitatietermijn en doelgroepen. Onderstaande tabel toont een overzicht van instrumenten die inzetbaar zijn per situatie.

In onderstaande tabel is van de belangrijkste en meest voorkomende instrumenten weergegeven in hoeverre ze effect (kunnen) hebben op specifieke aspecten van huurwoningen, zoals het aantal of de aanvangshuur. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de situatie dat de gemeente een actief of juist een faciliterend (of passief) grondbeleid voert.

Tabel C1: instrumenten en effectiviteit (in relatie tot grondeigendom)

Instrumenten	Kwantiteit en kwaliteit					Grondeigendom			Effect *
	Aant allen	Aanvangs - huur	Huurprijs- ontwikkeling	Uitpond - termijn	Woning - grootte	Doel- groep	Eigen grond	Particulier	
Publiekrechtelijk									-- tot ++
Sociale of middenhuur in bestemmingsplan	X	X	X	X	X		X	X	+

Vastleggen (minimale) oppervlaktes middenhuur in bestemmings- of omgevingsplan					X				-/+
Huisvestingsverordening						X	X	X	+
Doelgroepenverordening				X		X	X	X	+
Huurprijsdifferentiatie en oppervlak in doelgroepenverordening		X			X	X	X	X	-/+
Huurprijsdifferentiëren naar oppervlak voor specifieke doelgroepen		X			X	X	X	X	-/+
Huurprijsdifferentiatie in de huisvestingsverordening		X			X	X	X	X	-/+
Beleidskaders voor meewerking aan concrete initiatieven	X	X			X	X		X	+
Corporatie betrekken	X	X	X	X	X	X	X	X	+
Samenwerkingstafel middenhuur	X	X					X	X	-/+
Mix publiek/privaat									
Vereisten stellen bij gronduitgifte	X	X	X	X	X	X	X	n.v.t.	++
Anterieure afspraken maken	X	X	X	X	X	X	n.v.t.	X	+
Toepassen kruimelgevallenregeling	X	X	X	X	X	X	n.v.t.	X	++
Huurprijsdifferentiatie in de huisvestingsverordening		X			X	X	X	X	-/+
Privaatrechtelijk									
Afspraken bij erfpachtconstructies	X	X	X	X	X	X	X		++
Prestatieafspraken met particuliere of institutionele verhuurders	X	X	X	X	X	X	X	(X)	+
Specifiek grondprijsbeleid							X		+

*Effectiviteit instrument op basis van schaal negatief (--), licht negatief (-), neutraal (+/-), licht positief (+), positief (++)

Maatregel lokaal maatwerk	Doel	Beschrijving / werking maatregel	Aandachtspunten
Sociale of middenhuur in bestemmingsplan	Het voorzien in nieuwbouw van betaalbare woningen.	Opstellen verordening met kaders ten aanzien van maximale aanvangshuur, indexatie daarvan en minimale exploitatietermijn.	Aanvullend is een doelgroepen- of middenhuurverordening nodig waarin onder andere uitpondtermijn en aanvangshuur worden vastgelegd. Na de vastgelegde minimale exploitatieduur vervalt de verplichting om de woningen te verhuren. Mogelijk blijven de woningen op lange termijn niet behouden voor het segment.
Vastleggen (minimale) Oppervlaktes Middenhuur in bestemmings- of omgevingsplan	Naast betaalbaarheid ook een minimaal oppervlak bepalen: voorzien in geschikte en betaalbare woningen voor doelgroepen	In een bestemmings- of omgevingsplan een minimale oppervlakte bepalen voor middenhuurwoningen. Deze onderbouwing moet dan wel steeds op de concrete situatie worden toegesneden. Hierbij kan voor specifieke doelgroepen (zoals starters, senioren of middeninkomens) een minimaal oppervlak gehanteerd worden. Zo geldt dan voor al deze	De minimale oppervlakte moet wel gemotiveerd worden vanuit het perspectief van de RO. Geen differentiatie in aanvangshuur mogelijk. Geen sturing op prijsontwikkeling. Handhaving is moeilijk, want welke woningen zijn aan te wijzen als 'overtredingen' (tenzij één afnemer of werken met kleine plannen).

		middenhuurwoningen met de specifieke minimale oppervlaktes in eerste instantie dezelfde (maximale) aanvangshuur zoals is opgenomen in de doelgroepenverordening.	
Huisvestings-Verordening	Het toewijzen van woningen aan de doelgroep.	De gemeente wijst (schaarse) huurwoningen aan voor exclusieve bewoning door een specifieke doelgroep. Bijvoorbeeld een bepaalde inkomensgroep. Deze huishoudens zijn vergunningsplichtig. Inzet van de huisvestingsverordening vraagt om een solide onderbouwing van de schaarste in het aangewezen segment. Dit kan het sociale en vrijesectorhuursegment zijn (en is dus ook van toepassing op particuliere verhuurders). In de praktijk wordt doorgaans het WWS-puntenselsel gebruikt om woningen in de vrije sector aan te wijzen voor de huisvestingsverordening.	Met dit instrument kan niet in (maximum)huurprijs gereguleerd worden. In theorie zouden middeninkomens aan wie de woningen moeten worden toegewezen de huur niet kunnen betalen. Schaarste en verdringing van de kwetsbare doelgroepen moet aangetoond worden en dit moet gemonitord worden. Toepassing en handhaving van de huisvestingsverordening vraagt relatief veel personele inzet. Het doortrekken puntenstelsel voor vrije sector leidt tot lager rendement voor verhuurders. Mogelijk verkiezen verhuurders andere (duurdere) segmenten om in te verhuren.
Doelgroepen-Verordening	Voorzien in betaalbare nieuwbouwwoningen	De Doelgroepenverordening regelt aan de hand van inkomensgrenzen welke doelgroep er mag wonen. Daarnaast regelt de verordening de periode waarin deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroepen.	De doelgroepenverordening is na vaststelling alleen van toepassing op nieuwbouwlocaties of in gevallen waarin het bestemmingsplan aangepast moet worden. Er is een vergunningssysteem nodig om de handhaving en controle op naleving van de verordening goed te kunnen uitvoeren.
Huurprijsdifferentiatie en oppervlak in doelgroepenverordening	Voorzien in minimale prijs-kwaliteitseisen om zo te voorzien in betaalbare woningen waar behoefte aan is	In een doelgroepenverordening differentiatie naar aanvangshuur en woonoppervlak opnemen die is bedoeld om te voorzien in woningen waar behoefte.	De juridische haalbaarheid is onzeker. Kan niet gemotiveerd worden vanuit het perspectief van RO. Doelgroepenverordening is nodig. In de Bro (Nota van Toelichting) is het niet mogelijk dat gemeenten extra kwaliteitseisen stellen Ook is er geen sturing op de prijsontwikkeling. Ook wordt er in Bro (Art 1.1.1, lid 1, j) gesproken over één maximumbedrag dat de gemeente kan bepalen, niet meerdere prijscategorieën.
Huurprijsdifferentiëren naar oppervlak voor specifieke doelgroepen	Voorzien in minimale prijs-kwaliteitseisen gedifferentieerd naar doelgroepen	In een doelgroepenverordening differentiatie naar aanvangshuur en woonoppervlak per doelgroep. Dit betreft dan geen prijs-kwaliteitseis: de woningen moeten voor de	De juridische haalbaarheid is onzeker. Doelgroepenverordening is nodig. Ook is er geen sturing op de prijsontwikkeling.

		specifieke doelgroepen betaalbaar zijn.	
Huurprijsdifferentiatie in de huisvestingsverordening	Voorzien in passende huurprijzen bij inkomensgroepen	In de doelgroepenverordening kan het prijssegment gekoppeld worden aan het inkomen en in de huisvestingsverordening de oppervlakte aan het inkomen. Zo kan indirect gestuurd worden op het toewijzen van woningen met hogere huurprijzen aan hogere inkomens (binnen de doelgroep voor middenhuur).	De juridische haalbaarheid is onzeker. Doelgroepenverordening en huisvestingsverordening zijn nodig. Grotere huishoudens kunnen via deze regeling geen grotere woning kunnen bemachtigen
Afspraken bij Erfpachtconstructies	Het voorzien in nieuwbouw van betaalbare woningen.	Door middel van afspraken die zijn opgenomen in de erfpachtcontracten sturen op zowel kwalitatief als kwantitatief programma (aantallen, huurprijzen en woninggroottes en -typen).	Nadeel hiervan is dat meer beperkingen leiden tot lagere waardes van de woningen, die uiteindelijk ook leiden tot lagere opbrengsten voor de verpachter zelf.
Vereisten stellen bij gronduitgifte	Voorzien in betaalbare nieuwbouwwoningen	Gemeenten kunnen bij het uigeven van gronden die in bezit zijn van de gemeente eisen stellen ten aanzien van de ontwikkeling. Daarmee kan gestuurd worden op hetgeen de afnemende partij gaat bouwen.	Indien te strenge afspraken worden nagestreefd door de gemeente haken marktpartijen af. Regels zijn in de perceptie van marktpartijen risico's die worden ingeprijsd in de businesscase. Bij te 'hoge' eisen wordt de businesscase onhaalbaar.
Anterieure afspraken maken	Voorzien in betaalbare nieuwbouwwoningen	De anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Het biedt daardoor relatief veel flexibiliteit. Ondanks de vrijwillige aard van de anterieure overeenkomst, geven partijen hieraan doorgaans de voorkeur boven het alternatieve exploitatieplan (dat minder onderhandelingsruimte laat).	Indien te strenge afspraken worden nagestreefd door de gemeente haken marktpartijen af. Regels zijn in de perceptie van marktpartijen risico's die worden ingeprijsd in de businesscase. Bij teveel restricties wordt de businesscase onhaalbaar. Handhaving van de anterieure overeenkomst is noodzakelijk, bijvoorbeeld via kettingbeding of kwalitatieve verplichting. Mogelijk is de anterieure overeenkomst strijdig met het principe dat de overheid geen instrumenten mag inzetten waartoe zij niet bevoegd is. Op dit moment ontbreekt jurisprudentie over de vraag of aanvullende afspraken in anterieure overeenkomsten opgenomen mogen worden (die niet publiekrechtelijk geborgd zijn). Omdat de overeenkomst wordt gesloten op basis van vrijwilligheid zijn gemeenten sterk afhankelijk van de wil van marktpartijen. In de praktijk kunnen gemeenten moeite hebben met het daadwerkelijk maken van dit type afspraken.

<p>Prestatieafspraken met particuliere of institutionele verhuurders</p>	<p>Sturen van bestaande en nieuwe huurwoningen naar aantallen en prijsniveaus.</p>	<p>Gemeenten maken periodiek met de woningcorporaties prestatieafspraken over hun voorraad (naar aantal en prijsverdeling). Dit is wettelijk verplicht. Gemeenten kunnen hetzelfde doen met institutionele of (grotere) particuliere verhuurders voor middenhuur.</p>	<p>Afspraken met andere partijen dan woningcorporaties kunnen alleen gemaakt worden op vrijwillige basis. Hiervoor is ook ambtelijke capaciteit nodig voor het opstarten, uitvoeren en opvolgen van afspraken. Gemeenten missen een juridische achtervang voor afspraken die verder gaan dan het wettelijk instrumentarium. In de praktijk worden wel verdergaande afspraken gemaakt.</p>
<p>Corporaties betrekken</p>	<p>Voorzien in middenhuurwoningen</p>	<p>Corporaties mogen in hun (onborgde) niet-daeb tak middenhuurwoningen exploiteren. Corporaties hebben hiervoor steeds meer mogelijkheid van de minister gekregen, (onder andere via een vrijstelling op de markttoets voor drie jaar). Realisatie van middenhuur kan door liberalisatie van bestaand bezit of door nieuwbouw. Als de corporatie zelf niet in middenhuur wil investeren, is verkoop aan een belegger ook een mogelijkheid.</p>	<p>De keuze om dit te doen ligt bij de corporaties zelf</p> <p>Financiering van middenhuur (Niet-DAEB bezit) is aan strikte regels gebonden</p> <p>Liberalisatie van sociale huurwoningen naar de middenhuur kan ten koste gaan van de sociale voorraad.</p>
<p>Samenwerkings-tafel middenhuur</p>	<p>Gezamenlijk komen tot (beter) aanbod/realisatie van nieuwbouw middenhuurwoningen.</p>	<p>In een samenwerkingstafel zoeken gemeente(n), marktpartijen en corporaties die betrokken zijn bij de middenhuur elkaar op¹⁶². Een samenwerkingstafel kan zowel op lokaal als regionaal niveau plaatsvinden. Op deze manier leren de partijen elkaar kennen (vaak kennen corporaties, gemeenten en beleggers elkaar nog niet goed). Met een samenwerkingstafel wordt gewerkt aan een vertrouwensrelatie tussen lange termijninvesteerdere in de regionale woningmarkt.</p>	<p>Een samenwerkingstafel is geen 'hard' instrument om middenhuur af te dwingen. Daarvoor zijn aanvullende afspraken nodig.</p>
<p>Beleidskaders voor meewerking aan concrete initiatieven</p>	<p>Voorzien in middenhuurwoningen</p>	<p>In dit beleid kan aangegeven worden dat middenhuur moet worden gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld bij transformatielocaties. Een afwegingskader of toetsing aan de gewenste en benodigde nieuwbouw kan bijvoorbeeld.</p>	
<p>Toepassen kruimel-gevallenregeling</p>	<p>Voorzien in middenhuurwoningen</p>	<p>Bij transformatie kan worden afgeweken van de vigerende bestemming middels een 'kruimel'. Voor marktpartijen</p>	<p>Bij een gemengde bestemming heeft de gemeente relatief weinig onderhandelingspositie, tenzij wordt afgeweken van het bestemmingsplan op</p>

¹⁶² Ook het Rijk kan een partij zijn, al komt dit in de praktijk nog niet veel voor.

		<p>is dit een aantrekkelijk scenario, aangezien dit procedures verkort. De gemeente beslist over de kruimel, waardoor zij onderhandelingspositie heeft om afspraken te maken over middenhuur.</p>	<p>andere elementen (zoals een groter ruimtegebruik, het aanplakken van balkons et cetera). De kruimelgevallenregeling lijkt in de praktijk steeds meer opgerekt te worden. Dit maakt dit instrument minder geschikt als 'stok achter de deur' bij afspraken over middenhuur.</p>
--	--	---	---

Bijlage D: Expertpanel

Gedurende het proces hebben we intensief samengewerkt met een diverse groep van woningmarktexperts. In de tabel hieronder vindt u de partijen die gedurende het proces deel hebben genomen, op de hoogte zijn gehouden en de mogelijkheid hebben geboden te reageren. Dit kon zowel schriftelijk als gedurende de expertsessies die we op twee momenten in het proces hebben georganiseerd.

Instantie
AEDES
Amvest
ASR
Brink
De Woonbond
Federatie Huurders Commerciële Sector
Finance Ideas
Gemeente Utrecht
IVBN
Mitros
NEPROM
PBL
Platform Amvest Huurders (vereniging van de huurdersorganisaties Amvest)
Syntrus Achmea
Talis
Vastgoedbelang
Vesteda
Vesteda Platform (vereniging van de huurdersorganisaties Vesteda)
VNG
VNO/NCW

Bijlage E: Voorbeeldberekening WWS

In onderstaande tabel is op basis van een voorbeeldwoning berekend hoeveel punten de woning zou hebben op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS) (prijspeil 2021). In deze berekening wordt één woningtype in vier verschillende varianten doorgerekend. Alle varianten gaan we uit van een standaard 2-kamer appartement (1 slaapkamer) van 60 m² met balkon. De varianten die doorgerekend zijn:

- Variant A: basic afwerkingsniveau - WOZ-waarde € 250.000 – 169 WWS-punten
- Variant B: basic afwerkingsniveau - WOZ-waarde € 300.000 – 178 WWS-punten
- Variant C: hoogwaardig afwerkingsniveau - WOZ-waarde € 300.000 – 184-WWS punten
- Variant D: luxe afwerkingsniveau - WOZ-waarde € 300.000 – 188 WWS-punten

De berekening is gemaakt met behulp van de online module Huurprijscheck zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie.

Tabel E1: berekening WWS punten voor voorbeeldwoning

		Variant A				Variant B				Variant C				Variant D			
		m ²	waarde	verwarmd	Punten	m ²	waarde	verwarmd	Punten	m ²	waarde	verwarmd	Punten	m ²	waarde	verwarmd	Punten
Ruimte en vertrekken	woonkamer met open keuken	40		ja		40		ja		40		ja		40		ja	
	slaapkamer	15		ja		15		ja		15		ja		15		ja	
	badkamer	5		ja		5		ja		5		ja		5		ja	
	subtotaal	60			60	60			60	60			60	60			60
Overige ruimten en vertrekken																	
	subtotaal	0			60	0			60	0			60	0			60
Verwarming & installaties	centrale verwarming																
Aantal verwarmde vertrekken	aantal verwarmde vertrekken	4			8	4			8	4			8	4			8

	aantal verwarmde overige ruimten	6		4	6		4	6		4	6		4
	punten verwarming			12			12			12			12
Huistelefoon met video		Nee		0	Nee		0	Nee		0	ja		0,25
	subtotaal			72			72			72			72,25
Energieprestatie	Woonvorm	Meer-gezins			Meer-gezins			Meer-gezins			Meer-gezins		
	Energielabel	label A		32	label A		32	label A		32	label A		32
	punten energieprestatie			32			32			32			32
	subtotaal			104			104			104			104,25
Voorzieningen keuken	luxe mengkraan							1x		0,25	1x		0,25
	inbouw combi oven / magnetron							1x		1,5	1x		1,5
	inbouw keramische kookplaat							1x		1,25	1x		1,25
	inbouw koel-/vriescombinatie							1x		1,25	1x		1,25
	inbouw luxe uitgevoerde RVS wasemkap							1x		0,75	1x		0,75
	aanrecht langer dan 2 meter	ja		7	ja		7	ja		7	ja		7
	luxe uitvoering	nee			nee			nee			ja		2
	punten keuken			7			7			12			14
	subtotaal			111			111			116			118,25
Sanitair	toiletten	1x		3	1x		3	1x		3	1x		3
	wastafels	2x		2	2x		2	2x		2	2x		2
Voorzieningen badkamer	thermostatische watermengkraan							1x		0,5	1x		0,5
	luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)							1x		0,25	1x		0,25
	alleen aparte douche	1x		4	1x		4	1x		4	1x		4
	designradiator / handdoekenradiator							1x		0,25	1x		0,25
	luxe uitvoering	nee			nee			nee			ja		2
	punten sanitair			9			9			10			12
	subtotaal			120			120			126			130,25

Woonvoorzieningen gehandicapten													
	subtotaal			120		120		126		130,25			
Privé-buitenruimten	balkon (3x2)	6		0	6	0	6	0	6	0			
Punten privé- buitenruimten		6		2	6	2	6	2	6	2			
	subtotaal			122		122		128		132,25			
WOZ-waarde		€ 250.000		47	€ 300.000	56	€ 300.000	56	€ 300.000	56			
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht		Nee			Nee		Nee		Nee				
Hoog niveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?		ja			ja		ja		ja				
	punten WOZ-waarde			47		56		56		56			56
	subtotaal			169		178		184		188,25			
Renovatie				0		0		0		0			
	subtotaal			169		178		184		188,25			
Zorgwoning	zorgwoning	nee			nee		nee		nee				
	punten zorgwoning			0		0		0		0			
	subtotaal			169		178		184		188,25			
Rijksmonument	geen			0		0		0		0			
	subtotaal			169		178		184		188,25			
Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen													
	punten verwarming			0		0		0		0			
	punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen			0		0		0		0			
	subtotaal			169		178		184		188,25			
Puntentotaal (afgerond)				169		178		184		188			
Maximale huurprijs op basis van punten				€ 899,71		€ 949,71		€ 983,03		€ 1.005,30			

Bron: Online module Huurprijscheck zelfstandige woonruimte, Huurcommissie (2021), bewerking Stec Groep (2021).