



Aan Minister VRO
Van Directie Wonen

nota

Nota bij brief middenhuur

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2022-0000674564

Datum
8 december 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
1

Aanleiding

- Bijgevoegd vindt u de definitieve versie van de brief, ter verzending na afloop van de MR.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd de brief te ondertekenen.

Kern

- De laatste aanpassingen naar aanleiding van de RFL en politiek overleg zijn doorgevoerd in de brief.
- Naast de brief zijn er een aantal bijlagen toegevoegd:
 - Diverse onderzoeken die zijn gedaan.
 - De relevante beslisnota's van afgelopen periode over de elementen van de regulering. In het kader van de WOO dienen beslisnota's die leiden tot beleidskeuzes openbaar gemaakt te worden.
- Daarnaast zijn meerdere bestuurlijke gesprekken gevoerd met stakeholders. Een samenvatting hiervan treft u hieronder.

Toelichting

- In het coalitieakkoord is opgenomen dat middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Daarnaast is onlangs de motie De Groot/Boulakjar aangenomen die vraagt om het sluiten van een middenhuurakkoord met institutionele partijen.
- Met deze uitgangspunten zijn er diverse onderzoeken geweest en zijn er gesprekken gevoerd om tot een nadere uitwerking te komen. Dit heeft geleid tot meerdere beslisnota's die als bijlage bij deze nota zijn bijgevoegd.
- In programma Betaalbaar Wonen zijn de eerste kaders ten aanzien van de huurprijsbescherming uitgewerkt, namelijk om het WWS door te trekken naar een grens die ligt tussen de 1.000 en 1.250 euro. In de Kamerbrief van 17 oktober jongstleden zijn verdere contouren uitgewerkt. In voorliggende brief worden aanvullende elementen uitgewerkt.

Bestuurlijke overleggen met stakeholders

Onze referentie
2022-0000674564

Datum
8 december 2022

Gesprekken

- De afgelopen periode zijn er diverse gesprekken gevoerd met stakeholders voor wie de regulering middenhuur relevant is. Gesproken is over de impact en invulling van de beoogde maatregelen. Gesproken is met onder andere Vastgoed Belang, VNG, Aedes, Woonbond, IVBN, NEPROM en Capital Value. Ook is met individuele gemeenten gesproken over uitwerkingsvraagstukken. Daarnaast zijn in het kader van de botsproeven ook gesprekken geweest met diverse stakeholders. De weergave van de gesprekken bij de botsproeven is bijgevoegd als aparte bijlage bij de brief.
- In de gesprekken zijn meerdere aandachtspunten aan de orde geweest, waaronder het effect op betaalbaarheid voor huurders en het effect op investeringsbereidheid.
- Tav investeringsbereidheid in nieuwbouw kwamen in de gesprekken zorgen naar voren bij het doortrekken van het huidige WWS. Daarom is ook gekeken naar mogelijkheden om het WWS te moderniseren. Juist ook om het WWS beter te laten aansluiten bij de kwaliteit van middenhuurwoningen. Met institutionele partijen is gesproken hoe modernisering van het WWS er voor kan zorgen dat nieuwbouw in middenhuurwoningen mogelijk blijft.

Gesprekken over modernisering WWS en investeringen in nieuwbouwwoningen

- Het advies was om bij de moderingsmogelijkheden te kijken vier elementen in het WWS, namelijk de cap op de WOZ, het energielabel, de buitenruimte en een mogelijke prijsopslag.
- Voor deze elementen waren er meerdere invullingen mogelijk. Op basis van het Abf onderzoek en gesprekken met IVBN, NEPROM en Capital Value is gekeken naar de invulling van deze elementen, zodat zowel middenhuurwoningen betaalbaarder worden, maar tegelijkertijd ook de investeringsbereidheid op peil blijft.
- Op basis van dit onderzoek en de gesprekken is er een samenhangend pakket gevonden, waarvan de institutionele partijen hebben aangegeven dat zij op basis hiervan kunnen blijven zorgen voor nieuwbouwwoningen.
- Op basis hiervan is de lijn zoals we die hadden voorgesteld gevolgd ten aanzien van de cap op de WOZ en de buitenruimte. Ten aanzien van het energielabel zijn we uitgekomen op een middenvariant, omdat dit het beste recht doet aan investeringen in verduurzaming. Een verdere variant zou energielabels te sterk waarderen, waardoor het risico zou ontstaan dat nieuwbouw buiten de regulering zou komen te vallen (dan zou de grens van 187 snel bereikt worden).
- Ten aanzien van een prijsopslag is gekozen voor een tijdelijk prijsopslag van maximaal 5%. Dit geldt enkel als overgangsregeling om vertraging van nieuwbouwprojecten te voorkomen.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief	

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

- namen op grond persoonlijke levenssfeer

Onze referentie
2022-0000674564

Datum
8 december 2022



TER INFORMATIE

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000673659

Datum
18 juli 2022

Bijlage(n)
2

Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Nota voorstel om beleidsonzekerheid weg te nemen voor beleggers

Aanleiding

Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg met IVBN heeft u gevraagd een voorstel te maken hoe we vlak na de zomer op een aantal punten van de regulering middenhuur al duidelijkheid kunnen bieden om te voorkomen dat beleggers in de wachtstand komen of zich zelfs terugtrekken uit de Nederlandse woningmarkt.

Geadviseerd besluit

Graag uw reactie op onderstaand voorstel voor het doelen en de inhoud. Ten aanzien van het proces overleggen we bij voorkeur over welke route het beste werkt: een Memorandum of Understanding (MoU) of een Kamerbrief, en welke tijdslijn daarvoor het meest logisch is. Wij zullen de mogelijke routes alvast bij de stakeholders toetsen en aftasten waar hun voorkeur naar uit gaat.

Kern

Doel

- IVBN (en andere partijen waaronder de NEPROM) geven aan dat de onzekerheid die boven de markt hangt vanwege beleid dat is aangekondigd maar nog in uitwerking is, maakt dat veel beleggers in de wachtstand zitten of zelfs er aan denken om een deel van hun portefeuille te verkopen.
- IVBN zegt dat de marktontwikkelingen daar niet ten grondslag aan liggen. In gesprekken met beleggers wordt vaak gesproken over de stapeling van omstandigheden (hogere rente, gestegen bouwkosten, regulering) die investeren moeilijk maakt. Wel wordt de regulering dan vaak als de druppel gezien (zie ook bijlage 1 over het nieuwsbericht van CBRE).
- Het is de vraag of het beleid daadwerkelijk de druppel is, of dat externe economische factoren hier een belangrijke rol spelen. Het is dan ook belangrijk om niet mee te gaan in het verhaal dat het volledig te wijten is aan de beleidsplannen. Wel is het goed om als overheid tijdig te communiceren welke richting het op gaat, om zo rust te brengen totdat de volledige uitwerking (in een wetsvoorstel) naar buiten gaat.
- Het primaire doel van deze communicatie is om te zorgen dat de nieuwbouw doorgaat en institutionele beleggers en andere partijen (ook woningcorporaties en enkele buitenlandse partijen) daarin blijven investeren. Daarnaast moet het ook helpen om te voorkomen dat verhuurders die redelijke huren vragen bestaand bezit verkopen en/of geen nieuwe investeringen meer doen in de bestaande voorraad, want ook deze investeringen blijven nodig om voldoende middenhuurwoningen aan te bieden.

Inhoud

Zoals ook besproken met IVBN zouden we duidelijkheid kunnen en moeten bieden op de volgende punten:

1. Tot welk bedrag de regulering gaat (€1000 – €1250): Dat de grens tot waar de regulering gaat gelden nog niet exact is bepaald maakt dat het voor beleggers onzeker is welk deel van hun portefeuille onder de grens gaat vallen en hoeveel ruimte er in het vrije segment nog is. (Grote) projecten zijn vaak een mix aan sociale, middenhuur, vrije sector en koopwoningen. Het wat duurdere segment wordt dan gebruikt om het project rendabel te maken. Vlak na uw terugkomst willen we een nota met u bespreken met daarin een voorstel om tot een bovengrens te komen. De belangrijkste overweging moeten daarbij zijn welke inkomensgroepen we willen bedienen en hoe groot deel van de markt we daarvoor moeten reguleren; het is logisch (en ook belangrijk voor de juridische houdbaarheid) om de onderbouwing voor deze afbakening te richten op de behoefte van middeninkomens.
Tijdspad: hoe om te gaan met de bovengrens van de huurprijsregulering kan op korte termijn (september) worden bepaald.
2. De vormgeving van hoe de maximale aanvangshuurhoogte wordt bepaald: Wij adviseren om meer details te geven over hoe de maximale huurhoogte gaat worden bepaald. Met de keuze voor het WWS als de wijze waarop we de regulering vormgeven, staat (opnieuw) de modernisering van de WWS-systematiek ter discussie. Voor het middenhuursgement kijken we naar een opslag voor bepaalde elementen. Onderdelen die we hierbij betrekken zijn verduurzaming, woningen geschikt voor ouderen en zorg, luxe elementen (buitenruimte en een duurdere keuken en/of badkamer) en kijken we ook naar de rol van de cap op de WOZ-waarde. Na de zomer hebben wij naar verwachting een rekenmodel beschikbaar waarmee we verschillende varianten voor een puntentelling kunnen simuleren. Hiermee kunnen we de effecten op huurprijzen voor verschillende representatieve referentiewoningen berekenen. Daarnaast wordt gewerkt aan een model dat rendementen inzichtelijk maakt. Met die modellen kunnen we simuleren wat wijzigingen in de systematiek doen met de huurprijs en wat dit voor het rendement betekent. Daarbij laten we ook uitwerken welke minimale rendementen investeerders nodig hebben om te blijven investeren. Dit leidt uiteindelijk tot keuzes aan welke knoppen we in welke mate kunnen en willen draaien.
Tijdspad: in samenwerking met ABF research worden de verschillende modellen ontwikkeld. De hoop is dat we in oktober meer duidelijkheid kunnen geven over de vormgeving van de maximale aanvangshuurhoogte. We zijn op dit moment in overleg met ABF over het tempo waarin we de genoemde onderzoeken tot resultaten kunnen brengen.
3. De jaarlijkse huurprijsstijging: In het geliberaliseerde segment geldt sinds inwerkingtreding van de wet Nijboer inflatie +1% als maatstaf voor de jaarlijkse huurverhoging. Momenteel is de inflatie zo hoog dat in 2023 geen sprake zal zijn van beperking van de jaarlijkse huurverhoging (grote huurverhogingsruimte). Een wetswijziging is in de maak om de minister het maximale huurverhogingspercentage jaarlijks te laten vaststellen. IVBN begrijpt dat de huidige maatstaf te hoog is, maar geeft aan wel behoefte te hebben aan duidelijkheid wat het dan de komende jaren wel wordt en zekerheid te willen dat er daarna weer terug wordt gegaan naar inflatie plus +1%. Hun voorstel is om voor de resterende duur van de wet de loonindex +1% er naast te zetten en dan het laagste percentage te hanteren. Dit is een logische lijn in relatie tot de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord voor het gereguleerde segment.
Tijdspad: hoe om te gaan met de jaarlijkse huurprijsstijgingen kan op korte termijn (september) worden bepaald. Na de zomervakantie wordt hiertoe een voorstel aan u voorgelegd. Verlenging van de Wet Nijboer adviseren wij op dit moment niet in de wetgeving op te nemen. Het ontbreekt nog aan een

Onze referentie

2022-0000673659

Datum

18 juli 2022

evaluatie van de huidige wet Nijboer en daarmee ook aan sterke beargumentering waarom verlenging nu direct noodzakelijk is. IVBN is voorstander van langjarige zekerheid (stelt zelf in hun consultatiereactie een looptijd van 3 jaar voor tot 2026 en daarna afschaffen van maximering van de huurprijsstijgingen in de vrije sector). Wij adviseren u behandeling in de Kamer af te wachten en zo ruimte voor amendering van eventuele verlenging te laten.

Onze referentie
2022-0000673659
Datum
18 juli 2022

4. De relatie met anterieure overeenkomsten en erfpachtafspraken met gemeenten: Beleggers maken nu voor projecten vaak al afspraken met gemeenten over de hoogte van de huren. Er is onzekerheid over wat er met die - vaak langlopende- overeenkomsten gaat gebeuren. Wetgeving van het Rijk doorkruist de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en beleggers, tenzij hier in de wet specifiek iets over wordt opgenomen. Wij werken aan een voorstel hoe hier mee om te gaan.
Tijdspad: hoe hiermee om te gaan kan in september worden bepaald.
5. BTW verlaging voor middenhuurwoningen: Capital Value vroeg in het gesprek ook te kijken naar een tijdelijke btw-verlaging voor gereguleerde middenhuurwoningen om de bouw daarvan op peil te houden. Geadviseerd wordt hierop zeer terughoudend te reageren. Uit een ING-rapportage blijkt dat er nog voldoende winst wordt gemaakt. Verder zal btw-verlaging ten aanzien van een deelsegment worden gezien als staatssteun. Daarnaast is het zeer lastig uitvoerbaar en leidt het tot ongelijkheid. Er is een effectiever instrument denkbaar om tegemoet te komen: een directe subsidie als de WBI.

Proces

- Er is gesproken over de mogelijkheden van een brief van uw kant of een Memorandum of Understanding (MoU) met duidelijkheid op de gevraagde punten. Graag bespreken wij na uw verlof welk van deze vormen het beste werkt. Ook moet er een keuze gemaakt worden over het tijdspad dat we gaan bewandelen. We adviseren u om de keuze ten aanzien van de vorm en de tijdslijn af te laten hangen van waar de markt behoefte aan heeft: snelle duidelijkheid maar nog niet op alle onderdelen, of in één keer alle gewenste duidelijkheid maar pas later. Wij zullen dit alvast bij verschillende stakeholders toetsen.
- Ten aanzien van de communicatievorm kan gekozen worden voor een MoU of een Kamerbrief. Hieronder staan voor beide vormen de voors en tegens benoemd:
 1. MoU: Het voordeel van een MoU is commitment van de markt dat de bouw van middenhuurwoningen door gaat. Dat dit door moet gaan is een belangrijk uitgangspunt uit het coalitieakkoord. Een akkoord met de sector heeft echter alleen toegevoegde waarde als het ook leidt tot breed politiek draagvlak (waarbij voor de Eerste Kamer meer nodig is dan de coalitie). Een MoU met alleen IVBN en NEPROM is dan mogelijk onvoldoende omdat er dan kritiek kan komen van andere partijen zoals de Woonbond en VNG. Het komen tot een akkoord met al deze partijen kan flink wat tijd kosten.
 2. Kamerbrief: Met een Kamerbrief kunt u ook de duidelijkheid scheppen die investeerders graag zien. Voorafgaand aan een Kamerbrief kunt u met de verschillende stakeholders in gesprek om hun input zo goed mogelijk mee te nemen. Een Kamerbrief is echter geen sectorakkoord. De verschillende stakeholders zullen na publicatie de media opzoeken over wat wel en niet werkt.
- Naast de communicatievraag is het de vraag wanneer de communicatie plaats kan vinden. U heeft aangegeven zo snel mogelijk te willen communiceren. Bij het kopje inhoud hebben wij aangegeven dat we denken op korte termijn op verschillende onderdelen al knopen door te kunnen hakken, maar dat we tot november nodig hebben om een ei te leggen over hoe het WWS wordt ingevuld. Wat ons betreft zijn er daarom qua tijdspad 2 opties:

1. Eind september een MoU of Kamerbrief sturen met daarin duidelijkheid op een deel van de inhoud. Wij zullen voor het gesprek dat wij met u hebben bij onder meer IVBN en NEPROM aftasten of hen helpt om op de onderdelen die we wel kunnen vastleggen duidelijkheid te bieden. Eind september is ambitieus en betekent grofweg de volgende tijdslijn:

- Week van 15 augustus: voorstel op hoofdlijnen van de invulling aan u voorleggen
- Week van 22 augustus: contact met Van Rij over inhoud en proces + start bestuurlijke overleggen met stakeholders (IVBN, NEPROM, Vastgoed Belang, VNG, Woonbond, Aedes, financiers en pensioenfondsen etc.)
- Week van 5 september: stukken sturen naar de CFL (deze is 13 september) + afstemming woordvoerders wonen coalitie
- Week van 12 september: afsluiting bestuurlijke overleggen met stakeholders
- Week van 19 september: puntjes op de i + versturen stukken RFL
- Week van 26 september: 27 september RFL + 30 september MR + 30 september uitsturen communicatie

Er vindt in deze planning nog een bestuurlijk overleg met alle partijen plaats nadat de brief bij de CFL is aangeleverd. Ook wordt hierna nog afgestemd met de woordvoerders wonen van de coalitie is gesproken. Hieruit kunnen nog aanpassingen volgen. Dit tijdspad moeten we afstemmen met AZ.

2. Het bieden van duidelijkheid over het complete pakket voor het Kerstreces, in september communiceren over de daartoe te zetten stappen. Voor het Kerstreces verwachten wij duidelijkheid te kunnen bieden over alle inhoudelijke punten. Dit is tweeënhalve maand later dan de eerste mogelijkheid om over een deel van de punten te communiceren. Bij dit tijdspad hebben wij meer tijd om alle stakeholders goed te betrekken. Wel krijgt de markt pas later zekerheid. In september kunnen we (na afstemming met stakeholders) de Kamer informeren over de tijdslijnen we doorlopen. Deze zouden dan grofweg zijn:

- Week van 22 augustus: eerste voorstel op hoofdlijnen van de invulling aan u voorleggen
- Week van 29 augustus: contact met Van Rij over inhoud en proces + start bestuurlijke overleggen met stakeholders (IVBN, NEPROM, Vastgoed Belang, VNG, Woonbond, Aedes, financiers en pensioenfondsen etc.)
- Week van 26 september: aangevuld voorstel aan u voorleggen + start afstemming woordvoerders wonen coalitie + Kamerbrief over de tijdslijnen (voor het debat van 29 september)
- Week van 17 oktober: einde bestuurlijke overleggen stakeholders + einde afstemming woordvoerders coalitie
- Week van 31 oktober: eindvoorstel aan u voorleggen
- Week van 7 november: 7 november stukken naar de CFL sturen
- Week van 14 november: 15 november CFL
- Week van 28 november: 29 november + 2 december MR + 2 december uitsturen communicatie

Indien nodig kan er nog één MR later worden genomen. Ook dan wordt de deadline van voor het Kerstreces gehaald.

Onze referentie

2022-0000673659

Datum

18 juli 2022

Toelichting

- Wij proberen de komende tijd meer zicht te krijgen op de economische factoren die een rol spelen in de verklaring van de ontwikkeling van het nieuwbouwtempo. Dat zal echter bij een kwalitatieve analyse blijven waarbij

- het niet mogelijk is effecten van losse beleidsmaatregelen geïsoleerd te kunnen kwantificeren (zie bijlage 2 voor de aanpak hierop).
- Op bepaalde punten kunnen we al meer duidelijkheid verschaffen dan op andere. Met het uitvoeren van de botsproeven en het onderzoek van Stec verwachten we deze zomer een beeld te hebben van de effecten van verschillende hoogten en vormgeving van regulering. Er zijn ook elementen die een rol spelen waarvan de effecten nog niet volledig in beeld zullen zijn voordat de TK-brief met de contouren uitgaat. Hierbij gaat het om het onderzoek naar de stapeling van maatregelen voor beleggers (waarin ook de fiscale maatregelen worden meegenomen) en de mogelijkheden om het WWS op bepaalde onderdelen te moderniseren. Ook willen we nog nader onderzoek doen naar wat een (minimaal) reëel rendement is voor beleggers. Hierdoor kunnen we bijvoorbeeld de vormgeving van hoe de huur wordt bepaald nog niet in detail vastleggen. Deze elementen zijn naar verwachting in oktober wel in beeld.

Onze referentie
2022-0000673659

Datum
18 juli 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Analyse CBRE	Samenvatting analyse door CBRE over de investeringen in de Nederlandse Woningmarkt inclusief korte reflectie
2	Monitoring	Monitoring ontwikkeling externe economische factoren die van invloed zijn op de nieuwbouwproductie

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

- namen op grond persoonlijke levenssfeer



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Vervolnota middenhuur - beleidsonzekerheid beleggers

TER BESPREKING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000673661

Datum
17 augustus 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Aanleiding

IVBN (en andere partijen waaronder NEPROM) geven aan dat de onzekerheden in de markt en de regulering leiden tot een terugloop aan investeringen in nieuwbouw. U heeft gevraagd hoe we hieraan tegemoet kunnen komen en af te tasten of IVBN de voorkeur heeft voor 1) snel duidelijkheid in de wetenschap dat we niet op alle elementen helderheid kunnen geven (uitwerking in twee stappen) of 2) in één keer helderheid, maar dan op de iets langere termijn. Daarnaast vroeg u of het mogelijk is op korte termijn al aan te geven hoe hoog de opslag op het woningwaarderingstelsel (wws) zal zijn.

Geadviseerd besluit

- Het advies is vast te houden aan de oorspronkelijke planning en in december 2022 duidelijkheid te geven over het totaalpakket regulering middenhuur; en
- In de tussentijd IVBN en Neprom (en Vastgoed Belang) op bestuurlijk niveau mee te nemen in alle stappen en besluiten. Hiermee kunnen zij richting hun achterban aantonen dat ze nauw betrokken zijn, hetgeen ook een deel van de onzekerheid wegneemt. Deze gesprekken kunnen nog steeds leiden tot afspraken met u over elementen in het totaalpakket;
- In de communicatie vanuit BZK en u is het van belang te benadrukken dat de nieuwbouw door moet gaan en dat marktpartijen hierbij hard nodig zijn.

Kern

- IVBN geeft aan dat afspraken op de korte termijn alleen meerwaarde hebben als er ook uitspraken kunnen worden gedaan over de vormgeving van het WWS. Anders kunnen zij geen doorrekening maken van wat de regulering zal doen voor de nieuwbouw. Inmiddels zijn zij op de hoogte dat wij op korte termijn niet kunnen besluiten over aanpassing van het WWS.
- IVBN voorziet mogelijk ruis (en dus meer onduidelijkheid) in de communicatie als bijv. in september alleen de hoogte van de reguleringsgrens naar buiten toe wordt gecommuniceerd.
- De Neprom geeft aan minder behoefte te hebben aan besluiten op de regulering op korte termijn. Zij hechten vooral aan duidelijke communicatie vanuit BZK/de minister over het belang van de nieuwbouw, dat de markt daarin een belangrijke rol heeft, dat regulering gericht is op

het tegengaan van de excessen in de markt en dat bijv. de 1.250 euro echt de bovengrens is (en het dus ook lager kan worden).

- Wij verwachten over de vormgeving van het WWS op zijn vroegst in november te kunnen besluiten. Er is een aanvullend onderzoek uitgezet bij ABF naar aanleiding van suggesties van de IVBN om het WWS te moderniseren zodat het geschikter zou zijn voor het middensegment. Hierin kijken wij naar vijf aanpassingen in het WWS waaronder de cap op de WOZ-waarde. Keuzes hierin hangen samen met de hoogte van de opslag: als het afschaffen van de cap op de WOZ leidt tot hogere huurprijzen en een rendabeler business case, is de opslag in mindere mate nodig.
- Daarom is ons voorstel om de komende tijd het bestuurlijk contact met de IVBN en Neprom te intensiveren. Door het op dit niveau serieus nemen van de zorgen en standpunten van deze partijen verwachten wij dat zij een voldoende vertrouwenwekkend verhaal richten hun achterban en financiers hebben, waarmee we de kans beperken dat financiers vroegtijdig afhaken omwille van de reguleringsplannen.
- Indien in de gesprekken op bestuurlijk niveau blijkt dat er op punten al eerder overeenstemming bereikt wordt (zoals op bijvoorbeeld de jaarlijks maximale huurverhogingen) en wij samen concluderen dat het naar buiten brengen daarvan een sterk signaal naar de markt is, kan er alsnog voor gekozen worden een deel naar buiten te brengen.

Onze referentie
2022-0000673661

Datum
17 augustus 2022

Toelichting

Positie stakeholders

- Wij hebben ook bij andere stakeholders afgetast hoe zij kijken naar de snelheid van de regulering.
 - De VNG heeft nog geen duidelijk beeld of zij bij gemeenten zien dat projecten worden uitgesteld. Dat gaan ze op ons verzoek wel na. Bij de VNG speelt mee dat zij in een bestuurlijk vacuüm zitten en dat het maken van bestuurlijke afspraken moeilijk is.
 - Een deel van de achterban van VastgoedBelang ontwikkelt woningen. VastgoedBelang is niet per definitie tegen regulering, maar zit er veel strakker in dan andere stakeholders. Zo blijven zij bij hun eigen voorstel van regulering (a la de Duitse mietspiegel), waarin verhuurders ook financieel worden gecompenseerd. Dit geeft o.i. onvoldoende basis om eventuele afspraken met elkaar te maken. 24 augustus spreekt u met Jack de Vries en stas Van Rij.

Elementen regulering en versnelling:

- Zoals eerder aangegeven onderscheiden wij verschillende elementen waar duidelijkheid over vereist is. Op de volgende punten zijn mogelijkheden om te versnellen:
 1. Hoogte van de reguleringsgrens (tussen 1.000 en 1.250 euro) met marge i.v.m. aanpassing WWS.
 2. Maximale jaarlijkse huurprijsstijging;
 3. Relatie met anterieure overeenkomsten en erfpachtafspraken met gemeenten;
 4. Reikwijdte: alleen nieuwe of ook bestaande huurcontracten;
 5. Afbakening van de doelgroep en toewijzing

Over punt 6. Vormgeving van het wws (inclusief opslag, vormgeving van de cap op de woz en eventuele moderniseringslag) kan op zijn vroegst pas in november worden besloten.

- Voor afspraken op het punt in voorgaande nota (BTW verlaging voor middenhuurwoningen) zien wij geen reden meer. IVBN heeft ondershands aangegeven dit onnodig te vinden. Daarnaast vinden wij dit ambtelijk niet per se wenselijk (uit onderzoek blijkt dat er nog voldoende winst wordt gemaakt), omdat het neigt naar staatssteun voor een deelsegment, lastig uitvoerbaar is en leidt tot ongelijkheid. Bovendien kost het de schatkist geld.

Aanvullende analyse de komende maanden:

- De twee voornaamste onderzoeken die nodig zijn om de onderbouwing vollediger te maken zijn:
 - Het onderzoek van Stec (afronding in september) dat inzicht moet geven in het effect van de regulering op de businesscase en de verschillende opslagen op het WWS.
 - Het simulatiemodel van ABF research met onderzoek naar aanpassing van het WWS (afronding in oktober). Dit moet inzicht geven in de mogelijkheden om het WWS te moderniseren zodat het beter aansluit bij de woningen die heden ten dage door investeerders worden gebouwd, en tegelijkertijd de betaalbaarheid in stand houdt.
- Het effect van aanpassing van het WWS en de opslag op het WWS zien wij als communicerende vaten. Om het WWS geschikt te maken voor de middenhuur kan gekozen worden voor een generieke opslag op het WWS of specifieke aanpassingen in het WWS. Afschaffing van de cap op de WOZ leidt tot hogere maximale huurprijzen in het middensegment. In dat geval is een opslag op het WWS in mindere mate nodig om de business cases rendabel te maken. Een mogelijke uitkomst van het ABF onderzoek kan ook zijn dat we voorlopig een opslag hanteren totdat het WWS gemoderniseerd is en daarmee geschikt is voor de middenhuur.
- Dit is ook de reden dat er een marge nodig zou zijn voor vroege vaststelling van de maximale huurgrens. Bij het bepalen van de maximale huurgrens kijken we onder meer naar de hoeveelheid woningen die daarmee gereguleerd worden voor de doelgroep. Afschaffing van de cap op de WOZ verandert mogelijk de omvang van de woningen die onder de regulering komen te vallen. Als hierdoor een te klein aantal huurwoningen gereguleerd wordt voor het middensegment, is het wellicht nodig de bovengrens op te trekken.

Risico's versnelling:

- Het is niet zeker dat versnelde afspraken institutionele beleggers tevreden stemmen. Er bestaat bijvoorbeeld een kans dat de grens die we in september kiezen alsnog te hoog wordt ervaren door institutionele beleggers. Ook zal naar verwachting de druk toenemen op een (hoge) opslag op het WWS en andere openstaande punten.
- Een snelle keuze op eerdergenoemde elementen dwingt ons om op basis van een beperktere analyse beslissingen te nemen. Wij wachten nog op uitkomsten van de lopende onderzoeken door Stec en ABF om de

bovengrens te onderbouwen. Dit biedt inzicht in de consequenties voor de business cases, de ontwikkeling van de voorraad als gevolg van keuze in regulering en de gevolgen voor betaalbaarheid.

- Er bestaat een risico dat we terug moeten komen op een eerdere toezegging over bijvoorbeeld de hoogte van de grens om de onderbouwing van het wetgevingspakket rond te krijgen (zie aanvullende analyse komende maanden). Afgevraagd kan worden wat de waarde is van het vroegtijdig communiceren van de bovengrens. Echte zekerheid is er immers nog niet.

Onze referentie

2022-0000673661

Datum

17 augustus 2022

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

- namen op grond persoonlijke levenssfeer



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Invulling eerste elementen van de regulering

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000673662

Datum
12 september 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
1

Aanleiding

Half augustus heeft u een nota ontvangen waarin stond over welke elementen van de regulering duidelijkheid moet komen. In deze nota doen wij een voorstel over de vormgeving van de elementen waarvan wij denken dat u deze op korte termijn kan vastklikken:

- De methode om de hoogte van de grens te bepalen;
- De maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment;
- De reikwijdte en duur van de maatregel: enkel bestaande of ook nieuwe contracten, en de voorgenomen termijn van de regulering (permanent of tijdelijk);

Geadviseerd besluit

- Graag uw akkoord op de vormgeving van de eerste elementen.

Kern

- In een eerdere nota hebben we u laten weten dat we op de volgende elementen duidelijkheid moeten krijgen:
 1. Hoogte van de reguleringsgrens (tussen 1.000 en 1.250 euro);
 2. Maximale jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment;
 3. Reikwijdte en duur: alleen nieuwe of ook bestaande huurcontracten, en de voorgenomen termijn van de regulering (permanent of tijdelijk)
 4. Toewijzing van de middenhuurwoningen;
 5. Verhouding regulering tot reeds gemaakte lokale afspraken;
 6. Aanpassing van het WWS (inclusief opslag, vormgeving van de cap op de WOZ en eventuele moderniseringsslag)
- Ten aanzien van de hoogte van de reguleringsgrens hebben we reeds aangegeven dat we de definitieve hoogte pas kunnen bepalen op het moment dat duidelijk is hoe het WWS wordt aangepast. Als duidelijk is op welke onderdelen het WWS kan worden aangepast, kan ook worden bepaald of een generieke opslag nodig is en hoe hoog deze moet zijn. Dit bepaalt de uiteindelijke reguleringsgrens.
- Wel doen wij u nu een voorstel over de methode en daarmee de onderbouwen die we willen hanteren om de hoogte van de reguleringsgrens te bepalen. Daarnaast doen wij u een voorstel over de invulling van de maximale huurprijsstijging in het middensegment en de reikwijdte en duur van de maatregel.
- Samenvattend verwachten wij dat:

1. de hoogte van de grens bepaald kan worden door de behoefte van middeninkomens te matchen met de het aantal huurwoningen dat bij een bepaalde grens betaalbaar wordt voor middeninkomens. Als deze methode wordt toegepast op het huidige WWS verwachten wij dat regulering tot 187 punten (circa 1.000 euro) voldoende is om aan de middenhuurbehoefte te voldoen, zeker op termijn. De vraag is of het voor investeerders met het huidige WWS voldoende aantrekkelijk blijft om in de nieuwbouw van middenhuur te investeren. Daarom kijken we nog naar aanpassingen aan het WWS en een algehele prijsopslag voor de middenhuur. Als hier duidelijkheid over is moet getoetst worden of de grens van 187 punten nog steeds passend is. De prijsopslag kan ervoor zorgen dat 187 niet meer correspondeert met circa 1.000 euro, maar bijvoorbeeld met circa 1.050 euro (bij een opslag van 5%);

Onze referentie
2022-0000673662

Datum
12 september 2022

3. de regulering permanent moet zijn en alleen voor nieuwe contracten moet gaan gelden.
- Over de onderdelen toewijzing en de vraag hoe de regulering zich gaat verhouden tot reeds gemaakte gemeentelijke afspraken zijn we nog met gemeenten in overleg. Op de vormgeving van het WWS verwachten we in oktober de eerste inzichten. Hier zullen we u in de tweede helft van oktober over adviseren.
 - Naast de regulering van de middenhuur zijn er ook andere wetstrajecten in de maak die invloed hebben op de betaalbaarheid van de huursector (bijvoorbeeld de normhuren en het dwingend maken van het WWS).

Toelichting

1. Methode hoogte reguleringsgrens

- In het programma Betaalbaar Wonen heeft u al prijsgegeven dat de bovengrens van de regulering ergens tussen de 1.000 en 1.250 euro komt te liggen. Voor de lage middeninkomens¹ is een huurwoning tot 1.000 euro nog betaalbaar is. Voor de hoge(re) middeninkomens² is 1.250 euro aan huur nog betaalbaar.
- Om de exacte hoogte van de grens te bepalen, kijken wij naar een match tussen de behoefte van middeninkomens (de vraag) en het aantal huurwoningen dat bij een bepaalde grens betaalbaar wordt voor middeninkomens (het aanbod).
- Wij verwachten dat, gegeven het huidige WWS, regulering tot 187 punten (circa 1.000 euro) voldoende is om te borgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen voor middeninkomens zijn, zeker op termijn.
- Er zijn ongeveer 550.000 hurende middeninkomens. Hiervan heeft ongeveer 45% een laag middeninkomen (254.000) en circa 55% een hoog middeninkomen (289.000). Als je simpel redeneert kun je zeggen dat er voor al deze mensen een huurwoning beschikbaar moet zijn die past bij hun inkomen. Dit is de statische behoefte.
- In werkelijkheid is de behoefte van middeninkomens veel dynamischer: het middensegment is immers voor veel mensen een opstapje naar de koopsector

¹ Huishoudens met een inkomen tussen de DAEB- en IAH1-grens. Voor een eenpersoonshuishouden gaat het om een inkomen tussen € 40.765,- en € 47.948,-, en voor een meerpersoonshuishouden tussen € 45.014,- en € 55.486,-.

² Huishoudens met een inkomen tussen de IAH1- en IAH2-grens. Voor een eenpersoonshuishouden gaat het om een inkomen tussen € 47.948,- en € 56.527,-, en voor een meerpersoonshuishouden tussen € 55.486,- en € 75.369,-.

of een *second-best* optie voor lage inkomens die wachten op een sociale huurwoning. Met deze dynamische effecten moet ook rekening gehouden worden. Ons beleid is er namelijk op gericht om op termijn ook in deze segmenten voor voldoende aanbod te zorgen.

- Ongeveer 175.000 middeninkomens zouden liever in een koopwoning willen wonen, terwijl circa 40.000 middeninkomens hun koopwoning liever verruilen voor een huurwoning. De komende 10 jaar worden fors meer betaalbare koopwoningen bijgebouwd. Het aantal mensen in de middenhuur dat liever koopt zal daardoor steeds kleiner worden, waardoor de behoefte aan middenhuur afneemt.
- Zo'n 300.000 middeninkomens wonen nu in een sociale huurwoning, terwijl circa 200.000 lagere inkomens³ in een vrije huurwoning wonen. De combinatie van de middenhuurregulering en de inkomensafhankelijke huurverhoging in het sociale segment moet de middeninkomens die nu in het sociale segment huren prikkelen om te verhuizen naar een woning in het middensegment. Zeker als deze middenhuurwoning van goede kwaliteit is (ruim, duurzaam etc.). Hierdoor komen er weer sociale huurwoningen vrij voor lage inkomens die nu in de vrije huursector huren. Ook wordt ingezet op de bouw van meer sociale huurwoningen voor lage inkomens. Het beleid is er dan ook op ingericht op termijn de lage inkomens en middeninkomens in de juiste sector terecht te laten komen.
- Voor het bepalen van de dynamische behoefte nemen we de lage inkomens die nu in de vrije sector huren daarom niet mee en kijken we enkel naar de behoefte van middeninkomens (totaal hurende middeninkomens + middeninkomens in de koopsector die willen huren – middeninkomens in de huur die willen kopen).
- Al met al kunnen we hierdoor zeggen dat de behoefte aan middenhuur schommelt tussen de 400.000 en 550.000. Hierin zit ook ruimte ingebouwd voor toekomstige bevolkingsgroei.
- Bij regulering tot 187 punten (ca. 1.000 euro zonder opslag) sluit je aan bij wat lage middeninkomens kunnen betalen. Gegeven de huidige woningvoorraad zullen dan ongeveer 400.000 woningen in het gereguleerde middensegment komen te vallen. Daarmee komen er genoeg woningen beschikbaar voor alle lage middeninkomens en voor een deel van de hogere middeninkomens.
- Het gros van het overgebleven deel van de hoge middeninkomens kan terecht in de onderkant van het vrije huursegment (1.000 euro tot 1.250 euro) welke nog circa 80.000 woningen telt. Hogere middeninkomens kunnen immers in principe een huur tot 1.250 euro betalen. Wel huren zij dan in een sector waar deze voor hen nog betaalbare huur niet kan worden gegarandeerd.
- De voorraad is echter ook in beweging. Aan de ene kant zijn er harde plannen voor circa 120.000 woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en 1.000 euro. Tegelijkertijd is er altijd sprake van planuitval en zullen er zeker beleggers zijn die door de regulering ervoor kiezen om hun woningen uit te ponden. Het is niet te voorspellen hoeveel woningen zullen worden uitgepondd. De eventuele aanpassingen aan het WWS en de prijsopslag kunnen ervoor zorgen dat er minder woningen worden uitgepondd.
- Op basis van het huidige woningwaarderingstelsel concluderen wij dat een grens van 187 punten voldoende is om te voldoen aan de behoefte aan

Onze referentie

2022-0000673662

Datum

12 september 2022

³ Huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens. Voor een eenpersoonshuishouden gaat het om een inkomen tot € 40.765,- en voor een meerpersoonshuishouden tot € 45.014,-.

middenhuur, zeker als er op termijn ook meer goedkope koopwoningen beschikbaar komen voor de middeninkomens die willen kopen.

- De vraag is of het met het huidige woningwaarderingstelsel voldoende aantrekkelijk blijft om te investeren in de bouw van middenhuur. Op dit moment wordt gekeken in hoeverre het nodig is om het WWS aan te passen, zodat deze beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen. Na de besluitvorming hierover moet opnieuw gekeken worden of de behoefte en de voorraad nog op elkaar aansluit. Als bepaalde luxe onderdelen meer WWS punten krijgen, zullen er meer woningen opschuiven naar het vrije segment en zal de voorraad middenhuur kleiner worden. Tegelijkertijd kan een aanpassing van de cap op de WOZ-waarde er juist voor zorgen dat een deel van de woningen die door de cap zijn teruggevallen naar het sociale segment weer beschikbaar komen in het middensegment.
- Daarnaast wordt nog gekeken naar algehele prijsopslag voor woningen in het middensegment. Bij een prijsopslag van 5% betekent het dat je bij 187 punten niet reguleert tot 1.000 euro, maar tot 1.050 euro.

Onze referentie
2022-0000673662

Datum
12 september 2022

[Redacted text block]

[Redacted header]		
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

3. Reikwijdte en duur

- Ons advies is om de regulering alleen bij nieuwe contracten te laten gelden. Dit betekent dat de huurprijsregulering pas in gaat bij mutatie (nieuw huurcontract). De mutatiegraad in de middenhuur ligt hoger dan bij de sociale sector (nl. 8% in de sociale sector en 10-20% in de huidige vrije huursector).
- De regulering grijpt in op het eigendomsrecht. In hoeverre inmenging gerechtvaardigd is, wordt beoordeeld aan de hand van de legitimiteit van het doel, voorzienbaarheid en proportionaliteit.
- Met name op basis van toetsing van laatstgenoemde elementen, is het juridisch advies niet te kiezen voor het ingrijpen op bestaande huurcontracten. De regulering moet namelijk voldoende voorzienbaar en kenbaar zijn en daarnaast een evenwichtige belangenafweging zijn tussen huurder en verhuurder. Verhuurders met langlopende huurcontracten hadden niet kunnen weten dat de middenhuur eveneens gereguleerd zou worden en hebben daarmee geen kans gehad in te spelen op de nieuwe regulering.
- Wel moet het dan gaan om een permanente regulering. Tijdelijke regulering die pas geldt bij nieuwe contracten gaat weinig zoden aan de dijk zetten. Met permanente regulering groeien we met elke mutatie steeds verder toe naar een volledig gereguleerd middensegment. Daarnaast geeft permanente regulering de markt duidelijkheid.
- Investeerders willen uiteraard liever helemaal geen regulering. Als er dan toch regulering komt, dan hebben zij onder meer in de botsproeven aangegeven dat duidelijkheid op de lange termijn een vereiste voor hen is (wat permanente regulering is).

Onze referentie

2022-0000673662

Datum

12 september 2022

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

- In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.
- Verder zijn een aantal zaken gelakt ivm lopende onderhandelingen.

Bijlage 1: Cijfers over de behoefte en woningvoorraad

Onze referentie
2022-0000673662

Behoefte

Datum
12 september 2022

Tabel 1: Huidige woonsituatie van middeninkomens.

	Zonder cap-op-de-WOZ			Met cap-op-de-WOZ		
	Laag midden (DAEB-IAH1)	Hoog midden (IAH1-IAH2)	Totaal	Laag midden (DAEB-IAH1)	Hoog midden (IAH1-IAH2)	Totaal
Koopwoning	349.000	969.000	1.317.000	349.000	969.000	1.317.000
Gereguleerde huurwoning	162.000	150.000	312.000	178.000	170.000	348.000
Middenhuurwoning, liberalisatiegrens tot 1000	64.000	87.000	151.000	52.000	71.000	123.000
Middenhuurwoning, 1000 tot 1250	20.000	37.000	57.000	16.000	35.000	51.000
Dure huurwoning, boven 1250	8.000	15.000	23.000	7.000	14.000	21.000
Totaal	603.000	1.258.000	1.860.000	602.000	1.259.000	1.860.000

Tabel 2: Behoefte aan middenhuurwoningen o.b.v. woonwensen.

	Lage middeninkomens	Hogere middeninkomens	Totaal behoefte middenhuur
Middeninkomens in een gereguleerde huurwoning	162.000	150.000	312.000
Middeninkomens in een ongereguleerde huurwoning	92.000	139.000	231.000
a) Subtotaal	254.000	289.000	543.000
Vanuit huur op zoek naar koopwoning (gaat van behoefte af)	- 79.000	- 96.000	- 175.000
Vanuit koop op zoek naar huurwoning	15.000	26.000	41.000
b) Subtotaal	- 64.000	- 70.000	- 134.000
Totale behoefte statisch = a)	254.000	289.000	543.000
Totale behoefte dynamisch = a) + b)	190.000	219.000	409.000

In zijn er 543.000 hurende middeninkomens (zie tabel 1). Hiervan hebben 254.000 een lager middeninkomen (tot de IAH1-grens⁴) en 289.000 een hoger middeninkomen (tot de IAH2-grens⁵). Dit is de statische behoefte aan middenhuur. De behoefte is echter veel dynamischer: een deel van de statische behoefte zou namelijk liever in een koopwoning wonen. Ons beleid is erop gericht om een groot aantal betaalbare koopwoningen te bouwen. Uiteindelijk zullen de mensen die in de middenhuur zitten, maar eigenlijk willen kopen, meer kans hebben om te kopen. De dynamische behoefte, waarbij we ervanuit gaan dat iedereen kan wonen in een woning naar voorkeur, is met 409.000 woningen een stuk lager (tabel 2). Op dit moment zitten er circa 211.000 mensen met een laag inkomen in de middenhuur. We zetten in op de bouw van flink meer sociale huurwoningen. Omdat deze mensen eigenlijk in een sociale huurwoningen willen wonen en wij ze met ons ons beleid ook willen helpen aan een sociale huurwoning, nemen we deze groep niet mee in de behoefte aan middenhuur.

⁴ Voor een eenpersoonshuishouden € 47.948,- en voor een meerpersoonshuishouden € 55.486,-

⁵ Voor een eenpersoonshuishouden € 56.527,- en voor een meerpersoonshuishouden € 75.369,-

Voorraad

De recent ingevoerde cap op de WOZ-waarde zorgt ervoor dat er bij mutatie circa 100.000 woningen terugvallen naar het sociale segment (zie tabel 3). Dit zijn voornamelijk middenhuurwoningen. Als de cap op de WOZ-waarde doorgewerkt is, zijn er nog 318.000 woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en 1.000 euro. Regulering tot 187 punten (circa 1.000 euro) verhoogt die groep naar circa 406.000 woning. Het aantal middenhuurwoningen is bij regulering tot 187 punten ongeveer gelijk aan het aantal middenhuurwoningen voor de cap op de WOZ-waarde. Desondanks betekent dit een verbetering van de totale betaalbaarheid: er zijn immers ook 100.000 woningen bijgekomen in het sociale huursegment. Bij regulering tot 187 punten zijn er in het vrije huursegment nog circa 81.000 woningen tot 1.250 euro. Deze woningen zijn ook betaalbaar voor middeninkomens. We kunnen de betaalbaarheid van deze woningen echter niet garanderen.

Onze referentie

2022-0000673662

Datum

12 september 2022

Tabel 3: ontwikkeling middensegment bij verschillende reguleringsvarianten.

	basis	Cap-op-de-WOZ	187	232
Totaal ongereguleerd	637.400	540.000	540.000	540.000
lib. gr. tot 1000	395.500	317.500	405.800	411.100
1000 tot 1250	159.100	144.600	80.900	104.200
1250 tot 1350	22.400	21.200	14.900	5.000
> 1350	60.400	56.800	38.400	19.800

Bijlage 2: Maximale jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment

Onze referentie
2022-0000673662

Datum
12 september 2022

I. Huidige situatie

Op dit moment is er sprake van twee segmenten: het gereguleerde en geliberaliseerde segment. Voor deze segmenten gelden op dit moment de volgende regels over jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen:

- Gereguleerde segment: hier wordt de maximale huurverhoging jaarlijks per ministerieel besluit vastgesteld. Voorheen was dit maximum gekoppeld aan de inflatie, deze koppeling is losgelaten i.v.m. de oplopende inflatie. In de Nationale Prestatieafspraken heeft u toegezegd in 2023, 2024 en 2025 de maximale huurprijsstijging in de ministeriële regeling gelijk te stellen aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar.
- In de geliberaliseerde sector (op dit moment tevens de middenhuur) zijn de huren in principe 'vrij', maar geldt op dit moment de wet Nijboer. Deze wet is op initiatief van de Kamer tijdelijk ingevoerd om de toegestane huurprijsverhoging te maximeren op inflatie +1%. De regulering eindigt in principe op 1 mei 2024.
 - Gezien de huidige hoge inflatie wordt een aanpassing van de wet Nijboer voorbereid: indien de loonontwikkeling lager uitvalt dan de inflatie, mogen de huren maximaal stijgen met de loonontwikkeling + 1% in plaats van inflatie + 1%. De kamerbehandeling vindt dit najaar plaats, aangezien de wetwijziging uiterlijk 1 januari 2023 moet zijn afgerond.
 - De wet wordt in 2023 geëvalueerd. Vooralsnog is het de vraag welke onderbouwing er is om ook de jaarlijkse huurverhogingen dure segment structureel te reguleren na de regulering middenhuur. Verwachting is namelijk dat na deze maatregel het overgrote deel (>90%) van de huren gereguleerd is. Ambtelijk is het advies daarom voorlopig om het geliberaliseerde segment 'vrij' te laten. Mogelijk besluit de Kamer zelf over te gaan tot verlenging van de wet Nijboer gezien de huidige omstandigheden en betaalbaarheidsproblemen onder huurders.

II. Vormgeving maximale huurprijsstijgingen in het middensegment

Insteek van beleggers:

Uit gesprekken met (institutionele) beleggers (o.a. in botsproeven) blijkt dat:

- Zij gebaat zijn bij duidelijkheid en zekerheid op de langer termijn, bij voorkeur voor tien jaar en langer;
- Zij het essentieel vinden dat de huurprijsstijging gerelateerd is aan inflatie in plaats van de loonstijging. De verplichtingen voor hun pensioenfondsen zijn immers ook gelinkt aan inflatie. Daarbij zien beleggers in dat de huurprijzen bij te hoge inflatie niet volledig mee kunnen stijgen om te voorkomen dat huurders in de knel komen.



[Redacted text block 1]

Onze referentie
2022-0000673662

Datum
12 september 2022

[Redacted text block 2]

[Redacted text block 3]



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Eerste contouren regulering middenhuur

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000673876

Datum
6 oktober 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
0

Aanleiding

In het debat van 29 september jl. heeft u de eerste contouren van de middenhuurregulering al naar buiten gebracht. In deze brief staan deze elementen nader uitgewerkt en wordt benoemd wat we de komende tijd nog vormgeven.

Geadviseerd besluit

Graag uw akkoord op:

- De voorliggende brief, en;
- Het agenderen van de brief in de RFL van 11 oktober alsmede de MR van 14 oktober.

Kern

- In eerste instantie wilden we de brief morgen (vrijdag 7 oktober) uitsturen zonder langs de MR te gaan. Ambtelijk Fin, EZK en J&V gaven echter aan dat de brief wat hen betreft langs de MR moet. Vandaar dat we de brief komende week agenderen voor de RFL en de MR.
- De brief geeft een korte probleemschets. Vervolgens wordt uitgelegd dat we op een deel van de elementen al duidelijkheid kunnen geven, maar dat er ook een deel is waar pas duidelijkheid over kan komen nadat de (meeste) aanvullende onderzoeken zijn afgerond. Dit is in november.
- De volgende duidelijkheid wordt geboden:
 1. De bovengrens van de regulering komt rond de 187 punten te liggen, wat overeenkomt met ongeveer 1.000 euro (prijspeil januari 2022). De precieze grens wordt bepaald als duidelijk is hoe het WWS wordt aangepast. Met deze grens verwachten we dat er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar komen om te voldoen aan de behoefte aan middenhuur, zeker omdat er ook vol wordt ingezet op de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.
 2. De huidige schaarste maakt dat deze huurprijsbescherming noodzakelijk is. Periodiek wordt de wet geëvalueerd en getoetst op noodzakelijkheid.
 3. De regulering gaat gelden voor nieuwe huurcontracten.
 4. De maximale jaarlijkse huurprijsstijging wordt bij wet vastgelegd en werkt daarmee anders dan in het huidige gereguleerde segment. Fin en EZK waren, naar aanleiding van de MR over de aanpassing van wet Nijboer, niet akkoord met het al benoemen van inflatie + 1% in tijden dat inflatie

op een acceptabel niveau is. Met hen en investeerders zullen we kijken wat een werkbaar systeem is voor de lange termijn.

5. We kijken met gemeenten naar een vorm van toewijzing, zodat de gereguleerde woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.
 6. We bekijken de mogelijkheden om het WWS te moderniseren zodat deze beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuur. Daarbij kijken we onder meer naar een algehele prijsopslag op het WWS voor het middenhuursegment, het aanpassen van de cap op de WOZ-waarde, de (gemeenschappelijke) buitenruimte en de waardering van duurzaamheid in het WWS. De nog lopende onderzoeken gaan uitsluitsel geven over hoe we het WWS kunnen aanpassen en of er een algemene prijsopslag nodig is.
 7. Met investeerders, ontwikkelaars en gemeenten voeren we overleg over de vraag hoe we omgaan met reeds gemaakte lokale afspraken. Hierbij is het belangrijk dat het systeem voor de huurder begrijpelijk blijft en er een landelijk gelijk niveau van bescherming moet gaan gelden.
- De brief is ambtelijk afgestemd met Fin, EZK en J&V. Het grootste punt van Fin en EZK was dat zij de invulling van de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging nog open willen laten. Hier hebben wij gehoor aan gegeven.
 - Ook hebben stakeholders (Woonbond, VNG, IVBN, Neprom, Vastgoed Belang) een feitelijke check gedaan. Van Aedes hebben we geen reactie ontvangen. We hebben bij de input van de overige partijen enkel de feitelijke onjuistheden aangepast. De overige opmerkingen zagen vooral toe op het standpunt van de partijen. Zo gaf de Woonbond onder andere aan de positie van de huurder te beperkt terugkwam, terwijl de IVBN juist aangaf dat de nieuwbouw en verduurzamingsopgave niet voldoende naar voren kwam. Ook benadrukken ze het WWS inmiddels is geïndexeerd waardoor niet 187 punten, maar 182 punten correspondeert met 1.000 euro. Dit ondervangen we door te zeggen dat de grens "ongeveer correspondeert met 1.000 euro". In de nadere uitwerking zullen we bepalen hoe we omgaan met de indexatie. Vastgoed Belang gaf onder andere aan dat zij de brief te veel gericht vinden op de institutionele belegger en te weinig aandacht is voor het belang van de particuliere beleggers en het risico dat zij massaal huurwoningen gaan verkopen.

Onze referentie

2022-0000673876

Datum

6 oktober 2022

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

- In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Verzending Kamerbrief Eerste contouren regulering
middenhuur

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2022-0000673879

Datum
12 oktober 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
1

Aanleiding

De brief waarin u de eerste contouren van de middenhuurregulering nader toelicht is afgelopen dinsdag in de RFL behandeld en staat op de agenda van de MR van 14 oktober. Na instemming van de MR kan de brief aan de TK worden verzonden.

Geadviseerd besluit

Graag uw akkoord op het verzenden van de brief na instemming van de MR.

Kern

- De brief is na uw akkoord behandeld in de RFL. De RFL heeft ingestemd met de brief, mits duidelijker in de brief wordt gezet dat we na invoering monitoren of de regulering het aanbod aan middenhuur niet te veel doet laten teruglopen. In de brief hebben we op twee plekken benoemd dat we na invoering zullen monitoren hoe het aantal verkopen van huurwoningen en de nieuwbouw van middenhuurwoningen zich ontwikkelt.
- Tijdens de interdepartementale afstemming van de brief werd duidelijk dat de paragraaf over de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging verwarring bij departementen veroorzaakte. De departementen vroegen zich af of hetgeen dat we in deze brief benoemen hetzelfde is als de aanpassing van Wet Nijboer welke afgelopen vrijdag naar buiten is gecommuniceerd. We hebben daarom in deze paragraaf uitgelegd dat Wet Nijboer tot mei 2024 geldt en dat in het kader van de middenhuurregulering moet worden bepaald wat hierna de maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment is.

Toelichting

- In het debat van 29 september jl. heeft u de eerste contouren van de middenhuurregulering al naar buiten gebracht. U heeft aangegeven om deze contouren zo snel mogelijk aan de TK te sturen.
- De brief geeft een korte probleemschets. Vervolgens wordt uitgelegd dat we op een deel van de elementen al duidelijkheid kunnen geven, maar dat er ook een deel is waar pas duidelijkheid over kan komen nadat de (meeste) aanvullende onderzoeken zijn afgerond. Dit is in november.
- De volgende duidelijkheid wordt geboden:
 1. De bovengrens van de regulering komt rond de 187 punten te liggen, wat overeenkomt met ongeveer 1.000 euro (prijspeil januari 2022). De precieze grens wordt bepaald als duidelijk is hoe het WWS wordt aangepast. Met deze grens verwachten we dat er voldoende

middenhuurwoningen beschikbaar komen om te voldoen aan de behoefte aan middenhuur, zeker omdat er ook vol wordt ingezet op de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.

Onze referentie

2022-0000673879

Datum

12 oktober 2022

2. De huidige schaarste maakt dat deze huurprijsbescherming noodzakelijk is. Periodiek wordt de wet geëvalueerd en getoetst op noodzakelijkheid.
3. De regulering gaat gelden voor nieuwe huurcontracten.
4. De maximale jaarlijkse huurprijsstijging wordt bij wet vastgelegd en werkt daarmee anders dan in het huidige gereguleerde segment. Met Fin, EZK en investeerders zullen we kijken wat een werkbaar systeem is voor de lange termijn.
5. We kijken met gemeenten naar een vorm van toewijzing, zodat de gereguleerde woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.
6. We bekijken de mogelijkheden om het WWS te moderniseren zodat deze beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuur. Daarbij kijken we onder meer naar een algehele prijsopslag op het WWS voor het middenhuursegment, het aanpassen van de cap op de WOZ-waarde, de buitenruimte en de waardering van duurzaamheid in het WWS. De nog lopende onderzoeken gaan uitsluitsel geven over hoe we het WWS kunnen aanpassen en of er een algemene prijsopslag nodig is.
7. Met investeerders, ontwikkelaars en gemeenten voeren we overleg over de vraag hoe we omgaan met reeds gemaakte lokale afspraken. Hierbij is het belangrijk dat het systeem voor de huurder begrijpelijk blijft en er een landelijk gelijk niveau van bescherming moet gaan gelden.

Krachtenveld

- Voor behandeling in de RFL hebben stakeholders (Woonbond, VNG, IVBN, Neprom, Vastgoed Belang, Aedes) een feitelijke check gedaan. Enkel feitelijke onjuistheden zijn aangepast in de versie van de brief die aan de RFL is gestuurd.
- Het gros van de opmerkingen zag toe op de standpunten van de partijen. Zo gaf de Woonbond onder andere aan de positie van de huurder te beperkt terugkwam, terwijl de IVBN juist aangaf dat de nieuwbouw en verduurzamingsopgave niet voldoende naar voren kwam. Ook benadrukken ze het WWS inmiddels is geïndexeerd waardoor niet 187 punten, maar 182 punten correspondeert met 1.000 euro. Dit ondervangen we door te zeggen dat de grens "ongeveer correspondeert met 1.000 euro". In de nadere uitwerking zullen we bepalen hoe we omgaan met de indexatie. Vastgoed Belang gaf onder andere aan dat zij de brief te veel gericht vinden op de institutionele belegger en te weinig aandacht is voor het belang van de particuliere beleggers en het risico dat zij massaal huurwoningen gaan verkopen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

- In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
-------------------	-------------	-------------------

1	Kamerbrief Eerste contouren regulering middenhuur	
---	--	--

Onze referentie
2022-0000673879

Datum
12 oktober 2022



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Invulling openstaande elementen regulering middenhuur

Nota actief openbaar

Nee

Onze referentie

2022-0000673881

Datum

27 oktober 2022

Samengewerkt met

Bijlage(n)

2

Aanleiding

U wilt op korte termijn de Tweede Kamer informeren over de complete vormgeving van de middenhuurregulering. Middels deze nota adviseren we u over de invulling van de nog openstaande elementen. Tevens kunt u dit advies gebruiken als voorbereiding op het bestuurlijk overleg dat u aankomende woensdag heeft met IVBN, Neprom en Capital Value. Tenslotte informeren we u bij deze ook alvast over twee onderzoeken die meegestuurd zullen worden met de komende brief (botsproeven en berekeningen STEC).

Geadviseerd besluit

- Graag uw reactie op de door ons voorgestelde vormgeving, daarbij graag aandacht voor het feit dat de positieve normering van energielabels vanaf A+ het lastig maakt om de effecten van de regulering op korte termijn goed in kaart te brengen.
- Indien een gesprek met ons over de vormgeving gewenst is, adviseren we u om dit in te laten plannen voor het bestuurlijk overleg met IVBN, Neprom en Capital Value.

Kern

- Concreet moeten de volgende elementen nog worden ingevuld:
 1. De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging in het middensegment;
 2. Modernisering van het WWS;
 3. De toewijzing van de middenhuurwoningen;
 4. De vraag hoe om te gaan met reeds bestaande lokale afspraken.
- We adviseren u om de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging voor het middensegment te koppelen aan de cao-loonstijging. Daarmee blijft de huurquote van deze doelgroep op peil en zal deze voor sommigen zelfs verbeteren. Dat is onzeker wanneer we de huurprijsstijging koppelen aan de inflatie (eventueel met een opslagpercentage) of een langjarig gemiddelde.
- Bij het moderniseren van het WWS adviseren we u om in de brief aan te kondigen dat u het WWS aanpast op in ieder geval drie punten: cap op de WOZ-waarde, de buitenruimte en energielabels. Het advies is om de cap op de WOZ-waarde van 33% op te trekken naar 187 punten en de buitenruimte verfijnder te waarderen waardoor het verschil tussen een balkon van 4m² en van 15m² wordt beloond. Op energielabels worden er nog twee opties doorgerekend met beide minpunten voor E, F en G label. Het verschil tussen beiden is dat de ene optie maximaal 5 extra punten geeft voor A+++ labels,

de andere geeft maximaal 15 extra punten voor A+++ labels. Aandachtspunt hierbij is dat in onze dataset (en die van ABF) geen onderscheid wordt gemaakt in labels vanaf A. Daardoor kunnen we de effecten van het opwaarderen van deze labels op dit moment niet goed in beeld brengen. Morgen horen wij of CBS onze dataset hierop kan uitbreiden. Indien dit niet het geval is, bespreken we graag morgen met u de alternatieven.

Onze referentie
2022-0000673881
Datum
27 oktober 2022

- Ten aanzien van de toewijzing van de middenhuurwoningen adviseren we u om aan te sluiten bij de huidige mogelijkheden van de Huisvestingswet. Dit betekent dat gemeenten zelf bepalen of zij de middenhuurwoningen toewijzen aan middeninkomens. Indien zij daarvoor kiezen, stellen wij wel de inkomensgrenzen passend bij de huurgrens vast. Gemeenten kunnen indien gewenst aanvullende toewijzingsregels maken voor inkomens hoger dan deze grenzen bij een hogere huurgrens.
- De mate waarin lokale afspraken tussen gemeenten en investeerders worden beïnvloed door de regulering wordt sterk bepaald door de precieze vormgeving van het WWS. Omdat u dat in deze brief bekend gaat maken adviseren wij u om over de lokale afspraken aan te geven dat u nu met deze helderheid over de vormgeving van het WWS met gemeenten en investeerders nu gaat kijken of er nog iets van overgangsrecht nodig is om te borgen dat de lopende projecten geen vertraging oplopen en dat uiteindelijk in de wetgeving exact vast te leggen.
- In de toelichting leggen we ons advies nader uit. Komende woensdag heeft u een bestuurlijk overleg met IVBN, Neprom en Capital Value. In dit overleg zullen deze partijen eerst de resultaten van het onderzoek dat zij door Brink hebben laten uitvoeren naar de effecten van de regulering met u delen. Hierna zullen zij ingaan op hoe volgens hen de regulering er verder uit moet komen te zien.
- De onderstaande tabel laat het verschil zien tussen ons voorstel en het voorstel van IVBN/Neprom. Het voorstel van IVBN/Neprom is erop gericht om hun woningen zo veel mogelijk buiten schot van de regulering te houden. Dit betekent dat huurders van deze woningen weinig van de regulering gaan zien. Ons voorstel leidt tot minder verhogingen van het aantal WWS-punten. Dit doen we alleen waar dit goed uit te leggen is (verduurzaming, cap WOZ) om te voorkomen dat het ten koste gaat van de betaalbaarheid voor huurders. Tegelijkertijd verwachten wij dat er met ons voorstel voldoende ruimte blijft om te investeren in nieuwbouw.

Element	Ons advies	Voorstel IVBN/Neprom
Max jaarlijkse huurprijsstijging	CAO-loonstijging	Inflatie + 1%
Aanpassen WWS	<ul style="list-style-type: none"> - Cap ophogen naar 187 punten (wel 33% behouden) - Minpunten voor label E, F en G. - Pluspunten voor goede labels vanaf A: hiervoor mogelijk, met een max van respectievelijk 5 en 15 punten.* 	<ul style="list-style-type: none"> - Afschaffen cap of cap ophogen naar 50% in de G4 - Geen voorstel op minpunten voor slechte labels. - Pluspunten vanaf label C. 4 Extra punten per labelsprong tot 20 extra punten vanaf label A+++. - Buitenruimte verfijnder waarderen. Geen voorstel

	<ul style="list-style-type: none"> - Buitenruimtes verfijnder waarden, waardoor er verschil komt tussen een balkon van 4 en 14m². - Een opslag van max 5% als dit niet leidt tot een te groot gat op betaalbaarheid.* 	<ul style="list-style-type: none"> - hoeveel punten dit moeten zijn. - Extra punten voor gemeenschappelijke buitenruimten en extra luxepunten. - Een opslag van 15%.
Lokale afspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspunt is geen uitzonderingen, wel kijken in hoeverre iets van overgangsrecht nodig is. - Gemeenten kunnen nog steeds aanvullend eigen afspraken maken 	<ul style="list-style-type: none"> - Alle projecten in de pijplijn uitzonderen van de regulering. - Gemeenten verbieden om aanvullend eigen afspraken te maken.
Toewijzing	Aansluiten bij de huidige mogelijkheden van de Huisvestingswet (geen verplichting instellen)	Geen specifiek voorstel. Willen vooral geen lange wachttijd voor vergunningen

Onze referentie
2022-0000673881

Datum
27 oktober 2022

* = precieze invulling moet nog worden bepaald.

Toelichting

De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging in het middensegment

- Door te kiezen voor een koppeling met de loonontwikkeling, wordt geborgd dat het inkomen van huurders gemiddeld genomen harder stijgt dan de huur. Hiermee blijft de huurquote voor de meeste huurders op pijl en zal deze voor sommigen zelfs verbeteren. Andere opties die de revue zijn gepasseerd als systematiek voor de jaarlijkse huurprijsverhoging:
 - Een toegestane maximale huurverhoging gelijk aan inflatie geeft verhuurders de mogelijkheid huren gelijk aan de inflatie te verhogen en beschermt huurder tegen een hogere huurstijging. Het verslechtert potentieel wel de huurquote wanneer de inflatie hoger ligt dan de loonontwikkeling.
 - Een toegestane maximale huurverhoging hoger dan inflatie geeft verhuurders de mogelijkheid de huren met meer dan inflatie te verhogen (tot de maximaal de maximale huurprijs volgend uit het WWS). Hiermee kunnen zittende huurders sneller toegroeien naar de maximale huurprijs en wordt het gat tussen de huren voor zittende huurders en voor nieuwe huurders verkleind. Het heeft wel een nadelig effect op de huurquote wanneer dit percentage hoger is dan de loonontwikkeling.
 - Een toegestane maximale huurprijsverhoging gebaseerd op langjarige gemiddelden van de inflatie en/of de loonontwikkeling (van bijv. 3 of 5 jaar), helpt vooral ook om in tijden van sterk schommelende inflatie, de pieken in de huurverhogingen voor huurders te middelen. Dit betekent wel een langere doorwerking van de huidige hoge inflatie in de cijfers voor de komende jaren. Dit kan leiden tot een scenario voor 2024 waarin de inflatie van dat moment laag is, maar de huurverhoging daarboven uitkomt door nawerking van de huidige inflatie. Dat is moeilijk uitlegbaar.
 - Een laatste optie is om te kiezen voor de laagste van de inflatie of loonontwikkeling (conform de aanpassing van wet Nijboer) of om over

te gaan op loonontwikkeling als inflatie boven een bepaald percentage uitkomt. De aanpassing van wet Nijboer is een goede kortetermijnoplossing voor de huidige hoge inflatie. Voor de lange termijn wordt deze door zowel de departementen (EZK/FIN) als investeerders ontraden, omdat deze langjarig de ontwikkelingen in de markt niet volgen (zowel niet voor lonen als inflatie) omdat telkens voor de laagste wordt gekozen.

Onze referentie
2022-0000673881
Datum
27 oktober 2022

- Ook brengen we met de koppeling aan loonontwikkeling het percentage op dezelfde hoogte als in het huidige gereguleerde sociale segment. Dit verbetert de duidelijkheid en uitlegbaarheid voor huurders.
- Beleggers en ontwikkelaars staan kritisch tegenover deze keuze. Echter, terugblikkend op de afgelopen 20 jaar hebben loonontwikkeling en inflatie elkaar weinig ontlopen. Met het programma betaalbaar wonen als startpunt is het verdedigbaar dat huurquote leidend is voor het bepalen van de jaarlijkse huurprijsverhoging.

Aanvullende vragen:

- De regulering middenhuur gaat gelden voor nieuwe contracten. Dat zou ook betekenen dat de jaarlijkse huurprijsverhoging voor woningen onder de €1.000, die nog geen formeel gereguleerd contract hebben, nog niet voor deze woningen gaat gelden. Daarvoor geldt op dit moment de wet Nijboer, maar die loopt nu per 1 mei 2024 af. Na het aflopen van wet Nijboer is de jaarlijkse huurprijsstijging van deze middenhuurwoningen dan niet meer beschermd is. Vraag is of we wettelijk willen verankeren dat de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging in het middensegment al direct bij invoering van de regulering gaat gelden voor bestaande contracten.
 - Wij adviseren u dit in de wetgeving te regelen, zodat alle woningen tot €1.000 dezelfde systematiek van jaarlijkse huurprijsverhogingen kennen. De regulering van de aanvangshuren gaat dan wel enkel bij een nieuw contract in.

Modernisering van het WWS

- ABF heeft verschillende varianten voor modernisering van het WWS doorgerekend. Deze doorrekeningen bieden inzicht in de effecten van potentiële verbeterlagen van het stelsel. Ook geven ze een beeld van de voorstellen voor modernisering die investeerders aandragen, zodat het stelsel beter aan zou sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd;
- Op vier elementen zijn variaties ingerekend: de cap op de WOZ-waarde, de herwaardering van energielabels, verfijning van de buitenruimte en degressieve waardering van de binnenruimte bij grote woningen. Daarnaast was het verzoek ook te onderzoeken hoe luxe beter gewaardeerd kan worden, maar daar is de dataset (Woon2021), ontoereikend voor (we hebben immers geen inzicht in de kwaliteit van keukens en badkamers binnenshuis).
- Bij het beoordelen van de effecten van aanpassingen in het WWS richten we ons met name op de gevolgen in de private voorraad (= niet corporatievoorraad). Hiervoor kiezen we omdat corporaties over het algemeen huurwoningen ondanks het puntenaantal onder het WWS verhuren in het kader van hun volkshuisvestelijke taak. De feitelijke huur van corporatiewoningen is 69% ten opzichte van de maximale WWS huur. Een verhoging in WWS-punten heeft in die voorraad op de feitelijke huur dus weinig effect.

Op basis van de doorrekeningen zijn per element de volgende eerste analyses te maken. **NB:** ABF verzoekt expliciet onderstaande cijfers nog niet als definitief te communiceren. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat de waardering voor energielabels nog niet definitief is en de varianten nog worden getoetst aan de hand van voorbeeldwoningen. Dit kan nog tot aanpassingen leiden. Wel geven de huidige cijfers inzicht in de verschuivingen tussen de segmenten en de orde van grootte van de effecten.

- Cap WOZ: Advies is de cap op de WOZ-waarde op te hogen naar 187 punten en het percentage van max 33% gelijk te houden;
 - Dit betekent dat circa 37.000 private woningen die als gevolg van de cap op de WOZ-waarde sociaal verhuurd zouden worden (na mutatie), in de middenhuur komen (met puntenaantal van 142-187 punten). Met de ophoging van de cap blijven al deze woningen behouden voor het gereguleerde segment en raken er geen woningen verloren aan het dure segment (>187 punten).
 - Hiermee houdt u vast aan het initiële doel van de maximering op de WOZ-waarde: voorkomen dat woningen alleen als gevolg van een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden. Daarom was de reden in eerste instantie cap alleen van toepassing op woningen vanaf 142 punten (toenmalige liberalisatiegrens). Voor die woningen mag het aandeel WOZ-punten niet meer dan 33% van het totaal zijn. Met de introductie van een nieuwe liberalisatiegrens, ligt het voor de hand de cap mee op te hogen.
 - Mogelijk leidt het verplaatsen van 37.000 woningen vanuit het sociale segment naar het middenhuursegment tot kritiek. Hierbij kunt u aangeven dat de ophoging van de cap niet leidt tot liberalisering van woningen, maar dat deze terecht komen in het nieuw gereguleerde middensegment en daarmee betaalbaar blijven. Bovendien is het volledige effect van de cap nog niet doorgewerkt, omdat deze pas geldt sinds mei 2022. In feite zal het gaan om een kleiner aantal woningen dat sindsdien van bewoners is gewisseld. Tot slot is het alternatief voor de wijziging van de cap minder goed uit te leggen:
- Het alternatief is de cap op 142 punten behouden en verhogen naar een percentage van 40%. Het gevolg daarvan is dat 23.000 private woningen die als gevolg van de cap op de WOZ-waarde sociaal verhuurd zouden worden (na mutatie), deels verschuiven naar de middenhuur (9.000 woningen krijgen een puntenaantal van 142-187 punten). Daarnaast verschuiven 13.000 woningen naar het geliberaliseerde segment (>187 punten). Hiermee blijven er in totaal dus minder gereguleerde woningen over. Daarnaast is dit minder in lijn met het eerdere principe van de cap op de WOZ-waarde. Bovendien was bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 het uitgangspunt dat de WOZ-waarde voor 25% mee zou tellen in het puntentotaal.
- Herwaardering energielabels: Over de herwaardering van energielabels kunnen we op dit moment nog geen advies voorleggen, met het oog op de waardering van de betere energielabels. Hiervoor worden twee varianten onderzocht, beide uitgaand van -1, -5, -10 punten voor respectievelijk de energielabels E, F en G:

Varianten en verschillen ten opzichte van huidige waardering

	De symmetrische variant qua verdien capaciteit	De optisch symmetrische variant
Label A+++	+5	+15
Label A++	+3	+10
Label A+	+1	+5
Label A	0	+1
Label E	-1	-1
Label F	-5	-5
Label G	-10	-10

Onze referentie
2022-0000673881

Datum
27 oktober 2022

- De symmetrische variant qua verdien capaciteit is toegepast bij eerdere aanpassingen van het woningwaarderingstelsel: hiermee bleef de verdien capaciteit in de totale sector gelijk. De nu toegepaste waardering bij de betere energielabels is het resultaat van een indicatieve berekening
- De optisch symmetrische variant leidt tot meer verdien capaciteit in de totale sector, met name bij verhuurders met veel goede woningen. De omvang en verdeling moet blijken uit het onderzoek.
- U heeft in uw brief van 21 oktober naar de Kamer aangegeven dat u zou nagaan wat het effect van de huurverlagingen is op de investeringscapaciteit van verhuurders en hoeveel verhuurders in totaal moeten investeren om de slechte energielabels uit te faseren. Dit is nog niet meegewogen in bovenstaande herwaardering en deze kan daar dan ook nog op worden aangepast. Effect kan zijn dat verhuurders onvoldoende een prikkel voelen om verder te verduurzamen dan bijvoorbeeld energielabel C of zelfs massaal gaan verkopen als die investering per definitie niet uit kan. We verwachten hier op zeer korte termijn antwoorden op te kunnen formuleren. Risico hier is dat energiezuinige woningen door een nog sterkere plus op het label uit het middensegment naar het vrije segment stromen en dat is ongewenst.
- Buitenruimte: het advies is de waardering voor buitenruimte in het kader van de moderniseringsslag verfijnder te waarderen waardoor het verschil tussen een balkon van 4m2 en van 15m2 wordt beloond.
 - Op dit moment wordt de buitenruimte gewaardeerd met 2 punten per 25m2. Het maximum is 10 oplopend tot 15 punten als de grotere buitenruimte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is.
 - Daarbij is het de bedoeling dit maximum te behouden, maar de stapgrootte te verfijnen naar 5m2 tot een waardering als volgt:

Privé buitenruimte	Totaal puntenaantal
0-5 m2	2
5-10 m2	4
10-15 m2	6
15-20 m2	7,5
20-25 m2	9
>25 m2	10-15

- Hiermee krijgen woningen extra punten. Dit leidt ertoe dat er 15.000 minder private woningen op basis van puntenaantal in het sociale segment vallen, 4.000 woningen bij het middensegment (142-187 punten) komen en 12.000 woningen boven de 187 punten uitkomen en daarmee geliberaliseerd kunnen worden.

Onze referentie
2022-0000673881
Datum
27 oktober 2022

[Redacted content]

De toewijzing van de middenhuurwoningen

- Ons advies is daarom om de toewijzing als volgt te regelen:
 - Gemeenten mogen zelf bepalen of ze de gereguleerde middenhuurwoningen (tot 1.000 euro) toewijzen.
 - Als ze deze woningen toewijzen moeten deze worden toegewezen aan de mensen met middeninkomen volgens de definitie zoals wij deze in de vorige brief hebben gecommuniceerd, zijnde mensen met een inkomen tot € 55.486 voor eenpersoons- en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens (conform de grenzen van de inkomensafhankelijk huurverhoging).
 - Gemeenten kunnen echter er ook voor kiezen om niet tot € 1.000, maar tot een hogere grens toe te wijzen bijvoorbeeld € 1.200 (conform ze nu ook kunnen). Als ze kiezen voor een hogere prijsgrens, kunnen ze ook kiezen voor een hogere inkomensgrens.
- Op dit moment kunnen gemeenten via de Huisvestingswet al middenhuurwoningen aanwijzen en met voorrang toewijzen aan mensen met een middeninkomen. Dit kunnen gemeenten doen door voor deze woningen een huisvestingsvergunning te verplichten. Zij moeten hiervoor onderbouwen dat er sprake is van schaarste voor deze woningen. Het betreft immers een inbreuk op de vrijheid van vestiging en daar is een rechtvaardiging voor nodig.
- Verschillende gemeenten gebruiken dit instrument al. Zo wijst Den Haag middenhuurwoningen toe in bepaalde wijken in de bestaande bouw en gebruiken Amsterdam en Utrecht dit instrument bij nieuwbouw.
- Wij hebben met gemeenten gesproken over hoe we ervoor kunnen zorgen dat gemeenten op een efficiënte manier de middenhuurwoningen kunnen toewijzen aan middeninkomens. Gemeenten geven terug dat de huidige mogelijkheden in de Huisvestingswet goed werken. Zij vragen ons daarom ook om hier zo dicht mogelijk bij aan te sluiten.
- Concreet vragen ze ons om toewijzing niet te verplichten, maar om de keuze om woningen toe te wijzen bij gemeenten te leggen. In een groot deel van de gemeenten buiten de G4 vinden middeninkomens veelal hun weg in koopwoningen. Er is daar geen behoefte om de woningen toe te wijzen. Tot slot vraag het toewijzen van woningen capaciteit bij gemeenten.
- In het vorige bestuurlijk overleg met IVBN, Neprom en Capital Value werd door Capital Value benoemd dat er lange wachttijden ontstaan bij gemeenten die een huisvestingsvergunning vragen. Gemeenten herkennen dit beeld niet. De gesproken gemeenten geven aan dat deze vergunning binnen twee weken wordt afgegeven.

De vraag hoe om te gaan met reeds bestaande lokale afspraken

- De precieze impact van het geschetste probleem hangt sterk af van de exacte vormgeving van het WWS. De voorgestelde aanpassingen in het WWS pakken vooral goed uit voor nieuwbouw, wat er mogelijk toe kan leiden dat de noodzaak tot onderhandelen meevalt.

- Wij adviseren daarom om, nadat het voldoende helder is hoe het WWS aangepast wordt, samen met gemeentes en investeerders te kijken naar de impact van de regulering op lokale afspraken en op basis hiervan te bepalen of er nog iets extra's geregeld moet worden om te borgen dat lopende projecten geen vertraging oplopen. Ons uitgangspunt blijft hierbij dat wij het liefst geen uitzonderingen hanteren. In de consultatieversie van de wet vullen we dit punt dan verder in.
- Verschillende gemeenten hebben vooruitlopend op landelijke regulering afspraken gemaakt met ontwikkelaars over nieuw te bouwen middenhuurwoningen. In deze afspraken is gespecificeerd hoeveel woningen per project in het sociale, middenhuur of vrije segment vallen. Vaak gaat dit met vaste percentages per huurcategorie, bijvoorbeeld 40% sociaal, 40% middenhuur en 20% vrije sector.
- Vanuit gesprekken met gemeenten is naar voren gekomen dat door de invoering van de landelijke regulering deze afspraken mogelijk onder druk komen te staan. Zo kan het zijn dat door de regulering vrije sector woningen in een project verschuiven naar het gereguleerde middensegment. Dit kan ervoor zorgen dat de business case onrendabel wordt en kan ertoe leiden dat ontwikkelaars willen heronderhandelen of zelf geheel afzien van het project.
- Ontwikkelaars en investeerders geven daarom aan dat zij het liefste zien dat de gehele nieuwbouw wordt uitgezonderd van de regeling. Wij adviseren om hier niet in mee te gaan omdat de landelijke regulering moet zorgen voor een eenduidig en begrijpelijk systeem voor huurders (geen gatenkaas).
- Daarnaast zullen IVBN en Neprom in het bestuurlijk overleg opbrengen dat zij willen dat gemeenten geen aanvullende afspraken meer kunnen maken over middenhuur, nadat de regulering is ingevoerd. Wij vinden het echter juist belangrijk dat gemeenten die afspraken wel kunnen maken. Op die manier kan de gemeente zorgen voor een nieuwbouwoorraad die past bij de behoefte van haar inwoners. Daarnaast is het aan ontwikkelaars zelf om te bepalen of zich in willen schrijven op een project waar dergelijke afspraken voor gelden. Wij verwachten dat marktwerking ervoor zorgt dat er passende afspraken tot stand komen: als geen ontwikkelaar in wil schrijven, zal de gemeente haar eisen vanzelf aanpassen.

Onze referentie
2022-0000673881

Datum
27 oktober 2022

Het onderzoek van Brink

- IVBN en Neprom hebben Brink gevraagd om inzichtelijk te maken wat de effecten van de regulering zullen zijn op hun portefeuille. Dit onderzoek is een soort grote botsproef. Zij zullen dit onderzoek in het bestuurlijk overleg toelichten. In de bijlage is het definitieve concept bijgevoegd.
- Brink concludeert dat een ongenueanceerde (zonder aanpassing) doortrekking van het WWS grote nadelige effecten heeft. Ze stellen dat de regulering ervoor zorgt dat huurprijzen van woningen die geraakt worden gemiddeld 134 euro naar beneden gaan. Ook benoemen ze dat de nieuwbouwpijplijn van middenhuurwoningen hierdoor zal stokken, het woningtekort zal niet tijdig worden opgelost, en ook de impact op gebiedsontwikkelingen is significant. Dit laatste wordt echter niet sterk onderbouwd. Wij vinden deze laatste conclusie te snel getrokken en missen ook onderbouwing hiervoor. We zijn dan ook benieuwd of er in het bestuurlijk overleg meer onderbouwing zal worden gegeven.
- In het rapport wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen door te voeren: cap WOZ naar 50 in de G5, extra WWS-punten voor duurzaamheid

vanaf label C en voor gemeenschappelijke(buiten)ruimte met een maximum van 20 punten, en het hanteren van een opslag van 15%.

- Dit voorstel zorgt ervoor dat 1/3 van de woningen die nu 142 – 187 punten heeft door de puntenophoging in het vrije segment komen te vallen. Het voorstel lijkt ook zo ingestoken te zijn dat de overige woningen zo min mogelijk in huur naar beneden worden bijgesteld.
- Ons doel is echter niet om de nieuwbouw volledig buiten schot te houden, ook hier willen we dat huren naar beneden gaan. Wel is het belangrijk dat er onder de streep gebouwd blijft worden. Wij kiezen daarom voor minder vergaande aanpassingen aan het WWS, waarmee verwachten invulling te geven aan de balans tussen betaalbaarheid en aanbod.

Onze referentie
2022-0000673881

Datum
27 oktober 2022

Botsproeven en rekenmodel STEC groep

- Bijgevoegd (bijlage 2) treft u de resultaten van de botsproeven, die meegestuurd zullen worden bij de contourenbrief. Dit betreft een weergave van de inbreng van verschillende partijen. De botsproeven hebben met name inzicht gegeven in de aandachtspunten van partijen. Harde kwalitatieve uitspraken heeft dat niet opgeleverd.
- STEC groep heeft daarnaast voor ons een model ontwikkeld waarbij de business case berekend kan worden in verschillende situaties (incl. als we werken met opslagen op het WWS). Het model geeft inzicht in de business case van een woning, op het moment dat een investeerder voor de keuze staat een woning te kopen, te verkopen of te investeren in nieuwbouw. Om tot een hanteerbaar model te komen, zijn verschillende versimpelingen met dito aannames aangebracht. Het model geeft ons vooral een indicatief inzicht in hoe het effect van regulering doorwerkt in de business case.
- Stec heeft voor 3 spanningsregio's een paar voorbeelden doorgerekend van het effect op de businesscase van regulering. Een regio met veel spanning (provincie Utrecht), een minder grote spanning (Overijssel-Noord, waar Zwolle de belangrijkste stad is) en de Achterhoek (waar Doetinchem ligt). Op basis van deze voorbeelden is te zien dat het effect op de business case het grootste is in de meest gespannen regio. Dat komt vooral door de hoge aanschafwaarde van deze woningen.
- De betreffende voorbeelden laten allemaal –onder de huidige hoge woningprijzen- een fors negatief effect zien op de business case door regulering. Onder aan de streep is in de voorbeelden de business case negatief, wat betekent dat de investeerder de betreffende woning niet aankoopt, tenzij hij de woning voor een lager bedrag kan aankopen (daling woningprijs), kosten kan besparen of inkomsten kan verhogen. Een negatieve business case van een bestaande woning in de portefeuille kan er toe leiden dat de belegger de bestaande woning verkoopt.
- Bij nieuwbouw geeft STEC groep de residuele grondwaarde weer van voor- en na regulering. Door regulering daalt de residuele grondwaarde fors. Alleen als de grondeigenaar genoeg neemt met een lagere grondprijs, is de BC haalbaar.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

- In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.
- Verder zijn een aantal zaken gelakt ivm lopende onderhandelingen.



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Middenhuur voor de staf betaalbaarheid

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000673883

Datum
15 november 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
1

Aanleiding

Deze week wilt u de laatste openstaande elementen van de regulering van het middensegment vastzetten. U spreekt donderdag 17 november met IVBN en Neprom om te toetsen of zij middenhuurwoningen kunnen blijven bouwen met de door ons voorgestelde invulling van de regulering. Ons uitgangspunt hierbij is dat de betaalbaarheid voor middeninkomens verbetert.

Geadviseerd besluit

Graag uw reactie op ons advies op de 1) de jaarlijkse maximale huurprijsstijging, 2) de aanpassing van het WWS en 3) de inzet voor het BO van 17 november.

Kern

1. Jaarlijkse maximale huurprijsstijging

- U wordt geadviseerd om de maximale huurprijsstijging voor het middensegment vast te leggen op CAO-loonontwikkeling en indien nodig + 0.5% op te nemen. Reden voor de loonontwikkeling is dat u met het programma stuurt op huurquotes en hiermee kan bewerkstelligen dat de huurquote in ieder geval niet autonoom verslechtert bij huurders met een lopend huurcontract.
- Als het in de finale afstemming helpt, kunt u ervoor kiezen om bij de CAO-loonontwikkeling + 0,5% te hanteren in het middensegment. De extra ruimte van +0,5% is te onderbouwen met de argumentatie dat het verhuurders die een huurprijs rekenen onder de max-huurprijs wws-max, de kans geeft de huur (beperkt) meer te verhogen. Bovendien voorkomt deze extra ruimte voor verhoging dat huren van lopende contracten ver uit de pas zouden gaan lopen met nieuwe huurcontracten. Fin en EZK zijn voorstander van deze plus. Zij laten het afhangen van de gesprekken met investeerders of deze plus ook daadwerkelijk nodig is. Als dat niet zo blijkt te zijn, zullen zij het niet meegeven aan hun minister.
- Voor het (toekomstig) vrije segment is het voorstel de wet Nijboer te verlengen en aan te passen naar CAO-loonontwikkeling plus 1%. De termijn voor verlenging wet Nijboer wordt verder uitgewerkt en is afhankelijk van de tijd die het kost voordat de middenhuur is doorgewerkt in nieuwe contracten. Advies voor verlenging is in eerste instantie in ieder geval twee jaar, waarin tijdelijke huurcontracten zijn afgelopen en mogelijk drie jaar. Het volledige plaatje wordt daarmee als volgt:

Tabel 1. Totaalplaatje maximale huurverhogingen verschillende segmenten:

Maximale huurverhogingen	Huidige regelgeving	Voorstel na regulering middenhuur per 1 januari 2024
Huidig gereguleerd segment	CAO-loonontwikkeling ¹ Jaarlijks besluit Minister	CAO-loonontwikkeling Jaarlijks besluit minister
Middenhuur (toekomstig gereguleerd)	Inflatie + 1% (wet Nijboer) Aanpassing naar: Inflatie of CAO-loonontwikkeling + 1%.	CAO-loonontwikkeling + (0.5%) Vastgelegd met wet regulering middenhuur
Dure huur (geliberaliseerd)	Deze wet loopt in principe af op 1 mei 2024.	CAO-loonontwikkeling + 1% [tijdelijk] Vastgelegd met aanpassing wet Nijboer

2. Vormgeving WWS op basis van effecten in de voorraad

- We hebben verschillende moderniseringsvarianten door laten rekenen. Onderstaand staan drie varianten die in principe voldoen aan de uitgangspunten, waarbij de belangenafweging verschilt tussen stimulering verduurzaming, modernisering WWS en het behouden van voldoende betaalbare woningen:
 - Variant 1: Lage variant energielabels + buitenruimte + cap 33% 187
 - Variant 2: Hoge variant energielabels + cap 33% 187
 - Variant 3: Hoge variant energielabels + buitenruimte + cap 33% 187
- Voor de effectdoorrekening hebben we in eerste instantie gekeken hoe de woningvoorraad verschuift door het dwingend maken van het WWS en het invoeren van de regulering middenhuur. De effecten van deze tussenstappen staan in de bijlage. Vervolgens zijn de verschuivingen in segmenten per variant (aanpassing WWS) in beeld gebracht.
- Door het dwingend maken van het wws inclusief cap op de WOZ-waarde vallen er 97.000 woningen terug naar het sociale segment. Deze woningen worden op dit moment te duur verhuurd. De regulering van het middenhuur segment op basis van het huidige WWS leidt tot meer middenhuurwoningen. De aanpassingen aan het WWS (zie drie varianten) zorgen er vervolgens voor dat woningen vanuit het sociale segment naar het middensegment schuiven en woningen van het middensegment naar het vrije segment schuiven. De gevolgen van regulering (dwingend maken wws + middenhuurregulering + aanpassingen wws) zien er bij de verschillende varianten als volgt uit:

Totaalaantallen per segment bij de verschillende varianten (incl. de verschuivingen ten opzichte van de huidige situatie)	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Huur onder liberalisatiegrens	2.497.000 (+57.000)	2.500.000 (+60.000)	2.483.000 (+43.000)
Middenhuur (woningen libgr. tot 1.000 euro)	426.000 (+34.000)	429.000 (+37.000)	425.000 (+33.000)
Dure huur (> 1.000 euro)	148.000 (-91.000)	142.000 (-97.000)	163.000 (-76.000)

¹ In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat de maximale huurprijsverhoging gelijk zal zijn aan de CAO-loonontwikkeling. Aanvullend is afgesproken dat de huursom (de som van alle huren bij elkaar) van een corporaties maximaal CAO-loonontwikkeling minus een 0,5%-punt mag zijn.

- Onder de streep wordt het sociale segment door het dwingend maken van het WWS bij elke variant vergroot. Door de regulering van de middenhuur wordt het middensegment ook vergroot bij elke variant en wordt het duurste segment per definitie kleiner. De verschillen zitten in de orde van grootte van de effecten.
- Het advies is om variant 3 sowieso af te laten vallen omdat de toename van het sociale segment een stuk kleiner is en dit voornamelijk ten goede komt aan het vrije, dure huursegment.
- U wordt geadviseerd vervolgens te kiezen voor variant 1 omdat deze zowel een moderniseringsslag van het WWS bevat door buitenruimte verfijnder te waarderen als een stimulans voor verduurzaming (lage variant). Variant 2 (hoge variant) bevat alleen de extra stimulans voor verduurzaming. Zie onderstaand wat dit betekent voor het verschil in de waardering.
- Verdeling energielabels bij verschillende varianten:

	Huidig (eensgezins >40m ²)	Huidig meergezins (>40 m ²)	Lage variant	Hoge variant
Label A+++	48	40	+10 (extra)	+20 (extra)
Label A++	44	40	+6 (extra)	+17 (extra)
Label A+	40	36	+3 (extra)	+13(extra)
Label A	36	32	+2 (extra)	+10 (extra)
Label B	32	28	1 (extra)	2 (extra)
Label C	22	15	0 (extra)	0 (extra)
Label D	14	11	0 (extra)	0 (extra)
Label E	8	5	-1 (nieuw)	-1 (nieuw)
Label F	4	1	-5 (nieuw)	-5 (nieuw)
Label G	0	0	-10 (nieuw)	-10 (nieuw)

- De verfijning op buitenruimte:

Voor de buitenruimte geldt op dit moment dat deze wordt gewaardeerd met 2 punten per 25m². In plaats van het geven van punten per 25m², willen we de stappen waarmee je punten krijgt naar voren halen. Hierdoor wordt het verschil tussen balkons van 4m² en van 15m² beloond. Hiermee waarderen we kwaliteit in het belang van de huurder en geldt voor die woningen dat een investeerder meer ruimte heeft om zijn investering terug te verdienen. Hieronder staat de tabel hoe we de buitenruimte verfijnen:

Buitenruimte	Nieuw totaal puntenaantal
0-5 m2	2
5-10 m2	4
10-15 m2	6
15-20 m2	7,5
20-25 m2	9
>25 m2	10-15

3. Strategie BO IVBN/Neprom/Capital Value 17 november:

Onze referentie
2022-0000673883

Datum
15 november 2022

Wij adviseren u de volgende lijn te hanteren tijdens het BO van 17 november:

- Vasthouden aan huurverhoging op basis van CAO-loonontwikkeling
 - Waarbij u hoogstens tot een +0.5 procentpunt kunt besluiten om de betaalbaarheid niet te zwaar te raken.
- In te zetten op aanpassing van het WWS conform optie 1 (verduurzaming lage variant, herwaardering buitenruimte en Cap WOZ 33% 187)
 - Waarbij u extra waardering van label B met 1 punt mogelijk is om eventueel tegemoet te komen aan de wens al vanaf lagere labels extra punten toe te kennen.
 - Alleen als dit nog niet tot voldoende is om nieuwbouw te kunnen garanderen, kunt u aanbieden om voor de labels vanaf A+ naar tot een middenvariant te komen (ergens tussen hoog en laag). De pluspunten op A blijven op 2 staan zodat deze middenvariant er niet toe leidt dat nog meer woningen uit het nieuw gereguleerde segment wegvloeien. Deze middenweg betekent dat nieuwbouwwoningen op basis van punten sneller in het vrije huursegment vallen. Het geven van deze extra punten kan alleen als IVBN en Neprom zich committeren om voldoende middenhuurwoningen te bouwen. Ook betekent dit dat het belangrijk is dat gemeenten net als nu lokale afspraken blijven maken met investeerders om te borgen dat ook in het middensegment voldoende woningen gebouwd worden.
 - We adviseren u om geen algehele prijsopslag voor te stellen. De algehele prijsopslag zorgt er namelijk ook voor dat het min effect op E, F en G labels verkleind wordt, zonder dat daar kwaliteit tegenover staat. De prijsopslag zien wij echt al allerlaatste middel, mocht blijken dat er onvoldoende nieuw gebouwd gaat worden.
- Institutionele beleggers te vragen naar het aantal nieuwbouw middenhuurwoningen (richtgetal) dat zij de komende jaren kunnen opleveren.

Achtergrond vooroverleggen BO:

Op 15 november heeft een vooroverleg met bestuurlijke partijen plaatsgevonden. Op 16 november na de staf betaalbaarheid volgt nog een ambtelijk "vervolg vooroverleg" ter voorbereiding op het BO van 17 november.

Uit het eerste vooroverleg blijkt dat investeerders op basis van de voorgestelde pakketten met name aandacht hebben voor het stimuleren van verduurzaming. Het lijkt alsof de aandacht verschuift van de nieuwbouw naar de gevolgen voor de bestaande bouw. Daarbij vragen ze om:

- **Verduurzaming al te belonen vanaf een C-label.** *Wij adviseren u om geen pluspunten vanaf C te geven. Extra punten voor label C zijn een stap achteruit qua doelstelling: de verduurzamingsdoelstelling uit het convenant energiebesparing huursector (28 juni 2012) was om 80% van de private huurwoningen label C of beter te laten hebben in 2020. Het ligt niet voor de hand om extra punten toe te kennen aan woningen die slechter presteren dan de doelstelling uit het verleden. Daarnaast zitten er al extra punten in het WWS voor betere labels, dus de investeringscapaciteit van verhuurders met betere woningen is al geborgd.*
- **Gevolgen van de minpunten voor EFG labels en het effect op investeringscapaciteit.** *Het negatief normeren van EFG labels is noodzakelijk om de verduurzaming te stimuleren. Hierbij kunt u aangeven dat dit pas na mutatie wordt bekrachtigd en verhuurders dus op basis van de*

huidige huren nog steeds meer investeringscapaciteit hebben om te verduurzamen. Daarnaast kunt u wijzen op andere subsidieregelingen

Onze referentie
2022-0000673883

Datum
15 november 2022

Andere subsidieregelingen om verduurzaming te stimuleren:

Regeling	Maatregelen	Doelgroep	Max. subsidie
SAH (stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen)	Warmtenetten + afsluiten kookgas	Alle verhuurders	€ 5.000
SVOH (subsidieregeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen)	Isolatie, energiebesparing en onderhoud	Private verhuurders met gereguleerde huurwoningen. Vanaf 1 april ook vrije sector	€ 6.000
ISDE (investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing)	Warmtepompen en zonneboilers	Alle verhuurders	Subsidie per maatregel

Daarnaast geldt ook nog de SVVE (Subsidieregeling verduurzaming verenigingen van eigenaars) voor energiebesparing bij de VvE's. Daar kunnen technisch gezien ook huurwoningen in gemengde VvE's in voorkomen als de VvE als geheel subsidie aanvraagt.

Achtergrond richtgetal nieuwbouw middenhuurwoningen

De totale bouwbehoefte is 900.000. Het aandeel middenhuur ligt in de verschillende scenario's ergens tussen de 8 en de 12%. Dat betekent dat er tussen de 72.000 en 108.000 middenhuurwoningen nodig zijn. Het middenscenario gaat uit van 94.000 woningen.

Per jaar kom je op basis van de verschillende scenario's uit op een volume tussen de 8.000 en 12.000 woningen (en 10.400 in het middenscenario). Corporaties moeten 50.000 middenhuurwoningen in totaal bouwen. Voor de markt resteert dan een opgave tussen de 22.000 en 58.000 woningen. Op jaarbasis is dat een opgave van grofweg 2.500 of 6.500 (4.850 in het middenscenario).

IVBN heeft eerder aangegeven 8.500 nieuwe woningen per jaar te realiseren (dat zijn woningen in het gehele huursegment, dus niet alleen middenhuur) en onder de juiste condities deze aantallen te kunnen verdubbelen.

Op het eerste gezicht lijken zij te kunnen voldoende aan de behoefte aan middenhuur uit de markt. Ook gezien het feit dat het niet alleen de leden van ivbn/neprom zijn die middenhuurnieuwbouw realiseren.

Tijdens het WGO heeft de VVD in aanvulling op de motie die oproept tot iets van een middenhuurakkoord aangegeven ook een richtgetal vanuit institutionele beleggers te willen zien.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

- In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie

2022-0000673883

Datum

15 november 2022

Bijlage 1. Nadere toelichting punt 2 Vormgeving WWS op basis van de effecten in de voorraad

Onze referentie
2022-0000673883

De regulering van het middensegment kent de volgende pijlers:

Datum
15 november 2022

1. Bescherming van de **huurder**
2. Bescherming van de verhuurder/behoud van **investeringsbereidheid**
3. De **omvang** van het middensegment in verhouding tot de doelgroep
4. Het stimuleren van **verduurzaming**

Deze pijlers zijn door te vertalen naar concrete uitgangspunten in de vormgeving van het WWS:

- Voldoende middenhuurwoningen (minimaal 400.000 woningen);
- Dit moet niet of beperkt leiden tot verkleining van het huidige gereguleerde segment (sociaal);
- Pluspunten voor kwaliteit (nieuwbouw) middenhuur (buitenruimte, goede labels);
- Aanpassing van cap WOZ;
- Normering van EFG woningen moet leiden tot lagere huur voor deze woningen (ook in pakketvorm).

Verschuivingseffecten in de voorraad

- Onderstaand worden de effecten van het dwingend maken van het wws, de regulering van het middensegment en de verschillende moderniseringsvarianten van het wws in kaart gebracht.
- Het startpunt is de huidige verdeling van de woningvoorraad naar segment (gereguleerd, midden, duur). Als eerste brengen we in kaart wat de effecten zijn van het dwingend maken van het wws. Daarna voegen we hier de middenhuurregulering aan toe. Vervolgens brengen we in kaart welke aanpassingen de verschillende moderniseringsvarianten hier nog op doen.
- Het totaal van de verschuivingen is per variant in de kern al in beeld gebracht.

Huidige stand

Huidige verdeling van het aantal woningen naar segment (op basis van huurprijs):

Naar huurprijs	Aantal	Corporatie	Privaat
Huur onder liberalisatiegrens	2.440.000	1.953.000	487.000
Middenhuur (woningen libgr. tot 1.000 euro)	392.000	111.000	281.000
Dure huur (> 1.000 euro)	239.000	17.000	222.000
Totaal huursector	3.071.000	2.081.000	990.000

Stap 1: Dwingend maken WWS

Verdeling van het aantal woningen naar segment na invoering dwingend maken WWS (uitgangspunt hierbij is dat de in mei ingevoerde cap op de WOZ-waarde ook volledig is doorgewerkt).

Naar huurprijs	Aantal	Corporatie	Privaat
Huur onder liberalisatiegrens	2.537.000	1.957.000	580.000
Middenhuur (woningen libgr. tot 1.000 euro)	314.000	107.000	207.000
Dure huur (> 1.000 euro)	239.000	17.000	203.000
Totaal huursector	3.071.000	2.081.000	990.000

Effecten stap 1

+ 97.000 sociale huur
- 78.000 middenhuur
+ 0 dure huur

Onze referentie

2022-0000673883

Datum

15 november 2022

Stap 2: Regulering middenhuur (zonder aanpassingen WWS)

Verdeling van het aantal woningen naar segment na invoering regulering middenhuur (zonder aanpassingen WWS)

Naar huurprijs	Aantal	Corporatie	Privaat
Huur onder liberalisatiegrens	2.537.000	1.957.000	580.000
Middenhuur (woningen libgr. tot 1.000 euro)	402.000	110.000	292.000
Dure huur (> 1.000 euro)	132.000	13.000	119.000
Totaal huursector	3.071.000	2.081.000	990.000

* afrondingsverschil bij privaat

Effecten stap 2

+ 0 sociale huur
+ 88.000 middenhuur
- 107.000 dure huur

Mogelijkheden modernisering WWS

- De onderstaande berekeningen zijn grove inschattingen van de verschuivingen tussen de segmenten door drie varianten om het wws aan te passen.
- Voor het bepalen van hoe de tabel bij stap 2 verandert, kijken we enkel naar de woningen die verschuiven in het private segment. Het gros van de corporatiewoningen heeft namelijk al meer dan 141 punten, terwijl deze wel sociaal worden verhuurd. Gegeven de kerntaak van corporaties kunnen we aannemen dat zij de woningen die meer punten krijgen in het sociale segment blijven verhuren, ondanks dat het puntenaantal toeneemt. Voor het volledige beeld benoemen we wel de puntenverschuivingen bij corporaties.
- Ook in het private segment hoeft het niet altijd zo te zijn dat de extra wws-punten zich direct doorvertalen in een hogere huur. In de buitengebieden kan het zo zijn dat de maximale huur conform het wws onder de markthuur ligt. Later deze week verfijnen we de voorkeursoptie waardoor we een preciezer beeld krijgen van de effecten.

Optie 1: Lage variant energielabels + buitenruimte + cap 33% 187

De eerste variant gaat uit van een aanpassing van de energielabels conform de lage variant, het anders waarderen van de buitenruimte en het optrekken van de cap op de WOZ-waarde naar 187 punten. In deze variant wordt het wws breder gemoderniseerd door ook buitenruimte meer mee te laten wegen. Dit zorgt ervoor dat de plussen zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw terecht komen bij de woningen die meer kwaliteit bieden.

- Stimulering verduurzaming in beperktere mate (ten opzichte van de hoge variant);
- Bredere moderniseringsslag WWS;
- Voldoende woningen in het middensegment.
- De afname van het sociale segment komt voornamelijk ten goede aan het middenhuursegment.

De effecten van variant 1 staan in de onderstaande tabel:

Onze referentie
2022-0000673883

Datum
15 november 2022

Verschuivingen tussen segmenten door de bovenstaande optie			
	Tot 143 punten	143 – 187 punten	Vanaf 188 punten
Corporaties	-90.000	+23.000	+67.000
Private huursector	-40.000	+24.000	+16.000

Optie 2: Hoge variant energielabels, cap 33% 187

De tweede variant gaat uit van een aanpassing van de energielabels conform de hoge variant en het optrekken van de cap op de WOZ-waarde naar 187 punten. In deze variant weegt het verduurzamen zwaarder mee. Dit zorgt ervoor dat de pluspunten voornamelijk bij nieuwbouwwoningen terecht komen.

- Stimulering verduurzaming in hogere mate;
- Beperktere moderniseringsslag WWS;
- Voldoende woningen in het middensegment
- De afname van het sociale segment komt voornamelijk ten goede aan het middenhuursegment.
- Veel nieuwbouwwoningen zullen direct meer dan 187 punten krijgen.

De effecten van variant 2 staan in de onderstaande tabel:

Verschuivingen tussen segmenten door de bovenstaande optie			
	Tot 143 punten	143 – 187 punten	Vanaf 188 punten
Corporaties	-63.000	-7.000	+69.000
Private huursector	-37.000	+27.000	+10.000

Optie 3: Hoge variant B, buitenruimte, cap 33% 187

De derde variant gaat uit van een aanpassing van de energielabels conform de hoge variant, het anders waarderen van de buitenruimte en het optrekken van de cap op de WOZ-waarde naar 187 punten.

- Stimulering verduurzaming zoveel mogelijk;
- Bredere moderniseringsslag WWS;
- Voldoende woningen in het middensegment;
- De afname van het sociale segment komt voornamelijk ten goede aan het vrije huursegment.
- Veel nieuwbouwwoningen zullen direct meer dan 187 punten krijgen.

De effecten van variant 3 staan in de onderstaande tabel:

Verschuivingen tussen segmenten door de bovenstaande optie			
	Tot 143 punten	143 – 187 punten	Vanaf 188 punten
Corporaties	-113.000	-5.000	+119.000
Private huursector	-54.000	+23.000	+31.000

Totaalbeeld

Het totaalplaatje (dwingend maken wws + middenhuurregulering + aanpassingen wws) ziet er bij de verschillende varianten als volgt uit:

Totaalaantallen per segment bij de verschillende varianten (incl. de verschuivingen ten opzichte van de huidige situatie)	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Huur onder liberalisatiegrens	2.497.000	2.500.000	2.483.000
Middenhuur (woningen libgr. tot 1.000 euro)	426.000	429.000	425.000

Dure huur (> 1.000 euro)	148.000 (-91.000)	142.000 (-97.000)	2022-0000573885 169.000 Datum (-76.000) 15 november 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Toelichting verschuivingen door middenhuurregulering	Uitgebreide toelichting



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Verzending Kamerbrief nadere invulling regulering
middenhuur aan RFL

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000673992

Datum
18 november 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
CZW/Woninbouw

Bijlage(n)
4

Aanleiding

De brief waarin de volledige vormgeving van de middenhuurregulering bekend wordt gemaakt staat op de agenda van de RFL van 29 november. Bijgaand vindt u de brief die wij aan de RFL willen sturen.

Geadviseerd besluit

- Graag uw akkoord op deze brief. Bespreking staat gepland op de staf van de 21^{ste}. De 22^{ste} moet deze brief worden verzonden aan de RFL.
- Daarbij graag uw akkoord op de verlenging van de opschorting van de marktverkenning tot 1 januari 2026.

Kern

- In de brief van half oktober hebben we de eerste contouren van de middenhuurregulering geschetst. In deze brief schetsen we de complete vormgeving van de regulering, wat neerkomt op:
 - Een modernisering van het WWS door slechte energielabels af te waarderen en goede energielabels extra te belonen, buitenruimtes eerder te waarderen en de cap op de WOZ-waarde op te trekken naar 187 punten;
 - Een maximale jaarlijkse huurverhoging van CAO-loonontwikkeling + 0,5% in het middensegment. In het nog vrije segment (en de nog niet gemuteerde middenhuur) hanteren we CAO-loonontwikkeling + 1% (middels een tijdelijke verlenging van wet Nijboer).
 - Gemeente kunnen via de Huisvestingswet toewijzingsregels stellen voor de gereguleerde middenhuurwoningen;
 - Het uitgangspunt is dat de regulering voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw geldt. We spreken nog door met gemeenten en ontwikkelaars over hoe de regulering de reeds gemaakte lokale afspraken beïnvloed en nemen dit mee richting de consultatieversie.
 - In de brief wordt aangekondigd dat we het dwingend maken van het wws meenemen met de regulering van het middensegment;
 - Ook kondigen we aan dat de marktverkenning (markttoets) voor corporaties, die tot 1 januari 2024 was opgeschort, opgeschort blijft tot 1 januari 2026 (conform regeerakkoord waarin staat dat de markttoets deze gedurende de hele kabinetsperiode wordt opgeschort). Corporaties kunnen hierdoor makkelijker woningen in het middensegment bouwen

- We laten op dit moment de effecten van een aantal middenvarianten op de plussen voor energielabels doorrekenen, om hier volgende week een besluit over te nemen. De effecten die nu in de brief staan zijn nog op basis van de lage variant voor plussen voor energielabels en worden nog aangepast. U kunt mondeling in de RFL toelichten hoe dat verder is ingevuld.
- In de brief benoemen we de intentie die investeerders uit gaan spreken om door te bouwen (conform de motie van de VVD). Als we volgende week hier een definitieve intentie op hebben kunnen we deze verder invullen. U kunt dit ook mondeling toelichten in de RFL.
- We benoemen expliciet dat het wws en de nieuwe liberalisatiegrens jaarlijks geïndexeerd worden met inflatie.
- We geven aan dat we de regulering tijdelijk introduceren, waarbij we periodiek evalueren of deze nog steeds noodzakelijk is. De indicatoren om te bepalen wat hier tijdelijk is, worden nog bepaald en krijgen een plek in het wetsvoorstel.
- De volgende aanpassingen zijn gedaan nav de CFL:
 - Op verzoek van Fin is toegevoegd dat we kijken hoe we gemeenten met een krappe woningmarkt kunnen stimuleren om de gereguleerde woningen toe te wijzen aan middeninkomens;
 - Op verzoek van SZW hebben we scherper neergezet dat de regulering effect gaat hebben op de business case van beleggers;
 - Daarbij komt dat de uiteindelijke jaarlijkse maximering van de huurprijsstijging van CAO + 0,5% in het middensegment aansluit bij de wens van EZK en Fin.

Onze referentie
2022-0000673992

Datum
18 november 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Toelichting onderzoeken	
2	Resultaten Botsproeven	
3	Onderzoek Stec Groep	
4	Reflecties hoogleraren	

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

- In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.