

**TER ONDERTEKENING**

**Nota actief openbaar**  
Ja

**Onze referentie**  
2024-0000191747

**Datum**  
26 maart 2024

**Opgesteld door**  
[REDACTED]

**Samengewerkt met**  
MinFin

**Bijlage(n)**  
4

Aan MinBZK  
Van Directie Wonen

# nota

0. Nota beantwoording Kamervragen over het bericht 'VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren'

## Aanleiding

Op 7 maart heeft het lid Keijzer (BBB) Kamervragen met kenmerk 2024Z03700 gesteld over het bericht 'VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren'.

## Geadviseerd besluit

Indien akkoord, graag de beantwoording ondertekenen. De beantwoording gaat tegelijkertijd uit met de antwoorden op de nota naar aanleiding van het verslag over de Wbh.

## Kern

- Het lid Keijzer van de BBB vraagt naar verschillende alternatieven voor huurprijsregulering. Zo vraagt zij naar de Duitse Mietspiegel en naar welke berekeningen zijn gemaakt ten aanzien van regulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Bij het laatste punt wordt ook specifiek gevraagd naar berekeningen die door het ministerie van Financiën zijn uitgevoerd.
- Ten aanzien van de Duitse Mietspiegel wordt in de beantwoording aangegeven dat een dergelijk systeem in Nederland niet werkt. De Mietspiegel stelt dat de verhuurder bij mutatie een nieuwe huurprijs per vierkante meter mag vragen van maximaal 110 procent van het gemiddelde van de buurt waarin de huurwoning zich bevindt. Er wordt dan gekeken naar contracten van de afgelopen vier tot zes jaar. In Nederland zijn de huren de afgelopen jaren al te hoog. Wanneer de huren worden 'gespiegeld' aan de al te hoge huren van de afgelopen jaren, zorgt dit niet voor huren die mensen daadwerkelijk kunnen betalen. Daarnaast blijft er een opwaartse druk ontstaan doordat er 10 procent bovenop de 'spiegelhuur' mag worden gevraagd. Dit wordt geïllustreerd met een voorbeeld.
- Ten aanzien van berekeningen voor regulering op basis van de WOZ-waarde wordt ingegaan op twee onderzochte varianten:
  - De economische directie van MinFin heeft op ambtelijk niveau modelmatige exercities gedaan om inzicht te krijgen in hoeverre verschillende vormen van regulering het rendement van verhuurders beïnvloeden. Zij hebben daarbij ook gekeken naar een methodiek waarbij de aanvangshuurprijs wordt gemaximeerd op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Hierbij wordt gekeken welk percentage van de WOZ-waarde als huur leidt tot een marktconform

rendement voor een 'standaard' belegger o.b.v. verschillende aannames. In de berekeningen wordt uitgegaan van een marktconform rendement van 4,1 procent. Bij deze reguleringsvorm staat dus een marktconform rendement centraal, en niet de vraag of de daaruit voortkomende huur ook betaalbaar is voor de huurder. Het gevolg is dat huren bij minder woningen omlaag gaan dan het geval is bij de Wet betaalbare huur. Aan de andere kant betekent dit het rendement voor meer woningen boven de rendementseis blijft liggen. Er zijn verschillende kanttekeningen te plaatsen bij de uitgewerkte methode, waardoor deze optie niet als kansrijk wordt gezien. De economische directie van MinFin heeft deze berekeningen niet breed binnen MinFin besproken en de berekeningen zijn ook niet eerder met BZK gedeeld.

**Onze referentie**  
2024-0000191747  
**Datum**  
26 maart 2024

- In 2021 heeft Stec Groep in opdracht van het ministerie van BZK drie varianten onderzocht: de maximale huurprijs (op jaarbasis) bedraagt maximaal 4, 6 of 8 procent van de WOZ-waarde. In het onderzoek van Stec Groep komen alleen de woningen die op basis van het gekozen WOZ-percentage een huurprijs in het middensegment hebben (1.000 euro per maand/12.000 euro per jaar, prijspeil 2021) onder de regulering te vallen. De effecten van de invoering van middenhuurregulering op basis van de WOZ-waarde hangen samen met het gekozen percentage van de WOZ-waarde. Bij een lager percentage vallen er meer onder de regulering. Bij een hoger percentage minder. Het aantal woningen dat onder de middenhuurregulering komt de vallen bij een percentage van 6 of 8 procent is zeer beperkt.
- In de vragen wordt het verzoek gedaan om diverse berekeningen respectievelijk vijf en zeven dagen voorafgaand aan het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector van 21 maart 2024 aan de Kamer te doen toekomen. Er is reeds een uitstelbrief naar de Kamer gestuurd waarin is aangekondigd dat het niet lukt om de vragen voor dit debat te doen toekomen. Deze antwoorden worden tegelijkertijd met de nota naar aanleiding van het verslag horende bij het wetsvoorstel betaalbare huur beantwoord, zodat deze antwoorden betrokken kunnen worden bij de plenaire behandeling van dit wetsvoorstel.

### **Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**



#### *Motivering*

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

### **Bijlagen**

<b>Volgnummer</b>	<b>Naam</b>	<b>Informatie</b>
1	1. Beantwoording Kamervragen over het bericht 'VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren'	Beantwoording Kamervragen

2	2. Bijlage 1. Internationale vergelijkingen	Bijlage met de internationale vergelijkingen horende bij het wetsvoorstel betaalbare huur
3	3. Bijlage 2. Kamerbrief over uitkomsten onderzoeken naar huurprijsregulering	Aanbiedingsbrief onderzoeken huurprijsregulering
4	4. Bijlage 3. Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur	Onderzoek van Stec Groep naar verschillende varianten van huurprijsregulering

**Onze referentie**  
2024-0000191747  
**Datum**  
26 maart 2024