

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000482219

Uw kenmerk

Datum 21 september 2021
Betreft Uitkomsten onderzoeken naar huurprijsregulering

Mensen met een middeninkomen hebben steeds meer problemen met het vinden van een passende woning. Spoedzoekers, ouderen en de sterk gestegen prijzen van koopwoningen door onder andere de lage rente hebben de vraag naar huurwoningen in het middensegment laten toenemen. Tegelijkertijd leidt extra vraag naar huurwoningen tot hogere huren waarmee woningen het middensegment kunnen ontstijgen. Dit probleem doet zich in sterkere mate voor in stedelijke gebieden.

De vraag om naar regulerende maatregelen te kijken wordt steeds vaker gesteld. Ik heb hier onderzoek naar laten uitvoeren. Uit deze studies wordt duidelijk dat huurprijsregulering een complexe en onzekere afruil met zich meebrengt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. Ik ga daarom met partijen nu "botsproeven" doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn.

In deze brief zet ik uiteen welke maatregelen ik eerder heb genomen. Vervolgens ga ik in op de onderzoeken die ik heb laat uitvoeren naar huurprijsregulering en de effecten daarvan. Ik doe hiermee tevens de moties Van Eijs, Grinwis/Heerma en Bromet c.s. af.¹

Ingezet beleid

Ik heb met mijn beleid ingezet op zowel het verbeteren van de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen. Om te zorgen voor voldoende aanbod worden de komende jaren 19 duizend middenhuurwoningen gebouwd met ondersteuning van de eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls. Dit aantal zal nog toenemen met de derde en laatste tranche. Ook de 14 grootschalige woningbouwgebieden, die zijn aangewezen in de NOVI, bevatten plannen voor woningen in het middenhuursegment. Daarnaast is er met een heffingsvermindering van 1 miljard ingezet op de nieuwbouw van corporatiewoningen. Tevens is de markttoets voor drie jaar opgeschort, waardoor woningcorporaties makkelijker huizen kunnen bouwen voor mensen met een

¹ Kamerstukken II, 2020/21, 35 488, nr. 15, Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 801 en Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 750

middeninkomen. Voor komende 10 jaar heeft het kabinet 100 miljoen per jaar beschikbaar gesteld voor de snelle bouw van additionele woningen. Zo spoedig mogelijk zal ik u informeren over mijn aanpak.

Om de kansen op de koopwoningmarkt te verbeteren heeft het kabinet de overdrachtsbelasting gedifferentieerd. Specifiek voor starters heeft dit kabinet volwassenen onder de 35 jaar die voor het eerst een woning kopen vrijgesteld van overdrachtsbelasting. In aanvulling daarop wordt de terugkoop van woningen die vallen onder 'verkoop onder voorwaarden' (VOV), door de aanbieders van deze woningen vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Deze woningen worden voornamelijk verkocht aan starters op de woningmarkt. Ook dat moet bijdragen dat er meer woningen voor starters beschikbaar komen. Ook kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming invoeren. Verschillende gemeenten, waaronder Amsterdam en Utrecht, bereiden zich voor op de invoering van de opkoopbescherming.

Om de betaalbaarheid op de huurwoningmarkt te verbeteren is de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector gemaximeerd. Hierdoor worden huurders beschermd tegen hoge huurstijgingen. Daarnaast heb ik een besluit bij uw Kamer voorgehangen waarmee ik beoog om per 1 januari 2022 het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel (hierna WWS) te maximeren op 33 procent van het totale puntental. Hiermee wil ik voorkomen dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen sneller in het vrije huursegment terecht komen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Tevens heb ik een wetsvoorstel in consultatie gebracht waarmee ik gemeenten de mogelijkheid geef om een verhuurdervergunning in te voeren. Deze vergunning kan dan worden geweigerd of ingetrokken bij het vertoon van malafide gedrag. In bijlage 2 staat een uitgebreid overzicht van alle genomen en aangekondigde maatregelen die toezien op de betaalbaarheid in brede zin en het tegengaan van excessief gedrag door verhuurders.

Het effect van deze maatregelen is niet in alle gevallen direct merkbaar. Sommige maatregelen moeten nog in werking treden, zoals de opkoopbescherming en de cap op de WOZ-waarde in het WWS. Op de korte termijn blijft het voor mensen met een middeninkomen dan ook lastig om een passende woning te vinden.

Onderzoeken naar reguleringsmogelijkheden

Ik heb Stec Groep en Brink gevraagd te onderzoeken wat de consequenties zijn van de verschillende reguleringsmogelijkheden voor de vrije sector. De onderzoeken richten zich in het bijzonder op het reguleren van het middenhuursegment, omdat deze woningen gemiddeld gezien betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen.² Hierbij wordt onder meer gekeken naar de effecten van regulering op de investeringsbereidheid van verhuurders. Want, alhoewel het korte termijneffect van huurprijsregulering is dat er meer middenhuurwoningen ontstaan, heeft regulering een negatief effect op het

² Huurwoningen vanaf € 752,33 tot circa € 1.000,-. In bijlage 1 wordt meer informatie gegeven over de groepen die in de middenhuursector wonen; Nibud (2021), *Betaalbare huren* en BZK (2021), *Staat van de woningmarkt*

rendement van verhuurders van wie woningen worden gereguleerd.³ Logischerwijs zorgt dit ervoor dat het minder aantrekkelijk wordt om te investeren in (de bouw) van middenhuurwoningen. Wanneer verhuurders ervoor kiezen om woningen sneller uit te ponden kan dat zelfs leiden tot een afname van het aantal bestaande middenhuurwoningen. Een kortetermijnoplossing om de betaalbaarheid te verbeteren mag er niet toe leiden dat het aantal middenhuurwoningen op de (middel)lange termijn afneemt. Dan wordt het probleem naar de toekomst verschoven.

Reguleringsmogelijkheden voor de middenhuur

Stec Groep heeft twee mogelijke reguleringsvarianten nader uitgewerkt: (1) het reguleren van de aanvangshuurprijs door het WWS door te trekken, wat betekent dat de liberalisatiegrens wordt verhoogd en (2) het reguleren van de aanvangshuurprijs op basis van de WOZ-waarde. Tevens is gekeken naar (3) de mogelijkheid van toewijzing van woningen aan mensen met een middeninkomen en zogenaamde "sleutelberoepen".

Brink heeft vervolgens doorgerekend wat het invoeren van de verschillende reguleringsopties zou betekenen voor de investeringsbereidheid van verhuurders. Aanvullend op de onderzoeken heb ik gekeken naar de juridische aspecten die in acht genomen moeten worden bij het overwegen van regulerende maatregelen. Deze staan omschreven in bijlage 3.

Onderzochte opties voor regulering

1. Verdere regulering op basis van het woningwaarderingstelsel

De eerste mogelijkheid voor regulering is het verhogen van de liberalisatiegrens waardoor meer woningen dan nu bij nieuwe verhuring een maximale huurprijs krijgen op basis van het WWS; de overige functies van de liberalisatiegrens blijven ongewijzigd.⁴ Het WWS is een bekend systeem voor zowel huurders als verhuurders. Stec Groep heeft de drie varianten uitgewerkt:

A. WWS + 10 procent in de middenhuur

De middenhuursector wordt gereguleerd op basis van het WWS, waarbij een opslag van 10 procent op het puntenaantal wordt gehanteerd. Dit betekent dat de woningen met een puntenaantal tussen de 143 en 170 punten worden gereguleerd op basis van dit systeem. Bij 170 punten + 10 procent is de maximale huurprijs van een woning namelijk € 995,78 (prijspeil 2021).⁵

B. De liberalisatiegrens verhogen naar circa € 1.000,- (187 punten)

³ Door regulering vallen er op korte termijn meer woningen (terug) in het middenhuursegment. Dit zijn woningen waarvan de aanvangshuur vóór regulering hoger was dan € 1.000, maar na regulering niet meer (Brink 2021, p. 19)

⁴ Het gaat hier om de DAEB-grens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, de grens van de Huurtoeslag en de grens voor het betalen van verhuurderheffing

⁵ Bij 170 punten is de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel € 905,25. Omdat de verhuurder de maximale huurprijs tot en met 170 punten met 10 procent mag verhogen is de maximale huurprijs € 995,78

De middenhuursector wordt gereguleerd op basis van het WWS door het huidige puntenstelsel door te trekken naar circa € 1.000. Bij 187 punten is de maximale huurprijs van een woning € 999,71 (2021).

C. De liberalisatiegrens verhogen naar € 1.350,- (250 punten)

De vrije huursector wordt op basis van het maximumaantal WWS-punten van 250 gereguleerd. Alleen woningen met meer dan 250 punten mogen dan bij nieuwe verhuring geliberaliseerd worden verhuurd. Bij 250 punten is de maximale huurprijs van een woning € 1.349,84 (2021).

Verwachte effecten regulering op basis van het WWS

Stec Groep verwacht dat het reguleren van de middenhuursector of vrijehuursector door het verhogen van de liberalisatiegrens op korte termijn bijdraagt aan de betaalbaarheid van huishoudens met een middeninkomen. Het onderzoek laat zien dat het directe effect op de betaalbaarheid groter is wanneer er wordt gekozen voor een verdergaande reguleringsvariant (zie bijlage 4, tabel 1). Tevens verwacht Stec Groep dat deze vorm van regulering ervoor zorgt dat huurders die het kunnen betalen eerder zullen doorstromen uit het huidige gereguleerde huursegment naar een middenhuurwoning.

Tegelijkertijd laat het onderzoek zien dat er een sterker negatief effect op de beschikbaarheid van woningen en de nieuwbouwproductie is wanneer wordt gekozen voor een verdergaande reguleringsvariant. Ook heeft het structureel doorvoeren van een reguleringsmaatregel naar verwachting een sterker negatief effect op de beschikbaarheid van (potentiële) middenhuurwoningen dan wanneer de maatregel tijdelijk wordt ingevoerd. Stec Groep geeft in hun rapport aan dat zij verwachten dat grootschalige gebiedsontwikkelingen vertraging op kunnen lopen, omdat het vliegwielt dat beleggers in één keer een groot aantal woningen afnemen (deels) wegvalt. Ook andere projecten met middenhuur worden volgens hen bemoeilijkt. Particuliere verhuurders zullen eerder overwegen om uit te gaan ponden. Hierbij benadrukt Stec Groep dat een tijdelijke maatregel minder effect heeft dan een structurele maatregel.

Dit bovengeschetste beeld wordt bevestigd in de doorgerekende business cases van Brink (box 1). Brink benadrukt dat met name variant A en variant B kunnen leiden tot strategisch gedrag van verhuurders. Zij doelen daarmee op de prikkel die ontstaat om woningen terug te brengen in het niet-gereguleerde segment, bijvoorbeeld door het nemen van laagdrempelige maatregelen om meer WWS-punten te verdienen. Zo kunnen verhuurders door renovatie of verduurzaming het aantal WWS-punten verhogen. Hoewel dit ook een positieve uitwerking heeft voor de huurder, kan het resultaat hiervan zijn dat de woning toch in het vrije segment verhuurd wordt. Ook Stec Groep refereert naar dit strategische gedrag.

De onderzoekers van Brink hebben, ter illustratie, inzichtelijk gemaakt wat de consequenties voor de grondwaarde zijn van huurprijsregulering voor een fictieve casus. Zij hebben daarvoor de grondwaarde berekend op basis van de residuele grondwaarde-systematiek, een gebruikelijke methode bij project- en gebiedsontwikkelingen om de grondwaarde te bepalen. Het rekenvoorbeeld laat zien dat de grondwaarde in bouwrijpe staat, afhankelijk van de hoogte van de

huur, 30 tot 70 procent lager uitvalt door huurprijsregulering. Als de kosten om de ruwe bouwgrond geschikt te maken voor woningbouw hoger zijn dan de residuele grondwaarde in bouwrijpe staat, ontstaat een onrendabele top bij de grondexploitant. Hierdoor neemt het spanningsveld rondom nieuwbouw toe als gevolg van regulering. Door de recente ontwikkeling dat gemeenten bij gronduitgiftes actief sturen op betaalbare woningbouw, waaronder middenhuurwoningen met verplichte exploitatietermijnen, leidt het aanvullend nemen van regulering ertoe dat business cases van nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment minder snel sluitend zijn.⁶ Brink verwacht dat daardoor de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen door huurprijsregulering op de korte termijn afneemt, omdat projecten waar mogelijk worden heroverwogen en opnieuw dienen te worden ontworpen.

Box 1: Berekeningen effecten op de business case

De onderzoekers van Brink hebben de drie scenario's doorgerekend. In principe zorgt deze maatregel voor een daling van de huurprijs van woningen die boven het maximum zitten. Dit leidt tot een lagere kasstroom, met als gevolg een daling van de marktwaarde in verhuurde staat.⁷ De varianten B en C hebben eenzelfde uitwerking; de maximale huur bedraagt 100 procent van het WWS en heeft daarmee een groter effect op de huurprijzen dan regulering op 110 procent van het WWS (variant A). De berekeningen van Brink maken inzichtelijk dat woningen met een hogere huurprijs ten opzichte van het aantal WWS-punten met deze vorm van regulering sterker in huurprijs worden verlaagd. Het rekenvoorbeeld laat zien dat de huurprijs van de woning met 170 WWS-punten in Amsterdam het meeste daalt, met als gevolg tevens de grootste daling van de marktwaarde van de woning. De huurprijs van de woning in Heerlen wordt door geen van de varianten (A, B of C) geraakt, waardoor ook de marktwaarde van deze woning niet daalt.

Geen van de in het onderzoek gebruikte woningen heeft meer dan 187 WWS-punten, maar deze woningen worden wel gereguleerd wanneer gekozen wordt voor variant C. Het kwantitatieve effect voor deze woningen acht Brink vergelijkbaar: het verschil tussen de huurprijs zonder regulering ten opzichte van de huurprijs na regulering bepaalt de waardedaling.

Nadere berekeningen op basis van WoON2018

Door het verhogen van de liberalisatiegrens krijgen meer woningen dan nu bij nieuwe verhuring een maximale huurprijs op basis van het WWS. Het kan echter zo zijn dat deze woningen al onder het dan geldende maximum worden verhuurd. Voor deze woningen zal regulering geen effect hebben, anders dan dat de betaalbaarheid ook geborgd blijft als er sprake is van een bewonerswisseling.

In de *Staat van de Woningmarkt 2021* (p. 71) heb ik, op basis van *WoON2018*, laten zien dat een aanzienlijk deel van de woningen in de vrije sector huurprijzen

⁶ Zo is de situatie die zich aandient bij huurprijsregulering via doortrekken WWS dat woningen die in eerste aanleg in het vrije segment verhuurd zouden worden, na regulering terugvallen in het gereguleerde segment, met gevolgen voor de markt- en balanswaarde van de verhuurder.

⁷ Marktwaarde is de geschatte prijs waarvoor de woning op de waarde peildatum redelijkerwijs kan worden verkregen of verkocht (Brink 2021, p. 8)

heeft *onder* het maximum behorend bij het aantal WWS-punten (landelijk bijna circa 72 procent, in het noorden circa 90 procent, in de G4 iets minder dan de helft). Het feit dat een woning 143 of meer punten heeft, betekent dus niet automatisch dat deze in de vrije huursector verhuurd wordt. In bijlage 5 heb ik voor elk van de reguleringsvarianten een schatting gemaakt van a) hoeveel woningen in de betreffende WWS-puntencategorie *nu* al boven de huidige liberalisatiegrens worden verhuurd en dus nieuw onder de regulering zouden komen te vallen en b) voor welk deel van die woningen de huidige huurprijs ook al daadwerkelijk hoger ligt dan de voorgestelde maximum.

2. Regulering op basis van WOZ-waarde

Een andere mogelijkheid om te reguleren is om op basis van een percentage van de WOZ-waarde de maximale huurprijs (op jaarbasis) van een woning te bepalen. Stec Groep heeft hierbij drie varianten onderzocht: de maximale huurprijs (op jaarbasis) bedraagt 4, 6 of 8 procent van de WOZ-waarde. Hierbij hebben zij zich gefocust op regulering van het middenhuursegment. De regulering geldt alleen voor woningen die na toepassing van de regulering een huurprijs hebben tot € 1.000,-.

Wanneer gekeken wordt naar de feitelijke huur als percentage van de WOZ-waarde dan is deze gemiddeld genomen voor alle huurwoningen in bezit van commerciële partijen vrijwel gelijk: 5,5 procent binnen het gereguleerde bezit van de commerciële verhuurders versus 5,6 procent binnen het geliberaliseerde bezit. Voor 65 procent van de woningen in de vrije sector ligt de jaarlijkse huur tussen 4 en 6 procent van de WOZ-waarde. Bij 25 procent van de woningen is de jaarlijkse huur meer dan 6 procent van de WOZ-waarde.⁸ Er zijn geen gegevens bekend over hoeveel procent van de woningvoorraad een jaarlijkse huur heeft van meer dan 8 procent van de WOZ-waarde. Het is aannemelijk dat dit fors lager is dan 25 procent. Sinds de publicatie van deze gegevens in 2018 zijn de WOZ-waarden sneller gestegen dan de huren in de vrije sector.

Verwachte effecten regulering op basis van WOZ-waarde

Ten aanzien van de betaalbaarheid geeft het onderzoek van Stec Groep aan dat de verbetering afhankelijk zal zijn van het gekozen WOZ-percentages en de ontwikkeling van de WOZ-waarde op termijn. Gegeven het feit dat de gemiddelde huur op 5,5-5,6 procent van de WOZ-waarde ligt, zou bij een WOZ-percentages van 4 procent het aanbod voor huurders in de middenhuur op korte termijn groter kunnen worden, omdat de huurprijs ten opzichte van het huidige niveau daalt. De mate waarin deze regulering een bijdrage aan betaalbaarheid levert is echter sterk afhankelijk van de woningmarktdruk. Juist in de regio's met een lage woningmarktdruk is de huurprijs relatief hoog in verhouding tot de WOZ-waarde. In deze gebieden is de verwachte waardestijging namelijk lager en is er een groter risico op leegstand. Deze regio's ondervinden daarentegen in mindere mate problemen ten aanzien van de betaalbaarheid en beschikbaarheid in de vrije huursector. Een landelijke cap heeft dus het grootste marktverstoring effect in de regio's met de minste woningmarktdruk.

⁸ Gegevens op basis van onderzoek van ABF

Het percentage van de WOZ-waarde is eveneens bepalend voor de beschikbaarheid van woningen. Hoe lager dit percentage hoe meer het ten koste gaat van het verdienvermogen van de eigenaar. Tabel 2 (bijlage 4) toont deze samenhang. Vanuit dat perspectief gezien geeft het onderzoek aan dat de relatieve aantrekkelijkheid van investeren in middeldure huurwoningen en vrije sector huurwoningen voor een fors deel van de bestaande eigenaren overeind blijft bij WOZ-percentages van 6 of 8 procent. Wanneer het aandeel van de WOZ-waarde onder 4 procent komt wordt dit naar verwachting anders, omdat er dan een fors verschil ontstaat tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij verkoop.

Tegelijkertijd is het effect ook sterk afhankelijk van de marktdruk. Zo zullen bij een vastgesteld WOZ-percentage, woningen in gebieden met een hoge marktdruk (en daardoor hogere WOZ-waarde) het gereguleerde middenhuursegment sneller ontstijgen. Daarom zal regulering in gebieden met een hoge druk vooral excessen (te kleine woningen voor te hoge bedragen) tegengaan met deze vorm van regulering. De verwachting van de onderzoekers is dat marktpartijen zich bij huurprijsreguleringen op basis van een percentage van de WOZ meer zullen richten op gebieden met veel marktspanning. Daarbij verwachten zij dat projectontwikkelaars in gebieden met grote marktspanning gefocust zullen zijn op het kleiner maken van woningen, omdat de WOZ-waarde van hele kleine woningen al een huur van € 1.000,- tot € 1.200,- zullen opbrengen (bij een percentage van 6 tot 8 procent). Gebieden met weinig marktspanning gaan samen met een lagere WOZ-waarde. Reguleren op basis van de WOZ-waarde zorgt ervoor dat investeren in deze gebieden minder aantrekkelijk wordt.

Het bovengeschetste beeld wordt bevestigd in de doorgerekende business cases van Brink (box 2). Brink maakt inzichtelijk dat door een lager percentage van de WOZ-waarde te hanteren er op korte termijn weliswaar meer middenhuurwoningen bij zullen komen, maar dat dit effect op middellange termijn gemitigeerd zal worden. Dit komt doordat beleggers afwegen of het meer oplevert een woning te verhuren of deze (op termijn) te verkopen.

Box 2: Berekeningen effecten op de business case (investeringsbereidheid)

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van een koppeling van de WOZ-waarde aan de maximale huurprijs, laat Brink zien dat de beleggingswaarde van huurwoningen deels wordt bepaald door de huurprijs (per m²). Hier geldt: hoe hoger de huuropbrengst, des te hoger de beleggingswaarde.⁹ De hoge WOZ-waardes in regio's waarbij de druk op de woningmarkt zeer hoog is (zoals bijvoorbeeld in de G4), maken het mogelijk een hogere huur te vragen. Voor woningen waarbij de WOZ-koppeling leidt tot een huurverlaging geldt dat de beleggingswaarde van de woning daalt.

⁹ De beleggingswaarde (ook wel: *investment value of worth*) is de waarde van een woning voor een bepaalde eigenaar. Dit is een subjectieve waarde die gebonden is aan verschillende eigenschappen van de beleggers zoals zijn beoogde rendement, exploitatietermijn etc.

Tevens heeft Brink geredeneerd wat de mogelijke effecten voor de balanswaarden van beleggers zijn. Zij concluderen dat, afhankelijk van welke maatregel wordt gekozen, de impact regionaal verschillend kan uitwerken. Ervan uitgaande dat 135 duizend huurwoningen door de regulering in haar exploitatie begrensd worden, geldt dat per procent reductie van de marktwaarde in verhuurde staat (als gevolg van de regulering), een vermogensdaling van circa € 400 miljoen ontstaat.¹⁰

3. Regulering gericht op mensen met een middeninkomen

De motie van Grinwis/Heerma heeft mij gevraagd om specifiek te kijken naar reguleringsvarianten die met name middeninkomens op de huurmarkt meer bescherming én een grotere kans op betaalbare huurwoningen bieden. Stec Groep geeft in haar rapport aan dat er middels toewijzing van de woningen geborgd kan worden dat de woningen ook daadwerkelijk bij middeninkomens terecht komen. Sinds 2019 is het mogelijk op basis van de wet Maatregelen middenhuur om mensen met een bepaald inkomen voorrang te geven op schaarse middenhuurwoningen. Gemeenten kunnen hiervoor beleid ontwikkelen via de huisvestingsverordening. Gemeente Den Haag maakt hier bijvoorbeeld gebruik van. Van andere gemeenten begrijp ik dat zij deze maatregel inzetten bij nieuwbouwprojecten. Stec Groep beschrijft de optie om het ook wettelijk mogelijk te maken om woningen toe te wijzen aan mensen met zogenaamde "sleutelberoepen". Op die manier kan een stad borgen dat de mensen die deze sleutelberoepen uitvoeren in gemakkelijker een woning kunnen vinden in de stad waar ze werken. Stec Groep schetst op basis van buitenlandse voorbeelden uit Duitsland en Zweden dat deze maatregel ook gecombineerd kan worden met een stimuleringsregeling, waarmee de verhuur van middenhuurwoningen aan mensen met een middeninkomen financieel wordt ondersteund.

De motie Bromet c.s. heeft mij verzocht om ook het Ierse model te onderzoeken. Het Ierse model is een mogelijke variant waarmee met name de kansen voor mensen met een middeninkomen worden verbeterd. Gemeenten worden in dit model gestimuleerd om op eigen grond meer middenhuur te bouwen. Dit middensegment is gereguleerd; er gelden door de overheid vastgestelde huurverhogingen, uitpondtermijnen en inkomensgrenzen. Dit kan worden gezien als het uitbreiden van het DAEB-segment. Echter is de situatie in Ierland niet een-op-een te vergelijken met Nederland. Het Ierse model is daarmee ook niet direct toepasbaar op Nederland. Voor Nederland is in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties (hierna: EC-besluit van 2009) onder andere vastgelegd dat dergelijke staatssteun enkel mogelijk is voor DAEB-woningen, met een maximale huur van € 752,33 (prijspeil 2021).¹¹ Onder dat besluit is het realiseren van middenhuur met staatssteun daarom momenteel niet mogelijk (wanneer dat gaat om huren vanaf € 752,33).

¹⁰ In het Brink-rapport vindt u een voorbeeld van de effecten die verschillende vormen van huurprijsregulering hebben op balanswaarden voor drie fictieve beleggers en hun vastgoedportefeuilles

¹¹ Op grond van het besluit van de EC van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties (E 2/2005; het EC-besluit van 2009) en het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (Besluit 2012/21/EU; Pb EU L7/3 1.1.2012, p. 3-10.; hierna: DAEB-vrijstellingsbesluit)

Wijziging van het EC-besluit van 2009 vereist een melding aan de EC en is een langjarig proces.¹² In bijlage 6 ga ik uitgebreid in op het Ierse model. Ook het Zwitserse model kent onderdelen die de betaalbaarheid van middenhuurwoningen borgen. Daarover vindt u tevens in bijlage 6 nadere informatie.

Conclusies op basis van de onderzoeken naar regulering

Mensen met een middeninkomen ondervinden, ondanks de al genomen maatregelen, problemen om een huurwoning te vinden die past bij hun inkomen en hun woonwensen. De vraag om naar regulerende maatregelen te kijken wordt steeds vaker gesteld. In dit kader heb ik huurprijsregulering verder laten onderzoeken.

Er is gekeken naar regulering op basis van het WWS en de WOZ-waarde. Regulering op basis van de WOZ-waarde wordt bepaald door de marktwaarde van de woning. Een landelijke cap zou, gelet op de huidige hoge WOZ-waardes in de kraptegebieden, ervoor zorgen dat een groot deel van de woningen daar buiten het middenhuursegment blijft vallen. Bij regulering op basis van het WWS wordt beoogd de huurprijs te koppelen aan de kwaliteit van de woning. Er moet dan wel gekeken worden of de huidige systematiek van het WWS een-op-een toepasbaar is in het vrije huursegment.

De onderzoeken geven verdiepend inzicht in het complexe dilemma tussen enerzijds het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen en anderzijds de beschikbaarheid daarvan. Strengere regulering leidt tot een verbetering van de betaalbaarheid op korte termijn, maar vermindert de investeringsbereidheid van beleggers en daarmee de beschikbaarheid van woningen op de (middel)lange termijn. De wijze waarop deze afruil zich daadwerkelijk zal manifesteren is afhankelijk van de precieze wijze van regulering. Hierbij is ook samenhangend flankerend beleid bepalend en in hoeverre eventuele financiële gevolgen reeds worden ondervangen door bijvoorbeeld lokale vereffening (zoals een alternatief bouwprogramma) of inzet van bestaande financiële middelen (zoals de Woningbouwimpuls).

Nadere uitwerking is op een aantal punten nodig. Om erachter te komen hoe de uitvoering van een regulerende maatregel eruit kan komen te zien, ga ik nu als vervolgstap botsproeven doen. Hierbij test ik, in de praktijk en met partijen, de vormgeving van een maatregel op een grote (G5) stad, op een middelgrote (G40) stad en op een kleinere gemeente (op het platteland). Ik vind het belangrijk om goed te kijken naar de inkleding en afweging van een regulerende maatregel in de praktijk. Hiermee wil ik bijvoorbeeld testen of een dergelijke maatregel landelijk of lokaal ingevoerd moet worden en wat de effecten daarvan zijn. Daarnaast onderzoek ik welk flankerend beleid kan of moet worden vormgegeven. Ik wil uitwerken wat het samenspel is met de huidige en aangekondigde maatregelen zoals de jaarlijkse maximering van de huurprijsstijging en de cap op de WOZ-waarde in het WWS. De aanpak voor deze botsproeven werk ik uit met partijen in het veld.

¹² Zie voor meer informatie hierover de brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland, Kamerstukken II, 2020-2021, 29 453, nr. 535

Het is daarna aan een volgend kabinet om, in overleg met uw Kamer, te kiezen of een dergelijke maatregel moet worden ingevoerd of dat andere maatregelen passender zijn om de positie van middeninkomens te verbeteren.

Bij de totstandkoming van de rapporten van Stec Groep en Brink zijn diverse stakeholders betrokken. Ik heb hen de mogelijkheid gegeven op beide rapporten te reageren. De reacties van de stakeholders heb ik integraal gebundeld in bijlage 7.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Bijlage 1: Wie wonen in de middenhuur?

De middenhuursector huisvest verschillende mensen. Onderstaand een overzicht van wie er in de middenhuur wonen.

Mensen met een middeninkomen (circa 30 procent)

Het gaat hier om mensen met een inkomen tussen de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen (€ 40.024,-/44.655,-) en € 54.750,- (1,5 x modaal). De huishoudbudgetten die het Nibud maakt laten zien dat deze mensen gemiddeld gezien (ruim) voldoende bestedingsruimte hebben voor een middenhuurwoning.¹³ Hieronder vallen bijvoorbeeld starters die zich oriënteren op de plek waar zij willen wonen en werken (en voor een deel daarna toch willen doorstromer naar de koopsector), maar ook ouderen die vanwege het gemak en luxe (ontzorgen) permanent kiezen voor een middenhuurwoning.

Mensen met een lager inkomen (circa 40 procent)

Ook mensen met een lager inkomen wonen in de middenhuursector, bijvoorbeeld omdat deze woning op hun voorkeurslocatie staat en/of zij bereid zijn om hier meer voor te betalen. Een deel van hen heeft een gereguleerd contract en een zogenaamd verworven recht op huurtoeslag. Ook kunnen mensen met een lager inkomen het middenhuursegment zien als een tijdelijk onderkomen in hun zoektocht naar een beter passende woning (in het gereguleerde huursegment). De middenhuursector biedt gemak, flexibiliteit, relatief snel de beschikbaarheid van een woning ten opzichte van sociale huurwoningen in sommige gebieden en draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt.

Spoedzoekers

Daarnaast biedt het middensegment mogelijkheden voor spoedzoekers die met name snel een woning moeten vinden. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen die na hun scheiding snel op zoek zijn naar nieuwe woonruimte of vanwege hun werk (tijdelijk) verhuizen naar een andere stad.

¹³ Nibud (2021), Betaalbare huren en BZK (2021), Staat van de woningmarkt

Bijlage 2: Reeds genomen en aangekondigde maatregelen

In de afgelopen jaren heb ik al diverse maatregelen genomen en aangekondigd die toezien op betaalbaarheid in brede zin en het tegengaan van excessief gedrag door verhuurders. Omdat deze maatregelen kortgeleden zijn ingegaan of nog moeten ingaan, is nog niet altijd duidelijk wat het precieze effect van deze maatregelen is op de betaalbaarheid van de huurder en de investeringsbereidheid van de verhuurder. Bij het formuleren van nieuw beleid is het van belang dat goed gekeken worden hoe de verschillende maatregelen op elkaar inwerken (zie ook juridisch kader – bijlage 3). Er moet worden voorkomen dat door een stapeling van maatregelen het doel niet wordt bereikt.

Maatregel	Beoogd effect	Inwerkingtreding
Wet Maatregelen middenhuur Gemeenten kunnen middenhuurwoningen als schaars aanmerken. Corporaties krijgen meer mogelijkheden om te bouwen in de niet-DAEB.	Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening regelen dat mensen met een middeninkomen voorrang krijgen bij schaarse middenhuurwoningen.	1 juli 2019
Differentiatie overdrachtsbelasting Personen die een huis kopen dat ze niet zelf gaan bewonen betalen 8% ovb, terwijl personen onder de 35 jaar 0% betalen.	Verbeteren positie starters ten opzichte van beleggers.	1 januari 2021
Tijdelijke huurkorting Wettelijke belemmeringen weggehaald zodat huurders en verhuurders kunnen een tijdelijke huurkorting afspreken.	Huurders met een tijdelijke inkomensdaling kunnen passend tegemoet worden gekomen.	1 april 2021
Maximering huurprijsstijgingen De jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op inflatie+1%.	Huurders van woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs beschermen tegen hoge huurstijgingen.	1 mei 2021 (voor 3 jaar)
Opkoopbescherming Geeft gemeenten de mogelijkheid om ervoor te kunnen zorgen dat in aangewezen gebieden goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.	Lokaal beschikbaar houden van goedkope en middeldure koopwoningen in het koopsegment, waardoor de positie van onder andere mensen met een middeninkomen en starters wordt verbeterd.	1 januari 2022 (verwachting)
Convenant transparantie aanvangshuurprijzen Een convenant met verhuurorganisaties waarin wordt vastgelegd dat een aantal variabelen altijd bij de advertentie vermeld moeten worden.	Potentiële huurders duidelijkheid geven over wat ze krijgen voor de te betalen huur, zodat zij goed geïnformeerd kunnen afwegen of ze de woning daadwerkelijk willen (en ook kunnen) huren.	Nog niet bekend: verwachting is najaar 2021
Cap op de WOZ Het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel wordt gemaximeerd tot 33% van het totale puntental.	Voorkomen dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen sneller in het vrije huursegment terecht komen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren.	1 januari 2022 (verwachting, voorstel ligt in voorhang bij uw Kamer)
Verhuurdervergunning Invoering van een verhuurdervergunning die kan worden geweigerd of ingetrokken bij het vertoon van malafide gedrag.	Zorgen dat gemeente een uniform instrument hebben om malafide verhuurders aan te kunnen pakken.	Streven is 1 juli 2022 of 1 januari 2023

Bijlage 3: Juridische voorwaarden en kaders bij de eventuele keuze om regulerende maatregelen in (het middensegment) van de vrije sector in te voeren

Juridische voorwaarden

Wanneer verdergaande regulerende maatregelen worden overwogen betreft dit een fundamentele stelselwijziging met vergaande gevolgen voor de sector. Het eigendomsrecht van verhuurders, zowel van woningcorporaties als beleggers, wordt dan ingeperkt. In de brief wordt kort genoemd aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Hieronder ga ik daar nader op in. Vervolgens zal ik in gaan op de toetsing aan de juridische kaders.

- **Er moet een specifiek en haalbaar doel geformuleerd zijn.** Vanuit juridisch oogpunt is het belangrijk dat het doel realistisch is en met dit instrument te behalen is. Op basis van de eerdergenoemde motie Van Eijs en motie Grinwis/Heerma concludeer ik dat men met het reguleren beoogt te borgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn in het middenhuursegment voor mensen met een middeninkomen. De meest recente prognose van ABF research laat zien dat de komende veertien jaar (tot 2035) een bouw van rond de 75 duizend middenhuurwoningen gewenst.¹⁴
- **De maatregel moet doeltreffend zijn.** Uitgaande van het bovenstaande doel betekent dit dat de maatregel daadwerkelijk moet bijdragen aan dat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen en ook toegewezen worden aan de doelgroep. Voorafgaand aan de maatregel moet duidelijk zijn wat de verwachte effecten, zowel positief als negatief, zijn. Waar nodig kan flankerend beleid worden ingezet om de doeltreffendheid te vergroten. De afweging kan ook leiden tot de keuze voor een andere maatregel die meer doeltreffend is.
- **De maatregel moet proportioneel en passend zijn binnen het stelsel.** In de afgelopen jaren heb ik al diverse maatregelen genomen en aangekondigd die toezien op huurders en verhuurders in de vrije sector (zie bijlage 2). Gekeken moet worden hoe deze maatregelen op elkaar inwerken. Er moet worden voorkomen dat door een stapeling van maatregelen het doel niet (meer) wordt bereikt. Daarnaast moet gekeken worden of er geen minder ingrijpende alternatieven zijn om hetzelfde doel te bereiken. Ook het tijdelijk instellen van een maatregel of het introduceren van een gerichte maatregel (bijvoorbeeld gericht op een doelgroep of locatie) kan hieraan bijdragen.
- **Een maatregel moet tijdig aangekondigd worden** zodat huurders en verhuurders hiermee rekening kunnen houden. Dit betekent dat reguleringsmaatregelen niet direct van toepassing kunnen zijn op reeds bestaande contracten.

Toetsing aan juridische kaders

Het invoeren van een regulerende maatregel vraagt om een toetsing aan de juridische kaders. Het invoeren van een regulerende maatregel leidt namelijk tot

¹⁴ ABF Research (2021), Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt – Prognose en Scenario's 2021-2035

een inmenging van het eigendomsrecht van verhuurders, zowel beleggers als woningcorporaties. Het leidt daarnaast tot een beperking van het vrij verkeer en de dienstenrichtlijn. Dit kan beiden gerechtvaardigd zijn, maar dan moet deze wel voldoen aan een aantal eisen. Onderstaand wordt in algemene zin de door te lopen stappen uitgelegd. Een rechtvaardiging zal verder uitgewerkt moeten worden, want deze is afhankelijk van de eventuele keuze voor een maatregel en de bijpassende maatvoering.

Eigendomsrecht

Inmenging in het eigendomsrecht kan gerechtvaardigd zijn indien er voldaan wordt aan drie eisen:

- **De maatregel is voorzien bij wet.** Dit betekent dat de maatregel een wettelijke grondslag moet hebben en voldoende voorzienbaar en kenbaar moet zijn.
- **De maatregel dient een algemeen belang.** De doelstelling van de maatregel moet scherp en realistisch geformuleerd zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een concrete uitwerking van doelstellingen zoals de bescherming van huurders, de bestrijding van grote verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen of het voorkomen van vastgoedspeculatie. De maatregel en de effecten moeten te monitoren en te evalueren zijn. Bij doelstellingen die een verandering van het stelsel inhouden, betekent dit dat er aandacht voor de effecten op het gehele stelsel moet zijn. Bij maatregelen die ingrijpen in de vrije huursector moet dus ook aandacht zijn voor de effecten op de koopsector en de sociale huursector.
- **De maatregel is proportioneel.** Er bestaat een *fair balance* tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Dit betekent dat de effectiviteit van de maatregel onderbouwd wordt. Hiervoor moeten de effecten van de maatregel voorafgaand aan invoering in kaart worden gebracht. De nadelige effecten voor bepaalde groepen moeten nadrukkelijk meegenomen worden in de afweging tot invoering. Daarnaast moeten alternatieven (lichtere middelen) worden onderzocht en een afweging gemaakt worden ten aanzien van de optelsom van alle maatregelen die na invoering van de nieuwe maatregel op de woningmarkt zullen gelden (zie ook bijlage 2). Bovendien moet onderzocht worden wat een redelijke termijn is voor invoering van de maatregel en of een overgangstermijn moet worden geboden. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de uitvoeringslasten.

Het bieden van een (financiële) tegemoetkomingsregeling voor een inmenging in het eigendomsrecht draagt bij aan de houdbaarheid van de maatregel. Als een maatregel toeziet op nieuwe contracten en niet ingrijpt op bestaande contracten dan past dit ook beter in de juridische kaders van het eigendomsrecht.

Regels inzake vrij verkeer en de Dienstenrichtlijn

Een beperking inzake vrij verkeer en de Dienstenrichtlijn kan gerechtvaardigd zijn. Er dient rekening te worden gehouden in de rechtvaardiging dat:

- **De maatregel niet-discriminerend is.** De maatregel mag geen onderscheid maken naar nationaliteit.

- **De maatregel een algemeen belang dient.** Formuleer het beoogde doel van een maatregel zo concreet mogelijk.
- **De maatregel geschikt is om het beoogde doel te bereiken (of daaraan een bijdrage te leveren).** Dit moet te onderbouwen zijn.
- **Het beoogde doel niet kan worden bereikt met minder vergaande maatregelen.** Het heeft de voorkeur om een maatregel te beperken tot een bepaald gebied of een bepaalde periode.

Staatssteunkaders

Bij het invoeren van een maatregel moet ook worden gekeken of dit leidt tot staatssteun.

Bijlage 4: Overzicht uitkomsten rapport Stec Groep

Tabel 1: Effect van regulering op basis van WWS

Regulering aanvangshuren op basis van WWS			
Scenario	170 WWS punten +10%	187 WWS punten	250 WWS punten
Maatvoering	Bij 170 punten is de maximale huurprijs € 905,25. Omdat de verhuurder de maximale huurprijs tot en met 170 punten met 10% mag verhogen is de maximale huurprijs € 995,78).	Bij 187 punten is de maximale huurprijs € 999,71.	Bij 250 punten is de maximale huurprijs € 1.349,84
Heeft potentieel effect op X percentage woningen in de vrijesectorhuur	Minder dan 80%	80%	98%
Heeft potentieel effect op X aantal woningen in de vrijesectorhuur	Minder dan 430.000 woningen	430.000 woningen	529.000 woningen
Effect regulering op betaalbaarheid*	Licht positief (+)	Sterk positief (++)	Sterk positief (+++)
Effect regulering op beschikbaarheid*	Neutraal (0)	Sterk negatief (--)	Sterk negatief (---)
Effect regulering op productie nieuwbouw*	Neutraal (0)	Sterk negatief (--)	Sterk negatief (---)

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

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

Bijlage 5: Aanvullende cijfers reguleren vrije huursegment op basis van het WWS (WoON2018)

Door het verhogen van de liberalisatiegrens krijgen meer woningen dan nu bij nieuwe verhuring een maximale huurprijs op basis van het WWS. Het kan echter zo zijn dat deze woningen al onder het dan geldende maximum worden verhuurd. Voor deze woningen zal regulering geen effect hebben, anders dan dat de betaalbaarheid ook geborgd blijft als er sprake is van een bewonerswisseling.

Stec Groep heeft op basis van *WoON2018* en de *Staat van de Woningmarkt 2021* een globale inschatting gemaakt hoeveel woningen een maximale huurprijs op basis van het WWS tot circa € 1.000,- c.q. € 1.350,- (bij de variant met 250 WWS-punten) hebben, die dus *potentieel* door deze reguleringsscenario's geraakt kunnen worden (bijlage 4, tabel 1). Dat is relevant, aangezien deze woningen *in principe* (als de marktomstandigheden dit toelaten en de eigenaar naar marktconforme huurprijzen streeft), bij bewonerswissel voor een huurprijs boven de huidige liberalisatiegrens verhuurd *kunnen* worden.

Hierbij wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen woningen die *nu* al boven dan wel onder het dan geldende maximum worden verhuurd, of die -ondanks dat het aantal WWS-punten een hoger maximum toestaat-, wel degelijk voor een gereguleerde huurprijs onder de huidige liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit betreft bijvoorbeeld woningen van woningcorporaties en/of woningen in minder gespannen markten waar de markthuren onder het maximum van het WWS liggen.

In de *Staat van de Woningmarkt 2021* (p. 71) heb ik echter, ook op basis van *WoON2018*, laten zien dat een aanzienlijk deel van de woningen in de vrije sector huurprijzen heeft *onder* het maximum behorend bij het aantal WWS-punten (landelijk bijna circa 72 procent, in het noorden circa 90 procent, in de G4 iets minder dan de helft). Het feit dat een woning 143 of meer punten heeft, betekent dus zeker niet automatisch dat deze in de vrije huursector verhuurd wordt.

Daarom heb ik voor elk van de reguleringsvarianten een schatting gemaakt van a) hoeveel woningen in de betreffende WWS-puntencategorie *nu* al boven de liberalisatiegrens verhuurd wordt en dus nieuw onder de regulering zouden komen te vallen en b) voor welk deel van die woningen de huidige huurprijs ook al daadwerkelijk hoger ligt dan de voorgestelde maximum. Deze aantallen komen beduidend lager uit dan de inschatting van Stec Groep over het potentiële maximale bereik (zie, tabel 3). Zo blijkt bijvoorbeeld dat van de circa 890 duizend woningen met 143 tot en met 170 WWS-punten er ongeveer 120 duizend boven de liberalisatiegrens zitten en circa 24 duizend ook daadwerkelijk boven het voorgestelde maximum van 110 procent van het WWS-maximum zitten. Binnen deze cijfers zijn regionale verschillen zichtbaar. Van de 120 duizend woningen met een huur boven de liberalisatiegrens staan er 50 duizend in de G4. Van de 24 duizend woningen met ook daadwerkelijk een huur van boven het voorgestelde maximum van 110 procent van het WWS-maximum, staan er 12 duizend in de G4. In de noordelijke en oostelijke provincies is het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens al veel kleiner en ook zitten er maar sporadisch woningen boven

het voorgestelde maximum. Ook bij de andere varianten zien we soortgelijke regionale verschillen.

Daarbij besef ik me uiteraard terdege dat de koop- en huurprijzen van vrijkomende woningen in het geliberaliseerde segment de afgelopen jaren gestegen zijn. Daarom streef ik er continu naar de meest actuele data in de beleidsontwikkeling te betrekken. Zo komt het actuelere *WoON2021* in het voorjaar van 2022 beschikbaar.

Tabel 3: Aanvullende informatie over de reikwijdte van de verschillende varianten

Aanvullende informatie over de reikwijdte van de verschillende varianten			
Scenario	170 WWS punten +10%	187 WWS punten	250 WWS punten
Totaal aantal woningen (gereguleerd en geliberaliseerd) van 143 tot en met 170, 187 resp. 250 WWS-punten¹⁵	890 duizend	1,28 miljoen	1,73 miljoen
Aantal extra woningen waarvoor de huurprijs op een maximum wordt gesteld ten opzichte van het huidige systeem	120 duizend	230 duizend	470 duizend
Aantal woningen met een huurprijs boven het maximum dat gaat gelden na invoering van de maatregel (impact maatregel bij nieuwe verhuring)	24 duizend	98 duizend	160 duizend

Bron: *WoON2018*

¹⁵ Volgens *WoON2018* zijn er circa 1,22 miljoen huurwoningen met 142 of minder WWS-punten en ongeveer 52 duizend met meer dan 250 WWS-punten

Bijlage 6: De aanpak over de grenzen heen: het Ierse en het Zwitserse model

Het Ierse model

In de zoektocht naar oplossingen voor huishoudens met een middeninkomen, heb ik conform motie Bromet c.s. ook onderzoek gedaan naar het 'Ierse model'.¹⁶ Het Ierse model, ook wel *Cost Rental* genoemd, streeft na dat er specifieke en gerichte maatregelen voor middeninkomens worden genomen. Gemeenten worden gestimuleerd om op eigen grond meer middenhuur te bouwen. Daarnaast wordt er een middensegment voor huurwoningen gecreëerd waarin vooral *Approved Housing Bodies* (non-profit organisaties) en *Local Authorities* (lokale overheden) en later mogelijk ook private verhuurders vrijwillig actief in kunnen zijn.¹⁷ Dit middensegment is gereguleerd; er gelden door de overheid vastgestelde huurverhogingen, uitpondtermijnen en inkomensgrenzen. Dit resulteert in lagere grondprijzen. Daarnaast krijgen verhuurders zekerheid over het te behalen rendement en leningen met een lagere rente om de woningen te realiseren. Volgens de Ierse overheid valt het *Cost Rental* model onder de Europese staatssteunregelgeving.

Het Ierse model bevat daarmee interessante elementen: het is gericht op middeninkomens, er is sprake van gerichte regulering, en alle type verhuurders kunnen participeren. Zoals de Stec Groep ook aangeeft is het systeem echter niet een-op-een over te nemen, omdat de situatie in Nederland verschilt. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de woningmarkt er in Ierland anders uitziet dan in Nederland. Zo is de sociale woningvoorraad in Ierland bijvoorbeeld veel geringer dan in Nederland. Slechts 9 procent van het woningaanbod in Ierland zijn sociale huurwoningen, waar dat in Nederland 29 procent is.¹⁸

In Nederland is sociale huisvesting aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB).¹⁹ Dit is onder bepaalde voorwaarden toegestaan.²⁰ In het DAEB-vrijstellingsbesluit staat onder welke voorwaarden compensatie aan ondernemingen belast met een DAEB (bijvoorbeeld woningcorporaties) verenigbaar is met de staatssteunregels. In het EC-besluit van 2009 is na langdurige onderhandelingen met de Europese Commissie de afbakening van de Nederlandse sociale huursector vastgelegd. In dat specifiek voor Nederland geldende besluit staat ook vastgelegd dat staatssteun enkel mogelijk is voor toewijzing van DAEB-woningen, met een maximale huur van € 752,33 (prijsspeil 2021). Onder dat besluit is het realiseren van middenhuur met staatssteun momenteel daarom niet mogelijk (wanneer dat gaat om huren vanaf € 752,33).

¹⁶ Motie Bromet c.s. verzoekt de regering om te onderzoeken of de Ierse aanpak ook in Nederland navolging zou kunnen krijgen – Kamerstukken II, 2020-2021, 32 847, nr. 750

¹⁷ Zie <https://www.housing.gov.ie/housing/social-housing/voluntary-and-cooperative-housing/approved-housing-bodies-ahbs>

¹⁸ *The State of Housing in the EU 2021* (zie: stateofhousing.eu)

¹⁹ Het DAEB-segment van woningcorporaties

²⁰ Op grond van het besluit van de EC van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties (E 2/2005; EC-besluit van 2009) en van het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (Besluit 2012/21/EU; Pb EU L7/3 1.1.2012, p. 3-10.; hierna: DAEB-vrijstellingsbesluit)

Wijziging van dit besluit vereist een melding aan de EC en is een langjarig proces.²¹

Wanneer de wens bestaat om net als Ierland het aanbieden van middenhuur mogelijk te maken onder het DAEB-vrijstellingsbesluit, waardoor deze woningen gerealiseerd kunnen worden met staatssteun, moeten verschillende zaken aangetoond kunnen worden. Zo moet extra marktfalen voor middenhuur aantoonbaar zijn en moet verantwoord worden waarom dit de minst ingrijpende maatregel is ten opzichte van andere maatregelen (bijvoorbeeld huurbeleid of fiscaal beleid). Ook zal de maatregel gebonden zijn aan het algemeen compensatieplafond van een jaarlijks brutobedrag van € 15 miljoen per onderneming die een DAEB verricht en is toezicht op overcompensatie vereist. Daarnaast moet de maatregel geschikt, tijdelijk en noodzakelijk bevonden zijn. Wanneer voor deze optie gekozen wordt is een melding voor rechtszekerheid de meest geijkte route voor gezien de impact van de maatregel.

Er bestaan in Nederland overigens al verschillende mogelijkheden om mensen met een middeninkomen te huisvesten in sociale huurwoningen binnen het DAEB-segment van woningcorporaties. Zo kent Nederland als enige EU-lidstaat een vrije toewijzingsruimte, waarmee mensen met een hoog (midden)inkomen een DAEB-woning toegewezen kunnen krijgen. Ook kunnen woningcorporaties middenhuur realiseren en aanbieden binnen hun niet-DAEB-segment. Beide opties worden in de praktijk weinig gebruikt. Het is daarom een geoorloofde vraag of in de praktijk nieuwe maatregelen wel voldoende zouden worden benut. Voordat een nieuwe DAEB-maatregel uitgewerkt zou worden is het aan te raden om de resultaten van de huidige maatregel af te wachten.

Het Zwitserse model

De Zwitserse woningmarkt wordt getypeerd door het lage aandeel woningeigenaren. Slechts 37 procent van de Zwitsers is woningeigenaar, wat in West-Europese context als zeer laag is te beschouwen. Daarentegen hebben de Zwitsers een relatief grote private huurmarkt (53 procent) en een zeer kleine sociale sector (3 procent).²² Tegelijkertijd kent het land geen equivalent van de huurtoeslag als persoonsgebonden subsidie om te kunnen wonen. Ook is er geen sprake van huurdifferentiatie op basis van inkomen: de markt bepaalt de markthuur, onafhankelijk van het inkomen. Deze karakteristieken maken dat we over de Zwitserse woningmarkt kunnen spreken als zeer liberaal. Dit heeft tot gevolg gehad dat de huurprijzen in de dichter bevolkte gebieden (vooral Zürich en Genève) hoger liggen dan elders in het land en de afgelopen jaren zijn gestegen. Dit heeft de betaalbaarheid van wonen onder druk gezet in het deel van Zwitserland dat vergelijkbaar is met de Randstad. Om dit te mitigeren is in de steden het percentage coöperatieve woningbouw relatief hoog, namelijk rond de 26 procent. De coöperatieve sector is onderdeel van de private sector, maar wordt tegelijkertijd wel gefinancierd middels een nationaal fonds dat goedkope leningen uitgeeft aan organisaties zonder winstoogmerk. De drempel om een

²¹ Zie voor meer informatie hierover de brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland, Kamerstukken II, 2020-2021, 29 453, nr. 535

²² *The State of Housing in the EU 2021* (zie: stateofhousing.eu)

dergelijke organisatie op te richten is zeer laag. Dit resulteert erin dat er veel van dit soort organisaties bestaan die maar weinig woningen beheren. In tegenstelling tot de Nederlandse situatie, waarbij verhuurders (zowel in de corporatie- als private sector) veelal nieuwbouw realiseren, bestaat in Zwitserland meer een cultuur waarbij bestaande woningen worden gekocht om vervolgens – al dan niet na renovatie – te gaan verhuren.

De Zwitserse private sector is gebonden aan een aantal regels wat verhuur betreft, die sterk regionaal verschillen. Illustraties van deze regels zijn het volgende. Zo mag men, bij vertrek van een huurder, de huurprijs voor een nieuwe huurder met maximaal 10 procent verhogen. Ook krijgt de nieuwe huurder inzicht in de "oude" huurprijs. Tevens is de jaarlijkse huurverhoging (of – verlaging) gekoppeld aan de stand van de hypotheekrente, zoals vastgesteld door de Zwitserse centrale bank. Huurders zijn daarom de afgelopen jaren met een lage huurindexatie geconfronteerd, daar de rente ook in Zwitserland momenteel zeer laag is. Huurverhogingen van meer dan 10 procent zijn enkel mogelijk na renovatie, bijvoorbeeld door verduurzaming van de woning. Dit maakt het voor verhuurders aantrekkelijk om te renoveren. Huurders kunnen in Zwitserland, wanneer zij twijfels hebben aan de passendheid van hun huurprijs, de huur laten indexeren middels de zogeheten *Mietspiegel*, waarbij wordt gekeken naar de hoogte van de huur van omliggende, vergelijkbare woningen. Dit systeem kent gelijkenissen met de wijze waarop eigenaren in Nederland kunnen bezwaren tegen de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat het ook in Zwitserland maar beperkt lukt om huurprijsstijgingen in de verstedelijkte gebieden betaalbaar te houden, zijn veel Zwitserse kantons actiever gaan sturen op ruimtelijke regels. Dit kent veel gelijkenissen met de Nederlandse situatie waarin gemeenten het type huuraanbod vastleggen in het bestemmingsplan.

Bijlage 7: Reacties stakeholders op rapporten van Stec Groep en Brink

Aedes

Aedes vindt het van groot belang dat het middensegment betaalbaarder wordt voor middeninkomens. Steeds vaker leidt het woningtekort tot excessen: in verhuurderschap en in huurprijzen. We vinden het daarom voorstelbaar dat er, naast het initiatiefvoorstel-Nijboer, ook regulering komt van aanvangshuren in het vrijehuursegment voor nieuwe én bestaande woningen. Daarnaast kunnen corporaties, naast beleggers, ook een grotere bijdrage leveren aan de middenhuur vanuit de niet-DAEB-tak. Corporaties zijn nu al verantwoordelijk voor 37 procent van de woningen in het middenhuursegment.

Doortrekken van het WWS ligt het meest voor de hand: dat is een duidelijke, bestaande methodiek die leidt tot een vrijehuursegment dat logisch en direct aansluit op de sociale sector. Dat is prettig voor de doorstroom, maar ook heel helder als afgebakend speelveld: één systeem voor de hele huursector. De huurprijs als percentage van de WOZ-waarde leidt ertoe dat het prijsopdrijvend effect in de koopsector dan nog verder in de huursector wordt geïmporteerd.

Federatie Huurders Commerciële Sector

Huren in de vrije sector zijn geëxplodeerd. Meer bouwen heeft alleen zin bij meer regulering.

Anders dan STEC vragen wij voor aanvangshuren én lopende contracten te kiezen voor doortrekken van het handhaafbare WWS naar de hele vrije sector (minimaal 300 punten). STEC stelt voor 250 punten = € 1.350,-. Daardoor wordt weglekken naar het duurere segment niet afgestopt. Problemen bij hersluiten van lopende contracten zijn voorkombaar door vaststellen van een huurverhogingsstop. Uitval van investeringsbereidheid verwachten onderzoekers nauwelijks bij regulering van de hele breedte van de sector. Beleggen in woningbouw heeft een stabiel non-volatiel risicoklimaat dat opweegt tegen vast gematigd rendement met langtijdig perspectief. Kapitaalvlucht valt niet te verwachten; investeerders komen juist náár Nederland.

U kunt beleid maken om meer woningen te bouwen, maar dat betekent niets als de huurders in de vrije sector deze woningen niet kunnen betalen. Reguleer huurprijzen in de vrije sector!

G4 + Eindhoven

Door enorme krapte op de woningmarkt zien wij in onze steden steeds hogere huren in de bestaande particuliere huurvoorraad. De huren staan vaak niet meer in verhouding tot de woningkwaliteit. De betaalbaarheid van het wonen voor middengroepen, waaronder noodzakelijke beroepsgroepen, is daardoor verder onder druk gekomen. Om de betaalbaarheid voor de middengroepen te verbeteren is regulering van het middensegment een belangrijke stap. Daarbij is tevens betere huurbescherming noodzakelijk, gelijk aan die van gereguleerde huurwoningen. Dan kunnen ook huurders van middeldure woningen naar de huurcommissie stappen om een huurprijs af te dwingen die past bij de kwaliteit van de woning.

Het is positief dat de rapporten van Stec groep en Brink inzicht geven in de verschillende mogelijkheden voor huurprijsregulering in het middensegment. De scenario's zijn echter generiek uitgewerkt, meer inzicht in de effecten in stedelijke gebieden met hoge marktdruk is wenselijk. We denken graag mee in verdere vormgeving van het instrument.

IVBN

De twee gepresenteerde onderzoeken zijn zeer gedegen uitgevoerd, maar leiden volgens ons tot één conclusie: regulering van de vrije huursector via simpelweg doortrekken van het WWS of een WOZ-cap heeft een enorme negatieve impact op de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen en op woningverbetering en verduurzaming van bestaande vrijesectorhuurwoningen. Tijdelijke regulering heeft dezelfde impact en maakt het woningtekort op korte termijn nóg groter.

Er is voldoende kapitaal bij onze leden aanwezig om nieuwe en beter betaalbare woningen te kunnen realiseren. Wij willen nog steeds ruim beschikbaar maatschappelijk pensioenkapitaal kunnen blijven investeren in het middensegment. Wij zijn bereid andere vormen van regulering uit te werken om excessen in de vrije sector tegen te gaan, ervan uitgaande dat marktconformiteit mogelijk blijft. Dat begint bij veel meer transparantie over de kwaliteit, maar moet ook rekening houden met de haalbaarheid. Grond- en bouwkosten, maar ook innovaties in het bouwproces moeten middenhuurwoningen mogelijk maken.

NEPROM

Wij onderschrijven de conclusies van de onderzoekers dat verdergaande huurprijsregulering, via verlaging van de grondwaarde (tot meer dan 70 procent), tot onhaalbare businesscases bij ontwikkelaars leidt. Gemeenten kunnen als reactie daarop de grondprijs voor middenhuurwoningen verlagen, zoals dat nu ook al soms in Amsterdam het geval is, maar de kosten daarvan zijn zo hoog dat dit geen realistische oplossing is.

Als gemeenten middenhuurwoningen blijven voorschrijven zonder financiële tegemoetkoming, dan zullen (veelal binnenstedelijke) projecten in hun geheel (dus inclusief sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen) onhaalbaar worden. Met als gevolg vertraging en afstel van projecten. Daarnaast zal regulering van de bestaande huurwoningenvoorraad sterk negatieve invloed hebben op de bereidheid van beleggers om nieuwbouw middenhuurwoningen te verwerven.

Kortom, huurprijsregulering in het middensegment, afhankelijk van vorm en locatie, leidt tot een (meer of minder sterke) reductie van de bouw van nieuwbouw middenhuurwoningen en een algehele verlaging van de nieuwbouwproductie.

Vastgoed Belang

Vastgoed Belang is tégen regulering van de vrije huursector. Dat neemt niet weg dat Vastgoed Belang de opzet, structuur en methodologie van het Stec rapport goed kan volgen. Maar voor de bijdrage ervan aan gefundeerde politieke en

bestuurlijke afweging inzake regulering moeten beleidsbeslissers zich rekenschap geven van de beperkingen ervan:

- a. het gaat om kwalitatief verkennend onderzoek;
- b. het is niet mogelijk de uitkomsten van het onderzoek in de praktijk te testen.

Het Brink-rapport kán qua opzet, structuur en methodologie antwoord op de onderzoeksvragen geven. Echter, de wijze waarop de onderzoekers (met data, archetypen en uitvoering van de rekenmethode) toepassing aan de methodologie hebben gegeven maakt dat de uitkomsten onbetrouwbaar zijn en dus niet geschikt voor politieke en bestuurlijke afweging inzake regulering, laat staan een keuze voor de ene of de andere vorm van regulering.

Woonbond

De onderzoeken laten zien dat aansluiting bij het bestaande WWS de doeltreffendste manier van regulering van het middensegment is. De methodiek is bekend en hangt het sterkst samen met de kwaliteit van de woning. Bovendien heeft deze methode, in tegenstelling tot een aanpak via de WOZ-waarde, vooral effect waar de prijs-kwaliteitverhouding het scheefst is en de marktdruk het hoogst.

De Woonbond ziet geen enkele reden om een systeem in te richten waarin een extra winstmarge van 10 procent op de WWS-prijs wordt geboden. De marktwaarde van de woning is al verdisconteerd in het puntenstelsel. Verhogen van de liberalisatiegrens naar 250 punten is de meest effectieve manier om aanbod van middenhuurwoningen te realiseren en leidt tot minimaal strategisch gedrag door verhuurders. Wij delen de observatie van Brink dat nieuwbouwprojecten ook na huurregulering wel zullen doorgaan. Om de nieuwbouw te verhogen zijn structurele investeringen in gebiedsontwikkeling noodzakelijk.