

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
2022-0000675006

Uw kenmerk

Bijlage(n)
5

Datum 9 december 2022
Betreft Kamerbrief Regulering middenhuur

Een betaalbare huurwoning voor mensen met een middeninkomen is de afgelopen jaren steeds minder vanzelfsprekend geworden. De schaarste heeft tot excessen geleid waarbij de huur niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. De reële aanvangshuren¹ per vierkante meter in de vrije sector zijn sinds 2013 met 25% toegenomen.² Huurders in deze sector zijn door de jaren heen een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan huur. Met name in de stedelijke gebieden komen minder huurwoningen in het middensegment beschikbaar, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Het lukt hen nauwelijks om een woning te huren in de stad, terwijl er juist daar een groot tekort is aan bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Juist voor deze mensen moet een betaalbaar segment overblijven in de huidige krappe markt.

Daarom wil ik het middenhuursegment gaan reguleren. Bij het vormgeven van de regulering is het van belang dat er een balans is tussen het verbeteren van woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds. Om deze balans te vinden hanteer ik de volgende vier pijlers:

1. Als eerste pijler staat de **bescherming van de huurder** voorop. Regulering moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en voor een redelijke huurprijs worden verhuurd. Deze huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning.
2. Voor de huurder is het ook belangrijk dat er **voldoende betaalbare woningen** beschikbaar zijn. De omvang van het middensegment moet in verhouding staan tot de behoefte van de doelgroep. Daarom kijk ik welke verschuivingen er tussen de huursegmenten ontstaan door de regulering van het middensegment, en of er een voldoende groot middensegment overblijft.
3. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, moet de **investeringsbereidheid** van verhuurders op peil blijven.

¹ De aanvangshuur is de huur die wordt overeengekomen bij wisseling van huurcontract.

² Bron: Pararius en CBS

Bovendien moet het aanbod aan middenhuur verder worden vergroot via de nieuwbouwproductie. Hier moet voldoende ruimte voor blijven voor investeerders. Dit betekent ook dat er een vrij huur segment moet blijven bestaan, zodat een investeerder een evenwichtige mix van woningen op de markt kan brengen

4. Ik wil met de regulering de **verduurzaming** van huurwoningen **stimuleren**, omdat hier nog een grote opgave voor ons ligt en huurders ook profiteren van een duurzame woning.

Met deze pijlers voor ogen wil ik de regulering van het middensegment vormgeven en het grootste deel van de excessen uit de markt halen. In mijn Kamerbrief van 14 oktober 2022 heb ik hiervoor al de eerste contouren geschetst. Inmiddels is een aantal aanvullende onderzoeken afgerond en hebben er aanvullende gesprekken plaatsgevonden met gemeenten, ontwikkelaars, huurders en investeerders. Deze extra informatie sterkt mij in de uitwerking van de overige elementen.

In het programma Betaalbaar Wonen heb ik aangekondigd dat het WWS wordt doorgetrokken, zodat aanvangshuurprijzen ook voor middenhuurwoningen worden gereguleerd. In het programma heb ik ook benoemd dat de bovengrens van de regulering tussen de 1.000 en 1.250 euro komt te liggen. In de Kamerbrief van 14 oktober heb ik hier verder invulling aan gegeven door alvast aan te kondigen dat ik de regulering wil laten gelden voor woningen tot circa 187 punten in het WWS (woningwaarderingstelsel) wat op dit moment correspondeert met iets meer dan 1.000 euro³. De prijs bij dit puntenaantal wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en zal naar verwachting uitkomen op circa 1.100 euro bij inwerkingtreding van de wet. Op deze manier reguleer ik niet meer dan nodig en blijft de vrije huursector een belangrijke rol vervullen. Daarnaast gaat de regulering⁴ gelden voor nieuwe huurcontracten. De regulering gaat tijdelijk gelden, zolang het noodzakelijk is. Met de huidige schaarste is dat het geval. In de uitwerking van de regulering zal ik meenemen dat op periodieke basis wordt bepaald in hoeverre de regulering nog steeds noodzakelijk en doeltreffend is.^{5 6} Daarbij zullen de potentiële neveneffecten (die ook volgen uit de recente onderzoeken, zoals beschreven hieronder) ook worden gemonitord.

Aanvullend op deze voornemens wil ik allereerst het WWS dwingend maken en het stelsel op een aantal punten moderniseren. Door het WWS dwingend te maken ga ik handhaven op het respecteren van de maximale huurprijzen en vergroot ik de effectiviteit van de regulering. Als verhuurders te hoge huurprijzen vragen voor woningen die eigenlijk in het gereguleerde (huidig 'sociaal' of toekomstig middensegment) vallen, riskeren zij daarvoor straks een boete. Het

³ In de vorige brief wordt gerefereerd aan circa € 1.000 op basis van het prijspeil van januari 2022. Per 1-7-2022 staat 187 punten gelijk aan een huurprijs van € 1.026,71.

⁴ Regulering van woningen in het niet-DAEB segment

⁵ Richting de uitwerking van het wetsvoorstel worden de indicatoren hiervoor gespecificeerd.

⁶ De regulering zal conform de Comptabiliteitswet en de Regeling periodiek evaluatieonderzoek op reguliere momenten worden geëvalueerd.

moderniseren van het stelsel zorgt ervoor dat bepaalde kwaliteit, zoals bijvoorbeeld de buitenruimte en het energielabel, beter wordt gewaardeerd. Door deze modernisering sluit het stelsel beter aan bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu gebouwd worden. Daarbij wordt de energetische staat van de woning eerlijker gewaardeerd. Er komt namelijk een groter prijsverschil tussen huurwoningen met een goed en slecht energielabel. Naast het dwingend maken en moderniseren van het WWS, wil ik de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment maximaliseren op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Dit betekent dat verhuurders de maximale huurprijzen van lopende contracten in het middensegment maar beperkt mogen verhogen. Ten slotte wil ik gemeenten handvatten geven voor de toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomens, maar daarbij ruimte laten voor lokale invulling. Hierdoor komen de middeninkomens uiteindelijk in de woningen die voor hen bedoeld zijn.

Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zullen ruim 300.000 woningen een lagere huurprijs krijgen dan dat zij nu hebben. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden.

Met de nadere uitwerking in deze brief denk ik dat ik tot een evenwichtig pakket ben gekomen. Na aanvang van de regulering zal ik blijven monitoren of dit evenwicht ook door de tijd heen in de praktijk goed zal worden gevonden.

Inzichten uit onderzoeken

De onderzoeken richten zich op verschillende puzzelstukken van de regulering middenhuur. Er is gekeken naar de aandachtspunten uit de praktijk (de botsproeven), naar het effect van regulering op het rendement van beleggers en voorbeeldberekeningen van de *business case*, naar investeringsbeslissingen van beleggers, naar de effecten bij (onder andere) de nieuwbouw en de mogelijkheden om het WWS te moderniseren. In de bijlage vindt u een toelichting per onderzoek. De onderzoeken in opdracht van BZK zijn als bijlage bij de brief gevoegd. Hieronder schets ik welke conclusies en voornemens ik aan de afgeronde onderzoeken verbind.⁷

Uit de onderzoeken en ook uit de verschillende gesprekken met betrokken partijen blijkt dat regulering een groot effect kan hebben op de *business case* van beleggers en ontwikkelaars. Dit kan de beschikbaarheid van middenhuurwoningen onder druk zetten (als woningen worden verkocht of wanneer nieuwbouw niet doorgaat). Om dit effect te contextualiseren en waar mogelijk te beperken is verder onderzoek gedaan naar i) de verwachte effecten op investeringsbeslissingen en ii) de effecten van een moderniseringsslag of opslag op het woningwaarderingstelsel.

⁷ Het onderzoek van SEO Economisch Onderzoek naar de samenhang tussen de verschillende (fiscale) beleidsmaatregelen loopt momenteel nog. Het onderzoek kent enige uitloop en wordt naar verwachting begin 2023 naar de Tweede Kamer gestuurd. Ook loopt het onderzoek van Vastgoed Belang door Ortec Finance naar de impact van de stapeling van door de rijksoverheid (voor)genomen maatregelen op de marktwaarde van woningen momenteel nog.

Hieruit is te concluderen dat een veelheid aan factoren invloed heeft op het investeringsklimaat voor vastgoedinvesteerders en -ontwikkelaars, waaronder de oplopende rente en de gestegen bouwkosten. Ook de regulering heeft een effect op de investeringsbeslissing. Omdat de investeringsbeslissing door verschillende factoren wordt beïnvloed is het niet eenduidig te beantwoorden wat het geïsoleerde effect van regulering zou zijn. Bij een deel van de woningen zal de daling in huurinkomsten fors zijn, waardoor investeerders mogelijk kunnen besluiten tot de verkoop van huurwoningen in de bestaande woningvoorraad. Het is echter lastig om in te schatten in welke mate dit voor zal komen, omdat dergelijke beslissingen afhankelijk zijn van omstandigheden in de markt en andere factoren zoals bijvoorbeeld de rest van de portefeuille van de investeerders. Voor nieuwbouw geldt dat, als de voorziene opbrengsten dalen, de voorziene kosten ook zullen moeten dalen om de business case rond te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat de grondwaarde voor nieuwbouwwoningen lager moet worden om een project doorgang te kunnen laten vinden.

Daarnaast blijkt de maximale huur die volgens het WWS gevraagd mag worden een belangrijke rol te spelen in de vraag of het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen die onder de regulering zullen vallen. Verschillende partijen hebben aangegeven dat het huidige WWS de kwaliteit van middenhuurwoningen onvoldoende waardeert. Het moderniseren van het WWS kan ervoor zorgen dat dit stelsel de kwaliteit die huurders belangrijk vinden beter waardeert. Op die manier worden investeerders tevens gestimuleerd om dit type woningen aan te bieden. ABF⁸ heeft onderzocht hoe het WWS gemoderniseerd kan worden en tot welke verschuivingen in de huurvoorraad verschillende moderniseringsvarianten leiden. Hierdoor wordt duidelijk wat verschillende aanpassingen doen met de omvang van het middensegment. Dit is belangrijk om te bepalen of de moderniseringsslag ook daadwerkelijk bijdraagt aan de realisatie van meer middenhuurwoningen. Op basis van de doorrekeningen besluit ik dat het WWS gemoderniseerd kan worden in de normering van energielabels, de weging van de WOZ-waarde en de waardering van de buitenruimte. De totaalsom van de modernisering kan bij verhuurders met een kwalitatief goede woning helpen om de negatieve effecten van de regulering op de businesscase te dempen. Desondanks is er een kans dat verhuurders ervoor kiezen om hun woning bij een huurderswisseling te verkopen, waardoor de huurvoorraad kleiner wordt. Ik zal daarom de brede effecten op de woningvoorraad na invoering van de regulering goed monitoren.

Volledige vormgeving regulering middenhuur

Deze aanvullende informatie helpt mij om de nog openstaande elementen verstandig in te vullen. Het totaalbeeld van de regulering staat in de

⁸ ABF heeft reeds een rekenmodel opgeleverd om verschillende aanpassingen aan het WWS door te rekenen, zodat een besluit genomen kon worden over de vormgeving van het WWS. ABF werkt nog aan een rapportage waarin het model omschreven wordt, zodat de resultaten reproduceerbaar zijn voor geïnteresseerden. Ik verwacht deze rapportage begin 2023 met uw Kamer te kunnen delen.

onderstaande tabel. Na het overzicht worden de elementen die nieuw zijn ten opzichte van de vorige brief in detail uitgelegd.

Element	Invulling
1. Bovengrens regulering middenhuur	Tot 187 punten (circa 1.000 euro op prijspeil 2022). De WWS-tabel wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en zal naar verwachting uitkomen op circa 1.100 euro bij inwerkingtreding van de wet.
2. Reikwijdte	Regulering middenhuur gaat gelden voor nieuwe huurcontracten.
3. Duur van de regulering	De regulering geldt tijdelijk zolang er schaarste is en wordt periodiek geëvalueerd op de noodzaak. Richting de uitwerking van het wetsvoorstel worden de indicatoren hiervoor gespecificeerd. Op basis daarvan kan worden bepaald of de wetgeving onder veranderende omstandigheden nog noodzakelijk is.
4. Modernisering WWS	• <u>Maximering van de WOZ-waarde</u> in het WWS gaat gelden vanaf 187 punten, wat betekent dat voor woningen boven deze grens de WOZ-waarde voor maximaal 33% van het totaal aantal WWS-punten mag zorgen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen alleen vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden. • <u>Zwaardere weging van energielabels</u>: goede labels worden nog meer gewaardeerd dan nu het geval is en slechte labels (E, F en G) krijgen aftrekpunten. • <u>Buitenruimtes</u> worden beter gewaardeerd. Hierdoor komt er een verschil in de waardering van buitenruimtes tot 25m².
5. Jaarlijkse huurprijsstijging	Mijn voornemen is om de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment te maximeren op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%.
6. Toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomens	Voor de toewijzing wordt aangesloten bij de huidige mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 biedt. Via deze weg kunnen gemeenten regels stellen waardoor middenhuurwoningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden met een middeninkomen. De definities van middenhuur en middeninkomens worden straks wel wettelijk vastgelegd. Gemeenten houden de mogelijkheid om het segment waarvoor ze toewijzingsregels willen stellen te vergroten.
7. Reeds gemaakte lokale afspraken tussen gemeenten en ontwikkelaars	Het uitgangspunt is dat de regulering zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw gaat gelden. Met gemeenten, investeerders en ontwikkelaars wordt besproken wat dit betekent voor projecten waar zij reeds afspraken over hebben gemaakt. De uitkomst hiervan

	neem ik mee in de consultatieversie van het wetsvoorstel. Als onderdeel van een overgangsregime, wil ik – juist om vertraging van de bouwproductie van projecten die momenteel worden vormgegeven te voorkomen – een tijdelijke prijsopslag toestaan voor nieuwbouwprojecten die worden opgeleverd ná 1 januari 2024 en waarvan de bouw vóór 1 januari 2025 is gestart. Deze opslag op de maximale huurprijs volgens het WWS bedraagt 5% voor 10 jaar.
--	---

De elementen 1, 2 en 3 zijn toegelicht in de Kamerbrief van 14 oktober 2022.

4. Modernisering WWS

De onderzoeken geven mij inzicht in de mogelijke effecten van modernisering van het woningwaarderingssysteem. Het doel van de modernisering van het WWS is tweeledig: 1) om de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning te verbeteren en 2) te onderzoeken hoe het stelsel beter aan kan sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd. Dit is in het belang van het stimuleren van de bouw van middenhuurwoningen.

Op basis van het ABF onderzoek concludeer ik dat modernisering van het WWS wenselijk is wat betreft de normering van energielabels, de weging van de WOZ-waarde, en de waardering van de buitenruimte. Gegeven deze voorgestelde modernisering van het WWS, is er geen reden om af te wijken van de eerder gecommuniceerde bovengrens van 187 punten gezien het feit dat de omvang van de middenhuurvoorraad na aanpassingen nog steeds voldoende tegemoet komt aan de behoefte aan middenhuurwoningen⁹. Deze nieuwe liberalisatiegrens zal jaarlijks worden geïndexeerd op dezelfde wijze als de huidige grens (met inflatie).

Maximering van de WOZ-waarde

Op dit moment geldt dat de WOZ-waarde van woningen met een WWS-puntenaantal van meer dan 141 niet meer dan 33% van het totaal aantal WWS-punten mag beslaan. Ik kies ervoor de maximering op de WOZ-waarde op te trekken naar de nieuwe liberalisatiegrens van 187 punten. Dit is in lijn met het initiële doel van de maximering: om te voorkomen dat woningen door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Concreet betekent dit dat de WOZ-waarde bij een woning met minder dan 187 punten volledig meeweegt, maar dat een verhuurder de WOZ-waarde bij een woning met meer dan 187 punten niet meer dan 33% mee mag tellen. Dit geeft meer ruimte voor het meewegen van de WOZ-waarde in de huurprijs van middenhuurwoningen, maar voorkomt dat woningen naar het vrije segment verschuiven enkel als gevolg van de WOZ-waarde. Het optrekken van de maximering van de WOZ-waarde betekent

⁹ Ik heb kritisch gekeken naar welke reguleringsgrens nodig is om voldoende woningen voor middeninkomens te reguleren, en daarbij niet verder te gaan dan nodig is. Hiermee geef ik gehoor aan de toezegging op de inbreng van Groep Van Haga/Ephraïm tijdens het interpellatiedebat op 1 november 2022.

dat de WOZ-waarde voor 100% blijft meetellen tot aan 187 punten, waarmee het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen, ook op de meer gewilde locaties.

Door de regulering van het middensegment inclusief het moderniseren van het WWS gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden. Als wordt ingezoomd op het effect van de maximering van de WOZ-waarde in het WWS, wordt zichtbaar dat 47.000 woningen¹⁰ theoretisch gezien geraakt kunnen worden door de maximering van de WOZ-waarde. 35.000 woningen hiervan zijn in handen van private verhuurders¹¹. Deze woningen hebben zonder maximering van de WOZ-waarde 187 punten of meer. Door de maximering krijgen de woningen minder dan 187 punten, waardoor ze kunnen terugzakken naar het gereguleerde (midden)segment. In de praktijk krijgen 11.000 van deze woningen daadwerkelijk een lagere huur bij bewonerswisseling. Het merendeel van deze private huurwoningen, namelijk 24.000, wordt op dit moment al verhuurd voor een huurprijs die lager is dan de maximale huur die zal gelden na invoering van de regulering. De maximering verlaagt de huur van deze woningen niet aanvullend. Ook de 12.000 woningen die in handen zijn van woningcorporaties worden doorgaans al verhuurd voor een huurprijs onder het straks geldende maximum. Ondanks dat deze woningen niet direct geraakt worden, zijn ze in de toekomst wel beschermd tegen een te hoge huur enkel door een hoge WOZ-waarde.

Zwaardere weging van energielabels

Ik ben voornemens om het energielabel zwaarder mee te laten wegen in het WWS door aftrekpunten te rekenen voor slechte energielabels (E, F en G) en extra punten voor goede energielabels. Hiermee kom ik tegemoet aan de motie Kuiken c.s.¹² en de motie Nijboer/Bromet, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie.¹³ Met de aftrekpunten wil ik zorgen voor de gewenste verlaging van de maximale huren.¹⁴ Zoals ik aangaf tijdens het wetgevingsoverleg op 14 november 2022 in mijn reactie op de motie Klaver/Nijboer¹⁵, zorg ik door de regulering van het middensegment dat ook in dat segment huurverlagingen kunnen optreden bij slechte energielabels.

Het toepassen van aftrekpunten voor slechte energielabel in combinatie met extra punten van de goede energielabels zorgt voor een extra stimulans om woningen te verduurzamen naar betere energielabels. Bij het precieze aantal extra punten voor goede labels is een balans gezocht tussen het stimuleren van verduurzaming en het behouden van een voldoende groot middenhuursegment. Deze aanpassing in het WWS is onderdeel van het bredere beleid om huurwoningen te verduurzamen (zie box 1). De aftrekpunten voor slechte energielabels en de extra

¹⁰ Bron: WoON21

¹¹ Verhuurders niet zijnde woningcorporaties.

¹² TK 36 200, nr. 26.

¹³ TK 35 925 VII, nr. 71.

¹⁴ Zoals aangegeven in mijn brief van 21 oktober 2022, zie TK 27926, nr. 370.

¹⁵ TK 36200-VII-97

punten voor goede energielabels zal ik in het WWS op gelijke wijze toepassen ongeacht de oppervlakte.

De puntentelling voor de woningen met een oppervlakte van 40 m² en meer komt als volgt uit te zien:

Label	Nu		Wordt	
	(eengezins >40m ²)	meergezins (>40 m ²)	(eengezins >40m ²)	meergezins (>40 m ²)
A++++	52	48	62	58
A+++	48	44	57	53
A++	44	40	52	48
A+	40	36	47	43
A	36	32	40	36
B	32	28	32	28
C	22	15	22	15
D	14	11	14	11
E	8	5	-1	-1
F	4	1	-5	-5
G	0	0	-10	-10

Box 1: Beleid gericht op de verduurzaming van huurwoningen

Met flankerend beleid versterk ik de mogelijkheden van verhuurders om hun woningen te verduurzamen. De corporatiesector heeft door de afschaffing van de verhuurderheffing al voldoende middelen om woningen vergaand te isoleren en in ieder geval de huurwoningen met een slecht energielabel (E, F of G) uiterlijk in 2028 aan te pakken. Voor private verhuurders met gereguleerde huurwoningen is subsidie voor woningverduurzaming- en onderhoud beschikbaar (de SVOH). Vanaf 1 april zal deze regeling ook opengesteld worden voor private huurwoningen in de vrije sector.

Daarnaast wordt er gewerkt aan beleid om ook de verduurzaming van woningen die onderdeel zijn van een van Vereniging van Eigenaars (VvE) te versnellen. Dit helpt ook verhuurders, want veel woningen in VvE's worden verhuurd. In een VvE worden verduurzamingsmaatregelen vaak genomen met een verhoogde meerderheid van stemmen. Samen met de minister voor Rechtsbescherming wil ik komen tot een vereenvoudiging van de VvE-besluitvormingsregels over verduurzaming. Ook ben ik bezig om via het Warmtefonds een financieringsproduct te ontwikkelen voor kleine VvE's. Tenslotte treedt per 1 januari een (nieuwe) subsidieregeling voor VvE's in werking (de SVVE) waarin € 50 miljoen beschikbaar is tot 2028. VvE's kunnen hierdoor voortaan bij één subsidieloket terecht voor advies/ontzorging, energiebesparende isolatiemaatregelen en duurzame warmte-installaties.

Beter waarderen van buitenruimtes

Voor de buitenruimte geldt op dit moment dat deze wordt gewaardeerd met 2 punten per 25m². Ik ben voornemens deze oppervlakten beter te gaan waarderen (in sprongen van 5m²) waardoor het verschil tussen een balkon van 4m² en van 15m² wordt 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. De nieuwe waardering voor buitenruimte ziet er als volgt uit:

Buitenruimte	# punten
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

5. Maximale jaarlijkse huurprijsstijging

Mijn voornemen is om de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment te maximaliseren op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Door te kiezen voor een koppeling met de loonontwikkeling, blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd.

6. Toewijzing

Het is belangrijk dat de gereguleerde middenhuurwoningen ook daadwerkelijk terechtkomen bij middeninkomens. Op basis van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten reeds de mogelijkheid om regels te stellen waardoor middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden met ten hoogste een middeninkomen. Gemeenten kunnen dit doen door een huisvestingsvergunning te verplichten voor bepaalde aangewezen categorieën woonruimte. Hiervoor moet wel onderbouwd worden dat er sprake is van schaarste aan dergelijke woningen.

Verschillende gemeenten maken hier op dit moment al gebruik van. Zo heeft Den Haag regels gesteld waardoor in bepaalde wijken middenhuurwoningen terechtkomen bij woningzoekenden met een middeninkomen en gebruiken Amsterdam en Utrecht dit instrument in de nieuwbouw. Uit gesprekken met gemeenten is naar voren gekomen dat de huidige mogelijkheden van de Huisvestingswet 2014 naar behoren werken. Gemeenten vragen mij om het stellen van toewijzingsregels niet te verplichten, maar om gemeenten de mogelijkheid te geven om dit instrument toe te kunnen passen. In veel gemeenten buiten de grote steden vinden middeninkomens veelal hun weg in koopwoningen. Er is daar minder behoefte aan deze toewijzing. Daar komt bij dat het invoeren van de huisvestingsvergunning capaciteit kost. Ik wil de keuze om toewijzingsregels te stellen daarom ook bij gemeenten laten en het huidige instrumentarium als uitgangspunt hanteren.

Ik vind het wel belangrijk dat de gemeenten waar middenhuurwoningen schaars zijn het instrument zo veel mogelijk gaan gebruiken. Toewijzingsregels kunnen er

immers voor zorgen dat de gereguleerde woningen daadwerkelijk bij middeninkomens terechtkomen. Ik wil samen met gemeenten kijken hoe ik het gebruik hiervan kan stimuleren. Daarbij wil ik gebruik maken van de ervaringen van gemeenten die op dit moment toewijzing van huurwoningen aan bepaalde inkomensgroepen al toepassen. Op die manier kan geleerd worden hoe de toewijzing in de praktijk op een efficiënte manier georganiseerd kan worden. In deze brief schets ik welke woningen onder het gereguleerde middensegment komen te vallen. Ook heb ik in mijn vorige brief benoemd welke inkomensgroepen een middeninkomen hebben. Ik zal vastleggen dat als gemeenten de toewijzingsregels hanteren om gereguleerde middenhuurwoningen bij middeninkomens terecht te laten komen, dit aan moet sluiten bij de definitie van middeninkomens zoals ik deze heb geschetst. In deze opzet blijft er, net als dat nu al het geval is, ruimte voor gemeenten om woningen toe te wijzen met meer punten. Wanneer een gemeente kiest om ook duurdere woningen toe te wijzen, kan zij een hogere inkomensgrens bepalen voor deze woningen.

7. Lokale afspraken

Het uitgangspunt van de regulering is dat het zowel voor bestaande bouw als voor nieuwbouw gaat gelden. Hierdoor blijft het systeem begrijpelijk voor de huurder. Wel vind ik het belangrijk om goed te kijken naar de gevolgen van dit uitgangspunt en zoveel mogelijk te voorkomen dat lopende projecten stokken.

Verschillende gemeenten hebben met ontwikkelaars afspraken gemaakt over hoeveel woningen binnen een project in de verschillende segmenten zouden komen. De landelijke regulering heeft effect op deze afspraken. Zo kan de regulering ertoe leiden dat een deel van de vrije huurwoningen binnen het project in het gereguleerde middenhuursegment terechtkomt. Dergelijke verschuivingen veranderen de business case van deze projecten. Nu er meer duidelijkheid is over de aanpassingen in het WWS kan beter worden ingeschat wat de effecten van de regulering zijn. De uitkomst hiervan neem ik mee in de consultatieversie van het wetsvoorstel.

Voor nog op te leveren projecten ben ik in ieder geval voornemens een tijdelijke opslag toe te staan voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van maximaal 5% op de maximale huurprijs voor 10 jaar. Zo zijn er projecten waar de bouw nog moet starten, maar waarvan de plannen al vergesloofd zijn. Partijen zullen door de regulering mogelijk de gemaakte plannen willen heroverwegen. Dit zorgt voor vertraging van de bouwproductie. Deze vertraging wil ik voorkomen. De nieuwbouw is juist essentieel om meer middenhuurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Daarom wil ik nog op te leveren middenhuurwoningen een opslag van 5% op de maximale huurprijs geven voor een periode van 10 jaar na de oplevering. Dit moet de investeringsruimte vergroten. Uitgangspunt is dat dit geldt voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2025¹⁶. Daarna acht ik het redelijk dat partijen hebben kunnen anticiperen op de

¹⁶ In de uitwerking zal ik kijken hoe het starten van de bouw het beste gedefinieerd kan worden.

regulering. Ik wil samen met gemeenten en ontwikkelaars kijken of dit voldoende is of dat er nog een aanvullende vorm van overgangsrecht juridisch noodzakelijk is voor woningen waarover lokaal afspraken zijn gemaakt.

Dwingend maken van het WWS

In het programma Betaalbaar Wonen¹⁷ heb ik tevens aangekondigd dat ik de toepassing van het woningwaarderingstelsel wil gaan vereenvoudigen om huurders beter te beschermen. In het huidige stelsel is de maximale huurprijs conform het WWS *afdwingbaar*: hierbij moeten huurders naar de Huurcommissie of rechter stappen om een lagere huurprijs te krijgen. We zien echter dat huurders niet altijd hun recht halen. Daarom ga ik dit vereenvoudigen naar een *dwingend* stelsel, waarbij van verhuurders verwacht wordt dat de maximale huurprijs wordt gerespecteerd en hier ook door een derde partij op gehandhaafd kan worden. Ik ben voornemens deze stelselwijziging mee te nemen met de regulering middenhuur en de gevolgen voor de handhaving de komende periode in beeld te brengen. Met invoering van het dwingend maken WWS zal de vereenvoudigde toepassing dan gelden voor zowel de huidig gereguleerde sociale als de toekomstig gereguleerde middenhuur (bij nieuwe huurcontracten). Voor het sociale segment onderzoek ik of het mogelijk is in te grijpen op lopende contracten, waarbij ik zie of hier, en zo ja voor hoelang, een redelijke overgangstermijn nodig is. Dit zou betekenen dat handhaving voor woningen met een puntenaantal in het sociale segment (tot circa 141 punten) ook mogelijk wordt bij lopende contracten en de huur verlaagd moet worden.

Wat merken mensen met een middeninkomen hiervan?

De huren worden straks gereguleerd op basis van het WWS. Het WWS bepaalt de maximale huurprijs op basis van de kwaliteit van de woonruimte. Hiervoor wordt een puntentelling gebruikt die verschillende aspecten van de woonruimte waardeert, zoals de oppervlakte en het energielabel van de woning. Voor huurders die in de puntentelling van hun woning niet hoger uitkomen dan 187 punten, wordt door regulering de huurprijs na een bewonerswissel verlaagd tot het maximum conform het WWS. Het kan zijn dat een woning die nu voor 1.200 euro wordt verhuurd als gevolg van de regulering na een bewonerswissel (een nieuw huurcontract) voor 900 euro verhuurd moet worden. Daarnaast gaat de huurprijsbescherming ook gelden voor nieuwe huurders die (onafhankelijk van het aantal punten¹⁸) een woning met een huurprijs hebben tot 1.000 euro¹⁹. Voor hen geldt bijvoorbeeld eveneens dat de jaarlijkse huurverhoging op maximaal CAO-loonstijging plus 0,5% wordt gemaximeerd.

Voor een aantal voorbeeldhuishoudens (de meest voorkomende huishoudtypes onder nieuwe huurders in het middensegment) heb ik in kaart gebracht wat de regulering voor effect heeft op hun gemiddelde huurprijs en daarmee ook op hun huurquote; het percentage van hun inkomen wat ze kwijt zijn aan woonlasten.

¹⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/19/programma-betaalbaar-wonen>

¹⁸ Dus ook woningen met meer dan 187 punten, die onder de 1.000 euro worden verhuurd.

¹⁹ Ook dit bedrag beweegt mee met de inflatie zal naar verwachting uitkomen op circa 1.100 euro bij inwerkingtreding van de wet.

Zoals onderstaande tabel laat zien, leidt de regulering in deze voorbeelden tot een huurverlaging van gemiddeld € 164 en een verlaging van de netto huurquote met een percentage tussen de 3 en 8%. Hiermee geef ik invulling aan een van de doelstellingen van de regulering om huurders beter te beschermen en wonen voor middeninkomens betaalbaarder te maken.

Huishoudenstype	Huurprijs		Netto huurquote	
	voor	na	voor	na
Laag middeninkomen, jonger dan 35 jaar, eenpersoonshuishouden	€ 1.018	€ 856	40%	34%
Laag middeninkomen, jonger dan 35 jaar, paar zonder kinderen	€ 1.016	€ 873	33%	28%
Hoog middeninkomen, jonger dan 35 jaar, eenpersoonshuishouden	€ 1.079	€ 862	38%	30%
Hoog middeninkomen, jonger dan 35 jaar, paar zonder kinderen	€ 993	€ 866	24%	21%

Bron: WoON2021, bewerking BZK²⁰

Verwachte afname tijdelijke huurcontracten

De verwachting is dat de combinatie van deze maatregelen ertoe leidt dat de prikkel voor tijdelijke huurcontracten vermindert: met een dwingende maximale huurprijs conform WWS is het in het gereguleerde segment (huidig 'sociaal'- en toekomstig middensegment) immers niet meer mogelijk om de huurprijs bij een bewonerswissel te verhogen tot boven het WWS-maximum. Separaat ben ik voornemens in het wetsvoorstel goed verhuurderschap op te nemen dat gemeenten in specifieke gebieden een verbod op tijdelijke huurcontracten in kunnen stellen.

Effect op de woningverdeling van de bestaande voorraad

Op basis van WoON 2021 schat ik in dat er tussen de 400.000 en 540.000 betaalbare huurwoningen voor middeninkomens nodig zijn. Met behulp van WoON 2021 kan tevens worden ingeschat wat het gevolg is van regulering op de bestaande woningvoorraad en de betaalbaarheid van het wonen. WoON 2021 geeft namelijk inzicht in de huurprijs en het puntaantal van woningen.

²⁰ De algemene effecten van de maatregelen zijn met behulp van het WoON2021 op microniveau doorgerekend voor alle hurende huishoudens. De feitelijke huurprijs en netto huurquote weerspiegelen hun situatie voor invoering van de maatregelen. Vervolgens zijn de effecten van de cap op de WOZ, dwingend maken WWS, regulering middenhuur en de hervorming van het WWS ook op microniveau gesimuleerd voor wat betreft de effecten op het aantal WWS-punten en de huurprijs, voor zover die door de maatregelen verlaagd wordt. Hier kan ook de netto huurquote na doorvoeren van de maatregelen worden afgeleid. In deze tabel de gemiddelde huurprijzen en netto huurquotes voor en na het pakket maatregelen in de tabel in beeld gebracht specifiek voor de vier meest voorkomende huishoudenstypen onder nieuwe huurders in het middensegment (eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen tot 35 jaar; zowel lage als hogere middeninkomens).

Een kanttekening is dat de data uit WoON 2021 in 2020 is verzameld. De effecten lopen daarmee iets achter op de werkelijkheid waarin de huursector inclusief de vrije huursector ook de afgelopen jaren verder is gegroeid. Zo laat het CBS zien dat er in 2022 3.434.000 huurwoningen zijn, waarmee het aannemelijk is dat de vrije huursector na 2020 verder is gegroeid.

Daarnaast is het belangrijk om te benadrukken met deze data enkel een statisch effect op de woningvoorraad kan worden geschat. De cijfers geven een goed overzicht van de verwachte effecten van regulering, maar houden geen rekening met de dynamische effecten op verschillende segmenten en de woningbehoefte. De regulering zal in combinatie met veranderende marktomstandigheden het gedrag van beleggers beïnvloeden. Beleggers kunnen kiezen voor verkoop van woningen als de business case negatief uitpakt. Door verkoop kan het totaal aantal huurwoningen verminderen en het aantal koopwoningen toenemen. Daarbij hangt het ook af van wie de woningen uiteindelijk koopt: als dit middeninkomens zijn die eerder aangewezen waren op huur, maar een koopwens hebben, verandert dit ook de woningbehoefte. Daarnaast kan er een verschuiving plaatsvinden tussen huursegmenten als beleggers bestaande woningen verbeteren, omdat voor kwalitatief goede woningen een hogere huur gevraagd kan worden.

Ook het gedrag van huurders kan veranderen. Het aantal mensen dat een middenhuurwoning wil, kan toenemen op het moment dat de huurprijs lager wordt. Tot slot is hierin niet zichtbaar dat de verschuiving in het middensegment ingroeit bij bewonerswisselingen (het geldt voor nieuwe contracten), en dat er voor de verschuivingen door het dwingend maken gehandhaafd moet worden. Na het beschrijven van de effecten op de bestaande voorraad wordt ingegaan op wat er aan nieuwbouw te verwachten is.

Meer middenhuur en een algehele verbetering van de betaalbaarheid

Door de regulering van het middensegment zijn er straks meer middenhuurwoningen. Uiteindelijk verwacht ik dat op termijn ruim 90% van de huurvoorraad in het gereguleerde sociale of middensegment valt. Tevens borgt het dwingend maken van het WWS dat gereguleerde woningen ook daadwerkelijk voor de prijs worden verhuurd die past bij de kwaliteit van de woning. Er vindt hiermee een algehele verbetering van de betaalbaarheid in de huursector plaats. Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zullen ruim 300.000 woningen een lagere huurprijs krijgen dan dat zij nu hebben. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden. Als de effecten worden uitgesplitst naar de individuele maatregelen wordt het volgende zichtbaar: het dwingend maken van het WWS leidt op termijn door handhaving tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning. Door de voorgestelde regulering van de middenhuur gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden, met gemiddeld ongeveer 240 euro per maand. Het effect wordt bepaald door schaarste. In gebieden met veel schaarste, zoals de G4, is de gemiddelde huurverlaging groter dan in gebieden waar minder schaarste is.

Bijlage 2 laat de verschuivingen tussen de segmenten door de maatregelen zien. Op basis van deze aantallen zie ik geen aanleiding om af te wijken van de grens van 187 punten, gezien het feit dat hiermee voldoende huurwoningen in het middensegment vallen (circa 400.000) en dat er ook een fors aantal middenhuurwoningen zal worden bijgebouwd. Door deze vormgeving blijft er tevens een vrij huursegment voor de mensen die dit kunnen betalen en blijft het aantrekkelijk voor investeerders om te investeren in nieuwbouw.

Belang behoud vrije huursector en effect op de private huurmarkt

Tussen 2015 en 2021 is het aantal vrije huurwoningen met 56% gestegen tot aan 648.000 woningen²¹. Het CBS laat zien dat het totaal aantal huurwoningen sinds 2021 weer verder is gestegen. Deze groei komt voornamelijk doordat het aantal huurwoningen van private verhuurders is toegenomen. Het is derhalve aannemelijk dat deze toename ook ten gunste is gekomen van de vrije sector. Het is van belang om een voldoende groot vrij huursegment te behouden. Een vrije huursector bevordert de doorstroming op de woningmarkt en is een geschikt alternatief voor huishoudens met een bovenmodaal inkomen of huishoudens die hechten aan flexibiliteit of bepaalde voorzieningen. Met name in de grote(re) steden is er een behoefte aan een vrij huursegment. Dat gaat bijvoorbeeld over starters die een inkomensgroei doormaken en vanwege de levendigheid of werk in de stad willen blijven wonen of over expats die die vanwege werk een paar jaar in Nederland verblijven. Tevens kan vrije huur een rol spelen om gebiedsontwikkeling financieel haalbaar te laten zijn.

De vrije huursector bestaat voornamelijk uit woningen van private verhuurders²². Van de circa 991.000²³ private huurwoningen valt op dit moment ongeveer 49% in het gereguleerde huursegment (woningen met een huur tot 763,47 euro). 51% van de private huurwoningen valt op dit moment in het vrije segment (503.000). Van deze vrije huurwoningen heeft het merendeel (281.000) echter al een huur tot 1.000 euro. In totaal wordt nu 77% van de private huurwoningen onder de 1.000 euro verhuurd. Circa 22%²⁴ heeft een huur boven de 1.000 euro. Door ook het middensegment te reguleren wordt het gereguleerde deel van de private huurwoningen uiteindelijk vergroot naar 88%. Het vrije deel van de private huursector zal straks circa 11%²⁵ bedragen.

Nieuwbouw

Naast de verschuivingen in de bestaande voorraad zet ik stevig in op de bouw van meer woningen. Tot en met 2030 moeten er 900.000 woningen bijgebouwd worden. Circa 40% (350.000) hiervan moet in het betaalbare koopsegment of in het middenhuursegment terechtkomen. Investeerders hebben van de overheid zekerheid nodig dat hun investering een zeker rendement kan opleveren.

²¹ WoON2021

²² Verhuurders niet zijnde woningcorporaties.

²³ WoON2021

²⁴ Door een afrondingsverschil telt het totaal op tot 99%.

²⁵ Door een afrondingsverschil telt het totaal op tot 99%.

50.000 van deze middenhuurwoningen worden door corporaties gebouwd (zie ook de volgende paragraaf), de overige 300.000 middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen worden door de markt opgepakt. Om te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende middenhuurwoningen worden bijgebouwd hebben we eerlijke en maatschappelijk betrokken investeerders nodig. Pensioenfondsen met hun institutionele investeerders zijn bij uitstek partijen die een maatschappelijke opgave hebben. Ze beheren het pensioen van miljoenen Nederlanders en daarvoor hebben ze een zeker rendement nodig om die in de toekomst ook te kunnen betalen. Deze institutionele beleggers hebben de afgelopen jaren al circa 8.000 van de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie gerealiseerd, waaronder een substantieel deel in midden en vrije huurwoningen. In het bepalen van de vormgeving van de regulering ben ik met verschillende stakeholders in gesprek geweest, waaronder de institutionele beleggers en ontwikkelaars die een deel van deze nieuwbouw in het middenhuursegment moeten gaan realiseren. Deze partijen hebben zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren, wat neerkomt op een ambitie van iets meer dan 6.000 middenhuurwoningen per jaar. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Hiermee geef ik invulling aan de motie van de Groot/Boulakjar²⁶. Via de woondeals houd ik in de gaten dat deze aantallen ook landen in de regionale woningbouwplannen. Hiermee komt de totale voorraad middenhuurwoningen totaal uit op circa 500.000 woningen.

Woningbouwimpuls

Gemeenten spelen ook een belangrijke rol bij de totstandkoming van betaalbare nieuwbouwwoningen. Naast het maken van lokale afspraken en toewijzing, zijn zij ook verantwoordelijk voor het vaststellen van economisch uitvoerbare ruimtelijke plannen. De regulering van middenhuur kan de haalbaarheid van ruimtelijke plannen onder druk zetten. De lagere vastgoedwaarde drukt de mogelijkheden voor kostenverhaal ter dekking van de publieke investeringen. Wanneer een bouwproject uit minimaal de helft betaalbare woningen bestaat, er binnen drie jaar wordt gestart met de bouw en er een publiek tekort is, kunnen gemeenten een aanvraag doen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (Wbi). Het doel van de Wbi is het sneller bouwen van meer betaalbare woningen. De bijdrage is ter dekking van maximaal 50% van het publieke tekort. Dit tekort kan ontstaan door noodzakelijke investeringen voor het verplaatsen van moeilijk inpasbare bedrijven, het saneren van vervuilde gronden of investeringen die zorgen voor bereikbare, leefbare en veilige wijken. De Woningbouwimpuls is het sluitstuk van de financiering. De aankomende jaren zullen er nog een aantal tranches volgen.

Verlenging opschorting marktverkenning corporaties

Naast de marktpartijen en gemeenten, hebben ook corporaties een rol in het realiseren van meer middenhuur. Daarom is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen en zich in zullen zetten voor een evenwichtige mix binnen het

²⁶ TK 36200-VII, nr. 85

middenhuursegment van 850 tot 1.000 euro (prijsspeel 2020). De uitwerking van deze mix is onderdeel van de nadere uitwerking in de regionale woondeals.

In het coalitieakkoord is afgesproken om de huidige opschorting van de marktverkenning te verlengen tot en met de huidige kabinetsperiode.²⁷ De marktverkenning is een goedkeuringsprocedure voor investeringen door corporaties in onder andere middenhuur. Het wetsartikel dat de marktverkenning voorschrijft (art. 44c Woningwet) is op basis van art. 136 Woningwet op dit moment tot 1 januari 2024 buiten werking gesteld. Om de opschorting van de marktverkenning te verlengen tot 1 juli 2025 streef ik ernaar om uw Kamer rond de zomer van 2023 een wetsvoorstel te sturen om deze nieuwe datum in art. 136 Woningwet vast te leggen. Daarnaast ga ik met de sector in gesprek om afspraken te maken over de plannen die corporaties tot 1 juli 2025 maken, aangezien die plannen na de herinvoering van de marktverkenning zonder goedkeuring kunnen worden voltooid en daarom voldoende openbaar en transparant moeten zijn voor andere partijen.²⁸

In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken om in 2024 de opschorting van de marktverkenning te evalueren, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuur door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Op basis hiervan zal ik beoordelen of afschaffing van de marktverkenning noodzakelijk is.²⁹

Vervolg

Met deze brief heb ik de contouren geschetst van de regulering zoals ik die voor ogen heb. Ik ben voornemens de regulering per 2024 in te voeren. Dit betekent dat ik vaart ga zetten achter het wetsvoorstel Regulering Middenhuur en beoog om dat voorstel begin 2023 in consultatie te brengen. Dit is een ambitieus tijdsplan, zowel voor mij als voor uw Kamer. Ik vind het echter belangrijk om snel stappen te zetten met deze regulering. Hoe eerder het wetsvoorstel is ingevoerd, hoe eerder ook de betaalbaarheid voor middeninkomens verbetert. Daar ga ik voor staan.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

²⁷ Kamerstukken II, 2021D50025.

²⁸ Kamerstukken II, 2020/2021, 35 517, nr. 12.

²⁹ Kamerstukken II, 2022D28117.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2022-0000675006

Bijlage 1. Toelichting onderzoeken

Inzichten uit de botsproeven

In de botsproeven in Utrecht, Zwolle en Doetinchem is met meerdere lokale partijen gekeken naar wat de gevolgen zouden zijn als de middenhuur wordt gereguleerd. Deze lokale partijen bestonden uit diverse institutionele beleggers, particuliere beleggers, woningcorporaties, projectontwikkelaars, een huurdersorganisatie en gemeenten. In verschillende sessies is met lokale partijen besproken hoe zij aankijken tegen regulering van het middenhuursegment, welke effecten zij verwachten en welke randvoorwaarden van belang zijn. Daarbij is lokale partijen gevraagd om uitspraken te onderbouwen door te laten zien hoe regulering doorwerkt op hun woningvoorraad in de betreffende gemeente.

Uit de botsproeven blijkt dat een fors deel van de woningen boven het maximum conform het woningwaardingsstelsel (WWS) wordt verhuurd, waarbij dit vooral geldt voor gebieden met meer schaarste. Regulering zal een forse huurverlaging betekenen. Een opslag op het WWS of een aanpassing van de cap op de WOZ-waarde in het WWS vermindert dit effect enigszins. De beleggers en ontwikkelaars gaven bij de botsproeven aan dat zij zich zorgen maken over de regulering. Zij zien het risico dat het aanbod van huurwoningen afneemt, omdat beleggers zouden uitponden en/of niet meer investeren in nieuwbouw. Verder zijn diverse aandachtspunten aan de orde geweest ten aanzien van onder andere de vormgeving van het WWS en toewijzing. De in de sessies teruggekregen aandachtspunten zijn in de bijlage opgenomen.

Een kanttekening bij de botsproeven is dat de (kwantitatieve) effecten in de drie gemeenten niet een-op-een te vertalen zijn naar heel Nederland, omdat de uitdagingen ook per gemeente verschillen. Ook zijn de gegevens van alle partijen in de betreffende gemeenten niet volledig. De botsproeven vormden een waardevolle manier om inzichten op te halen, maar geven daarom voornamelijk een indicatief beeld.

Inzichten ten aanzien van de business case voor beleggers

Om meer inzicht te krijgen in de business case van beleggers, heeft STEC Groep een aantal rekenvoorbeelden gemaakt waarbij het effect op de business case bij verschillende uitgangspunten inzichtelijk wordt. De rekenvoorbeelden tonen de wijze waarop regulering door kan werken in de business case. De impact op de business case is afhankelijk van diverse aannames en kan bij andere aannames fors verschillen³⁰. De voorbeelden zijn daarom indicatief. Andere uitgangspunten beïnvloeden het effect³¹.

³⁰ Zo scheelt het bijvoorbeeld fors in de business case als voor de jaarlijkse huurverhoging wordt uitgegaan van inflatie in plaats van inflatie + 1%.

³¹ De parameters zijn gebaseerd op de situatie van begin 2022. Effecten in de loop van 2022 (zoals ontwikkeling woningprijzen en bouwkosten) zijn daardoor niet meegenomen. Het effect van gekozen parameters kan fors zijn.

Bij de gekozen voorbeelden is er een vrij groot verschil tussen de markthuur en de WWS-huur (circa 180-275 euro). De voorbeelden laten zien dat op het moment dat de markthuur (een stuk) hoger ligt dan de WWS-huur er een flinke negatieve impact is op de business case en de business case negatief kan worden³². Een negatieve business case kan ertoe leiden dat woningen niet worden aangekocht of dat woningen worden verkocht. De studie laat bij een aantal voorbeelden een negatieve business case zien door regulering. Of een business case negatief wordt, hangt af van verschillende factoren. In deze studie worden een aantal voorbeelden weergegeven waarbij dit gebeurt, maar het is op basis van deze studie niet te zeggen hoe vaak de business case negatief wordt. De impact op de business case hangt onder andere af van de eigenschappen van de woning en de belegger, van de beleggingsstrategie van de belegger en van andere (steeds veranderende) marktomstandigheden. De aankoopwaarde van een woning is een belangrijke factor die van invloed is op de business case. Voor bestaande bouw geldt: hoe hoger de aankoopwaarde, hoe hoger de huur die hier tegenover moet staan voor een goede business case. Bij nieuwbouw kan de regulering ook leiden tot een lagere residuele grondwaarde. Of een nieuwbouw tot stand komt, hangt dan voor een groot deel samen met de vraag in hoeverre de grondprijs naar beneden kan worden bijgesteld.

Effecten van huurprijsregulering in het middensegment

DNB heeft een studie gedaan naar het effect van middenhuurregulering op het rendement van beleggers³³. DNB laat zien dat het rendement van beleggers daalt door regulering. De daling is sterker in Amsterdam dan op landelijk niveau. DNB geeft aan dat de regulering op korte termijn middenhuurwoningen betaalbaarder kan maken, maar dat het op langere termijn tot een kleiner middensegment kan leiden als beleggers zich terugtrekken. DNB geeft aan dat het een prijsopslag of het mee laten wegen van de marktwaarde van een woning in de huurprijs ervoor kan zorgen dat de rendementen voor beleggers aantrekkelijk blijven.

Inzichten ten aanzien van investeringsbeslissingen

Er is een viertal hoogleraren gevraagd om een reflectie op de voorstellen voor regulering van de middenhuur, met name rond het vraagstuk op welke wijze en (voor zover in te schatten) in welke mate de regulering investeringsbeslissingen (rond nieuwbouw, aankoop voor verhuur en het afstoten van bestaande huurwoningen) kan gaan beïnvloeden. De belangrijkste punten uit deze reflecties zijn als volgt samen te vatten³⁴.

In de reflecties wordt aangegeven dat investeerders de marktwaarde van vastgoed veelal bepalen door de kasstromen uit exploitatie contant te maken tegen een discontovoet. In de discontovoet komt de eigen rendementseis en de

³² Er is sprake van een negatieve business case indien het verwachte rendement op basis van de toekomstige inkomsten daalt tot onder de minimale rendementseis (disconteringsvoet) van de belegger.

³³ <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/analyse/regulering-van-het-middenhuursegment/>

³⁴ Twee reflecties van de hoogleraren zijn bijgevoegd bij deze brief. De andere twee reflecties zullen op korte termijn gepubliceerd worden op www.volkshuisvestingnederland.nl.

risico-inschatting tot uitdrukking en wordt dit afgezet tegen het risico en rendement van alternatieve beleggingen. Regulering van de aanvangshuren in het middensegment werkt langjarig door in de kasstromen en heeft daarmee een verlagend effect op deze marktwaarde. Hoe langer de investeringshorizon, hoe groter het effect van het reguleren van aanvangshuren. Bij nieuwbouw werkt de verlaagde marktwaarde door in een verlaging van de residuele grondwaarde.

De hoogleraren geven daarnaast aan dat een veelheid aan factoren invloed heeft op het huidige investeringsklimaat, niet in de laatste plaats de oplopende rente. Aanvullend daarop stellen ze dat de regulering invloed kan hebben op het gedrag van investeerders, namelijk onder andere:

- Regulering kan zowel het aanbod van nieuwbouw als van bestaande middenhuurwoningen verminderen. Voor bestaande middenhuurwoningen wordt uitponden aantrekkelijker. Ook internationale ervaringen laten zien dat huurregulering tot minder nieuwbouw kan leiden.
- Regulering kan ook verhuurders aanzetten tot minder onderhoud: de netto huuropbrengsten dalen meer dan de bruto huuropbrengsten als de onderhouds- en exploitatiekosten constant zijn.
- Investeerders kunnen ook tactisch gaan investeren om via extra WWS-punten woningen boven de grens van 187 punten uit te komen.

Ook wordt ingegaan op de nieuwbouw. Dalende huurprijzen, woningwaarden en grondwaarden leiden naar verwachting tot productieverlies. Aangegeven wordt dat flankerend beleid hierbij kan helpen (waaronder mogelijk grondprijskortingen, aanbodsubsidies, doorbouwgaranties). Gemeenten zouden hier een belangrijke rol bij kunnen spelen, omdat ze relatief veel grond op binnenstedelijke locaties hebben, dus kunnen ze sturen op zowel gronduitgifte als op planologische medewerking. Op langere termijn zou er geen effect zijn op productieverlies omdat in een nieuw evenwicht de productie zich aanpast aan het nieuwe regime.

Inzichten bij projecten in de pijplijn

Brink heeft in opdracht van IVBN en NEPROM en in samenwerking met BZK een onderzoek gedaan waarbij de leden cijfers hebben aangeleverd ten aanzien van bestaande bouw en nieuwbouw (pijplijn). In de rapportage wordt vooral ingegaan op de gegevens uit de pijplijnprojecten en dit biedt daarmee extra inzichten bovenop de gegevens vanuit WoON (wat gebaseerd is op bestaande bouw). Dit onderzoek baseert zich op data van (een deel van) de institutionele partijen (en dus niet van particuliere beleggers). De data laat de impact van de regulering zien bij deze projecten. Ten aanzien van de projecten in de pijplijn zou 63% van de woningen in prijs omlaag moeten³⁵. In circa 42% van de woningen zou de prijsdaling door regulering meer dan 5% zijn. De gemiddelde daling betreft volgens Brink € 134 per maand. Brink schrijft dat het ongewijzigd doortrekken van het WWS grote nadelige effecten heeft op de nieuwbouw. Met name kleinere

³⁵ NB: Brink gaat in dit onderzoek uit van een reguleringsgrens van 183 ipv 187. Bij een grens van 187 zullen de gevolgen waarschijnlijk net iets anders zijn. Daarnaast hebben gemeenten bij diverse projecten lokale afspraken gemaakt. In die gevallen is in het onderzoek de huur conform gemeentelijke afspraak meegenomen, wat lager ligt dan de markthuur.

huurwoningen (tot 70 m²) op locaties met een hoge WOZ-waarde ondervinden effecten van de regulering. Brink schrijft dat bij het ongewijzigd doortrekken het investeren in nieuwbouw middenhuur niet meer interessant is. Brink doet daarom enkele voorstellen waarbij de negatieve impact beperkt zou blijven. Zoals in de brief geschetst wordt het WWS niet ongewijzigd ingevoerd en worden diverse aanpassingen gedaan.

Inzichten vormgeving WWS

In de afgelopen maanden heeft ABF Research op mijn verzoek onderzoek gedaan naar mogelijke modernisering van het WWS. Doel hiervan was tweeledig: om de waardering van kwaliteitsaspecten voor huurders te verbeteren en te onderzoeken hoe het stelsel beter aan kan sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd. Dit is in het belang van het stimuleren van de bouw van middenhuurwoningen. Met het identificeren van verschillende mogelijkheden om het WWS te moderniseren, heeft ABF in beeld gebracht wat de effecten van wijzigingen zijn op de huurprijs voor alle (bestaande) woningen en daarmee ook tot welke verschuivingen dit leidt tussen de verschillende huursegmenten (sociaal gereguleerd, middenhuur gereguleerd en vrije sector).

Het definitieve rapport van ABF wordt naar verwachting begin 2023 gepubliceerd en zal op dat moment met de Kamer gedeeld worden. Daarbij wordt het ook mogelijk voor verhuurders om te berekenen wat de effecten zijn voor hun woningen wanneer de voorgestelde wijzigingen in het WWS op 1 januari 2024 in zullen gaan.

Bijlage 2. Cijfers over de effecten op de woningvoorraad

De onderstaande tabellen laten zien hoe het dwingend maken van het WWS en het reguleren van het middensegment de verdeling van de woningvoorraad beïnvloed. Zoals in de brief reeds is toegelicht gaat het hier om statische effecten, en is er geen rekening gehouden met dat de maatregelen het gedrag van investeerders kan beïnvloeden. Ook kunnen de verschuivingen anders uitpakken op het moment door toekomstige (markt)ontwikkelingen.

De eerste tabel geeft de huidige verdeling van de woningvoorraad weer.

Tabel 1: Huidige verdeling woningvoorraad	
Naar huurprijs	Aantal
Huur onder liberalisatiegrens	2.440.000
Vrije huur < 1.000 euro	392.000
Vrije huur > 1.000 euro	239.000

Tabel 2 laat de verschuivingen in de woningvoorraad zien door het dwingend maken van het WWS en de invoering van de huidige cap op de WOZ per 1 mei 2022.

Tabel 2: Verdeling woningvoorraad na dwingend maken WWS en invoering cap WOZ (incl. mutaties ten opzichte van de huidige verdeling (tabel 1))	
Naar huurprijs	Aantal
Huur onder liberalisatiegrens	2.537.000
Middenhuur	314.000
Vrije huur	220.000

Tabel 3 laat de verschuivingen in de woningvoorraad door de regulering van het middensegment zien.

Tabel 3: Verdeling woningvoorraad na regulering (incl. mutaties ten opzichte van de tabel na dwingend maken WWS (tabel 2))	
Naar huurprijs	Aantal
Huur onder liberalisatiegrens	2.548.000
Middenhuur	397.000
Vrije huur	125.000

Bron: berekeningen BZK op basis van WoOn2021. Hierbij is rekening gehouden met verschuivingen als gevolg van het moderniseren van het WWS. Ook woningen met meer dan 187 punten, maar een huidige huurprijs van onder de 1.000 euro zijn meegerekend met het sociale danwel het middenhuursegment³⁶. *Door afrondingsverschillen kunnen cijfers op duizendtallen afwijken

³⁶ In totaal zijn er circa 156.000 middenhuurwoningen met meer dan 187 punten die onder de 1.000 euro verhuurd worden. Dit betreft ongeveer 57.000 woningen van corporaties, van wie verwacht mag worden dat zij gegeven hun volkshuisvestelijke taken deze woningen in het middensegment zullen behouden. Van de bijna 100.000 private middenhuurwoningen met meer dan 187 punten heeft ongeveer 50% een geschatte markthuur die boven de maximale huur voor het aantal wws-punten ligt. Dit percentage is beduidend hoger in gespannen woningmarkten en lager in ontspannen gebieden.