27 926 Huurbeleid

Nr. 347 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 september 2021

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 de leden Van Eijs, Grinwis en Pieter Heerma en van het lid 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 middeninkomen. Voor komende 10 jaar heeft het kabinet 100 miljoen per jaar

[1] Kamerstuk 35 488, nr. 15, Kamerstuk 32 847, nr. 801 en Kamerstuk 32 847, nr. 750

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 woningwaarderingsstelsel (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[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[3]. De onderzoeken richten zich in het bijzonder op het reguleren van het middenhuursegment, omdat deze woningen gemiddeld gezien betaalbaar zijn voor mensen met een

[2] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl
[3] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

middeninkomen.[4] 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 rendement van verhuurders van wie woningen worden gereguleerd.[5] 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[6].

Onderzochte opties voor regulering

1. Verdere regulering op basis van het woningwaarderingsstelsel

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

[4] 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 en Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl*

[5] 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)

[6] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

ongewijzigd.[7] 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).[8]

B. De liberalisatiegrens verhogen naar circa € 1.000,- (187 punten)
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)[9]. 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 vliegwiel dat beleggers in één keer een groot aantal woningen afnemen

[7] 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
[8] 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
[9] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

(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.[10] 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.

[10] 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.

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.[11] 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 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[12] 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.

[11] Marktwaarde is de geschatte prijs waarvoor de woning op de waarde peildatum redelijkerwijs kan worden verkregen of verkocht (Brink 2021, p. 8)
[12] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

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.[13] 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-percentage 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-percentage 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 marktverstorend effect in de regio's met de minste woningmarktdruk.

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

[13] Gegevens op basis van onderzoek van ABF

verdienvermogen van de eigenaar. Tabel 2 (bijlage 4) toont deze samenhang. Vanuit dat perspectief bezien 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 m^2). Hier geldt: hoe hoger de huuropbrengst, des te hoger de beleggingswaarde.[14] 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.

[14] 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.[15]

3. Regulering gericht op mensen met een middeninkomen

De motie van de leden Grinwis en Pieter 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 van het lid 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

[15] 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

(prijspeil 2021).[16] Onder dat besluit is het realiseren van middenhuur met staatssteun daarom momenteel niet mogelijk (wanneer dat gaat om huren vanaf € 752,33). Wijziging van het EC-besluit van 2009 vereist een melding aan de EC en is een langjarig proces.[17] 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[18].

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).

[16] 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)
[17] Zie voor meer informatie hierover de brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland, Kamerstuk 29 453, nr. 535
[18] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

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.

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[19].

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

[19] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl