

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1496

Vragen van het lid **Van Haga** (Groep Van Haga) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de negatieve effecten van het reguleren van de middenhuur* (ingezonden 29 december 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 9 februari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met de inhoud van het rapport van Stec Groep met als titel «Rapport Regulering Middenhuur» de dato 1 november jongstleden?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Welke conclusies trekt u uit dit rapport anders dan hetgeen u zeer beknopt hebt verklaard in uw Kamerbrief over de regulering van middenhuur de dato 9 december jongstleden?

Antwoord 2

In de bijlage bij de Kamerbrief over de regulering ga ik meer uitgebreid in op de conclusies uit het Stec Groep onderzoek. Hierin schets ik onder meer het feit dat het in de rekenvoorbeelden van Stec gaat om indicatieve voorbeelden, maar dat zij wel inzicht geven in de wijze waarop regulering door kan werken in de business case van een belegger. Bij de door Stec gekozen voorbeelden is er een vrij groot verschil tussen de markthuur en de wws-huur (circa 180–275 euro). Op het moment dat de markthuur hoger ligt dan de wws-huur is er een negatieve impact op de business case en kan de business case zelfs negatief worden. Het onderzoek geeft derhalve meer inzicht in de factoren die van invloed zijn op de business case van een belegger, maar op basis van de resultaten zijn er geen algemene conclusies voor de hele huurvoorraad te trekken.

Het uitgangspunt voor de vormgeving van de regulering van de middenhuur is dat er een balans is tussen het verbeteren van de woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur.pdf>

blijft anderzijds. Om inzicht te krijgen in hoeverre regulering van invloed is op het aanbod van middenhuur heb ik verschillende onderzoeken laten doen. Zo is er met de botsproeven gekeken naar de aandachtspunten uit de praktijk. Om meer inzicht te krijgen in de business case van beleggers heeft Stec een aantal rekenvoorbeelden gemaakt waarbij het effect op de business case bij verschillende uitgangspunten inzichtelijk wordt. DNB heeft een studie gedaan naar het effect van middenhuurregulering op het rendement van beleggers. Een aantal hoogleraren is weer gevraagd om te reflecteren op de voorstellen voor regulering van de middenhuur. Brink heeft in opdracht van IVBN en NEPROM en in samenwerking met BZK een onderzoek gedaan naar de gevolgen voor projecten in de pijplijn. Ten slotte heeft Abf research onderzoek gedaan naar mogelijke modernisering van het woningwaarderingstelsel.

Het onderzoek van Stec is derhalve één van de onderzoeken waarop ik de uiteindelijke regulering van de middenhuursector heb vormgegeven. Op basis van de resultaten van het Stec-onderzoek en de andere onderzoeken heb ik de contouren van de regulering aangepast en besproken met verschillende stakeholders, waaronder institutionele beleggers en ontwikkelaars. Deze partijen hebben op basis van de vormgeving van de regulering, gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te realiseren.

Vraag 3

Bent u van mening dat uw conclusie dat of een business case negatief wordt, afhangt van verschillende factoren, recht doet aan de verschillende scenario's die in het betreffende rapport zijn geduid en waarom?

Antwoord 3

Ja. Stec rekent voor een beperkt aantal voorbeeldwoningen een aantal scenario's door. Het gaat dan onder andere om scenario's zoals regulering zonder of met cap op de woz en regulering met een opslag op het wws. In de voorbeelden is sprake van een grote huurdaling waarbij de business case negatief wordt. Bij nieuwbouwprojecten laten de voorbeelden zien dat er een negatief effect is op de residuele grondwaarde. Overigens merkt Stec zelf ook op dat het doorrekeningen op hoofdlijnen zijn. Specifieke (type) partijen of projecten op specifieke locaties kunnen altijd een sterk positiever of sterk negatiever resultaat laten zien. De mate van huurdaling heeft een groot effect op de business case.

Daarbij moet worden opgemerkt dat Stec voor de regulering uitgaat van het plat doortrekken van het wws naar 187 punten, hetgeen niet overeenkomt met de uiteindelijke vormgeving van de regulering waarbij het woningwaarderingstelsel is gemoderniseerd. Het is dus waarschijnlijk dat de business case op basis van de uiteindelijke vormgeving er positiever uitkomt.

Vraag 4

Hoe kijkt u aan tegen het feit dat meerdere projecten – waaronder het Haagse project «The Grace» – die juist zullen zorgen voor een positieve bijdrage aan uw ambitieuze nieuwbouwambitie, nu spaak lopen vanwege uw plannen?²

Antwoord 4

Ieder project kent zijn eigen business case die al dan niet maakt dat een individueel project door verschillende factoren vertraging op kan lopen. Hierbij spelen de specifieke afspraken met de gemeente een rol, maar ook de bouwkosten of de geraamde inkomsten. Deze inkomsten kunnen wijzigen door een veranderend economisch tij of door te anticiperen op de regulering van de middenhuur. Het is moeilijk om één oorzaak zoals de regulering van de middenhuur als oorzaak aan te wijzen die maken dat een project vertraging oploopt.

Vanuit marktpartijen heb ik juist vernomen dat zij behoefte hebben aan duidelijkheid omtrent de vormgeving van de regulering van de middenhuur. Dat is ook de reden geweest dat ik op 14 oktober en op 9 december brieven aan de TK heb gestuurd met een nadere duiding van hoe ik de regulering voor mij zie. Daarnaast heb ik met veel verschillende stakeholders gesproken,

² <https://propertynl.com/Nieuws/Dreigende-regulering-middenhuur-stagneert-project-The-Grace/098214ea-aa90-4873-9a4b-bea4d3531e2c>

waaronder institutionele beleggers en ontwikkelaars. Ik vind het belangrijk dat de nieuwbouw doorgang kan blijven vinden. Daarom ben ik voornemens om een tijdelijke opslag toe te staan voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van maximaal 5% op de maximale huurprijs voor 10 jaar. Dit moet de investeringsruimte vergoten. Uitgangspunt is dat dit geldt voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2025. Daarna acht ik het redelijk dat partijen hebben kunnen anticiperen op de regulering.

Vraag 5

Wat is uw visie op het feit dat uit de praktijk blijkt dat door uw eigen plannen eveneens uw duurzaamheidsambitie in gevaar komt, daar de kosten voor verduurzaming onder uw regels niet meer gehaald kunnen worden uit investeren in de aankoop van oudere woningen met de intentie om te verduurzamen?

Antwoord 5

In mijn brief van 9 december 2022 (Kamerstuk 27 926, nr. 372) heb ik de balans tussen betaalbaarheid en investeringsbereidheid benoemd en vier pijlers aangegeven waarop ik mijn beleid baseer en de maatregelen die ik daarvoor neem. Een van die pijlers is dat ik met de regulering de verduurzaming van huurwoningen wil stimuleren. Om tot deze maatregelen te komen heb ik niet alleen gebruik gemaakt van het genoemde STEC-rapport, maar ook van botsproeven, een onderzoek door Brink, onderzoek op basis van het WoON en onderzoek van ABF. Voor mijn visie wijs ik u dan ook op mijn brief van 9 december 2022 en de maatregelen die ik in mijn brief heb geschetst, waarmee meen ik tot een evenwichtig pakket te zijn gekomen.

Vraag 6

Hoe kijkt u aan tegen de aanzienlijke mogelijkheid dat er – vanwege uw beleid – sprake zal zijn van een grote hoeveelheid gebroken bezit op de gehele woningmarkt, waardoor verduurzamen een nog groter obstakel zal vormen?

Antwoord 6

De rekenvoorbeelden van STEC Group laten zien dat een business case negatief kan worden als de markthuurlen (een stuk) hoger ligt dan de WWS-huur. Een negatieve business case kan ertoe leiden dat woningen niet worden aangekocht of dat woningen worden verkocht. Op basis van deze studie is echter niet te zeggen hoe vaak de business case negatief wordt. In de eerste plaats bestrijd ik daarom uw stelling dat er grote hoeveelheden gebroken bezit zullen zijn doordat beleggers woningen verkopen. En zelfs als dit het geval is, zal het effect op de woningmarkt beperkt zijn omdat de particuliere huurmarkt nu al versnipperd is: ca. 90% van de particuliere beleggers heeft 1–2 woningen in de verhuur.³ Als er al versnippering zou optreden zie ik in de tweede plaats geen nadelig effect voor de verduurzaming. Het is immers goed mogelijk om één of twee afzonderlijke woningen te verduurzamen. Verduurzaming wordt ook dan gestimuleerd doordat het energielabel zwaarder mee zal wegen in het WWS.

Vraag 7

Vindt u ook niet dat uw plannen met betrekking tot de regulering van middenhuur in de praktijk contraproductief blijken? Indien niet, waarom niet?

Antwoord 7

Met de regulering van de middenhuur heb ik gezocht naar een evenwicht tussen het verbeteren van de woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds. Als u het heeft over het feit dat de regulering mogelijk contraproductief zou kunnen zijn, dan ga ik ervan uit dat u doelt op de geluiden in de markt dat er mogelijk uitgepand zal worden. De regulering zal in combinatie met veranderde marktomstandigheden het gedrag van beleggers beïnvloeden. Beleggers kunnen kiezen voor verkoop van woningen als hun business case

³ Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur (cbs.nl)

negatief uitpakt. Door verkoop kan het totaal aantal huurwoningen verminderen en het aantal koopwoningen toenemen. Daarbij hangt het ook af wie de woning uiteindelijk koopt (bijvoorbeeld een middeninkomen die eerder aangewezen was op huur). De wijzigingen (een toename als gevolg van nieuwbouw of een afname door uitponding) in de middenhuursector zal ik monitoren, waarbij ik ook kijk naar de woningen die muteren en bij welke groepen die terecht komen. Daarbij wil ik opmerken dat ik uitponding niet in alle gevallen als een probleem zie, zeker als het huurwoningen betreft die voor een hoge huur in het vrije segment aan worden geboden en na uitponding ofwel terecht komen bij een verhuurder die een middenhuur vraagt ofwel bij een koper met een middeninkomen.

Vraag 8

Wat doet u concreet met de vragen en de zorgen van woningbeleggers in verband met de aangetoonde negatieve effecten van uw plannen met betrekking tot de regulering van de middenhuur?

Antwoord 8

Wanneer het wetsvoorstel in consultatie gaat is er ruimte voor iedereen om zijn of haar zorgen ten aanzien van de regulering kenbaar te maken. In het uiteindelijke wetsvoorstel zie ik in hoeverre ik daar gevolg aan kan geven. Daarnaast spreek ik geregeld beleggers over de regulering, maar ook over de bredere ontwikkelingen op de woningmarkt en hoe wij samen een bijdrage kunnen leveren aan een gezonde woningmarkt.

Vraag 9

Wat is uw reactie op de zorg dat uw beleid ertoe zal leiden dat de toevoer van nieuwe woningen in het middensegment zal afnemen, waardoor de woningnood alleen maar groter wordt?

Antwoord 9

Zie het antwoord op vraag 4.