



Aan MinVRO
Van Directie WN

nota

Verzending Kamerbrief Eerste contouren regulering
middenhuur

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2022-0000559323

Datum
12 oktober 2022

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
1

Aanleiding

De brief waarin u de eerste contouren van de middenhuurregulering nader toelicht is afgelopen dinsdag in de RFL behandeld en staat op de agenda van de MR van 14 oktober. Na instemming van de MR kan de brief aan de TK worden verzonden.

Geadviseerd besluit

Graag uw akkoord op het verzenden van de brief na instemming van de MR.

Kern

- De brief is na uw akkoord behandeld in de RFL. De RFL heeft ingestemd met de brief, mits duidelijker in de brief wordt gezet dat we na invoering monitoren of de regulering het aanbod aan middenhuur niet te veel doet laten teruglopen. In de brief hebben we op twee plekken benoemd dat we na invoering zullen monitoren hoe het aantal verkopen van huurwoningen en de nieuwbouw van middenhuurwoningen zich ontwikkelt.
- Tijdens de interdepartementale afstemming van de brief werd duidelijk dat de paragraaf over de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging verwarring bij departementen veroorzaakte. De departementen vroegen zich af of hetgeen dat we in deze brief benoemen hetzelfde is als de aanpassing van Wet Nijboer welke afgelopen vrijdag naar buiten is gecommuniceerd. We hebben daarom in deze paragraaf uitgelegd dat Wet Nijboer tot mei 2024 geldt en dat in het kader van de middenhuurregulering moet worden bepaald wat hierna de maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment is.

Toelichting

- In het debat van 29 september jl. heeft u de eerste contouren van de middenhuurregulering al naar buiten gebracht. U heeft aangegeven om deze contouren zo snel mogelijk aan de TK te sturen.
- De brief geeft een korte probleemschets. Vervolgens wordt uitgelegd dat we op een deel van de elementen al duidelijkheid kunnen geven, maar dat er ook een deel is waar pas duidelijkheid over kan komen nadat de (meeste) aanvullende onderzoeken zijn afgerond. Dit is in november.
- De volgende duidelijkheid wordt geboden:
 1. De bovengrens van de regulering komt rond de 187 punten te liggen, wat overeenkomt met ongeveer 1.000 euro (prijspeil januari 2022). De precieze grens wordt bepaald als duidelijk is hoe het WWS wordt aangepast. Met deze grens verwachten we dat er voldoende

middenhuurwoningen beschikbaar komen om te voldoen aan de behoefte aan middenhuur, zeker omdat er ook vol wordt ingezet op de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.

Onze referentie

2022-0000559323

Datum

12 oktober 2022

2. De huidige schaarste maakt dat deze huurprijsbescherming noodzakelijk is. Periodiek wordt de wet geëvalueerd en getoetst op noodzakelijkheid.
3. De regulering gaat gelden voor nieuwe huurcontracten.
4. De maximale jaarlijkse huurprijsstijging wordt bij wet vastgelegd en werkt daarmee anders dan in het huidige gereguleerde segment. Met Fin, EZK en investeerders zullen we kijken wat een werkbaar systeem is voor de lange termijn.
5. We kijken met gemeenten naar een vorm van toewijzing, zodat de gereguleerde woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.
6. We bekijken de mogelijkheden om het WWS te moderniseren zodat deze beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuur. Daarbij kijken we onder meer naar een algehele prijsopslag op het WWS voor het middenhuursegment, het aanpassen van de cap op de WOZ-waarde, de buitenruimte en de waardering van duurzaamheid in het WWS. De nog lopende onderzoeken gaan uitsluitsel geven over hoe we het WWS kunnen aanpassen en of er een algemene prijsopslag nodig is.
7. Met investeerders, ontwikkelaars en gemeenten voeren we overleg over de vraag hoe we omgaan met reeds gemaakte lokale afspraken. Hierbij is het belangrijk dat het systeem voor de huurder begrijpelijk blijft en er een landelijk gelijk niveau van bescherming moet gaan gelden.

Krachtenveld

- Voor behandeling in de RFL hebben stakeholders (Woonbond, VNG, IVBN, Neprom, Vastgoed Belang, Aedes) een feitelijke check gedaan. Enkel feitelijke onjuistheden zijn aangepast in de versie van de brief die aan de RFL is gestuurd.
- Het gros van de opmerkingen zag toe op de standpunten van de partijen. Zo gaf de Woonbond onder andere aan de positie van de huurder te beperkt terugkwam, terwijl de IVBN juist aangaf dat de nieuwbouw en verduurzamingsopgave niet voldoende naar voren kwam. Ook benadrukken ze het WWS inmiddels is geïndexeerd waardoor niet 187 punten, maar 182 punten correspondeert met 1.000 euro. Dit ondervangen we door te zeggen dat de grens "ongeveer correspondeert met 1.000 euro". In de nadere uitwerking zullen we bepalen hoe we omgaan met de indexatie. Vastgoed Belang gaf onder andere aan dat zij de brief te veel gericht vinden op de institutionele belegger en te weinig aandacht is voor het belang van de particuliere beleggers en het risico dat zij massaal huurwoningen gaan verkopen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
-------------------	-------------	-------------------

1	Kamerbrief Eerste contouren regulering middenhuur	
---	--	--

Onze referentie
2022-0000559323

Datum
12 oktober 2022