Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

minister Hugo de Jonge
Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
18 oktober 2022
kenmerk
22.487
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: aangekondigde regulering vrije sector

Geachte minister De Jonge, geachte Kamerleden,

Bij deze reageert de Woonbond op de brief van de minister (kenmerk 2022-0000559330 d.d. 14 oktober 2022) over het reguleren van huurwoningen tot circa 1.000 euro en het aanpassen van het Woningwaarderingsstelsel (WWS).

Samenvattend is de Woonbond zeer teleurgesteld in het proces waarmee de huidige uitkomst tot stand is gekomen, ontevreden met de gekozen grens van 1.000 euro en ernstig bezorgd over de voorgenomen plannen van de minister waarmee de huurprijsbescherming via het WWS wordt uitgekleed.

Proces (onderzoek)
Prinsjesdag 2021 kondigde de voormalig minister Kajsa Ollongren aan dat er nader onderzoek gedaan zou worden naar de gewenste vorm van regulering van de vrije sector. Hierbij werd ook een aanzienlijk aantal onderzoeken gepubliceerd. Voorts werd geconcludeerd dat er nog nader onderzoek noodzakelijk was voordat er nadere besluitvorming kon plaats vinden. Daarom werden zogenaamde 'botsproeven' aangekondigd. In het coalitieakkoord (d.d. 10 januari 2022) stond de volgende aankondiging: "middenhuurwoningen krijgen een vorm van huurprijsbescherming, waarbij er een balans gevonden moest worden tussen betaalbaarheid en de mogelijkheid om rendabel te blijven investeren."

Recent mocht de Woonbond de voorlopige resultaten inzien van de zogenaamde 'botsproeven'. We waren benieuwd naar de resultaten. Tot onze teleurstelling bleken deze onderzoeken veredelde interviews met commerciële verhuurders zonder enige feitelijke onderbouwing en onderzoek naar de gepresenteerde claims. Er werd dan ook geconcludeerd dat nader onderzoek en overleg noodzakelijk was om tot een oordeel te komen.

Tot onze niet geringe verbazing maakte de minister echter op 29 september jongstleden een besluit bekend waarin hij aankondigde dat hij voornemens is de vrije sector tot circa 1.000 euro (187 punten) te reguleren en hierbij de WOZ-cap aan te passen om de invloed van de WOZ-waarde te vergroten. Een voorgenomen besluit dat niet wordt onderbouwd door onderzoek dan

wel feiten. In de brief laat de minister opnieuw weten met onderzoeken, naar onder andere de investeringsbereidheid, te komen. Het is erg vreemd dat de conclusie (reguleren tot € 1.000,- en het WWS moet op de schop om hogere maximale huurprijzen mogelijk te maken) al is getrokken wanneer de onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd.

Effect op de betaalbaarheid
Volgens de Woonbond is het een belangrijk misverstand dat het uitbreiden van het woningwaarderingsstelsel (WWS) leidt tot *betaalbare* huren. Het WWS reguleert primair *excessieve* huren, dat is een belangrijk nuanceverschil. Het uitbreiden van het WWS is zodoende eerder een noodzakelijke maar minimale stap voorwaarts dan de heilige graal. Zo verhuren corporaties gemiddeld genomen op zo'n 70 procent van de maximaal toegestane huur (het zogenaamde streefhuurpercentage). Het huidige WWS maakt ook al in de gereguleerde sector een hoge huurprijs voor kleine woningen mogelijk, vooral wanneer deze in een gebied zijn gelegen met een relatief hoge WOZ-waarde.

Bij het doortrekken van het WWS naar 250 punten (omstreeks 1.350 euro huur) neemt het aantal gereguleerde woningen toe met 470.000, maar hiervan heeft slechts een klein deel een huurprijs boven het dan geldende maximum (160.000 woningen). Zelfs bij het doortrekken naar 250 punten is bij het overgrote deel van de vrije sectorhuurwoningen de huidige huur dus toegestaan en is er geen impact op de betaalbaarheid. Wel zijn er minder woningen met een veel te hoge huur gezien de kwaliteit van de woning en betere rechtsbescherming voor de huurder via de Huurcommissie. Het heeft dus een positief effect op de betaalbaarheid, maar maakt niet alle huren betaalbaar.

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

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

Bron: WoON2018

Bron: "Aanvullende cijfers reguleren vrije huursegment op basis van het WWS"

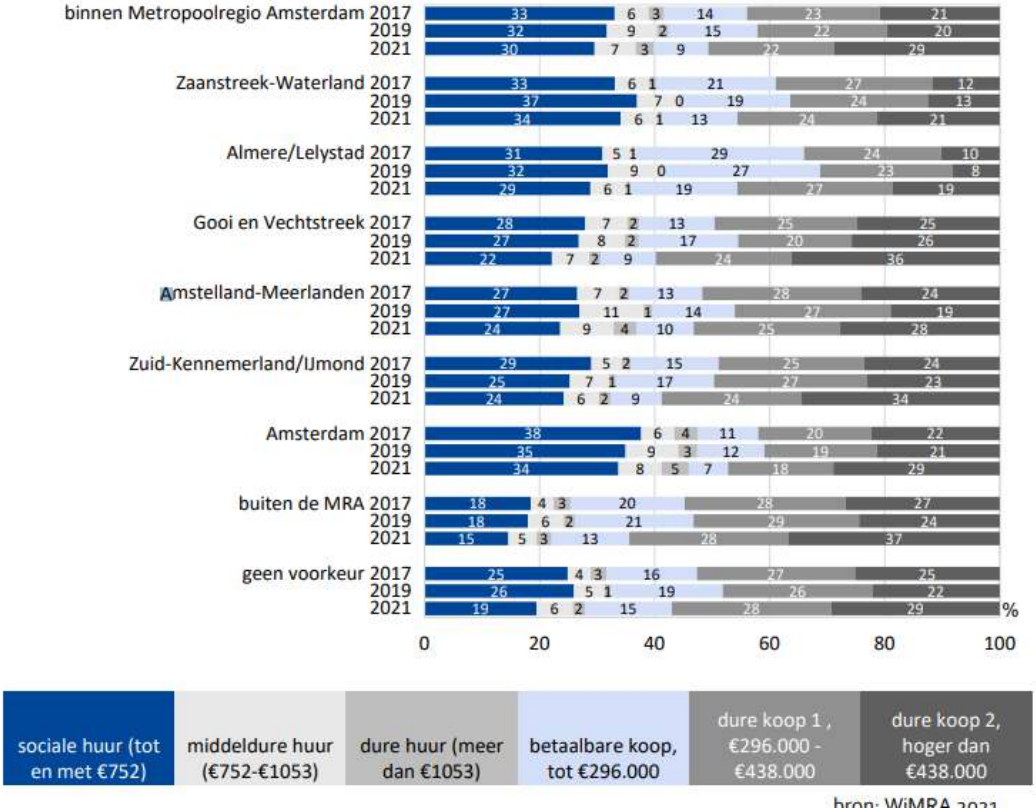
Zittende huurders
De minister lijkt voornemens de regelgeving alleen van toepassing te verklaren op nieuwe verhuringen. Dat betekent dat zittende huurders vooralsnog niets hebben aan een uitbreiding van het WWS. Zij dienen eerst te verhuizen naar een andere woning om hier mogelijk profijt van te hebben. Naar ons oordeel kan juist met gedegen onderzoek de juridische proportionaliteit, nut en noodzaak van de uitbreiding van het WWS worden aangetoond, waarmee de gewijzigde wetgeving ook van toepassing verklaard kan worden ten aanzien van zittende huurders. De Woonbond roept de minister dan ook op alsnog te overwegen ook zittende huurders onder de nieuwe wetgeving te brengen.

Effect op doorstroming
Woningen met een huurprijs van circa 750 euro tot 1.000 euro kunnen volgens de Woonbond een belangrijke rol vervullen op de Nederlandse woningmarkt. In de eerste plaats is de Woonbond een voorstander van een brede gereguleerde sector waar plaats is voor een grote diversiteit aan inkomensgroepen. Hierbij nemen wij voorbeeld aan de situatie in Wenen waar goed verdienende en kwetsbare groepen samenwonen in dezelfde complexen en buurten tegen betaalbare huren. De Woonbond is dan ook primair voorstander van hogere inkomensgrenzen van sociale huur om te zorgen voor bredere toegang, dan het huisvesten van middengroepen in de vrije sector.

Desalniettemin kan de vrije sector een belangrijk substituut vormen voor de koopsector en uitstroom vanuit de sociale sector. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hoe zwakker de regulering van de vrije sector is, hoe minder aantrekkelijk vrije sector huur is. Dat zien we ook terug in woonwensenonderzoeken. Zo blijkt uit het onderzoek ‘Wonen in de MRA 2021’ dat slechts 7 procent middeldure huur aanmerkt als gewenst woonsegment. Eveneens is de verhuisgeneigdheid binnen de groep vrije sector huurders in de MRA extreem hoog. 51 procent van de huurders bij een particuliere vrije sector verhuurder wil binnen twee jaar verhuizen en 34 procent misschien. De vrije sector is momenteel dan ook meer een vluchtheuvel dan een alternatief waar woningzoekenden intrinsiek enthousiast over zijn.

De voorgenomen regulering behoudt de huidige status quo. Dit betekent dat de vrije sector geen overtuigende rol kan spelen voor doorstroming uit de sociale sector en als substituut van de koopsector. Naar het oordeel van de Woonbond lijkt daarmee een oplossing van de wooncrisis niet reëel, wanneer huidige marktmechanismes de basis blijven van overheidsbeleid.

Figuur 6.5 Gewenst woonsegment per gewenste deelregio, doorstromers MRA, 2017-2021 (%)



Bron: WiMRA 2021

Bron: [WiMRA 2021]

Effect op nieuwbouw

De effecten op nieuwbouw zijn vooralsnog lastig te toetsen daar het voorgenomen besluit niet is onderbouwd met onderzoek dan wel enige vorm van feitelijkheid. De Woonbond ziet natuurlijk het belang van nieuwbouw, maar wel alleen als er woningen worden opgeleverd die voor woningzoekenden een kwalitatief hoogwaardige woning opleveren voor een betaalbare huurprijs. En er een garantie is dat huurwoningen niet veel te duur zijn voor de kwaliteit van de woning. Huurders en woningzoekenden hebben geen baat bij meer duurdere woningen van slechte kwaliteit.

De Woonbond merkt wel op dat de meeste gronden worden gewaardeerd volgens een zogenaamde residuele grondwaardeberekening. Wanneer er sprake is van een verminderde toekomstige opbrengsten door regulering daalt zodoende de grondprijs volgens deze systematiek, het zijn dan ook vooral grondeigenaren die moeten afboeken op de waarde van hun grondprijzen. Wanneer de financiële opbrengst van een gebiedsontwikkeling onrendabel wordt kunnen gemeenten al gebruik maken van de Woningbouwimpuls (WBI). Wanneer uit onderzoek was gebleken dat dit niet afdoende was, kon middels aanpassing van deze subsidiering ook de nieuwbouw gestimuleerd blijven worden. De Woonbond heeft er verscheidene keren op gewezen dat de beschikbare financiële middelen voor gebiedsontwikkeling (de WBI) geenszins aansluiten bij de geconstateerde tekorten (Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, Rebel april 2021). Het afzwakken van regulering is dan ook geen oplossing voor het gebrek aan financiële middelen voor nieuwbouw vanuit het Rijk.

Ook dient opgemerkt te worden dat de rol van de bouw van vrije sector huurwoningen in de nieuwbouw vooralsnog relatief beperkt is en dat corporaties inmiddels ook meer ruimte hebben om in dit segment te acteren door het voorlopig buitenwerking stellen van de zogenaamde markttoets. De vrije sector is de afgelopen jaren vooral gegroeid door beleggers die koopwoningen opkochten als beleggingsobject. Juist hierom is het van belang om een scherp onderscheid te maken tussen de effecten van regulering op de bestaande voorraad en de effecten op nieuwbouw.

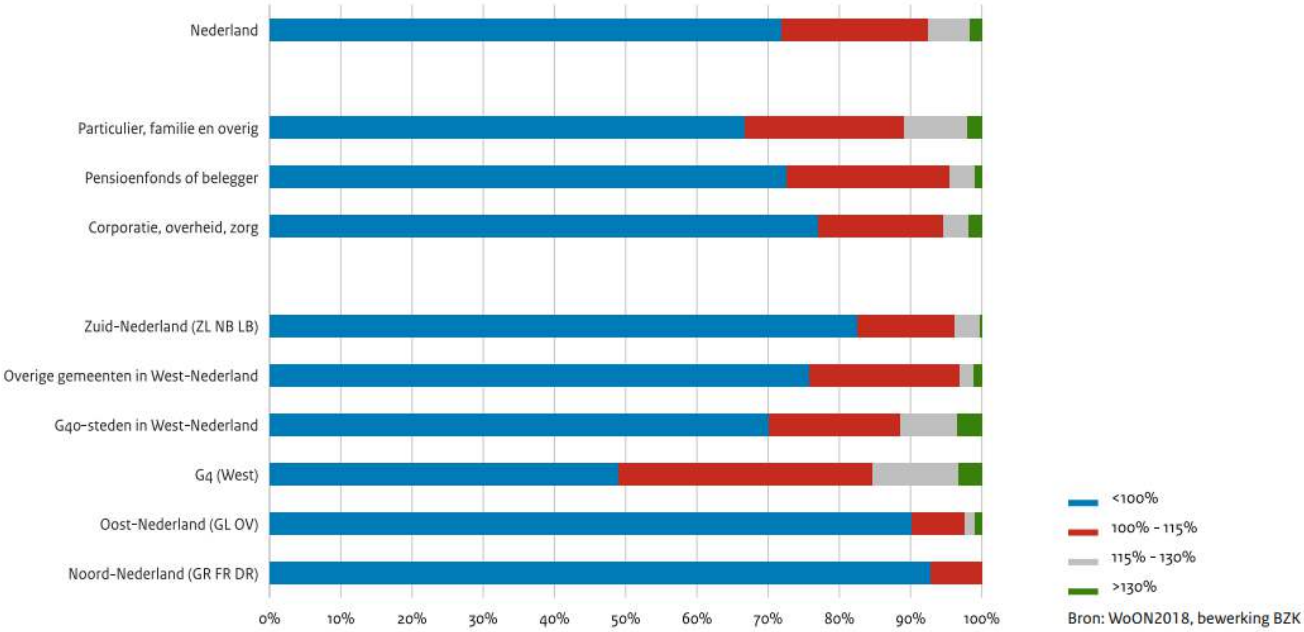
Invloed WOZ-waarde en aanpassen WWS
In de brief wordt een reeks aan potentiële verslechteringen van het WWS genoemd, waaronder het aanpassen van de invloed van de WOZ-waarde, een algehele opslag voor middenhuur, de nog hogere waardering van gangbare energielabels en van buitenruimtes. Hiermee wordt potentieel op destructieve wijze afbreuk gedaan aan het woningwaarderingsstelsel en enige vorm van uitbreiding van regulering volledig tenietgedaan. De Woonbond maakt zich dan ook grote zorgen over deze aankondiging. De voorgestelde wijzigingen leiden niet alleen tot een zwakkere regulering van de middenhuur, maar ook tot een slechtere bescherming van het reeds gereguleerde segment. Ook daar zullen de aangekondigde maatregelen leiden tot hogere huurprijzen.

De combinatie van een relatief kleine verhoging van het gereguleerd aantal punten en de verslechteringen van het WWS zorgt ervoor dat er uiteindelijk amper uitbreiding is van de regulering. De woningen met een huur hoger dan toegestaan bij uitbreiding van het WWS zijn namelijk primair gelegen in gebieden met een relatief hoge WOZ-waarde. Zo bleek uit eerder onderzoek dat in de G4 circa 50% van de huurwoningen een huur hoger heeft dan toegestaan volgens het WWS. Met de voorgenomen aankondiging worden deze excessieve huren feitelijk gelegaliseerd onder het WWS.

Het is opmerkelijk dat de huidige WOZ-cap, die na jarenlang discussie pas uiterst recent is ingegaan (te weten 1 mei 2022), alweer ter discussie staat. Waarbij de bescherming van de huidige cap al tamelijk zwak te noemen is, met bijvoorbeeld uitzonderingen van kleine nieuwbouw in COROP-regio’s Amsterdam en Utrecht.

Juist in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt is naar oordeel van de Woonbond regulering noodzakelijk. Zodat betaalbare huurwoningen, conform kwaliteit, een kracht zijn tegen de markt in, in plaats van dat de huurprijs het resultaat is van marktmechanismes. We hopen dat de minister van Volkshuisvesting een systeem dat bedoeld is om te beschermen tegen uit marktdruk voortkomende hoge huurprijzen niet verloren laat gaan om aan de wensen van de markt tegemoet te komen.

Figuur 4.13 *Huurwoningen in het middensegment naar WWS-percentage, regio en verhuurder*



Vervolg

De Woonbond roept de Minister en Kamerleden op om in overleg te treden hoe de vormgeving van de regulering en beter overheidsbeleid kan bijdragen aan een volwaardige huursector voor middengroepen, waarbij nieuwbouw van woningen wordt gerealiseerd die zorgen voor doorstroming en een volwaardig substituut vormt voor de koopsector. Een woningwaarderingsstelsel dat huurders blijft beschermen tegen excessieve prijzen door een duidelijk verband tussen de kwaliteit van de woning en de maximale huurprijs dient daarbij het uitgangspunt te zijn. Het voorgenomen besluit zoals recent is gecommuniceerd voldoet hier niet aan.

Met vriendelijke groet,

Zeno Winkels
Algemeen directeur