

## Resultaten botsproeven

De afgelopen periode zijn er 'botsproeven' geweest in drie gemeenten, namelijk Utrecht, Zwolle en Doetinchem. Dit hield in dat er meerdere gesprekken zijn geweest met verschillende lokale partijen waarbij gesproken is over de gevolgen van het reguleren van middenhuur. 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. De botsproeven in deze drie gemeenten zijn niet een-op-een door te vertalen naar heel Nederland, omdat de uitdagingen ook per gemeente verschillen. Ook zijn de gegevens van alle partijen in de betreffende gemeenten niet volledig, dus is vooral een indicatief beeld verkregen. Door in verschillende gemeenten met betrokkenen in gesprek te gaan, is waardevolle informatie opgehaald.

Hieronder wordt puntsgewijs de opgehaalde opmerkingen en aandachtspunten van de verschillende partijen weergegeven. Hierbij zijn de belangrijkste punten die partijen hebben ingebracht opgenomen, zonder daar een oordeel of reactie op te geven. Deze punten zijn belangrijke aandachtspunten in het traject om tot de regulering van middenhuur te komen. Op het moment dat de regulering besproken is in de botsproeven was nog niet bekend wat de bovengrens van de regulering zou gaan worden. Daarom zijn scenario's besproken van regulering met een bovengrens tussen de € 1.000 en € 1.350 euro.

### Cijfermatige resultaten

*NB: Zoals hierboven aangegeven zijn de cijfers niet altijd een-op-een vergelijkbaar en er is geen controle op de representativiteit. Deze cijfers zijn daarom vooral indicatief.*

#### *Utrecht*

- Een groot deel van de woningen in Utrecht in het middensegment wordt voor meer dan het WWS-maximum verhuurd (gemiddeld ca 90% bij puntengrens van 187 zonder opslag).
- Van particuliere beleggers hebben we inzicht gekregen in de effecten van 11 woningen. Hiervan werden bij tien woningen boven het WWS-maximum aangeboden. Deze woningen van particuliere beleggers bevinden zich vaker in het stadscentrum wat qua locatie veelal erg gewild is. Kanttekening is dat we van 3 particuliere beleggers gegevens hebben en dit dus niet representatief is.
- Het bezit van woningen van institutionele beleggers die boven het WWS-maximum worden verhuurd wordt gemiddeld tot 25% goedkoper<sup>1</sup>. Wel zijn er (grote) verschillen tussen de beleggers. Bij de ondervraagde particuliere beleggers wordt het bezit gemiddeld 33% goedkoper.
- In Utrecht heeft de cap op de WOZ-waarde een beperkt effect omdat de WOZ-waarde in de meeste gevallen al niet meer dan 33% meetelt in de puntentelling. Wel geven partijen aan dat de cap in Amsterdam een groot effect heeft.
- De opslag zorgt ervoor dat huren minder naar beneden gaan. Een opslag van 15% geeft logischerwijs meer ruimte aan de verhuurder dan een opslag van 5%. Desondanks zijn er met een opslag van 15% nog steeds woningen die (fors) naar beneden gaan.
- Particuliere beleggers zien bij regulering dat de huurprijs zo fors naar beneden gaat dat werd aangegeven dat voor hen uitponden de enige optie is omdat de cashflow voor hun negatief wordt. Een opslag van 15% maakt daarin geen verschil. Dit komt door de grote daling in huurprijs en de hoge lasten die zij dragen.

#### *Doetinchem en Zwolle*

---

<sup>1</sup> Binnen de woningen die een te hoge huurprijs hebben, is er ook sprake van variatie. En ook tussen de portfolio's is er variatie.

- Voor Zwolle is er een beperkt aantal cijfers aangeleverd. Gemiddeld moet in Zwolle (bij de partijen die dit hebben aangeleverd) circa 84% van de woningen in prijs omlaag bij een regulering met een puntengrens van 187 en zonder een opslag. In Doetinchem zijn er beperkte effecten.

Kwalitatieve aandachtspunten die bij de botsproeven zijn aangegeven.

*NB: zoals hierboven aangegeven zijn hieronder de aandachtspunten die weergegeven die zijn opgehaald bij partijen. Er is voor gekozen om bij deze aandachtspunten geen reactie op te nemen, juist om het een weergave te laten zijn van de punten opgehaald bij de botsproeven. Zoals hierboven aangegeven was bij de botsproeven nog niet duidelijk wat de bovengrens en andere invullingen van de regulering zou zijn. Onderstaande aandachtspunten zijn daarom breed, omdat hierbij bijvoorbeeld ook rekening werd gehouden met de variant van de meest vergaande regulering (tot een grens van € 1.350).*

*Algemeen*

- Partijen geven aan dat regulering er sowieso voor gaat zorgen dat **het aanbod kleiner wordt**. Partijen waarschuwen dat er daarmee de regulering een averechts effect heeft en dat de doelstelling (meer betaalbare huurwoningen) niet bereikt wordt. Nieuwbouwprojecten staan door een combinatie van gestegen bouwkosten, de oplopende rente en de nog onduidelijke regulering al on hold. Onzekerheid van de regulering hierbij zorgt ervoor dat beleggers spreken over een 'perfect storm'. Ook zullen bestaande huurwoningen worden uitgepand. Het uitpanden zorgt weliswaar voor meer koopwoningen, maar maakt de krapte op de huurwoningmarkt enkel groter.
- Het is van belang dat er **duidelijkheid** en **stabiliteit** komt. De onduidelijkheid over hoe de regulering eruit komt te zien, maakt dat projecten nu al worden stilgelegd of uitgesteld.
- Er moet duidelijkheid komen over hoe de huurprijsregulering **zich verhoudt** tot **reeds gemaakte afspraken** met **gemeenten** over nieuwbouwprojecten. Institutionele beleggers roepen op om hier het overgangsrecht te gebruiken, zodat reeds gemaakte afspraken niet doorkruist worden.
- Institutionele beleggers zien graag dat **nieuwbouw** als geheel wordt **uitgezonderd** van de regulering, zodat hier geen extra belemmeringen bij de nieuwbouwopgave ontstaan. Overigens is er in de bestaande bouw ook een **verduurzamingsopgave** die wordt belemmerd door de regulering. Verduurzamingen zijn straks niet meer rendabel geven de partijen aan.
- De regulering zorgt ervoor dat investeerders gaan kijken hoe je zo optimaal mogelijk een woning kan bouwen (residuele plattegrondberekening). Deze woningen **sluiten** waarschijnlijk **niet aan** bij de **behoefte**. Investeerders hebben ruimte nodig om te kunnen zorgen voor een goede match tussen vraag en aanbod.
- De overheid moet naar het **brede plaatje** kijken (gestegen bouwkosten, gestegen rente, al reeds verschillende die beleggers raken maatregelen genomen).
- Kijk ook naar **flankerend beleid** om nieuwbouw mogelijk te maken, zoals een Btw-verlaging of gerichte subsidie.
- Het verlies zit hem niet enkel in het verlies van huuropbrengsten, ook het **vastgoed zelf** wordt **minder waard**.
- Indien de woning met **vreemd vermogen** gefinancierd is, kan de regulering ook impact hebben op de **risicoweging** en daarmee de te **betalen rente**.
- Het **jaarlijks kunnen verhogen** van de huren is essentieel voor een haalbare businesscase. Hierbij wordt het kunnen verhogen met minimaal inflatie al uitgangspunt genoemd.
- Regulering van de middenhuur raakt het pensioen van Nederlanders. Voor veel ZZP-ers is de woningbelegging hun **pensioeninkomsten** die direct wordt aangetast door de regulering. Daarnaast investeren institutionele beleggers met de pensioengelden van pensioenfondsen. Regulering zorgt voor **kapitaalverdamping** en heeft dus effect op de pensioenen van Nederlanders.
- Een quick win om meer woningaanbod te krijgen is door soepeler om te gaan met regels omtrent **splitsen** en **woningdelen**. Gemeenten kunnen hierop worden aangespoord.

- De focus in het coalitieakkoord ligt op het zorgen dat institutionele beleggers kunnen blijven investeren. Er is geen aandacht voor **particuliere beleggers**, terwijl deze circa een half miljoen woningen verhuren. Dit is veel meer dan institutionele beleggers verhuren. Hun **bijdrage** moet **niet worden onderschat**.

#### *Woningwaarderingstelsel*

- **Luxe afwerking** wordt onvoldoende meegenomen in het WWS.
- **Deelvoorzieningen** zitten niet in het WWS, maar kunnen ook niet als servicekosten worden verrekend.
- De **energetische staat** van de woning wordt onvoldoende meegenomen in het WWS, voornamelijk bij het verder verbeteren van al relatief energiezuinige woningen.
- De **locatie** wordt onvoldoende meegenomen in het WWS. Voor locatie wordt nu enkel naar de cap op de WOZ-waarde gekeken, terwijl er meer manieren zijn om locatie zwaarder mee te laten wegen.
- De **WOZ-waarde** wordt pas **na oplevering bekend**.
- Het WWS geeft geen punten voor een **Gemeentelijk Monument** (wel voor een Rijksmonument), terwijl je deze woningen niet zomaar kunt verbeteren.
- Aanpassing van de **WOZ-waarde** in het WWS en het hanteren van een **opslag** is nodig voor een haalbare businesscase. De **maatvoering** (hoogte) ervan is hierin erg belangrijk.

#### *Toewijzing*

- Welwillendheid om woningen toe te wijzen aan middeninkomens, mits de woningen **niet** (tijdelijk) **leeg komen te staan** hierdoor.
- Bij **nieuwbouw** kan **'getrapt'** worden gezocht naar een huurder om leegstand te voorkomen.
- Partijen hanteren doorgaans geen maximumvereisten, maar wel minimumvereisten. Deze minimumeisen borgen dat huurders geen betaalproblemen krijgen. Zorg ervoor dat de **doelgroep** met alle vereisten **niet te klein** wordt.
- Een **vergunningstelsel** is mogelijk **tijdrovend**. Er moet aandacht voor zijn dat de uitgifte van vergunningen snel kan (gemeenten moeten hier capaciteit/middelen voor krijgen). Dit is ook nodig voor een goede handhaving.
- Belangrijk om ook na te denken over hoe je **scheefhuurders** tegengaat.