

Vergaderjaar 2018–2019

**34 652**

## **Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage**

**F**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2019

Zoals toegezegd<sup>1</sup>, stuur ik u een afschrift van de brief «Mensen met een middeninkomen» aan de Tweede Kamer met daarin de uitwerking van de noodknop middenhuur.

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

<sup>1</sup> Toezegging Eerste Kamer, nummer T02576.

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2019

Eén op de vijf huishoudens in Nederland heeft een middeninkomen<sup>2</sup>. Dat zijn bijvoorbeeld starters, gezinnen met jonge kinderen of ouderen. Een deel van deze groep heeft in gebieden waar krapte op de woningmarkt is, zoals in de grote steden, moeite om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Daarom is de afgelopen tijd de aandacht voor hun positie op de woningmarkt terecht gegroeid. Uw Kamer vraagt ook met enige regelmaat aandacht voor de mogelijkheden van politieagenten, docenten en tandartsassistenten om een geschikte woning te vinden. Daarom heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over deze groep mensen en hun kansen op de woningmarkt.

De vrijheid van mensen met een middeninkomen om te kiezen voor de plek waar zij willen wonen is beperkt. Specifiek in de steden is deze ruimte beperkt en komen zij minder snel aan een woning. Wanneer deze groep niet meer in de stad terecht kan, neemt de diversiteit er af. Dit kan druk zetten op de sociale cohesie. Bovendien kunnen er tekorten ontstaan in bepaalde beroepsgroepen doordat zij zich niet meer kunnen vestigen in de stad. Dit vind ik onwenselijk.

De kansen voor mensen met een middeninkomen om een geschikte woning te vinden moeten verbeterd worden. Het is belangrijk dat zij toegang hebben en houden tot de stad. Daarom moeten er woningen gebouwd worden en moeten deze woningen terechtkomen bij de huishoudens met een middeninkomen. Daar heb ik al verschillende dingen voor gedaan en ik blijf mij daarvoor inzetten. Daarbovenop komt dat we moeten zorgen dat de woningen voor hen ook betaalbaar blijven, zodat ze niet alleen nu, maar ook in de toekomst betaalbaar en prettig kunnen wonen. Kortom – we moeten woningen bouwen, bestemmen en betaalbaar houden voor deze groep.

### *Leeswijzer*

Met deze brief schets ik de positie van mensen met een middeninkomen op de huidige woningmarkt en de problemen waar zij tegenaan lopen. Vervolgens zal ik ingaan op de maatregelen die ik al heb genomen voor deze groep. Tot slot, presenteer ik drie maatregelen die de betaalbaarheid voor deze huishoudens zouden kunnen verbeteren.

### **Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt**

#### De situatie

De prijzen van koopwoningen en de huren in de vrije sector zijn de afgelopen periode hard gestegen, zeker in gebieden met schaarste op de woningmarkt. Het vinden van een betaalbare woning wordt daardoor lastiger. Met name wanneer er schaarste ontstaat in een prijscategorie woningen waar veel mensen van afhankelijk zijn. Een deel van de groep middeninkomens heeft, door het gebrek aan woningen in het segment dat bij hun inkomen past, minder kans op de woningmarkt of is genooddaakt om een steeds groter deel van hun inkomen aan hun woning te besteden.

<sup>2</sup> een belastbaar inkomen tussen de 38.000 euro en 54.000 euro per jaar, gebaseerd op de definitie van het Planbureau voor de leefomgeving.

Huishoudens met een laag inkomen kunnen een woning huren bij een woningcorporatie, waar de prijzen en de prijsstijgingen gereguleerd zijn. Daardoor hebben zij minder last van prijsontwikkelingen in de markt. Huishoudens met een hoog inkomen hebben meer mogelijkheden om aan een woning te komen, omdat zij meer kunnen betalen of meer zekerheid kunnen bieden. Mensen met een middeninkomen verdienen daarentegen te veel voor de sociale sector van woningcorporaties, terwijl de sterk stijgende huizenprijzen in krappe woningmarkten ervoor zorgen dat ze de koop- en huurwoningen in de vrije sector steeds minder vaak kunnen betalen. Het gereguleerde segment van particulieren is dan een optie, maar ook daar is concurrentie door hogere inkomens. Deze mensen vallen daardoor tussen wal en schip.

#### De middeninkomens – wie zijn het en waar wonen ze?

Circa 1,6 miljoen huishoudens behoren tot de groep middeninkomens (21 procent van alle huishoudens). Op landelijk niveau woont het grootste gedeelte, bijna 70 procent, van deze groep in een koopwoning. Ongeveer één derde woont in een huurwoning, dat zijn een half miljoen huishoudens. Ongeveer een kwart van de huurders met een middeninkomen woont nu in een middenhuurwoning – een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000.

De mensen met een middeninkomen verschillen sterk in woonbehoefte en de betaalruimte die zij hebben voor die woning. Deze behoefte is bijvoorbeeld afhankelijk van beroep, opleiding, huishoudtype, levensfase en de inkomenspositie, maar ook de fiscale regelingen waar men toegang tot heeft<sup>3</sup>. De woningen die zij zoeken, zijn daardoor zeer divers in gewenste ruimte, kwaliteit en prijs. Een belangrijk deel van deze groep kan zich dan ook redden binnen het bestaande aanbod, zoals mensen met een koopwoning, maar dat geldt niet voor iedereen.

Binnen de middeninkomens kunnen drie groepen worden onderscheiden: de lage middeninkomens (ongeveer € 38.000 tot € 42.500)<sup>4</sup>, de middenmiddeninkomens (ongeveer € 42.500 tot € 48.500) en de hoge middeninkomens (ongeveer € 48.500 tot € 54.000). Deze groepen verschillen in de betaalruimte die zij hebben voor hun woning. Gemiddeld genomen kan 72 procent van alle huishoudens met een middeninkomen een woning boven de liberalisatiegrens betalen. Dat betekent dat zij een vrije sector huurwoning – dus boven de liberalisatiegrens – goed kunnen betalen. Deze betaalruimte verschilt zoals gezegd per huishouden, bijvoorbeeld op basis van het precieze inkomen, het huishoudtype en de levensfase.

Mensen met een middeninkomen begeven zich regionaal in andere segmenten van de woningmarkt. Zo zijn de huurders met een middeninkomen vooral te vinden in de stedelijke gebieden, en is het eigenwoningbezit het hoogst in de niet-stedelijke gemeenten en regio's. Dit is te verklaren doordat de niet-stedelijke gemeenten vaker een meer ontspannen woningmarkt hebben. Huizenprijzen liggen daardoor lager, waardoor kopen voor mensen met een middeninkomen beter bereikbaar is. Zo kunnen zij in de minder stedelijke gebieden eerder kiezen tussen koop of huur, terwijl in de stedelijke gebieden voor dezelfde inkomensgroep dit niet het geval is.

<sup>3</sup> PBL Middeninkomens op de Woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld, 2017

<sup>4</sup> Inkomensgrenzen zijn gebaseerd op inkomensindeling in PBL Middeninkomens op de Woningmarkt en aangepast aan het prijspeil van 2019.

## **Problemen van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt**

Uit voorgaande analyse blijkt dat mensen met een middeninkomen een zeer gemêleerde groep zijn en dat de meerderheid van deze groep een woning in de vrije koop of huursector goed kan betalen. Daarmee is nog niet gezegd dat die woningen er ook zijn. Daartegenover staat dat er ook specifieke groepen met een middeninkomen zijn die wel een betaalbaarheidsprobleem in de vrije sector hebben.

### *Beschikbaarheid van betaalbare woningen*

Om ergens te kunnen wonen, moeten er ten eerste woningen zijn. Sinds 2012 is het middenhuursegment met 59% gegroeid.<sup>5</sup> Hoewel er veel woningen bijgekomen zijn, is de vraag nog verder gestegen. Uit onderzoek van ABF blijkt dat er tot 2030 nog eens 74.000 middenhuurwoningen bijgebouwd moeten worden om te kunnen voldoen aan de vraag in dit specifieke segment.<sup>6</sup> Dat komt overeen met ongeveer 20% van de bestaande voorraad middenhuurwoningen die bijgebouwd moet worden. Deze vraag richt zich in hoge mate op de stedelijke regio's, dat maakt deze toevoeging een grotere opgave. Doordat de vraag groter is dan het aanbod, blijven de prijzen stijgen. De prijzen in het middenhuursegment stijgen door, waardoor het risico bestaat dat deze woningen naar het dure segment gaan.

Beschikbaarheid houdt niet op bij het aantal woningen. Die woningen moeten ook terecht komen bij de specifieke doelgroep. Huishoudens met een middeninkomen ervaren concurrentie op de markt voor koopwoningen van hogere inkomens die meer kunnen bieden voor dezelfde woningen. Die concurrentie ervaren zij ook op de huurmarkt. Enerzijds komt dat doordat prijzen ook in de huursector stijgen, doordat de vraag het beperkte aanbod overstijgt. Anderzijds kunnen hogere inkomens een grote betalingszekerheid bieden aan de verhuurder, waardoor zij een lager risico vormen en daarmee aantrekkelijker zijn voor de verhuurder.

Naast dat er woningen beschikbaar moeten zijn, moeten deze ook betaalbaar zijn. Het grootste deel van de mensen met een middeninkomen kan, zoals eerder in deze brief aangegeven, een huurprijs in het middenhuursegment betalen. Maar het deel dat een laag middeninkomen heeft kan een vrije sector huur eigenlijk niet betalen. De huishoudsamenstelling speelt hierin een belangrijke rol. Een gezin heeft bijvoorbeeld meer kosten voor het levensonderhoud dan een eenpersoonshuishouden. Dat zorgt ervoor dat een gezin met een inkomen van 37.000 euro bijvoorbeeld een middenhuurwoning niet goed kan betalen, maar een alleenstaande wel.

De combinatie van de hierboven genoemde factoren maakt dat de mogelijkheden van een deel van de mensen met een middeninkomen om te kiezen voor de plek waar zij willen wonen beperkter zijn dan die van andere inkomensgroepen. Specifiek voor hen zijn onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar. Dit speelt echter niet overal in Nederland in dezelfde mate. Het komt het sterkst tot uiting in de gebieden met een krappe woningmarkt, zoals de grote steden.

## **Aanpak**

De focus van de aanpak ligt op lokaal niveau passende oplossingen te bieden. De vraag van middeninkomens is namelijk divers, net zoals de

<sup>5</sup> Staat van de Volkshuisvesting 2019

<sup>6</sup> ABF – functie en vraag naar middenhuur

problematiek. Het is daarom belangrijk om de mogelijkheden te scheppen voor een lokale aanpak. Op verschillende fronten werk ik samen met partijen op lokaal niveau hard aan oplossingen voor mensen met een middeninkomen op de woningmarkt. Dat doen we door te *bouwen*, te *bestemmen* om de beschikbaarheid te vergroten en door woningen *betaalbaar te houden* voor mensen met een middeninkomen.

Op het gebied van het bouwen en bestemmen van woningen heb ik de afgelopen periode al maatregelen genomen, waarop ik hieronder kort zal ingaan. En die inzet zet ik onverminderd door, daarbij spreek ik ook andere partijen aan op hun verantwoordelijkheid om hier aan bij te dragen. Ten slotte presenteer ik drie maatregelen om de woningen ook betaalbaar te houden.

<b>Probleem</b>	<b>Aanpak</b>
<p>Te weinig huizen voor de vraag van mensen met een middeninkomen. Tot aan 2030 zijn 74.000 extra middenhuurwoningen nodig. Mensen met een middeninkomen kunnen niet terecht in betaalbare woningen. Zij concurreren met hogere inkomens.</p> <p>Vanwege stijgende huizenprijzen zijn de huren in de vrije sector te hoog voor mensen met een middeninkomen:</p> <p>A. De helft van de mensen met een laag middeninkomen kan vrije sectorhuur niet betalen</p> <p>B. Gebrek aan passende woningen voor mensen met een laag middeninkomen</p> <p>C. Excessieve huren in de vrije sector.</p> <p>Woningen verschuiven van middenhuur naar dure huur.</p>	<p><i>Bouwen (bijvoorbeeld woondeals, vereenvoudiging markttoets en lokale actieplannen en akkoorden rond middenhuur)</i></p> <p><i>Bestemmen (bijvoorbeeld toewijzingsregels via de lokale huisvestingsverordening of specifiek toewijzen door corporaties)</i></p> <p><i>Betaalbaar houden</i></p> <p><i>Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens</i></p> <p><i>Cap op de WOZ in het WWS</i></p> <p><i>Noodknop middenhuur</i></p>

## Bouwen

Meer woningen bouwen is een belangrijke oplossing om de positie van mensen met een middeninkomen te verbeteren. Daarom zet ik daar vol op in, bijvoorbeeld middels de woondeals waarin ik afspraken maak met de regio's met de grootste krapte op woningmarkt. Ook de stimuleringsaanpak flexwonen zal zorgen voor een versnelde ontwikkeling van flexibele huisvesting, die ook voor deze groep een tijdelijke uitkomst kan bieden. In gesprekken met investeerders komt tevens naar voren dat zij zeer bereid zijn om meer middenhuurwoningen te realiseren. Zowel de woondeals als de stimuleringsaanpak zijn natuurlijk nog niet af, daar blijf ik me samen met de betrokken partijen vol voor inzetten.

Naast het vergroten van de aantallen heb ik het op verschillende manieren eenvoudiger gemaakt om te bouwen. De Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie helpt om de voorfase van woningbouwprojecten te financieren. Ook de vergaande vereenvoudiging van de markttoets in de Wet maatregelen middenhuur draagt bij aan een versnelde bouwproductie van middenhuur, doordat onnodige stappen uit het proces worden gehaald voor corporaties om niet-DAEB woningen te realiseren. Daarmee kan ook de € 9,5 miljard investeringscapaciteit bij corporaties voor de niet-DAEB beter worden benut. Met de investeringen in de niet-DAEB kunnen corporaties het goede voorbeeld geven op het gebied van prijzen. Woningcorporaties moeten natuurlijk marktconform opereren in de niet-DAEB, maar bij het beleid van woningcorporaties past redelijke prijsvorming in plaats van woekerhuren.

Ik blijf alle partijen die nodig zijn voor de woningbouw – van gemeenten tot ontwikkelaars – stimuleren en oproepen om de productie op peil te houden en waar mogelijk te verhogen. Gemeenten zijn hier al mee bezig via gemeentelijke actieprogramma's op middenhuur. Zij geven aan zich maximaal in te spannen, maar geven aan dat er grenzen zijn aan onder meer de plancapaciteit voor middenhuur. Ook op sociale huur en koop ligt namelijk een grote opgave. De maatregelen die ik heb genomen en neem zijn ondersteunend aan deze lokale inzet. Een wetswijziging of financiële middelen vanuit het Rijk zorgt immers alleen voor extra woningen als de partijen in het veld met de mogelijkheden aan de slag gaan.

Tevens heb ik in het kader van de motie van der Lee<sup>7</sup> de Autoriteit Consument en Markt (ACM) gevraagd om een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurwoningmarkt uit te voeren. De ACM heeft geantwoord dat zij deze niet zullen uitvoeren, omdat er in recente jaren al verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd. Meer informatie treft u in bijlage 1<sup>8</sup>.

Het inzetten op meer en sneller bouwen is een lange termijn oplossing. Het creëren van meer aanbod duurt lang en het vergrote aanbod trekt waarschijnlijk meer vraag aan. Het ligt in de lijn der verwachting dat de schaarste in de krappe woningmarkten in de steden niet helemaal of niet snel genoeg op te lossen is. Daarom is meer bouwen niet voldoende om ervoor te zorgen dat mensen met een middeninkomen een woning kunnen vinden.

### Bestemmen

Naast het aanbod van voldoende middenhuurwoningen, moeten deze bij een huishouden met een middeninkomen terecht kunnen komen. Zij concurreren immers met hogere inkomens om een woning die over het algemeen de voorkeur hebben van een verhuurder. Er zijn al goede voorbeelden van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen die zich richten op het bestemmen van woningen voor deze groep.

Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet 2014 een huisvestingsverordening opstellen – ook voor middenhuurwoningen. Daarmee kunnen ze specifieke woonruimte aanwijzen en koppelen aan een groep huishoudens. Deze mogelijkheid is verduidelijkt in de Wet maatregelen middenhuur. Er zijn inmiddels meerdere gemeenten die gebruik maken van deze mogelijkheid, zodat middeninkomens een betere positie hebben ten opzichte van hogere inkomens.

Woningcorporaties kunnen daarnaast 10% van hun woningen vrij toewijzen. Daarnaast is er momenteel nog tijdelijk 10% extra ruimte voor corporaties om woningen toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Hiermee zouden zij bijvoorbeeld huishoudens met een (laag) middeninkomen kunnen bedienen. Dat kan ook zorgen voor meer diversiteit in wijken met veel corporatiebezit. Corporaties gebruiken deze vrije ruimte nog maar relatief weinig, van de tijdelijk beschikbare 20% wordt er slechts 4% ingezet.<sup>9</sup> Dit is een instrument waar gemeenten en corporaties gebruik van kunnen maken wat nog veelvuldiger gebruikt zou kunnen worden.

Het bestemmen van woningen heeft alleen zin wanneer er woningen zijn die passend zijn qua prijs om toegewezen te worden aan deze mensen

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 386

<sup>8</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 165250.

<sup>9</sup> Dvi 2017

met een middeninkomen. Daarom is meer inzetten op mogelijkheden tot bestemmen niet voldoende om te zorgen dat mensen met een middeninkomen een woning kunnen vinden.

### Betaalbaar houden

Zoals reeds aangegeven kunnen mensen met een middeninkomen alleen een woning vinden wanneer deze betaalbaar zijn voor hen. Op dat gebied stel ik drie maatregelen voor die hieronder beschreven worden.

#### *Betaalbaar houden voor lage middeninkomens*

De mensen met een laag middeninkomen vormen de groep binnen de totale groep van mensen met een middeninkomen die het minst te besteden hebben. Ongeveer 50% van deze groep kan op basis van NIBUD berekeningen een huur in de vrije sector niet betalen. Wanneer we verder inzoomen op de mensen die een huur in de vrije sector niet kunnen betalen blijkt dat dat vooral meerpersoonshuishoudens betreft. Dat zij minder betalingsmogelijkheden hebben is logisch. Een meerpersoonshuishouden heeft normaal gesproken immers hogere uitgaven voor het «normale» levensonderhoud, zoals de boodschappen en de energierekening, dan iemand die alleen is. Dit kan echter tot problemen leiden, omdat deze groep op basis van hun inkomen momenteel veel minder aanspraak kan maken op een DAEB-woning van woningcorporaties.

Om te waarborgen dat gezinnen met een laag middeninkomen een betaalbare huurwoning kunnen vinden, wil ik zoals in februari aangekondigd<sup>10</sup> de toewijzing van corporatiewoningen doelmatiger richten door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling. Daarbij wil ik de DAEB-inkomensgrens<sup>11</sup> voor meerpersoonshuishoudens stellen op € 42.000 en de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens op € 35.000. Ik wil hiermee de inkomensgrenzen beter laten aansluiten bij de betaalbaarheid en keuzemogelijkheden voor die verschillende typen huishoudens, gezien het verschil in hun overige kosten voor levensonderhoud.

De beperkte voorraad DAEB-woningen die beschikbaar is wil ik zo effectief mogelijk inzetten voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen. De slagingskansen voor deze groep huishoudens voor een DAEB-woningen moeten op peil blijven. Dit betekent dat ik ook kritisch kijk naar de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en de bestedingsruimte en keuzevrijheden die zij hebben om een woning te vinden in de particuliere (gereguleerde) sector of binnen de koopsector. De genoemde grenzen houden hier naar mijn mening een balans in. Daarnaast blijft de 10% vrije toewijzingsruimte voor woningcorporaties gehandhaafd, waarmee ook mensen met een middeninkomen gehuisvest kunnen worden. Een wetsvoorstel langs deze lijnen is onlangs in internetconsultatie gegaan. Ik verwacht daarom uw Kamer eind 2019 het wetsvoorstel voor deze wijziging te doen toekomen.

De differentiatie van de huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeenten wordt door sommigen geopperd als een aanvullende maatregel die woningmarkten lokaal beter in evenwicht kan brengen. Deze maatregel zou echter een ingrijpende verandering van het bestaande stelsel betekenen, die niet op korte termijn te realiseren is. Ik vind het daarom van belang dat eerst samen met de sector zorgvuldig onderzocht wordt of de maatregel noodzakelijk is, en of het aannemelijk is dat deze

<sup>10</sup> Kamerstukken vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 470

<sup>11</sup> Huidige DAEB-inkomensgrens is € 38.035 (met tijdelijk 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen tot € 42.436).

voldoende effectief is. Mogelijk dat de differentiatie naar huishoudsamenstelling in combinatie met de 10% vrije toewijzingsruimte, de noodzakelijkheid van aanvullende maatregelen zoals differentiatie naar regio of gemeenten reeds wegneemt. Ik kies er dan ook voor om de verbeteringen die binnen handbereik liggen snel in de praktijk te brengen. Ik zal de Kamer van dit onderzoek op de hoogte houden.

#### *Passende woningen voor mensen met een laag middeninkomen*

De groep meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen heeft echter meer nodig dan alleen toegang tot de sociale sector. Ook binnen de sociale sector moeten voor hen voldoende woningen beschikbaar zijn.

Met name in de steden zien we dat binnen de sociale sector relatief veel woningen te liberaliseren zijn. Dat komt voor een deel door de kwaliteit en grootte van de woning, maar deels ook door de rol die de WOZ-waarde speelt in het woningwaarderingstelsel (WWS). De WOZ-waarde stijgt snel bij grote schaarste in de woningmarkt. Dit betekent dat de waardering van de WOZ-waarde in het WWS als effect heeft dat het WWS op plekken met grote schaarste zorgt dat er woningen geliberaliseerd kunnen worden die langs andere maatstaven niet thuis horen in het geliberaliseerde segment. De WOZ krijgt daarmee een te grote rol in de prijsbepaling van sociale huurwoningen.

Ik wil voorkomen dat de betaalbaarheid van woningen onder druk komt puur en alleen omdat zij op een gunstige locatie of in een gespannen woningmarkt liggen, en daardoor geliberaliseerd kunnen worden. Tegelijkertijd vind ik de WOZ-waarde in het WWS een waardevolle toevoeging om de marktwaardering van de woning mee te nemen. Ik heb daarom eerder aangekondigd de mogelijkheid te overwegen voor een beperking van de WOZ-waarde in het WWS<sup>12</sup>. Centraal punt voor mij is dat zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan de verschillende posities van de diverse actoren op de woningmarkt. Om inzicht te krijgen in deze posities is met de stakeholders over deze maatregel gesproken. Een weergave van de gesprekken die zijn gevoerd vindt u in bijlage 2<sup>13</sup>.

#### *Tegengaan van excessieve huren in de vrije sector*

Naast de hiervoor beschreven specifieke problematiek zorgen de autonome prijsstijgingen ervoor dat woningen snel uit het middensegment verdwijnen of het middenhuursegment overslaan in huurprijs wanneer ze geliberaliseerd worden. Dit kan ervoor zorgen dat het realiseren en het behouden van een volwaardig middensegment onder druk komt te staan. Deze prijsstijgingen in zowel de koop- als de huursector komen met name voor in de grote steden, waar mensen met een middeninkomen lastiger kunnen uitwijken naar de koopsector. Daardoor kan deze groep mensen alsnog geen passende woning vinden in die steden.

Uw Kamer heeft mij daarom gevraagd om een noodknop middenhuur uit te werken welke excessieve prijsstijgingen in de middenhuur tegengaat. Zeker in een gespannen woningmarkt is het aantrekkelijk voor sommige verhuurders om mee te varen op de golven van de markt en hoge huren te vragen die uitkomen boven een reële markthuurl. Van alle verhuurders – maar zeker van verhuurders die actief zijn op de lange termijn – verwacht ik echter dat ze structureel redelijke huren vragen, ook na mutatie en die passen bij de kwaliteit, de ligging en de voorzieningen van de woning.

<sup>12</sup> Kamerstukken vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 470

<sup>13</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 165250.



Naarmate meer verhuurders een excessieve huur vragen wordt de noodzaak groter om in te grijpen in de markt via een noodknop.

Tegelijkertijd mag een noodknop niet ten koste gaan van de investeringsmogelijkheden van fatsoenlijke investeerders, zoals meermaals door mij en uw Kamer aangegeven. Wij hebben hen hard nodig om de woningvoorraad te vergroten – wat uiteindelijk de beste oplossing is om beschikbaarheid en betaalbaarheid in het middenhuursegment te vergroten. In de uitwerking van de noodknop heb ik daarom gezocht naar de balans tussen het belang van betaalbare woningen op de korte termijn en het belang van een aantrekkelijk investeringsklimaat voor woningbouw op de lange termijn.

Met de gekozen uitwerking van de noodknop zouden de spelregels gegeven kunnen worden voor zowel de gemeenten als de investeerders om te komen tot een duurzaam middenhuursegment. Dat betekent dat het voor het kortetermijnbelang mogelijk wordt om de aanvangshuurprijzen te maximeren bij nieuwe contracten om zo excessieve huren tegen te gaan. Voor het lange termijn belang van een gunstig investeringsklimaat zullen gemeenten voldoende ruimte moeten creëren voor de nieuwbouw van middenhuur, want compensatie voor investeerders is dan nodig, zoals het onderzoek van SEO ook stelt. Op die manier komt nieuwbouw en bestaande voorraad meer in balans en wordt de beschikbaarheid en betaalbaarheid beschermd op zowel de korte als de lange termijn.

Met deze uitwerking – die u in bijlage 3<sup>14</sup> van deze brief vindt – ben ik tot een voorstel gekomen dat zowel kijkt naar het kortetermijnbelang van betaalbaarheid als het langetermijnbelang van een gunstig investeringsklimaat. Deze uitwerking heb ik aan gemeenten en marktpartijen voorgelegd. Beiden hebben echter om uiteenlopende redenen aangegeven dit voorstel niet te steunen.

Gemeenten geven aan dat met de gekozen uitwerking alleen excessieve huurhoogten worden aangepakt, terwijl zij ook de betaalbaarheid voor de mensen willen beschermen. Tevens is dit voorstel volgens hen niet voldoende om grote huursprongen aan te pakken die zich voordoen bij woningen die van het gereguleerde segment naar de vrije huursector verplaatsen. Voor beiden is een striktere maatvoering nodig dan nu is voorgesteld, met het risico dat investeerders afhaken en verhuurders hun woningen verkopen. Marktpartijen zien de koppeling van de huur aan de waardeontwikkeling als een verslechtering van het risicoprofiel van huurwoningen als beleggersklasse, met als risico dat investeerders afhaken en verhuurders hun woningen verkopen. Zij hebben ook aangegeven dat ook investeringen in bestaande huurwoningen voor verduurzaming en renovatie gevaar lopen.

Veel van de gemeenten waar de positie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt onder druk staat hebben inmiddels een eigen aanpak opgesteld. Hierbij zetten gemeenten verschillende instrumenten in uit de mogelijkheden die ik hiervoor heb geschetst. Gemeenten geven aan zich maximaal in te zetten voor een groter aanbod van middenhuurwoningen door middel van nieuwbouw in combinatie met afspraken over de huurhoogte. Ik neem ook een grotere bereidheid waar bij investeerders en verhuurders om mee te gaan in deze afspraken om de positie van deze groep te verbeteren. Dat gesprek kost tijd, omdat er vanuit ver uiteen liggende belangen tot overeenstemming moet worden gekomen. Partijen zijn in die gesprekken op zoek naar elkaars grenzen.

---

<sup>14</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 165250.

Die grenzen tekenen zich af in de ruimte die gemeenten kunnen bieden zonder hun doelen uit het oog te verliezen en de financiële ruimte van investeerders en verhuurders om mee te gaan in afspraken rondom huurmatiging. De grenzen kunnen ook sterk verschillen per gemeente, per locatie en per project. Beide partijen vragen daarom om voldoende ruimte voor lokale maatwerkafspraken om zo te komen tot een goede balans voor de korte en lange termijn.

Lokale samenwerking is voor mij een belangrijk uitgangspunt, zoals ik reeds aangaf in mijn reactie op de aanbevelingen van de heer van Gijzel. Het voordeel van afspraken op lokaal niveau is dat het specifieker aan kan sluiten op de lokale situatie. Daarnaast kan er ook snelheid mee gemaakt worden, afspraken zouden morgen in kunnen gaan en hiervoor is geen wetstraject nodig. Middenhuur komt in veel gemeenten van de grond en op die positieve ontwikkeling moeten we nu verder doorpakken.

Marktpartijen zijn bereid om de positie van middeninkomens te verbeteren. Het gaat bijvoorbeeld om maximering van jaarlijkse huurstijgingen, beperkte huurprijsstijging van woningen die uit het gereguleerde segment komen zodat het aanbod in het middensegment toeneemt en toegang te bieden voor hun huurders in de vrije sector tot de Huurcommissie voor advies of bemiddeling. Ik zie dit als een belangrijke toenadering vanuit de markt die zal moeten worden benut door gemeenten in de totstandkoming van concrete lokale deals.

Ondanks de stappen die al worden gezet, constateer ik dat er zorgen zijn of de lokale ambities om het aanbod aan middenhuur te vergroten wel gehaald worden en of partijen voldoende bereid zijn om nader tot elkaar te komen. Bovendien moet er snel een manier gevonden worden om excessieve huren tegen te gaan en daarvoor zie ik de noodknop als meest geëigende instrument. Ik wil daarom niet stil gaan zitten en afwachten. Afspraken over het vergroten van het middenhuursegment, inclusief de uitwerking van noodknop, zijn daarom ook onderdeel van de Woondeals.

In lijn daarmee zal ik daarom in de eerste plaats samen met gemeenten en investeerders en verhuurders onderzoeken of er ruimte is om de uitwerking van de noodknop nog beter te richten op de ervaren problematiek. Gemeenten en marktpartijen zijn bezorgd dat de nu voorgestelde uitwerking om een kader te bieden voor de uiteenlopende belangen onvoldoende aansluit bij het maken van lokale afspraken. Ze hebben hierbij voorgesteld te bezien of met een aanpassing van de uitwerking beter gericht kan worden op het behoud van middenhuurwoningen in de bestaande voorraad nadat deze vrijkomen uit de gereguleerde sector en daarmee nieuwbouw van middenhuur minder te verstoren. Ik zal tegelijkertijd de mogelijkheid voor een beperking van de WOZ-waarde in het WWS hierbij betrekken. Ook wil ik graag behulpzaam zijn om de toegang tot de huurcommissie voor huurders in de vrije sector te verbeteren. Tot slot zal ik de realisatie van de lokale ambities nauwgezet volgen om hier snel inzicht in te krijgen. Gelet op het voorgaande verwacht ik in het najaar de balans op te kunnen maken van het definitieve maatregelenpakket. Daar zal ik ook een keuze maken over de precieze vormgeving en maatvoering van de noodknop.

## **Conclusie**

Een deel van de mensen met een middeninkomen heeft het lastig om een passende woning te vinden in de huidige woningmarkt. Het is belangrijk dat ook deze mensen toegang hebben en houden tot de steden. Daarom zet ik al geruime tijd vol in op het versnellen en vergroten van de bouwproductie en heb ik maatregelen genomen om te zorgen dat mensen

met een middeninkomen ook in deze woningen terecht kunnen. Met deze brief presenteer ik maatregelen aan om woningen betaalbaar te houden voor middeninkomens.

Met deze maatregelen is het probleem niet van vandaag op morgen opgelost. Het blijft een continue inzet vragen van gemeenten, marktpartijen, ontwikkelaars en corporaties. Daarom roep ik hen ook op om samen op lokaal niveau te kijken wat er nodig is en gebruik te maken van de instrumenten die er zijn. Om zo te zorgen dat alle middeninkomens weer meer ruimte krijgen om te kiezen waar zij willen wonen.

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

In mijn brief van 9 november 2018 over middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt<sup>15</sup> heb ik uw Kamer bericht dat ik uitvoering heb gegeven aan de motie Van der Lee<sup>16</sup> door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) op 16 oktober 2018, mede namens de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat, per brief te verzoeken een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurwoningmarkt uit te voeren. Ik heb er in mijn bericht aan uw Kamer op gewezen dat de ACM over haar eigen onderzoeken gaat en dat het verzoek van de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat en mij niet garandeert dat de ACM deze marktscan gaat uitvoeren. Ik heb toegezegd u over het vervolg te informeren.

De ACM heeft mij op 10 december 2018 per brief geantwoord dat zij geen actuele marktscan van de geliberaliseerde huurmarkt zal houden. De ACM heeft in recente jaren al onderzoek gedaan naar de woningmarkt en meer specifiek de huurmarkt. Daarin zijn geen aanwijzingen gevonden van overtreding van de wetgeving waarop de ACM toezicht houdt in het kader van consumentenbescherming. Een uitzondering hierop is het ten onrechte aan huurders in rekening brengen van (dubbele) bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars. De ACM heeft in haar antwoordbrief aangegeven dat zij huurbemiddelaars hier op blijft aanspreken en waar nodig handhavend zal optreden.

Dat ACM aandacht blijft besteden aan ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten aan huurders, blijkt uit haar via haar website aan consumenten gedane oproep van 8 februari 2019 om een melding te doen bij ConsuWijzer als zij ten onrechte bemiddelingskosten hebben moeten betalen. Dit helpt de ACM bij het aanpakken van dit probleem. De ACM blijft alert op signalen over de woningmarkt. Nieuwe signalen in toekomst kunnen aanleiding zijn om een onderzoek in te stellen.

---

<sup>15</sup> Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 440

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 386

**– Gesprekken over WOZ-waarde in WWS**

De particuliere verhuurders, vertegenwoordigd door IVBN en Vastgoed Belang, gaven aan dat een dergelijke maximering tot minder verdienmogelijkheden zou leiden door de beperking van de liberalisatiemogelijkheden en mogelijk lagere huren. Hiertegenover stond de reactie van de Nederlandse Woonbond die inhield dat het gebruik van de WOZ-waarde nu tot te veel liberalisatiemogelijkheden leidt en tot te hoge huren. De Nederlandse Woonbond bepleitte daarbij de huidige situatie te vergelijken met de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS. Aedes gaf aan, op zich begrip te hebben voor een maximering maar aandacht te willen zien voor het saldo van verdienmogelijkheden, waarbij Aedes aandacht vroeg voor de verhuurderheffing.

In het overleg met de G4, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht, evenals de VNG was aan de orde of een maximering voldoende zou bijdragen aan het beperken van ongewenste liberalisatie. Daarbij kwam ook de mogelijkheid naar voren om een minimaal percentage voor de WOZ-waarde te introduceren. Op die wijze zou namelijk een sterke beperking van het WOZ-aandeel geen afbreuk hoeven te doen aan een landelijk gemiddeld WOZ-aandeel van 25%.

In het overleg is voorts aandacht gevraagd voor een aantal specifieke regelingen in het WWS en specifieke situaties. Deels gaat het om situaties waarbij de specifieke regeling snel kan leiden tot liberalisatie. Deels gaat het om situaties waarbij mogelijk ongewenste effecten zouden kunnen optreden, zoals ouderenhuisvesting en studentenhuysvesting.

Wat is het probleem?

Onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) laat zien in haar rapport «Middeninkomens op de woningmarkt» dat de meerderheid van de middeninkomens een middenhuur kan betalen. Van de totale groep middeninkomens kan 72 procent van deze huishoudens maximale woonlasten betalen boven het niveau van de liberalisatiegrens. Daarbij geldt ook dat hoe hoger het inkomen, des te vaker kan een huishouden een middenhuur betalen. Ongeveer 88 procent van de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 44.360 en 52.500 euro heeft een betaalruimte die past bij een woning in het geliberaliseerde segment; voor lage middeninkomens, tot 38.690 euro, is dat 51 procent.

Woningen in het vrije segment worden echter soms voor excessieve prijzen verhuurd, die niet meer in verhouding staan tot de marktwaarde. Daardoor zijn deze woningen niet meer betaalbaar voor mensen met een middeninkomen. ABF heeft in beeld gebracht de vrije huursector cijfermatig in beeld gebracht in haar onderzoek «Huurprijzen vrije sector». De grootste prijsstijgingen in de vrije sector vinden plaats bij mutatie<sup>17</sup>. De gemiddelde huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector voor zittende huurders in de geliberaliseerde sector bedraagt 2,4%. De gemiddelde huurprijsstijging bij mutatie is 14,8%. Dit hoge gemiddelde wordt voor een aanzienlijk deel veroorzaakt door uitschieters van meer dan 20% huurstijging. Uit de data blijkt dat deze woningen niet vaker zijn gerenoveerd dan woningen met een huurstijging onder de 20%.

Wat is de beste invulling van de noodknop?

SEO is gevraagd om de effecten van de noodknop via het percentage van de WOZ-waarde in beeld te brengen en mogelijke alternatieven die leiden tot een betere uitkomst. Daarin is ook de motie Van Eijs/Ronnes meegenomen om te onderzoeken wat dit betekent voor speculerende beleggers<sup>18</sup>. Uit het onderzoek van SEO kan worden geconcludeerd dat een huurprijsplafond aanzienlijke risico's kent. De analyse van SEO gaat echter uit van een theoretische situatie zonder beperkingen aan ontwikkelaars en bouwers. Die situatie bestaat nu niet. Gemeenten stellen in toenemende mate eisen aan de bouw van middenhuur en verslechteren op die manier het investeringsklimaat. De vormgeving van de noodknop moet hier rekening mee houden.

De noodknop moet de spelregels vastleggen voor zowel de gemeenten als de investeerders om te komen tot een duurzaam middenhuursegment. Dat betekent dat de huurprijzen gemaximeerd worden, maar dat ook gemeenten beperkt worden in de eisen die zij kunnen stellen. Op die manier wordt het aanbod van huurwoningen in de vrije sector voor middeninkomens beschermd op zowel de korte als de lange termijn.

Wanneer het doel is om excessieve huurprijzen tegen te gaan, dan is de voorgestelde noodknop het beste instrument. In figuur 1 staat het overzicht van alternatieven zoals gepresenteerd door SEO. Enkele voorgestelde alternatieven sluiten niet aan bij de probleemanalyse, waardoor deze niet geschikt zijn om het doel te bereiken. Cijfers van ABF laten bijvoorbeeld zien dat de jaarlijkse huurstijgingen vrij gematigd zijn. Ook het financieel ondersteunen van middeninkomens biedt geen

<sup>17</sup> ABF «Huurprijzen vrije sector»

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2018/2019, 35 000 nr. 57.

oplossing. We hebben immers geconcludeerd dat de betaalruimte van middeninkomens in dit geval niet het probleem is. Ook het WWS en de Mietspiegel kennen – tot op zekere hoogte – bewezen nadelen. Voor de noodknop op basis van het percentage WOZ-waarde is het zaak om de risico's die SEO beschrijft zoveel mogelijk te mitigeren. Dat vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de noodknop, waarbij de juiste balans wordt gevonden in effectiviteit, proportionaliteit en beperkt verstorend effect.

**Figuur 1. Overzicht alternatieven uit het onderzoek van SEO**

Alternatieven	Voordelen/kansen	Nadelen/risico's/beperkingen
Reguleren huurprijsstijging in contract	Voorkomt dat verhuurders 'captive' huurders uitbuiten	Sluit niet aan bij probleemanalyse waarbij de huren nu al te hoog liggen
Reguleren huurprijsstijging bij mutatie	- Voorkomt snelle prijsstijging bij mutatie in geval van schaarste - Geen risico voor verhuurders op huurdalings t.o.v. noodknop	- Sluit niet aan bij probleemanalyse waarbij de huren nu al te hoog liggen - Vereist inzage in het vorige huurcontract - Herijking van de huur in geval van lang zittende huurder of verbouwing is niet mogelijk
Specifieke ondersteuning voor middeninkomens	- Sluit directer aan bij doelgroep van de noodknop - Geen nieuw reguleringssegment woningmarkt	- Kosten worden gedragen door de belastingbetaler - Kan alsnog leiden tot olopende huurprijzen
Doortrekken WWS	- Bekend en beproefd systeem - Voorkomt tweede reguleringssysteem - Mogelijk betere spreiding middenhuurwoningen in de stad dan wanneer WOZ-waardes het uitgangspunt vormen - Lagere huren voor wie in de woningen terechtkomt	- Niet als noodknop risico op woningonttrekkingen - Houdt minder rekening met marktwaarde doordat locatie beperkt meeweegt. Verschil tussen marktwaarde en gereguleerde prijs is waarschijnlijk groter dan bij de noodknop o.b.v. WOZ-waardes
Duitse systeem van huurprijs-regulering op basis van 'Mietspiegel'	- Specifiek gericht op excessen en snelle prijsstijgingen in tijden van schaarste - Biedt huurders een benchmark om de gevraagde woninghuur tegen af te zetten	- Richthuyprijs kan huurprijzen opdrijven - Nederland heeft geen vergelijkbaar systeem om woninghuren bij te houden - Evaluatie van Duitse systeem laat slechts beperkt effect zien

## Technische uitwerking

### *Gemeentelijk instrument*

De noodknop krijgt de vorm van een gemeentelijke verordening via de Huisvestingswet 2014. De randvoorwaarden worden in lijn met de Huisvestingswet 2014 vastgelegd. De noodknop past als instrument in de Huisvestingswet 2014, omdat het gaat om het verdelen/tegenaan van de effecten van schaarste. Daarnaast biedt dit gemeenten de mogelijkheid om de noodknop in bepaalde delen van de stad wel in te zetten en in andere niet.

### *Tijdelijk*

De verordening voor het instellen van de noodknop geldt voor vier jaar. Elke vier jaar zal de gemeenteraad opnieuw moeten bekijken of de noodknop nog steeds nodig is en dit moeten onderbouwen in de verordening.

### *Schaarste*

In lijn met de Huisvestingswet 2014 moet de gemeente voor het inzetten van de verordening aantonen dat er schaarste is aan middenhuur die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.

Daarnaast is een randvoorwaarde dat de gemeente moet inzetten op nieuwbouw om de schaarste tegen te gaan. De gemeente moet in een plan van aanpak presenteren hoe zij de schaarste op wil lossen via het lokale woonbeleid. Het plan van aanpak moet zich bijvoorbeeld richten op:

- het aantal middenhuurprojecten;
- de mogelijkheden voor versnelling;
- hoe marktpartijen betrokken worden bij de ontwikkeling;

Bij verlenging van de verordening moet aangetoond worden dat er nog steeds sprake is van schaarste en welke inspanningen in de afgelopen vier jaar geleverd zijn om de schaarste te doen afnemen.

#### *Bestaande bouw en nieuwbouw*

Het uitgangspunt is dat de noodknop geldt voor bestaande bouw en nieuwbouw. Immers zodra nieuwbouw is opgeleverd, is het bestaande bouw. De noodknop wordt van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten voor middenhuurwoningen. Met de noodknop beogen we een eenduidige regeling te bieden voor het reguleren van aanvangshuurprijzen en bij de nieuwbouw de investeerders daardoor meer ruimte te geven. Dat betekent dat we van gemeenten ook wat verwachten rondom de nieuwbouw. Onderdeel van de noodknop is daarom dat gemeenten hun investeringsklimaat moeten verbeteren.

#### *Alleen middenhuur reguleren*

Het is niet de bedoeling om met de noodknop de hele vrije sector te reguleren, maar alleen die woningen die bereikbaar zijn voor middeninkomens. Daarom is er gekeken naar wat de WOZ-waarde is van woningen die nu al als middenhuurwoningen verhuurd worden. Landelijke cijfers laten zien dat bijna het gehele huidige segment van middenhuurwoningen een WOZ-waarde onder € 300.000 heeft. Om er voor te zorgen dat enkel de middenhuur gereguleerd wordt zal dit worden uitgewerkt als bovengrens.

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
WOZ-waarde						
< €150.000	68%	16%	1%	46%	0%	35%
€150.000 - €180.000	17%	27%	3%	42%	0%	16%
€180.000 - €220.000	9%	30%	8%	13%	24%	16%
€220.000 - €280.000	4%	22%	35%	0%	31%	14%
€280.000 - €365.000	1%	4%	27%	0%	22%	9%
> €365.000	0%	1%	27%	0%	23%	9%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### *Aanvangshuurprijs*

Het onderzoek van Abf laat zien dat de grootste huurstijging zit bij de mutatie, zie tabel 1 hieronder. Een deel van die huurstijgingen komt voor uit het liberaliseren van woningen die eerder gereguleerd waren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan woningen die al twintig jaar verhuurd worden op het oude prijsniveau en waar nu een bewonerswissel plaatvind. De nieuwe aanvangshuurprijs zal dan aanzienlijk gestegen zijn. Dit overwegende pleit dat echter nog steeds voor het reguleren van de aanvangshuurprijs op een manier die oog houdt voor de marktontwikkeling. Als we alleen de aanvangshuurprijs reguleren geeft dit wel de mogelijkheid om na jaar 1 de huurprijs flink te verhogen. SEO benoemt dit als een risico in haar onderzoek. De cijfers van ABF laten zien dat de jaarlijkse huurstijgingen vrij gematigd is. De ondergrens daarbij is de liberalisatiegrens. Woningen kunnen door de noodknop niet terugvallen in het gereguleerde segment.



**Tabel 1: Gemiddelde procentuele huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector, voor zittende huurders en bij bewonerswissel, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018, bewerking ABF)**

Type verhuurder	Zittende huurders	Gereguleerd		Geliberaliseerd	
		Bewonerswissel	Zittende huurders	Bewonerswissel	Zittende huurders
Bedrijf	3,1%	6,6%	2,6%	7,8%	
Particulier	2,8%	11,2%	2,3%	33,1%	
Institutionele belegger	3,2%	3,8%	2,3%	8,4%	
<b>Totaal</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>2,4%</b>	<b>14,8%</b>	

### Vormgeving van het percentage

Uit het conceptrapport van SEO concludeer ik dat de beste optie is dat het Rijk een ondergrens stelt aan het percentage. Wij stellen voor dat het Rijk een vast percentage instelt om zoveel mogelijk uniformiteit te creëren in de regulering. Het percentage willen we vaststellen door een rekenregel op te nemen in wet- en regelgeving.

Het onderzoek van Abf laat zien dat in 2018 de gemiddelde huur 5,6% van de WOZ-waarde is. De verdeling naar verschillende percentages is in tabel 2 weergegeven. Het gemiddelde percentage huur ten opzichte van WOZ-waarde is 5,6% voor geliberaliseerde woningen en 5,5% voor gereguleerde woningen. We stellen voor om het percentage zo objectief mogelijk vast te stellen door een rekenregel te hanteren. De rekenregel kan bijvoorbeeld geïnspireerd op de Mietbremse in Duitsland het gemiddelde percentage WOZ-waarde + 10% van dit gemiddelde zijn. Dit zou neerkomen op ongeveer 6% (5,6% + 0,56%).

**Tabel 2: Gemiddelde WOZ-waarde en jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde in de commerciële sector, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018)**

Type verhuurder	Huur (% v. WOZ)	Gereguleerd		Geliberaliseerd	
		WOZ	Huur (% v. WOZ)	WOZ	Huur (% v. WOZ)
Bedrijf	5,8%	€ 133.000	5,6%	€ 207.000	
Particulier	4,7%	€ 193.000	5,5%	€ 252.000	
Institutionele belegger	5,3%	€ 170.000	5,5%	€ 238.000	
<b>Totaal</b>	<b>5,5%</b>	<b>€ 153.000</b>	<b>5,6%</b>	<b>€ 224.000</b>	

### Handhaving

We stellen voor om de handhaving bij de gemeente neer te leggen. Het is niet logisch om hierop een uitzondering te maken en de handhaving bij de huurcommissie neer te leggen. Het gaat namelijk om het toezicht en de handhaving op een gemeentelijke verordening en niet om de uitvoering van het wws. De gemeente kan in de uitvoering niet actief huurcontracten opvragen. De huurder moet zich melden bij de gemeente, waarna de gemeente kan handhaven. Voor de handhaving zijn er twee opties. De gemeente kan aan een verhuurder van een middenhuurwoning met een te hoge aanvangshuurprijs een last onder dwangsom opleggen. Dit heeft meer impact op verhuurders dan een boete, omdat de last onder dwangsom blijft staan totdat de huur is aangepast. Het alternatief is dat de gemeente een huurloket instelt waar de huurder zich meldt.

### Risico's

Zoals eerder benoemd wijst het SEO-onderzoek ook op mogelijke risico's van het aanbrengen van een prijsplafond in de vrije sector. Prijsregulering leidt tot een marktverstoring die economisch negatieve effecten heeft. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de woningmarkt in Nederland geen perfecte markt is, als er überhaupt van echte marktwerking gesproken kan worden. Gemeenten voeren daarnaast ook nu al vormen

van prijsregulering in door afspraken te maken met investeerders over huurniveaus.

Het grootste risico dat wordt benoemd door SEO is dat investeerders hun kapitaal mogelijk elders aanwenden en hun bestaande bezit uitponden door teruglopende huurinkomsten. Dit risico bestaat met name wanneer de noodknop te strak wordt ingesteld. Om te voorkomen dat gemeenten uit angst om het middensegment op korte termijn te verliezen de noodknop te strak richten, zal het percentage vanuit het Rijk worden bepaald.

Het is onvermijdelijk dat er investeerders zijn die zich zullen terugtrekken uit de markt. Door de noodknop goed te richten willen we er echter voor zorgen dat de fatsoenlijke investeerders door kunnen met hun verhueringen en dat de speculanten uit de markt stappen. Op die manier komen die woningen ook weer beschikbaar voor de koopmarkt.

Een ander risico is dat een nieuw gereguleerd segment in de woningmarkt ontstaat met alle nadelen die daarbij horen. Belangrijkste punt daarin is dat de woningen niet per definitie bij huishoudens met een middeninkomen terecht komen. Gemeenten hebben daar wel mogelijkheden toe door woningen in de huisvestingsverordening op te nemen in het kader van woonruimteverdeling.