



Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de Commissie Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uitsluitend verzonden per e-mail

Datum : 13 december 2022

Ref : 20221312/JF/MS/sab

Betreft : aanbieding rapport Brink 'Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening'

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Bijgaand ontvangt u het onderzoeksrapport 'Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening' dat Brink Management / Advies in opdracht van NEPROM en IVBN in de afgelopen maanden opstelde en dat we benut hebben bij onze gesprekken met het ministerie van BZK over het voornemen om de middenhuur te reguleren. In het hiernavolgende lichten we onze insteek in die gesprekken en de conclusies die wij verbinden aan het Brink-rapport nader toe.

Maatschappelijke wens tot reguleren

Al een aantal jaren klinkt de wens om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten en om de huurprijzen in dit segment te reguleren. Die roep wordt alsmaar luider en inmiddels heeft de minister voor VRO vergevorderde plannen gepresenteerd om per 1 januari 2024 wettelijke instrumenten hiervoor beschikbaar te hebben. Gegeven de spanningen op de woningmarkt begrijpen professionele vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars, verenigd in de IVBN en de NEPROM, dit heel goed. Wij onderschrijven de noodzaak van tijdelijk ingrijpen door de overheid om excessen te bestrijden, maar we zien tegelijkertijd grote risico's rond het vergroten van het aanbod, mede vanwege de nu razendsnel veranderende marktomstandigheden. Daarover verderop meer.

IVBN en NEPROM

De ruim 30 institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers die zijn aangesloten bij de IVBN, exploiteren voor circa 78 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens zo'n 50 miljard euro aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen (50%), winkels (30%), kantoren (15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed. De IVBN-leden dragen al jarenlang substantieel bij aan de nieuwbouwproductie voor huurders met een middeninkomen en de verduurzaming van bestaande huurwoningen.

De NEPROM vertegenwoordigt bijna 80 ondernemingen die professioneel opdrachtgever zijn in de woningbouw en/of het commercieel vastgoed. Het zijn zelfstandige ontwikkelaars en

ontwikkeldbedrijven gelieerd aan bouwbedrijven, (institutionele) vastgoedbeleggers, woningcorporaties, financiële instellingen en andere partijen. De leden van de NEPROM zijn opdrachtgever voor meer dan 50% van alle nieuwe marktoningen (ca 30.000 woningen koop- en huurwoningen per jaar) die in Nederland gerealiseerd worden. Gezamenlijk hebben wij de ambitie om tot 2030 circa 50.000 middenhuurwoningen aan de woningvoorraad toe voegen.

Voor zover dat binnen onze macht ligt, willen wij graag een bijdrage leveren aan het realiseren van de wensen vanuit maatschappij en politiek rond het oplossen van het woningtekort, het beschikbaar krijgen van meer huurwoningen voor lage en middeninkomens, het voorkomen van excessief hoge huren en andere misstanden in de huursector, het verduurzamen van de huurwoningvoorraad en het terugdringen van energielasten voor bewoners. Om onze bijdrage te kunnen leveren, is het cruciaal dat de nieuw te stellen overheidskaders (regulering) zodanig vormgegeven worden dat het investeringsklimaat voor de middenhuur en de vrijesectorhuur op peil blijft en dat zowel de nieuwbouw van middenhuurwoningen als de verduurzaming van de bestaande huurwoningvoorraad wordt gestimuleerd. Wij hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan Brink om de effecten te onderzoeken van het doortrekken van het WWS en voorstellen te doen om de regulering zo in te richten dat deze voldoet aan de uitgangspunten van politiek en maatschappij, maar ook van investeerders. Wij hebben BZK van begin af aan inzicht gegeven in de onderzoeksvragen en de resultaten.

De eindresultaten van dit onderzoek leest u in het onderzoeksrapport 'Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening' van Brink dat wij u hierbij aanbieden. Voordat wij u hierop een toelichting geven, gaan we eerst in op het principebesluit om tot regulering te komen.

Reguleren is niet dé oplossing

Het voorstel van het kabinet om de huren te reguleren vindt plaats tegen een achtergrond van grote economische en maatschappelijke dynamiek. De energieprijzen rijzen de pan uit en de inflatie is ongekend hoog. De bouwkosten zijn daarbij niet buiten schot gebleven, waardoor grote onrust bij de bouwbedrijven en de toeleverende industrie is ontstaan, die aanleiding is geweest om in het Bouwberaad tot afspraken daarover te komen. En net zoals huurders door de hoge energieprijzen soms niet meer kunnen rondkomen, kunnen ontwikkelaars en beleggers in de problemen komen door steeds hogere kosten zonder dat de opbrengsten meestijgen. Veel woningbouwprojecten die in ontwikkeling zijn, dreigen door die rente- en prijsstijgingen financieel onhaalbaar te worden, waardoor ze vertraging oplopen of helemaal niet doorgaan. Tegen die achtergrond vinden wij regulering op dit moment onverstandig.

Regulering is niet dé oplossing voor het tekort aan woningen. Het kan een middel zijn om de negatieve effecten van de vrije markt terug te dringen of om het aanbod eerlijker te verdelen. Maar hoe ingrijpender de regulering, hoe groter ook de kans dat op termijn de problemen alleen maar groeien. Voor iedereen zal duidelijk zijn dat de prioriteit moet liggen bij het stimuleren van nieuwbouw om het woningtekort op te lossen en op het versneld verduurzamen van bestaande woningen om de energielasten voor bewoners te verlagen. Blijft staan dat de maatschappelijke druk om te reguleren groot is.

Balans in de regulering

Het is onmogelijk om tegelijkertijd de huren over de volle breedte van het middensegment fors te verlagen, voldoende woningen in het middensegment beschikbaar te krijgen en de investeringscondities van de nieuwbouw op peil te houden. Het gaat om de juiste balans.

Institutionele beleggers verhuren hun woningen veelal in opdracht van pensioenfondsen met bescheiden rendementen. De huren zijn in evenwicht met de geboden kwaliteit en – in geval van nieuwbouw – met de gemaakte kosten. Door deze redelijke huren als maatstaf te nemen, is het mogelijk tot een vorm van regulering te komen die de eerdergenoemde nadelen niet of veel minder heeft, maar wel de extremen uit de markt haalt en de huurontwikkeling over de volle breedte matigt.

Brink heeft in onze opdracht een gebalanceerd voorstel gedaan waarin de onderzoekers aangeven dat de nieuwbouw grotendeels kan doorgaan en waarbij in de bestaande bouw, ook in het bezit van institutionele partijen, de huren van een deel van de woningen verlaagd worden op een zodanige manier dat institutionele partijen wel bereid blijven om te investeren in het aankopen van nieuwbouwwoningen en het verduurzamen van bestaande woningen. Het voorstel sluit aan op de elementen die minister De Jonge noemde in zijn brief waarin hij de eerste contouren voor de middenhuur schetste, maar het is minder vergaand wat betreft het verlagen van de huren dan wat de minister in zijn meest recente brief voorstelt.

De minister zet, mede onder druk vanuit uw Kamer, in op het verlagen van de huren over de volle breedte van het middensegment. Hieronder zetten we de belangrijkste elementen uit het voorstel van Brink en het voorstel van de minister naast elkaar.

Voorstel Brink	Voorstel Minister
- De huurregulering doortrekken tot en met 183 punten (dat komt volgens de geldende WWS-tabel per 1-7-2022 overeen met een huur van € 1.000,- per maand).	- De huurregulering tot en met 187 punten (dat komt overeen met een huur van € 1.000,- per maand volgens de WWS-tabel die op 1-1-2022 gold).
- Het invoeren van een maximale huur in dit middensegment bestaande uit een basishuur die gelijk is aan het huidige WWS-puntensysteem. En vanaf 142 punten een hogere huurprijs per WWS-punt, waarmee de huur geleidelijk oploopt tot 15% boven de huidige huur bij 183 WWS-punten.	- Het doortrekken van het huidige WWS-puntensysteem. - Tijdelijke huuropslag voor nieuwbouw van 5% op de huur volgende de WWS-tabel
- Extra WWS-punten voor duurzaamheid vanaf label C en voor gemeenschappelijke (buiten)ruimten, met een maximum van 20 extra punten in totaal.	- Extra WWS-punten voor energielabels vanaf A met een maximum van 10 punten en een betere waardering van buitenruimtes.
- Tijdelijkheid van de regulering van maximaal 15 jaar, met als doel de waarde van de huurwoningen op lange termijn niet te schaden.	- Regulering zolang er schaarste is, met periodieke evaluatie op noodzaak

- Het verhogen van de WOZ-cap van 33% naar 50% in de G5.

- Maximering van de WOZ-waarde op 33% vanaf 187 punten (i.p.v. vanaf de nu geldende 142 punten)

Met het voorstel van de minister worden de omstandigheden voor beleggers en ontwikkelaars een stuk uitdagender dan met het voorstel van Brink.

Huurders worden voldoende beschermd

Op de vraag of huurders met de voorstellen voldoende (extra) beschermd worden, durven wij volmondig “ja” te zeggen, ook met het voorstel van Brink. Een deel van de bestaande voorraad kan verhuurd blijven worden tegen de geldende huren, zij het dat dit deel bij het voorstel van Brink groter is dan bij het voorstel van de minister. Dit zijn redelijke huren van betrouwbare, maatschappelijk betrokken beleggers die langjarig woningen verhuren tegen fatsoenlijke rendementen. Voor een deel van de voorraad leiden de voorstellen tot (aanzienlijke) neerwaartse bijstelling van de huren. Wij voorzien dat dit vooral zal voorkomen bij woningen met slechtere energielabels en/of in woningmarktregio's met hoge marktdruk en/of bij woningen met excessief hoge markthuren. Een deel van de woningen met goede energielabels valt buiten de regulering door het toekennen van extra punten voor duurzaamheid. Daartegenover staat dat deze woningen relatief energiezuinig zijn, waardoor de huurders een lagere energierekening hebben. Naar onze overtuiging is dát waar het om gaat; de totale woonlasten moeten betaalbaar zijn voor huurders met een middeninkomen.

Op termijn blijft nieuwbouw op peil

Het invoeren van regulering van de middenhuur volgens het voorstel van Brink leidt tot beperkte negatieve effecten op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en hele gebiedsontwikkelingen. Het voorstel van de minister heeft een aanzienlijk grotere invloed. Op dit moment kampt een groot aantal in ontwikkeling zijnde projecten met een aantal grote uitdagingen waar de regulering als extra uitdaging bij komt. De aangekondigde overgangsregeling (tijdelijke huuropslag voor nieuwbouw) zal een deel van de nu lopende projecten helpen. Voor een ander deel zal het uitstel of afstel niet voorkomen.

Het investeringsklimaat voor de nieuwbouw zal, na de overgangssituatie, vermoedelijk weer terug op niveau komen. Wij verwachten dat beleggers voldoende belangstelling blijven behouden voor de gereguleerde producten, maar zij zullen daar wel een lagere prijs voor kunnen betalen dan voor de marktconforme vrije sector producten. De grond(verwervings)kosten voor het middensegment zullen moeten dalen om tot haalbare businesscases te komen. Wij rekenen erop dat projectontwikkelaars, beleggers, gemeenten en al hun partners zich op termijn aan de door de minister voorgestelde regulering aanpassen om middenhuurwoningen te kunnen blijven realiseren.

Investeringsklimaat blijft voor beleggers acceptabel

Met het voorstel van Brink blijft het investeringsklimaat voldoende aantrekkelijk voor beleggers met woningportefeuilles met betere energielabels. Het voorstel van de minister maakt het minder aantrekkelijk, maar met de juiste uitwerking nog altijd acceptabel om te blijven investeren. Lagere huren leiden tot lagere rendementen of mogelijk zelfs tot verliezen. We verwachten dat er portefeuilles zijn die niet meer voldoende rendabel zijn te exploiteren. Onder institutionele

beleggers zal dit slechts op beperkte schaal aan de orde zijn omdat het bezit van deze beleggers over het algemeen relatief jong is. Voor beleggers met oudere en nog niet voldoende verduurzaamde woningen kan dit op grotere schaal tot problemen leiden.

Voorwaarde voor het op peil houden van het investeringsklimaat is wel noodzakelijk dat er na deze ingreep ook langjarige rust komt. Als een volgend kabinet opnieuw aan de knoppen gaat draaien en de ruimte voor het vrije marktsegment of voor het gereguleerde segment nog verder inperkt, dan zullen veel beleggers de conclusie trekken dat de Nederlandse huurmarkt onvoldoende perspectief biedt. De Nederlandse nieuwbouwmarkt leunt sterk op het binnenstedelijk bouwen van appartementen en kan niet zonder de continue investeringsstroom van (institutionele) beleggers, van eigen bodem maar ook voor een deel vanuit het buitenland. Het is een illusie om te denken dat vanuit woningcorporaties of elders dat marktsegment afgedekt kan worden.

Middensegment krimpt naar verwachting

Onze verwachting is dat de regulering niet leidt tot een groter middensegment, maar juist tot een afname van het aantal woningen in dit segment. Wij horen van onze leden dat (buitenlandse) investeerders zich terugtrekken en dat zij zeer kritisch zijn op de Nederlandse reguleringsdrift. Uit onderzoek door CBRE¹ komt naar voren dat er nu minder wordt geïnvesteerd in vastgoed en dat dit structureel zal zijn in bepaalde segmenten. Daarnaast verwacht CBRE dat met name particuliere investeerders en private-equity investeerders op aanzienlijke schaal woningen zullen uitponden. De kans hierop wordt kleiner, wanneer het ook voor deze partijen voldoende rendabel blijft om in middenhuur te beleggen. Het voorstel van Brink zou minder verstrekkende gevolgen hebben dan het voorstel van de minister, maar zou uitponding ook niet volledig voorkomen. Ook met het voorstel van de minister zullen door de nieuwbouw nieuwe, gereguleerde middenhuurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd, maar we betwijfelen of dit de uitponding kan compenseren.

Versneld verduurzamen bestaande voorraad kan met aanvullende maatregelen

Het toekennen van meer WWS-punten aan de betere energielabels is een goede stimulans om woningen met minder goede labels te verduurzamen, omdat dan de huur kan worden verhoogd. Het is echter de vraag in hoeverre dit ook daadwerkelijk zal gebeuren. Alle institutionele beleggers zijn bezig met het voorbereiden van hun portefeuilles op Paris Proof, dat een ambitieus tijdspad kent. Gezien de noodzaak om op hoge snelheid te verduurzamen (nog eens onderstreept door de energiecrisis en de geopolitieke ontwikkelingen), is hier een cruciale rol weggelegd voor stimulering vanuit de overheid. De verduurzamingsopgave vraagt om een voorwaardenscheppend en realistisch beleid. Daarbij hoort het besef dat dat niet elke woning (al meteen) kan worden verduurzaamd naar een Label A of hoger. Een ander punt is het verlenen van medewerking door huurders aan het verduurzamen van hun woning(complex). Het is noodzakelijk om goed te kijken hoe dit sneller kan met zoveel mogelijk draagvlak bij de huurders. Verder is het belangrijk te onderkennen dat de hogere huur door een hoger aantal WWS-punten na verduurzaming in veel gevallen ontoereikend is om de investering van vele tienduizenden euro's per woning te kunnen terugverdienen. Zonder aanvullende maatregelen bestaat het risico dat institutionele beleggers verkoop als enige uitweg zien. Voor particuliere beleggers, met doorgaans woningen met een slechter energielabel, is dat risico nog veel groter. De versnippering

¹ [Woningbeleggingsmarkt op historisch kantelpunt](#)

in eigendom die dan - door uitponding - ontstaat, zal het moeilijker maken om binnen een woningcomplex overeenstemming te bereiken over verduurzaming. Nog los van de vraag of individuele woningkopers wel de financiële middelen hebben om in verduurzaming te investeren. De kans is dan ook groot dat daar de beoogde verduurzaming achterwege zal blijven. De minister heeft flankerend beleid aangekondigd om de verduurzaming van de bestaande voorraad te stimuleren. Met de juiste uitwerking hebben wij er vertrouwen in dat institutionele beleggers kunnen blijven investeren in het 'Paris Proof' maken van hun portefeuilles.

Duidelijkheid en stabiliteit voor lange termijn noodzakelijk

Het voorstel van Brink vormt naar onze mening een goede balans tussen verschillende doelen, waarbij de nieuwbouw zonder al te veel hinder doorgang kan vinden. Het voorstel van de minister is aanzienlijk strenger (ingrijpender) en heeft grotere nadelige gevolgen voor marktpartijen. Dit vraagt, zoals hiervoor toegelicht veel aanpassingsvermogen van marktpartijen, maar ook van gemeenten.

Ruimte voor nog verdere aanscherping van de regulering ten opzichte van het voorstel van de minister is er niet.

Daarnaast moet u zich realiseren dat de markt zich op basis van de eerste contouren al aan het voorbereiden is op de regulering. De eerder door de minister geschetste uitgangspunten nu weer ter discussie stellen, wakkert de eerder door de minister weggenomen onrust opnieuw aan. Voor de investeringsbereidheid is dit funest. Duidelijkheid en stabiliteit voor lange termijn zijn essentieel om te blijven investeren. Het is belangrijk om nu vast te houden aan de ingezette lijn en ook niet periodiek verder aan de knoppen te gaan draaien.

Tot slot

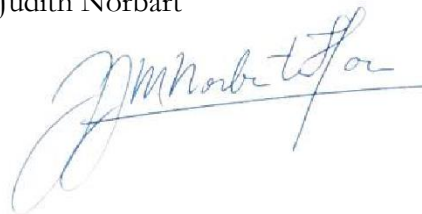
Wij vertrouwen erop u met de voorgaande uitleg en het rapport van Brink inzichten te hebben gegeven die u zullen ondersteunen bij uw beraadslagingen en wij wensen u hierbij veel wijsheid toe. Het is ingewikkelde materie en de samenhang tussen (de rekenmodellen van) de verschillende spelers is voor buitenstaanders moeilijk te doorgronden. Graag bieden wij u aan om in een gesprek een nadere toelichting te geven en vragen van uw kant te beantwoorden.

Jan Fokkema

A blue ink signature of Jan Fokkema, consisting of several overlapping, fluid strokes.

Directeur NEPROM

Judith Norbart

A blue ink signature of Judith Norbart, featuring a large, stylized initial 'J' followed by the name 'Norbart' in a cursive script.

Directeur IVBN