

Den Haag, 23 september 2022

Middensegment huurwoningen onder druk door ondoordachte regulering

- Het kabinet komt dit najaar met voorstellen om huurwoningen in het vrije huursegment te reguleren met een maximale huurprijs. Er is nog onduidelijk tot welke huurprijs de regulering zal gelden: het kabinet onderzoekt varianten met regulering van alle huurwoningen met een huurprijs tot €1000 of zelfs €1250. Op 29 september spreekt de Tweede Kamer met minister De Jonge over Wonen.
- Wij begrijpen de wens om huurwoningen in het middensegment betaalbaar te houden – maar regulering lost het fundamentele probleem van het gebrek aan woningen niet op. De maatregelen die boven de markt hangen leiden tot onzekerheid bij investeerders en ontwikkelaars. Dat zet nieuwbouwprojecten onder druk – en maakt het lastig om 100.000 woningen per jaar te realiseren en het woningtekort aan te pakken. Er is te verwachten dat investeerders hun huurwoningen in het middensegment gaan verkopen. Het kabinet loopt het risico het paard achter de wagen te spannen.
- Vele deskundigen hebben erop gewezen dat een groeiend aanbod in het vrije huursegment een essentieel onderdeel is van een beter functionerende woningmarkt. VNO-NCW en MKB pleiten daarom voor een gedegen impactanalyse van de voorgestelde maatregelen. Wij adviseren een passende maatvoering van regulering. Daarbij moet dit zo worden vormgegeven dat het voor marktpartijen lonend blijft om in het middensegment te investeren.

De vrije huurmarkt staat onder druk door voortdurende regulering

Terwijl het kabinet grote ambities heeft om de woningbouw in ons land te versnellen, dreigt de voorgestelde regulering van het middensegment aan huurwoningen dit juist te vertragen. In het coalitieakkoord kondigde het kabinet aan dat middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, ‘zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren’. Minister De Jonge heeft recent aangekondigd dat hij de vrijesectorhuurwoningen ook onder het zogenoemde ‘puntenstelsel’ wil brengen dat al voor sociale huurwoningen geldt –en bekijkt daarbij varianten die uiteenlopen van €1.000 en mogelijk zelfs tot een maandelijkse huur van €1250. Dit najaar komt het kabinet met voorstellen hoe de regulering eruit komt te zien. Het vrije huursegment is met 8% van de woningvoorraad¹ al het kleinste segment van de Nederlandse woningmarkt. Van alle ruim 3,1 miljoen huurwoningen in ons land heeft slechts 21% een geliberaliseerde huur² en zelfs maar 8% een huur boven €1.000³.

Tabel: Huurwoningen naar prijsklasse (Woon onderzoek 2021)	%
Gereguleerde huurwoningen (tot liberalisatiegrens €763)	79 %
Middenhuur (2021: tot 1.000 euro)	13 %
Dure huur (2021: vanaf 1.000 euro)	8 %

Ook zijn de afgelopen jaren al diverse vormen van regulering in het vrije segment geïntroduceerd. Sinds 2022 worden de jaarlijkse huurprijsstijgingen van alle huurwoningen gereguleerd⁴. Op Prinsjesdag kondigde het kabinet afgelopen week aan dat de overdrachtsbelasting wordt verhoogd van 8% naar 10,4% voor woningbeleggers of bij de aanschaf van een bedrijfspand. Tevens wordt in het belastingstelsel de leegwaarderatio versoberd, waardoor de lasten voor verhuurders stijgen. Dit terwijl vele adviseurs erop wijzen dat het belangrijk is om meer vrije huurwoningen toe te voegen, zodat er naast sociale huur en koop ook een volwaardig huursegment is: dat zorgt voor meer keuzemogelijkheden op de woningmarkt voor jongeren, starters en ouderen kan positief zijn voor de werking van de arbeidsmarkt⁵.

¹ Woon Onderzoek Nederland 2021. <https://woononderzoek.nl/>

² Boven liberalisatiegrens (€763 in 2022)

³ Woon Onderzoek Nederland 2021. <https://woononderzoek.nl/>

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/03/23/eerste-kamer-stemt-in-met-drie-wetten-die-wonen-betaalbaar-houden-voor-huurders>

⁵ Onder meer de Europese Commissie, het IMF, OESO, De Nederlandsche Bank, het Planbureau voor de Leefomgeving, de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur wijzen op het belang van het vrije huursegment.

Ondoordachte regulering leidt tot minder woningbouw en uitponden van woningen

Zoals branchevereniging NEPROM onlangs aangaf⁶ leidt de onzekerheid over de regulering van de huurprijzen in het middensegment ertoe dat nieuwbouwprojecten worden stilgelegd, omdat er onduidelijk is of de gebiedsontwikkeling wel uit kan. Aangezien projecten vaak onderdeel zijn van grotere gebiedsontwikkelingen worden daarmee ook de bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen tegengehouden. Het gevolg: minder woningproductie en minder grondopbrengsten voor gemeenten. Daarnaast kan verwacht worden dat regulering ertoe leidt dat ook bestaande portefeuilles huurwoningen worden verkocht. Daarmee raakt dit direct het vestigingsklimaat, omdat er onvoldoende keuzemogelijkheden zijn voor mensen die niet direct willen kopen. Het Centraal Planbureau geeft aan dat deeloplossingen voor starters en middengroepen niet werken – en dat er meer woningen nodig zijn⁷. VNO-NCW en MKB Nederland wijzen erop dat ondoordachte regulering het aanbod aan middenhuurwoningen slechts zal doen afnemen en de problematiek op de woningmarkt vergroot.

Woningbouw in het middensegment mag niet het kind van de rekening worden

VNO-NCW en MKB Nederland roepen het kabinet en de Tweede Kamer op:

- Het is essentieel dat de woningbouwproductie in het middensegment op gang blijft. Als de nieuwbouw wordt gefrustreerd worden de problemen om een betaalbare woning te vinden alleen maar groter. De bouw van middenhuur, sociale en koop is in gebiedsontwikkelingen nu eenmaal met elkaar verweven. Steek dus niet met ondoordachte regulering van het middensegment een spaak in de wielen van de bouwproductie. Dat maakt het realiseren van 100.000 woningen per jaar lastig. Maak de afspraak uit het coalitieakkoord waar dat het blijft lonen om te investeren in middenhuurwoningen.
- Er moet daarom een gedegen impactanalyse komen van de gevolgen van regulering, waarbij er aandacht is voor afname van de nieuwbouwproductie op de gehele woningmarkt en de te verwachten effecten in de bestaande voorraad, zoals grootschalige verkoop van middenhuurwoningen of aanpassingen aan woningen om deze buiten regulering te laten vallen.
- De maatvoering van de regulering is essentieel en wij hebben twijfels over het reguleren van de huurprijzen van alle huurwoningen in ons land en pleiten voor een heldere afbakening van het middensegment (bijvoorbeeld €1.000).
- Hoe dan ook moet de voorgestelde regulering rekening houden met de rendementen die institutionele investeerders nodig hebben om te kunnen blijven investeren. De woningcorporaties zullen naar verwachting namelijk naast hun grote investeringsopgaven in sociale huur, verduurzaming en betaalbaarheid niet daarnaast de gehele nieuwbouw in het middensegment kunnen realiseren. Het is in onze ogen essentieel dat het vrije huursegment goed blijft functioneren en dat het interessant blijft voor beleggers om te investeren in nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Rik Enequist, beleidssecretaris fysieke leefomgeving, Enequist@vnoncw-mkb.nl, 06-13166846.

⁶ Zie oproep Neprom <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-valt-stil-door-huurregulering/1971> en de analyse van NVM <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/nvm-over-prinsjesdag-en-miljoenennota/> en Colliers <https://www.colliers.com/nl-nl/news/prinsjesdag-vastgoedsector-2022>

⁷ <https://www.cpb.nl/position-paper-woningtekort-starters-en-middeninkomens>