

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1365

Vragen van het lid **Keijzer** (BBB) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren»* (ingezonden 7 maart 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 28 maart 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 1281.

Vraag 1

Bent u bekend met het bovenstaand bericht?¹

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Kunt u de analyse waarover gesproken wordt in de memorie van toelichting van de Wet betaalbaar huur en op basis waarvan besloten is dat de Mietspiegel-systematiek in Nederland niet past aan de Kamer doen toekomen?

Antwoord 2

Het document «Internationale vergelijkingen» is bijgevoegd als bijlage bij deze beantwoording (bijlage²). Ook is het document aangeboden bij de openbare internetconsultatie en online te vinden via: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1> (documenten: bijlage 1. Internationale vergelijkingen).

In dit document wordt toelicht dat een Duits stelsel (de zogenaamde Mietspiegel) in Nederland niet opportuun wordt geacht. De Mietspiegel stelt dat de verhuurder bij mutatie een nieuwe huurprijs per vierkante meter mag vragen van maximaal 110 procent van het gemiddelde van de buurt waarin de huurwoning zich bevindt. Er wordt dan gekeken naar contracten van de afgelopen vier tot zes jaar. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar onder-

¹ Financieel Dagblad, 12 oktober 2023, «VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren», fd.nl/politiek/1491862/vvd-pleit-voor-duits-huurplafond-als-alternatief-voor-reguleren-woninghuren

² Financieel Dagblad, 12 oktober 2023, «VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren», fd.nl/politiek/1491862/vvd-pleit-voor-duits-huurplafond-als-alternatief-voor-regulerenwoninghuren

houdsniveau en kwaliteit van de woning (denk aan energielabels, oppervlakte en voorzieningen).

De VVD stelt in het artikel van het Financiële Dagblad regulering op basis van het Duitse model voor, waarbij de huurprijzen van de afgelopen vijf jaar als spiegel worden gebruikt voor de maximale huurprijs bij nieuwe contracten. In Nederland zijn de huren in de vrije sector echter de afgelopen vijf jaar sterk gestegen. Nieuwe huurprijzen spiegelen aan al te dure marktprijzen van de afgelopen vijf jaar betekent dat ook nieuwe huurprijzen (te) hoog worden en niet aansluiten bij wat mensen daadwerkelijk kunnen betalen. Daarbij komt dat er in het Duitse systeem nog steeds opwaartse druk blijft bestaan op de huurprijs. In Duitsland kan er bij een nieuwe verhuur immers maximaal 10 procent meer vragen dan het gemiddelde. Dit opwaartse effect werkt sneller door bij een hoge mutatiegraad. In Nederland is de mutatiegraad in het vrije huursegment erg hoog. Zo verhuisde in 2019 en 2020 36 procent van de huurders in de private middenhuur en 47 procent in de private dure huur.³ Doordat je bij een nieuwe verhuur maximaal 10 procent meer mag vragen, wordt het gemiddelde snel hoger en ontstaat er een vicieuze cirkel van prijsopdrijving.

Dit illustreer ik graag aan de hand van een voorbeeld. De onderstaande tabel toont de gemiddelde vierkanten meterprijzen in Amsterdam bij nieuwe vrije huurcontracten over een periode van vijf jaar.

Jaar	Gemiddelde huurprijs per m ²
2019 (Q4)	€ 23,68
2020 (Q4)	€ 22,08
2021 (Q4)	€ 23,24
2022 (Q4)	€ 25,75
2023 (Q4)	€ 27,28
Gemiddelde vijf jaar	€ 24,41

Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2023

De maximale aanvangshuurprijs voor een woning van 65 m² zou daarmee neerkomen op 1.745 euro (65 x 24,41 euro x 1,10 (10 procent) = 1.745 euro). Deze prijzen zijn voor mensen met een middeninkomen niet betaalbaar. Het Duitse systeem pakt daardoor niet het probleem aan van de reeds bestaande te hoge huurprijzen.

Daarnaast geldt dat voor een dergelijk systeem inzicht moet zijn in oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving. In Nederland is er momenteel (nog) niet een dergelijk registratiesysteem. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes en dit is te vrijblijvend om de Spiegel op te baseren. Wel wordt momenteel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een huurregister, mede naar aanleiding van het onderzoek van PwC.

Tot slot zou de invoering van de Mietspiegel ertoe leiden dat het huurrecht nog complexer wordt met drie verschillende systemen: het woningwaarderingsstelsel (WWS) in het lage segment, Mietspiegel in het middensegment en daarboven het vrije segment. Vandaar dat het de voorkeur geniet aan te sluiten bij het bestaande WWS en de middenhuur te reguleren door de liberalisatiegrens op te hogen.

Vraag 3 en 4

Kan de Minister aangeven of er berekeningen op het Ministerie van Financiën zijn gemaakt waarbij een bepaald rendementspercentage op basis van de WOZ-waarde is doorgerekend die inzichten geven in het oplossen van de excessen in de huursector?

Kan de Minister deze berekeningen als alternatief voor de Wet betaalbare huur aan de Kamer toesturen, uiterlijk vijf dagen voorafgaand aan het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector op 21 maart 2024?

³ Kernpublicatie WoON2021, p. 6

Antwoord 3 en 4

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is beleidsverantwoordelijk voor de huurmarkt. Bij het Ministerie van Financiën brengen ambtenaren doorlopend de effecten van beleid in kaart om zodoende onafhankelijk te kunnen adviseren over de doeltreffendheid en doelmatigheid van beleid. In dat kader hebben ambtenaren van Financiën eind vorig jaar een onderzoek gedaan naar rendementen van particuliere verhuurders.⁴ Hiervoor is gebruik gemaakt van een model dat eerder is ontwikkeld door SEO Economisch Onderzoek in een onderzoek dat mede in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is gedaan naar het effect van beleid op rendementen van investeerders in huurwoningen.⁵ Naast de bevindingen die zijn gepubliceerd in het desbetreffende ESB-artikel zijn er daarnaast intern ambtelijk bij Financiën modelmatige exercities gedaan om inzicht te krijgen in hoeverre verschillende vormen van regulering het rendement van verhuurders beïnvloeden. Het model dat door ambtenaren van Financiën voor het ESB-artikel is gebruikt is recent online gepubliceerd op het platform Github en is ook publiekelijk toegankelijk.⁶ In deze interne modelmatige exercities heeft ambtelijk Financiën met de dataset en het model van het ESB-artikel voor eigen inzicht de effecten van een aantal alternatieven in kaart gebracht.⁷ Hierbij is onder andere gekeken naar een percentage van de WOZ-waarde als methodiek voor huurregulering. Onderstaande tabel geeft de resultaten van de berekeningen weer voor drie opties op basis van de dataset van 5.500 woningen: (0) nul-scenario (beleidswijziging noch rentestijging), (1) wetsvoorstel betaalbare huur (WBH) + fiscale maatregelen + gestegen rente en (2) fractie van WOZ-waarde⁸ + fiscale maatregelen + gestegen rente. Voor deze opties is het rendement afgezet tegen een marktconforme benchmark van 4,1 procent voor verschillende huurprijscategorieën.⁹ In de praktijk kunnen er beleggers zijn die genoegen nemen met een lager rendement. Dit is niet meegenomen in het model.

Tabel 2: Percentage van de verhuurders met een rendement boven de 4,1 procent naar categorie huurprijs bij verschillende reguleringsopties

Optie	% van verhuurders met zowel >4,1% rendement als een maandelijks huurprijs van...		
	< € 1.100	€ 1.100–€ 1.700	> € 1.700
Nul scenario ESB (2020)	22%	53%	25%
Optie 1: WBH + fiscale maatregelen + gestegen rente	26%	11%	16%
Optie 2: Fractie WOZ-waarde i.p.v. WBH + fiscale maatregelen + gestegen rente	37%	45%	18%

De WBH (optie¹⁰ heeft als uitgangspunt om de betaalbaarheid van huurders te verbeteren. De WBH werkt op basis van het huidige WWS. Huurprijsverlaging wordt bepaald op basis van de eigenschappen van een woning. In de tabel is te zien hoeveel procent van de verhuurders nog een rendement van 4,1% kunnen halen. Volgens het model haalt in deze optie 47% van de verhuurders dit rendement niet meer¹¹. De methodiek met een fractie van de

⁴ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

⁵ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 37

⁶ Zie hiervoor: https://github.com/AFEP-MinFin/vastgoed_rendement_pub

⁷ Hiervoor zijn aannames gemaakt voor bijv. het aandeel schuldfinanciering van een verhuurder. Zie het ESB-artikel voor verdere toelichting van de methodiek.

⁸ In deze methodiek worden de aanvangshuur gemaximeerd op een percentage van WOZ. Dit percentage wordt jaarlijks opnieuw berekend. Hierbij wordt gekeken welk percentage van de WOZ-waarde als huur leidt tot een marktconform rendement voor een «standaard» belegger o.b.v. verschillende aannames (zie volgende voetnoot). De doorrekening uit optie 2 gaat over het jaar 2023. Voor dat jaar zou het percentage van de WOZ-waarde uitkomen op 5,0 procent.

⁹ De 4,1 procent is voor deze exercitie gebaseerd als ondergrens van marktconform rendement. Dit is 80 procent van de marktconforme rendementseis die wordt gehanteerd in het Handboek Marktwerking.

¹⁰ Financieel Dagblad, 12 oktober 2023, «VVD pleit voor Duits huurplafond als alternatief voor reguleren woninghuren», fd.nl/politiek/1491862/vvd-pleit-voor-duits-huurplafond-als-alternatief-voor-regulerenwoninghuren

¹¹ Volgens de berekening, 100-26-11-16=47%

WOZ (optie¹² neemt als uitgangspunt dat verhuurders een marktconform rendement moeten kunnen behalen. Op basis van dit marktconforme rendement wordt vervolgens een algemeen percentage van de WOZ-waarde bepaald die ervoor zorgt dat een generieke belegger¹³ geen rendement onder de 4,1 procent heeft én dat verhuurders met een rendement boven marktconforme rendementseis hun huurprijzen moeten verlagen. Bij deze reguleringsvorm staat dus een marktconform rendement centraal, en niet de vraag of de daaruit voortkomende huur ook betaalbaar is voor de huurder. Het gevolg van de verschillende uitgangspunten is dat optie 1 voor meer woningen in de dataset de huren verlaagt dan optie 2. Anderzijds blijft in optie 2 het rendement voor meer woningen boven de rendementseis liggen.

Het is belangrijk om te benoemen dat net zoals voor het ESB-artikel geldt dat bovenstaande berekeningen enkel betrekking hebben op een subset particuliere verhuurders en niet representatief is voor de gehele woningmarkt. Daarnaast kunnen we hieruit geen conclusies trekken over de mate van uitponden – dit blijft een individuele investeringsbeslissing van een verhuurder. Ook zijn de berekeningen gebaseerd op de huidige macro-economische omstandigheden. Zo is het goed om aan te tekenen dat een rentedaling zou betekenen dat de rendementen van beleggers toenemen. Het effect op het rendement is derhalve een momentopname. Zo blijkt het uit ESB-artikel ook dat de rendementen van beleggers ook lang ver boven de marktconforme rendementseis hebben gelegen.

Ten aanzien van de deadline waar u om vraagt: ik heb uw Kamer op 21 maart per brief laten weten dat het niet mogelijk is gebleken om deze vragen voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector op 21 maart 2024 te beantwoorden¹⁴. De beantwoording van deze vragen vergde het nodige zoekwerk en afstemming, waardoor het niet mogelijk was om de vragen voor dit debat te doen toekomen. Het wetsvoorstel betaalbare huur, waar deze vragen aan raken, is op dit moment in behandeling bij uw Kamer en krijgt nog een eigen plenaire behandeling. Deze antwoorden op deze vragen zijn tegelijkertijd met de nota naar aanleiding van het verslag horende bij het wetsvoorstel betaalbare huur beantwoord, zodat deze antwoorden betrokken kunnen worden bij de plenaire behandeling van dit wetsvoorstel.

Vraag 5 en 6

Zou de Minister ook een berekening kunnen laten uitvoeren bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en door het Ministerie van Financiën, waarbij in plaats van het Duitse Mietspiegel-voorstel er gekeken wordt naar WOZ-waarde van woningen in een bepaald gebied, en om op basis van een bepaald percentage rendement te komen tot een maximering van de huurprijs? Indien deze berekeningen al gemaakt zijn, kunt u die dan vijf dagen voorafgaand aan het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector doen toekomen?

Kan de Minister een berekening laten uitvoeren waarbij de maximering van de huur vaststaat op bijvoorbeeld 5.5–7 procent van de WOZ-waarde van een woning?¹⁵ Zou de Minister daarbij ook een berekening kunnen maken waarin er in een scenario per gemeente wordt gekeken naar een draagbaar rendementspercentage, en in een tweede scenario een algemeen vastgesteld percentage voor heel Nederland wordt vastgesteld?

Antwoord 5 en 6

In 2021 heeft Stec Groep in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken twee mogelijke reguleringsvarianten nader uitgewerkt:

1. het reguleren van de aanvangshuurprijs door het WWS door te trekken, wat betekent dat de liberalisatiegrens wordt verhoogd en;

¹² In een artikel van het ESB (20 december 2023, «Rendement particuliere verhuurders onder druk», esb.nu/rendement-particuliere-verhuurders-onder-druk/) wordt geconstateerd dat 5.15 procent een marktconforme rendementseis is.

¹³ Omdat de berekening is gebaseerd op een aantal aannames, zoals de verhouding schuldfinanciering, spreken we van een «generieke» belegger.

¹⁴ Kamerstukken II, 2023–24, 2024Z03700, 1281

¹⁵ In een artikel van het ESB (20 december 2023, «Rendement particuliere verhuurders onder druk», esb.nu/rendement-particuliere-verhuurders-onder-druk/) wordt geconstateerd dat 5.15 procent een marktconforme rendementseis is.

2. het reguleren van de aanvangshuurprijs op basis van de WOZ-waarde. Het rapport is in 2021 met een aanbiedingsbrief aan uw Kamer gestuurd. Beide documenten zijn bijgevoegd bij deze beantwoording (bijlage 2 en 3). Onderstaand wordt kort ingegaan op de effecten en berekeningen die zijn gemaakt voor het reguleren op basis van de WOZ-waarde. De gehele effecten en berekeningen zijn terug te vinden in het rapport. Stec Groep heeft drie varianten onderzocht: de maximale huurprijs (op jaarbasis) bedraagt 4, 6 of 8 procent van de WOZ-waarde. In het onderzoek van Stec Groep komen alleen de woningen die op basis van het gekozen WOZ-percentage een huurprijs in het middensegment hebben (1.000 euro per maand/12.000 euro per jaar, prijspeil 2021) onder de regulering te vallen. Woningen die een op basis van het gekozen WOZ-percentage een hogere maximale huurprijs hebben, vallen dus buiten de regulering. Stec Groep heeft met behulp van gegevens uit het WoON2018 een inschatting gemaakt van het aantal vrijsectorhuurwoningen dat in de drie verschillende varianten onder middenhuurregulering komt te vallen. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 3: potentieel effect op aantal woningen in vrijsectorhuur in relatie tot WOZ-percentage

Scenario	WOZ-percentage	Maximale WOZ-waarde bij huurprijs € 1.000	Aantal vrijsectorhuur-woningen binnen WOZ-klasse	Heeft potentieel effect op percentage woningen in de vrijsectorhuur	Heeft potentieel effect op aantal woningen in de vrijsectorhuur
1	4%	€ 300.000	400.000	74%	399.000
2	6%	€ 200.000	130.000	24%	128.000
3	8%	€ 150.000	35.000	6%	34.000

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt hangen de effecten van de invoering van middenhuurregulering op basis van de WOZ-waarde samen met het gekozen percentage van de WOZ-waarde. Bij een lager percentage vallen er meer onder de regulering. Bij een hoger percentage minder. Het aantal woningen dat onder de middenhuurregulering komt te vallen bij een percentage van 6 of 8 procent is zeer beperkt.

Daarnaast benoemt Stec Groep dat WOZ-waarden grotere regionale verschillen kennen dan huurprijzen. In gebieden met een hoge marktdruk zal daarom een lager percentage van de WOZ nodig zijn om daadwerkelijk effect te zien van de maatregel. In gebieden met lagere marktdruk kunnen WOZ-percentages verhoudingsgewijs hoger zijn om middenhuur af te dwingen. Er zijn geen doorrekeningen gemaakt waarbij er verschillende percentages worden gehanteerd voor gebieden met een hoge marktdruk en gebieden met een lage marktdruk.

Ten slotte zeggen deze cijfers van het onderzoek van Stec niks over het (netto) rendement van verhuurders en enkel iets over de omvang van het gereguleerde segment bij verschillende huurreguleringsvormen. Het rendement hangt af van de huurprijs en huizenprijsontwikkeling (indirect rendement) en de financieringskosten, onderhoudskosten, etc.

Vraag 7

Zijn er andere alternatieven (anders die welke opgenomen) zijn in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel Betaalbare huur doorgerekend door de regering en zo ja, kunt u die naar de Kamer sturen?

Antwoord 7

In de memorie van toelichting heb ik alle overige onderzochte alternatieven geschetst. Zoals in de memorie van toelichting maar ook in de beantwoording van vraag 5 en 6 wordt omschreven, heb ik onderzoek laten uitvoeren naar regulering op basis van het WWS en regulering op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Daarnaast heb ik gekeken naar reguleringsvarianten die in het buitenland worden toegepast. Zo is gekeken naar Duitsland, Ierland, Oostenrijk, Luxemburg en Zweden. Ook de vergelijking met deze landen is onderdeel van de memorie van toelichting en staan ook verder uitgeschreven in het de bijlage «Internationale vergelijkingen». In het

programma Betaalbaar wonen¹⁶ is de keuze om te reguleren op basis van het WWS aangekondigd. Vervolgens is gekeken naar een verdergaande (regulering tot 232 WWS-punten) en een minder vergaande variant (regulering tot 187 WWS-punten). Ook dit wordt in de memorie van toelichting omschreven.

Vraag 8

Zou de Minister de aanwezige berekeningen op het Ministerie van Financiën en de nieuw gemaakte berekeningen met de Kamer kunnen delen uiterlijk zeven dagen voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector op 21 maart 2024?

Antwoord 8

Zoals ik bij de beantwoording van vraag 4 heb aangegeven was het niet mogelijk is gebleken om deze vragen voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector op 21 maart 2024 te beantwoorden. Wel zijn deze antwoorden op deze vragen tegelijkertijd met de nota naar aanleiding van het verslag horende bij het wetsvoorstel betaalbare huur beantwoord, zodat deze antwoorden betrokken kunnen worden bij de plenaire behandeling van dit wetsvoorstel.

¹⁶ Programma Betaalbaar Wonen, Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 906