

Bijlage. Internationale vergelijking

In de inventarisatiefase van de regulering middenhuur is gekeken naar verschillende reguleringsvarianten uit het buitenland. Te weten: Duitsland, Ierland, Oostenrijk, Zweden en Luxemburg. Dit document geeft een korte samenvatting van de uitgangspunten die deze landen hanteren voor huurprijsregulering. Denk hierbij aan vergelijkende huurprijzen, een gemaximaliseerd rendement, overheidssteun of door gebruik te maken van publiek aanbieders.

Duitsland

De belangrijkste huurprijsregulerende maatregel in Duitsland is de Mietspiegel (ook wel bekend als Mietpreisbremse): bij mutatie mag de verhuurder een nieuwe huurprijs per vierkante meter vragen van maximaal 110 procent van het gemiddelde van de buurt waarin de huurwoning zich bevindt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar onderhoudsniveau en kwaliteit van de woning (denk aan energielabels, oppervlakte en voorzieningen). Een belangrijk voordeel van dit systeem is dat er veel ruimte is voor lokale context en invulling en dat de marktwaarde meegenomen wordt in de regulering.

Een nadeel aan de Mietspiegel is dat het alleen de relatieve huurprijsstijging reguleert en niet kijkt of de hoogte van de huidige markthuren aansluit bij de betaalbaarheidsgrenzen van middeninkomens. Ook blijft bij de Mietspiegel nog steeds opwaartse druk bestaan op de huurprijs al zei het vertraagd. Voor de vergelijkende huurprijs wordt namelijk gekeken naar contracten van de afgelopen 4 tot 6 jaar en wanneer er sprake is van een opgaande markt vertaalt dit zich door in een steeds hogere Mietspiegel. Het effect van de maatregel is binnen Duitsland daarom enigszins omstreden, omdat sinds de invoering van de 'huurrem' sprake is geweest van een sterke stijging van de huurprijzen.

De invoering van een Mietspiegel in Nederland zou daarnaast ervoor zorgen dat het Huurrecht nog complexer wordt met 3 verschillende systemen: WWS in lage segment, Mietspiegel in middensegment en daarboven het hoge segment waarin aanvangshuurprijzen niet aan een maximum zijn onderheven. Een dergelijk systeem veronderstelt tevens dat er kennis is van oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving. In Nederland hebben we (nog) niet een dergelijke registratie. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes en dit is te vrijblijvend om de spiegel op te baseren. Vandaar dat het de voorkeur geniet om aan te sluiten bij het bestaande WWS en dit door trekken voor het nieuwe middensegment.

Naast de Mietspiegel kent men in Duitsland ook een systeem van vrijwillige intekening op door de Bundesländer uitgeschreven sociale woningprogramma's. Dit systeem is tevens aangedragen door Vastgoedbelang als alternatief voor de regulering op basis van het WWS¹. In dit systeem worden er door het Bundesland voorwaardes opgeschreven waaraan een bepaald woningprogramma moet voldoen. Denk hierbij aan maximale stichtingskosten, maximale huurhoogte, de te huisvesten doelgroep en de exploitatietermijn. Verhuurders ongeacht eigenaarsstructuur kunnen op deze programma's intekenen. In Nederland zijn op dit moment echter al gelijksoortige afspraken van kracht. Gemeentes maken in hun nieuwbouwprojecten reeds bindende afspraken met investeerders en ontwikkelaars via erfpachtconstructies en anterieure overeenkomsten. Deze 'gemeentelijke' middenhuur draagt bij aan het aanbod van betaalbare huurwoningen, maar is alleen van toepassing op de nieuwbouw. Hoewel nuttig, is dit onvoldoende gebleken om ook de problemen in de bestaande voorraad aan te pakken. Vandaar dat additioneel landelijke regulering noodzakelijk wordt geacht.

Ierland

In Ierland is de huurregulering relatief licht. Er heeft de afgelopen jaren een verschuiving plaatsgevonden van eigen woningbezit naar private verhuur. Ondanks het toenemend aanbod stegen de huurprijzen in populaire steden. Daar zijn zogenaamde *Rent Pressure Zones* ingesteld,

¹ [Actueel | Vastgoed Belang](#)

waar huurprijzen niet harder mogen stijgen dan inflatie. Naar aanleiding van de hoge inflatie is dit teruggeschroefd naar de laagste van inflatie of een vast percentage van 2%. Aanvangshuren zijn echter niet gereguleerd.

Verder in is Ierland recent een zogenaamd *cost based rental* stelsel ingevoerd (een soort DAEB-light). Kern is dat voor een redelijk strak gedefinieerde middengroep er huurwoningen ontwikkeld worden die tegen de kostprijs verhuurd worden (dus niet tegen de markthuur). In dit segment zijn vooral *Approved Housing Bodies* (non-profit organisaties) en lokale overheden actief en later mogelijk ook private verhuurders. Ontwikkelen kan tegen gunstige voorwaarden. De verwachting is dat de huurprijs van deze woningen 25% onder de markthuur zal liggen en dat toevoeging van dit aanbod de huurprijsstijgingen in het marktsegment kunnen dempen. In tegenstelling tot Nederland is dit segment niet voorbehouden aan specifieke rechtspersonen zoals woningcorporaties. Daarnaast vergt de invoering van een vergelijkbaar systeem een vergaande herschikking van bevoegdheden van Woningcorporaties en andere verhuurders.

Oostenrijk

Het Weense model van wooncoöperaties wordt vaak aangehaald als voorbeeld van betaalbaar wonen voor onder meer middeninkomens. Naar verluidt kan de gemeente Wenen hiervoor goedkope grond ter beschikking stellen en subsidies verstrekken ter waarde van circa 400 miljoen per jaar. Ook is er in Oostenrijk de zogenaamde *Limited Profit Housing Act*: hier kunnen *social housing providers* aandeelhouders hebben, met een gemaximeerde winstuitkering. Waar in Nederland alleen woningcorporaties aanspraak kunnen maken op geborgde leningen, is dit in Oostenrijk niet gekoppeld aan een bepaalde rechtspersoon. Een vergelijkbaar systeem invoeren zou in Nederland betekenen dat er een radicale stelselwijzing moet plaatsvinden met een grote wijziging van de verantwoordelijkheden van corporaties, private investeerders en gemeentes.

In Oostenrijk wordt verder een groot deel van de huurwoningen gereguleerd op grond van de Huurwet (MRG). Het gaat hierbij zowel om alle gesubsidieerde (sociale) huurwoningen als om relatief oude private huurwoningen (appartementen tot juni 1953 en kamers tot 8 mei 1945). Voor de hoogte van de maximale huurprijs gelden vier prijscategorieën. De indeling wordt bepaald op basis van de staat van de betreffende woning op het moment dat het huurcontract wordt aangegaan. In Oostenrijk is er een steeds sterkere roep om reguleringsmaatregelen in de vrije sector, maar deze zijn vooralsnog niet van kracht. Middeninkomens komen in Oostenrijk echter ruimschoots in aanmerking om een sociale huurwoning of gesubsidieerd coöperatief appartementen te huren. Eenpersoonshuishoudens mogen daarvoor een inkomen hebben tot €49.080 netto (omgerekend naar een brutoloon in Nederland zou dat gaan om circa €76.000). Voor tweepersoonshuishoudens is deze grens €73.150 netto en voor meerpersoonshuishoudens nog hoger. Dit is fors hoger dan de in Nederland geldende DAEB-grenzen: maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

Luxemburg

Luxemburg kent sinds 2006 een huurprijsregulering op basis van een maximaal rendement van 5% op de investeringen in de woning (inclusief investeringen in renovatie en woonverbetering). Het kan daarbij gaan om initiële investeringen ten tijde van de bouw van de woning, of andere investeringen die gedocumenteerd zijn (wanneer investeringen niet gedocumenteerd zijn, dan geldt het oordeel van een huurprijscommissie om de omvang van de investering te bepalen). Aanvullend geldt dat appartementen die gemeubileerd zijn een maximale huurprijs hebben van tweemaal de huurprijs van een ongemeubileerde woning. Investeringen in het verleden tellen mee in de waardering van de huurprijs, waarbij het uitgangspunt is dat investeringen die meer dan 20 jaar geleden zijn gedaan circa 10% in waarde dalen.

De prijzen in lopende huurcontracten kunnen eenmaal per drie jaar opnieuw worden vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is telkens de maatstaf dat de huurprijs de grens van 5% van de investeringssom niet mag overschrijden. De huurprijsregulering geldt voor alle huurwoningen in Luxemburg.

De gekozen systematiek van Luxemburg zou in Nederland veel extra administratie met zich meebrengen. Per project moet precies bepaald worden hoeveel er geïnvesteerd is en over welke termijn dit afgeschreven moet worden. Bij nieuwbouw is dit uit te rekenen, al vergt dit wel openbaarheid van de boekhouding van een investeerder/ontwikkelaars, maar bij bestaande bouw is het nagenoeg onmogelijk om de investeringswaarde terug te vinden. Daarnaast hoeft een woning met een gegarandeerd rendement van 5% niet per definitie aan te sluiten bij betaalbaarheidsgrenzen.

Zweden

Circa 30% van de Zweden woont in een huurwoning, waarvan meer dan de helft in gemeentelijke huurwoningen. De andere helft woont in woningen van private verhuurders. Sociale huurwoningen bestaan in feite in Zweden niet. Publieke huurwoningen zijn in Zweden voor iedereen toegankelijk, ongeacht inkomen. Er is geen sprake van toewijzing naar inkomen of iets dergelijks. Deze publieke huurwoningen worden door overheidsbedrijven (de overkoepelende organisatie is Sveriges Allmännyttan) verhuurd. Deze corporaties hebben geen winstoogmerk en voorzien in het aanbod van publieke huisvesting.

In de Zweedse huursector is de huurprijs(ontwikkeling) sterk gereguleerd. Wettelijk is geregeld dat de huurprijs in overeenstemming moet zijn met de gebruikerswaarde van de woning en eenzelfde ontwikkeling moet doormaken als die van woningen in de buurt (een soort Mietspiegel dus). De Zweedse vereniging van huurders (Hyresgästföreningen) en de verhuurders onderhandelen over de (maximale) huurprijzen en stellen deze zo collectief vast.

In Zweden worden sociale huisvesters niet (meer) rechtstreeks gesubsidieerd en zijn er ook geen specifieke belastingvoordelen. Wel kunnen de gemeenten als eigenaar en aandeelhouder genoeg nemen met een lager dividend. Daarnaast is het in Zweden mogelijk om als vastgoed- of grondeigenaar (publiek en privaat) in aanmerking te komen voor overheidssteun voor DAEB-activiteiten. Het moet dan wel gaan om nieuwbouw of verbouw van vastgoed voor ouderen, studenten en huishoudens in een sociaal kwetsbare situatie. Ook kent Zweden individuele subsidies toe aan huishoudens die hoge woonlasten hebben in vergelijking tot hun inkomen, ongeacht of ze huurder of eigenaar-bewoner zijn. Wil een verhuurder voor de overheidssteun in aanmerking komen, dan mag de huurprijs niet hoger liggen dan de in verordening genoemde prijzen:

- ongeveer € 140 per meter per jaar in Stockholm;
- ongeveer € 130 per meter per jaar in gebieden rondom Stockholm, de regio's Gotenburg en Malmö, en andere (dicht)stedelijke gebieden;
- ongeveer € 125 per meter per jaar in de rest van Zweden.

Het invoeren van het systeem uit Zweden voor Nederland loopt tegen dezelfde problemen aan als bij de eerdergenoemde landen. Denk hierbij aan het van de bevoegdheden van corporaties en private investeerders en het herdefiniëren van Europese afspraken omtrent markverstoring. Tevens komt het de begrijpelijkheid voor huurders, investeerders en ontwikkelaars ten goede als er gebruik gemaakt wordt van 1 systeem. Daarom heeft het de voorkeur om aan te sluiten bij het bestaande WWS.