

NOTITIE

AAN: Minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening, Raad van State (Afdeling advisering), leden Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal
VAN: A.L.M. Vlak/PUBLIC VALUE|mensen|kapitaal|vastgoed
BETREFT: Inbreng in het kader van de internetconsultatie op de ontwerp Wet betaalbare huur
DATUM: 27 maart 2023
STATUS: Openbaar

Inhoud

- 1. Ten geleide**
- 2. Terugblik**
 - 2.1 Ontwikkeling van de Nederlandse (huur)woningmarkt in vogelvlucht: 1945-2010
 - 2.2 Aanleidingen voor hervorming van de woningmarkt
 - 2.3 Strekking en impact van de sedert 2011 ingezette hervormingen
 - 2.4 Omslag in beleid
- 3. Wie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt?**
- 4. Feiten, omstandigheden & noodzaak**
- 5. Doeltreffendheid en doelmatigheid**
- 6. Europeesrechtelijke aspecten**
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Juridisch kader
 - 6.3 Onderzoeken De Nederlandsche Bank & Ortec-Finance
 - 6.4 Scenario-berekeningen gevolgen van de vermogensrendementsheffing Box3 volgens de Overbruggingswet
 - 6.5 *Fair balance* voorliggend wetsvoorstel op het niveau van individuele private verhuurders
 - 6.6 *Fair balance* geheel van (voor)genomen maatregelen inclusief voorliggend wetsvoorstel op het niveau van individuele private, respectievelijk particuliere verhuurders
 - 6.7 *Fair balance* voorliggend wetsvoorstel op het niveau van de regelgeving als zodanig
 - 6.7.1 Noodzaak
 - 6.7.2 Geschiktheid
 - 6.7.3 Evenredigheid tussen middelen en doel
- 7. Conclusie**

1. Ten geleide

Dit is de inbreng van mr Arnoud L.M. Vlak/PUBLIC VALUE op de ontwerp Wet betaalbare huur zoals dat deze op 27 februari 2023 ten behoeve van internetconsultatie is gepubliceerd. Deze reactie is geheel op eigen titel opgesteld. Ten behoeve van het opstellen en indienen van deze inbreng hebben Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE geen opdracht aangenomen van enige bij het onderwerp belanghebbende partij.

Voor meer informatie over de achtergrond en de ervaring van Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE wordt verwezen naar het publieke profiel dat op LinkedIn kan worden geraadpleegd¹.

2. Terugblik

2.1 Ontwikkeling van de Nederlandse (huur)woningmarkt in vogelvlucht: 1945 -2010

Het beleid dat de Rijksoverheid vanaf de Tweede Wereldoorlog ten aanzien van de woningmarkt voerde, heeft een sterke segmentering in de hand gewerkt waarbij zowel het segment sociale huur als het koopsegment duidelijk in omvang toenamen. De sociale huursector bood vooral huisvesting aan huishoudens met gemiddeld lagere inkomens, waarbij gold dat hoe lager het inkomen, hoe groter het voordeel van een sociale huurwoning is (iets dat met name door voorheen de individuele huursubsidie en thans de huurtoeslag wordt bevorderd). Daartegenover ontwikkelde de koopsector zich als het woningmarktsegment waar vooral de midden- en hogere inkomens hun woning vonden, met name omdat op de koopmarkt geldt dat hoe hoger het inkomen (en het persoonlijk vermogen), hoe groter het voordeel verbonden aan het kopen van een woning is (een mechanisme dat vooral in de hand gewerkt wordt door de hypotheekrenteaftrek en de vrijstelling van de koopwoning voor de vermogensrendementsheffing in Box3 voor de inkomstenbelasting).

Wie eenmaal zijn wooncarrière in de sociale huursector was begonnen, had er belang bij om in z'n sociale huurwoning te blijven wonen; ook wanneer het inkomen steeg. De prijs/kwaliteitverhouding van de sociale huursector is zodanig, dat verhuizen naar een middensegment-huurwoning al gauw duurder uitpakte zonder dat de woning van betere kwaliteit was. En wie eenmaal voor de koopsector gekozen had, kan deze keuze ook niet financieel ongestraft veranderen; verhuizing van koop naar huur betekent verlies van aanzienlijke fiscale voordelen. Niet zonder reden werd dan ook al ruim voor het uitbreken van de financiële crisis in 2008 gesproken van een woningmarkt die 'op slot' zat; huishoudens waren met handen en voeten gebonden aan de keuzes die ze in een eerdere fase van hun wooncarrière hadden gemaakt. Aanpassing van de woonsituatie aan de inkomens- en/of gezinssituatie van het moment was allesbehalve eenvoudig. En dat geldt nog steeds.

Omdat het Rijksbeleid de ontwikkeling van zowel de sociale huursector als de koopsector met financiële regelingen bevorderde, werd verhuur van woningen in de vrije huursector voor de aanbieders van zulke woningen steeds minder interessant. De voor de oorlog nog ruim aanwezige particuliere huursector nam als gevolg hiervan zienderogen af (direct na de oorlog woonde bijna 60% van de Nederlandse huishoudens in een door een private partij verhuurde woning; 6% van de woningen werd door institutionele beleggers aangeboden en wel 54% werd door particuliere

¹ Zie: www.linkedin.com/in/almvlak

personen verhuurd². Als gevolg daarvan maakte in 2002 nog maar zo'n 7% van de totale Nederlandse woningvoorraad deel uit van de vrije huursector. Voor verhuurders van vrijesectorwoningen was het dan ook veel aantrekkelijker om deze woningen aan eigenaar-bewoners te verkopen, dan om ze als huurwoningen te blijven verhuren. Na 2002 is dit woningmarktsegment wel weer gegroeid, vooral onder invloed van de financiële crisis in 2008/2009 en de maatregelen die voor de bestrijding daarvan zijn ingezet (in nieuwbouwplannen koopwoningen omzetten in huurwoningen, toestaan van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet van onverkoopbare bestaande koopwoningen en wellicht ook het lage-rentebeleid van de ECB, dat beleggen in huurwoningen door vermogende particulieren aantrekkelijk maakte). In verhouding tot de sociale huursector en de koopsector is de vrije huursector overigens nog steeds het spreekwoordelijk 'ondergeschoven kind' van de woningmarkt: met in totaal 648.000 woningen per einde 2021 behoorde slechts 8,1% van de totale woningvoorraad in Nederland tot de vrije huursector³.

2.2 Aanleidingen voor hervorming van de woningmarkt

Al langere tijd bediscussiëren wetenschappers en beleidsmakers het belang van een hervorming van de woningmarkt die het mogelijk maakt dat huishoudens steeds een woonkeuze kunnen maken die past bij de gezinssituatie en/of inkomenssituatie van het moment, zónder hinderende van eerder in hun woon-carrière gemaakte keuzes. De woningmarkt zou op lange termijn in evenwicht moeten zijn (met voldoende aanbod in relatie tot de vraag), met marktprijzen (zonder versturende invloed van overheidsbeleid) in zowel de koopsector als de huursector. De totale gebruikskosten zouden onafhankelijk moeten zijn van een huur- of koopstatus. De keuze van een huishouden om een woning te huren of te kopen wordt daarmee onafhankelijk van hoe de overheid de woningmarkt ondersteunt en vooral gestuurd door de woonbehoeften die de woonconsument op dat moment heeft. Bovendien is de gedachte dat als de woningmarkt op zo'n manier zou zijn ingericht, dit niet alleen aan de wensen en behoeften van de woonconsument optimaal tegemoet komt, maar ook bijdraagt aan de economische groei (onder andere door een grotere arbeidsmarktmobiliteit en een efficiëntere inzet van het vermogen dat uit besparingen van huishoudens en bedrijven beschikbaar is).

Hierboven kwam al aan de orde dat de huidige ordening van de woningmarkt dit ideaaltypische beeld in de weg staat. Als gevolg daarvan speelt de vrije huursector maar een bescheiden rol. Met name als een voldoende ruim aanbod aan middeldure vrijesector-huurwoningen ontbreekt, kunnen huishoudens praktisch alleen een corporatiewoning huren of een woning kopen. Echter, in de praktijk is dat niet zo eenvoudig. Voor een corporatiewoning geldt namelijk een inkomensplafond, terwijl voor het kopen van een woning juist eisen worden gesteld aan de minimale hoogte van het inkomen en de mate van bestendigheid ervan (zoals een vast in plaats van flexibel of tijdelijk dienstverband). Die beperkte keuzemogelijkheden dragen eraan bij dat de werkelijke woonkeuzes van huishoudens behoorlijk kunnen afwijken van hun behoeften en wensen. Denk hierbij aan huishoudens die in een corporatiewoning wonen, maar eigenlijk een grotere woning in het middensegment van de vrije huursector willen huren of aan eigenaar-bewoners die bij de start van

² Zie: Haffner, M. E. A. (2020). De Nederlandse particuliere huursector in Europees perspectief. Real Estate Research Quarterly, 19(2), 37-46, <https://research.tudelft.nl/en/publications/de-nederlandse-particuliere-huursector-in-europees-perspectief>

³ Zie: WoON2021, kernpublicatie "Wonen langs de meetlat", blz. 3, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

hun wooncarrière liever nog niet hadden willen kopen, of eigenaar-bewoners die gelet op levensfase weer liever willen huren.

Nadat de toenmalige VROM-Raad al in 2007 in haar rapport met de titel “Tijd voor keuzes, Perspectief op een woningmarkt in balans”⁴ pleitte voor een eigendomsneutraal beleid ten aanzien van de woningmarkt, tekende zich vanaf 2010 een brede consensus af ten aanzien van het antwoord op de vraag wat een woningmarkt ‘in balans’ inhoudt en hoe dat als perspectief voor hervorming kan gelden. In dit verband geldt vooral het door de CSED van de Sociaal Economische Raad in april 2010 uitgebrachte rapport met de titel “Naar een integrale hervorming van de woningmarkt”⁵ als een belangrijk ijkpunt voor het nadien door de rijksoverheid gevoerde beleid. Het is niet verwonderlijk dat de verschillende belanghebbende partijen op de woningmarkt in 2012 het rapport “Wonen 4.0, Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt”⁶ opstelden en waarmee zij op hun beurt ook uitdrukking gaven aan deze consensus.

Kort samengevat kwam dit breder gedeelde hervormingsperspectief erop neer dat het door de overheid te voeren woonbeleid eigendomsneutraal behoort te zijn. Koop noch huur wordt ten opzichte van het andere marktsegment bevoordeeld en óók in de sociale huursector zijn huurprijzen in beginsel marktconform. De functie van de sociale huursector is daarmee in de eerste plaats beperkt tot het uitsluiten van risicoselectie en het waarborgen dat er daadwerkelijk voldoende huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar zijn. Uiteraard houden de corporaties ook in zo’n evenwichtige markt een (mede-)verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomensgroepen. In een woningmarkt waarin huren en kopen uitwisselbaar zijn, is ook de fiscale stimulans weggenomen om de eigen woning met een bovenmatige hoeveelheid geleend geld te kopen. De financiële weerbaarheid van kopers is daarmee gediend. Eventuele woonlastenondersteuning is in beginsel onafhankelijk van de prijs van de woning, alsook onafhankelijk van de huur- of koopstatus. Alleen het inkomen is nog van belang. Met dit alles wordt bevorderd dat de feitelijke woonkeuzes van consumenten beter aansluiten bij hun woonwensen. Doordat het wonen in een koopwoning niet langer wordt bevoordeeld ten opzichte van het wonen in een huurwoning, resulteert het hervormingsperspectief in een vrije huursector, die als volwaardig alternatief voor het aanbod in de koopsector zou moeten gelden.

2.3 Strekking en impact van de sedert 2011 ingezette hervormingen

Vanaf 2011 zijn door de opeenvolgende kabinetten stappen in de hervorming van het woningmarktbeleid gezet. Hoewel deze stappen het hiervoor beschreven perspectief van een hervormde woningmarkt niet op korte termijn realiseren, kunnen ze wel bijdragen aan het verminderen van de hierboven geschetste woningmarktproblemen. Doel van de ingezette woningmarkthervormingen is in elk geval om huishoudens beter in staat te stellen te kiezen tussen huren en kopen, ongeacht de woonkeuzes die zij eerder in hun wooncarrière hebben gemaakt. De maatregelen die hiervoor zijn genomen, laten zich als volgt kort in een overzicht samenvatten:

- De fiscale bevoordeling van het eigenwoningbezit wordt teruggebracht. Daartoe is voor alle nieuwe hypotheek (afgesloten na 1 januari 2013) aflossing verplicht gesteld om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te kunnen komen. Voorts wordt de hypotheekrenteaftrek

⁴ Zie: <https://www.rli.nl/pers/2007/tijd-voor-keuzes-perspectief-op-een-woningmarkt-in-balans>

⁵ Zie: <https://docplayer.nl/9079526-Commissie-sociaal-economische-deskundigen-rapport-naar-een-integrale-hervorming-van-de-woningmarkt.html>

⁶ Zie: <https://docplayer.nl/8486201-Wonen-4-0-plan-voor-integrale-hervorming-van-de-woningmarkt.html>

aanvankelijk in kleine stappen van 0,5 procent per jaar verlaagd tot ten hoogste 38 procent van het belastbaar inkomen in 2042. Later is de afbouw van de hypotheekrenteaftrek versneld en gaat deze met grotere stappen gaat plaatsvinden zodat in 2023 het oorspronkelijk voor 2042 gestelde doel wordt bereikt. Bovendien wordt vanaf 2019 in dertig jaar de korting op het eigenwoningforfait afgebouwd, die nu nog geldt voor huiseigenaren die hun hypotheek (bijna) geheel hebben afgelost.

- Voor woningcorporaties wordt scherp onderscheid gemaakt tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die in beginsel in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (met name sanerings- en projectsteun alsook Rijks- en gemeente-achtervang voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te borgen leningen), en de niet met staatssteun te exploiteren diensten (niet-DAEB) die in een administratief afgescheiden of juridisch afgesplitste portefeuille moeten zijn ondergebracht. De DAEB-woningportefeuille van corporaties kan alleen woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) omvatten. De niet-DAEB-portefeuille kan in beginsel een mix van gereguleerde en niet-gereguleerde huurwoningen omvatten, waarbij de gereguleerde woningen echter wel potentieel te liberaliseren moeten zijn.
- Het beperken van de toegang tot de sociale huursector (DAEB-tak van de corporaties) voor alleen de laagste inkomens en de lage middeninkomens. Dit krijgt met name vorm door wettelijke inkomens- en toewijzings-eisen (EU-toewijzingsregels en passend toewijzen van huurtoeslaggerechtigden).
- Het beperken van de aantrekkelijkheid om in een sociale huurwoning te blijven wonen wanneer huishoudens meer gaan verdienen dan de inkomensgrenzen bij toewijzing. Dit is vormgegeven met de in de wet vastgelegde mogelijkheid van het voeren van inkomensafhankelijk huurverhogingsbeleid (als tegenhanger van de verhuurderheffing).
- Het meer in overeenstemming brengen van de huurprijs in de sociale huursector met de door de markt beleefde woningkwaliteit. Dit is gedaan door de WOZ-waarde te introduceren als een van de elementen voor de puntenwaardering van huurwoningen, inkomensafhankelijke huurverhogingen en huursombeleid.
- Het aanscherpen van de eisen voor financiering van koopwoningen met geleend geld. Daarbij gaat het onder andere om de hoogte van het inkomen in relatie tot de omvang van de lening (LTI). Daarnaast betreft het de hoogte van de lening in relatie tot de waarde van de woning (LTV) en de verplichting om de lening waarmee de woning is gefinancierd in principe binnen dertig jaar af te lossen. Bovendien zijn de eisen aangescherpt aan de hand waarvan de bestendigheid van het huishoudensinkomen wordt beoordeeld (inkomen uit vast dienstverband versus tijdelijke en flexibele dienstverbanden of zzp).
- De introductie van een nieuwe bestemmingsplancategorie in het Besluit ruimtelijke ordening (BRO), waarmee wordt beoogd voor gemeenten de mogelijkheden te verruimen om eisen te stellen in bestemmingsplannen. Naast de al bestaande categorieën sociale huur, sociale koop en particulier eigenaarschap verkregen gemeenten hiermee de mogelijkheid om in bestemmingsplannen ook 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' (woningen met een maandelijkse huurprijs vanaf de liberalisatie grens (2023: € 808,06 per maand) tot een door de gemeente zélf geformuleerd plafond) als een aparte categorie aan te wijzen.
- De introductie van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten (maximaal 2 jaar voor zelfstandige woonruimten en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimten). Behoudens enkele uitzonderingen zijn de door woningcorporaties verhuurde gereguleerde woningen hiervan uitgesloten (Wet doorstroming huurmarkt 2015).

Vanuit de optiek van het middenhuursegment is de impact van dit samenstel van hervormingsmaatregelen als volgt te duiden:

- De concurrentie tussen corporaties en particuliere verhuurders wordt door de hervormingen ingeperkt. Woningzoekenden die vanwege de hoogte van hun huishoudensinkomen niet langer passen bij de doelgroepen van beleid, hebben geen toegang meer tot de sociale huursector. Daarmee is echter niet gezegd dat er in de toekomst helemaal geen huishoudens meer in corporatiewoningen zullen wonen die op basis van hun inkomen ook prima in het middensegment van de vrije huursector terecht zouden kunnen; met name in situaties waarin het huishoudensinkomen tot boven de toewijzingsgrenzen stijgt terwijl men al in een corporatiewoning woont, zal dat het geval kunnen zijn. Zo beschouwd blijft de concurrentie van corporaties met de vrije huursector wel bestaan, maar in mindere mate dan in de periode voor de hervormingen het geval was.
- Naast afname van de concurrentie tussen corporaties en particuliere verhuurders, bevordert het sedert 2011 ingezette Rijksbeleid ook rechtstreeks de groei van het middenhuur-segment. Dat gebeurt in eerste instantie doordat een toenemend aantal woningzoekende huishoudens niet meer in de corporatiesector terecht kan. Hierdoor neemt de vraag naar woningen in het vrijesectordeel van middenhuur-segment toe. Die toename wordt verder vergroot doordat de leennormen voor het kopen van een woning zijn aangescherpt. Omdat als gevolg daarvan starters op de koopwoningmarkt meer eigen geld moeten meebrengen om een woning te kunnen kopen, geldt voor steeds meer huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens van de sociale huursector dat zij ook niet meer in de koopsector terecht kunnen. Voor het groeiende legioen van mensen, die hun inkomen als zzp'er verdienen of met een tijdelijk of flexibel dienstverband, geldt bovendien dat hypotheekverstrekkers het inkomen vaak als té onbestendig beoordelen. Ook deze groep is op huisvesting in een huurwoning in het middenhuur-segment aangewezen, ook al is de hoogte van het inkomen op zich zelf beschouwd voldoende voor een hypothecaire lening.
- Omdat op het moment van in gang zetten van de hervormingen onduidelijk was of deze er inderdaad toe zouden leiden dat het aanbod van woningen in het middensegment de toenemende vraag wel zal kunnen bijhouden werd de landelijke Samenwerkingstafel middenhuur onder voorzitterschap van Rob van Gijzel ingesteld. Projectontwikkelaars en eigenaren van bouwgrond hebben nog steeds een voorkeur voor het realiseren van koopwoningen. Met koopwoningen kunnen hogere opbrengsten worden gerealiseerd. Ondanks de afbouw ervan tot 38 procent van het belastbaar inkomen, draagt de hypotheekrenteaftrek er nog steeds aan bij dat de marktprijs van een nieuwbouwwoning in de koopsector hoger dan wanneer diezelfde woning als middensegment-huurwoning wordt bestemd. Overigens werd dit effect tot voor kort versterkt doordat de rente die zich op een historisch laag niveau bewoog, met als gevolg dat de prijsontwikkeling van koopwoningen de afgelopen jaren dan ook zeer ruim boven de inflatie uitkwam. Bijkomend negatief effect is, dat het door de aanhoudende kooprijstijgingen voor eigenaren van bestaande huurwoningen weer steeds aantrekkelijker wordt om deze woningen te verkopen in plaats van ze in de huursector te blijven exploiteren. Dit effect werd overigens weer gecompenseerd door het feit dat voor deze beleggers nauwelijks alternatieve beleggingen voorhanden waren met een vergelijkbare verhouding van risico en rendement.
- Aan de andere kant zijn woningcorporaties niet happig op opwaardering van grotere delen van hun portefeuilles sociale huurwoningen tot middensegment-huurwoningen. De in 2017 gerealiseerde opdeling naar DAEB (sociaal te verhuren) en niet-DAEB (niet-sociaal te verhuren) laat voor vrijwel alle corporaties het beeld zien dat het overgrote deel van de woningen blijvend als sociale huurwoningen worden benut. De corporaties werden in deze keuze gesteund door hun huurdersorganisaties en de besturen van de gemeenten waarin zij actief zijn. Het vermogen van corporaties om ook in het middensegment van de huurmarkt actief te zijn, blijft dientengevolge beperkt.

De sinds 2011 genomen hervormingsmaatregelen zorgen ervoor, dat de gebruikskosten van woningen (koop respectievelijk huur) inderdaad meer naar elkaar toe kunnen groeien. Als de gebruikskosten naar elkaar toe groeien, wordt de wig tussen kopen en huren kleiner en worden de woonkeuzes van consumenten minder sterk door rijksbeleid beïnvloed. Huishoudens kunnen dan hun intrinsieke voorkeuren afhankelijk van de met hun levensfase en -omstandigheden samenhangende behoeften beter realiseren. Door de tot voor kort extreem lage rente en de dientengevolge sterk gestegen koopwoningprijzen was overigens sprake van een tijdelijke vergroting van die wig. Aan deze ontwikkeling is sedert midden 2021 een einde gekomen, met als gevolg dat onder de voorwaarde van gelijkblijvend overheidsbeleid de gebruikskosten van koop- en huurwoningen na verloop van tijd weer naar elkaar zullen gaan groeien.

Al met al kan worden gesteld dat het in de afgelopen jaren door de Rijksoverheid gevoerde beleid zoals beoogd bijdraagt aan een groeiende en blijvende behoefte aan woningen in de vrije huursector, waaronder het middenhuur-segment. Zo laat recent door het CBS gepubliceerd onderzoek zien dat het hervormingsbeleid inderdaad een ommekeer teweeg heeft gebracht. Zie daarvoor de publicatie van het CBS met de titel “Private huursector groeit sterker dan koop- en corporatiesector”⁷. Na tientallen jaren van voortdurende afname neemt het door private partijen (institutionele en particuliere beleggers) geëxploiteerde deel van de huurwoningsector weer in omvang toe, zowel in absolute als in relatieve termen. Van 852.097 in 2012 naar 1.134.405 woningen per einde 2021, ofwel een absolute toename van 33,1% en toename van het relatieve aandeel in de gehele woningmarkt van 11,5% tot 14,1%. Het WoON2021 onderzoek laat zien dat ook het door private partijen geëxploiteerde aandeel in de middenhuur-sector in de periode 2015-2021 aanmerkelijk is gegroeid en wel van 169.000 naar 269.000 woningen, ofwel een toename van 59%⁸. Het totale aantal door private partijen én woningcorporaties gezamenlijk geëxploiteerde middenhuur-woningen bedraagt per einde 2021 391.900. **Ofwel het aantal bestaande middenhuur-woningen is per einde 2021 al nagenoeg gelijk aan het door de minister voor VRO gedefinieerde beleidsdoel van 400.000 middenhuur-woningen in 2030**⁹.

Samenvatting:

Aan het gedurende de periode 2011-2020 gevoerde woningmarkthervormingsbeleid ligt een brede wetenschappelijke en maatschappelijke consensus ten grondslag. Deze hervormingen zijn succesvol: de gebruikskosten van koop- en huurwoningen zijn inderdaad naar elkaar toe gaan groeien. Dit proces is tijdelijk verstoord door het extreem lage rentebeleid van de centrale banken in de ontwikkelde markteconomieën. Nu dit rentebeleid is gestaakt en de kapitaalmarktrente wereldwijd zich weer ontwikkelt in de richting van de historisch langjarige gemiddelden, zullen -bij gelijkblijvend overheidsbeleid- de gebruikskosten van koop- en huurwoningen weer naar elkaar toegroeien. Afgemeten aan de (absolute en relatieve) groei die de vrije huursector en daarbinnen het middenhuur-segment heeft doorgemaakt, is het hervormingsbeleid ronduit succesvol gebleken.

⁷ Zie: CBS, “Private huursector groeit sterker dan koop en corporatiesector” dd. 16 maart 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nieuws/2023/11/private-huursector-groeit-sterker-dan-koop-en-corporatiesector>

⁸ Zie: WoON2021 Kernpublicatie “Wonen langs de meetlat”, blz. 30 + 107, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs-de-meetlat/347>

⁹ Zie: Memorie van Toelichting bij de ontwerp Wet betaalbare huur, blz. 15, eerste alinea

2.4 Omslag in beleid

In retrospectief is na invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt per 1 juli 2016 en de versnelling van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek met ingang van het belastingjaar 2020 het woningmarkthervormingsprogramma -zoals dat vanaf 2011 in gang werd gezet- tot stilstand gekomen.

Vanaf 2020 is er verder sprake van een omslag in het beleid ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder de huurwoningmarkt. Dit komt tot uitdrukking in een reeks van maatregelen. Deze laten zich als volgt kort samenvatten:

- Verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021 voor niet door de eigenaar zelf bewoonde woningen.
- Invoering van de Wet Opkoopbescherming per 1 januari 2022. Deze wet beoogt gemeenten een instrument te bieden dat ervoor zorgt dat in gewilde buurten en wijken woningen niet langer voor de verhuur kunnen worden opgekocht. Dit met als doel om woningzoekenden, in het bijzonder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. De opkoopbescherming kan door een gemeente worden ingevoerd als in buurten sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur.
- Per 1 mei 2022 telt de WOZ-waarde voor maximaal 33% mee in de bepaling van het aantal WWS-punten van een huurwoning. Tot dat moment was daar geen grens aan gesteld, zodat de ontwikkeling van de investeringswaarde van bestaande woningen mee van invloed kon zijn op de WWS-waardering van woningen. De door de gemeente ieder jaar vast te stellen WOZ-waarde reflecteert de investeringswaarde van woningen. De gedachte achter de WOZ-cap is om te voorkomen dat circa 23.000 gereguleerde huurwoningen op enig moment in de vrije huursector zouden kunnen worden verhuurd en dat circa 15.000 vrije sector huurwoningen na vertrek van de zittende huurder in de gereguleerde huursector terugvallen.
- Invoering per 1 mei 2021 van de zogeheten 'Wet Nijboer'. Deze aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte heeft als doel huurders in de vrije sector te beschermen tegen hoge huurstijgingen. Die bescherming krijgt gestalte middels een maximering van de jaarlijkse toegestane huurverhoging voor huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten. Aanvankelijk zag de wet op een begrenzing van de jaarlijkse huurstijging voor zittende huurders in de vrije huursector tot maximaal inflatie (CBS-CPI) +1%. Vanaf 1 januari 2023 geldt bovendien dat indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de loonontwikkeling (CBS-Loonindex) + 1%.
- Met ingang van 1 januari 2023 zijn de percentages van de zogeheten leegwaarderatio-tabel voor verhuurde woningen gewijzigd. Omdat de waarde in het economisch verkeer van onder de huurbescherming van het Burgerlijk Wetboek verhuurde woningen over het algemeen beduidend lager ligt dan die van door eigenaar-bewoners bewoonde woningen, wordt de zogeheten leegwaarderatio (= jaarlijkse huur als % van de WOZ-waarde) gebruikt om dit waardeverschil vast te stellen. Aan de hand van de leegwaarderatio-tabel wordt de waarde van verhuurde woningen voor Box3 van de inkomstenbelasting (= vermogensrendementsheffing) en de schenk- en erfbelasting bepaald. Als gevolg van deze wijziging betalen verhuurders meer belasting (vermogensrendementsheffing Box3, schenk- & erfbelasting) over verhuurde woningen.
- Met ingang van 1 januari 2023 worden op basis van de in het Belastingplan 2023 opgenomen Overbruggingswet Box3 schulden niet langer gesaldeerd met de waarde van de bezittingen waarop de vermogensrendementsheffing van toepassing is. Vanaf 2023 wordt in plaats daarvan het forfaitaire inkomen uit box 3-bezittingen verminderd met een forfaitaire rente over box 3-schulden. Ofwel er wordt een 'netto forfaitair inkomen' in Box3 belast in plaats van een netto-vermogen. Dit netto forfaitaire inkomen is gelijk zijn aan het verschil tussen het forfaitaire inkomen op bezittingen en de forfaitaire rente voor box 3-schulden. Als gevolg van deze aanpassing van het systeem waarmee de forfaitaire vermogensrendementsheffing wordt bepaald gaan (onder andere) particuliere verhuurders

die hun woningen deels met vreemd vermogen hebben gefinancierd aanmerkelijk meer belasting betalen.

- Verhoging van de overdrachtsbelasting voor niet door de eigenaar zelf bewoonde woningen van 8 naar 10,4%. Voor koop-starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, blijven 2% overdrachtsbelasting betalen.

Naast deze al in de wet opgenomen maatregelen is op het moment van schrijven van deze nota sprake van een aantal beleidsvoornemens die ieder de omslag van het op de huurwoningmarkt gerichte beleid verder benadrukken. Deze beleidsvoornemens laten zich als volgt kort samenvatten:

- Dwingendrechtelijke regulering van de middenhuur (het ‘middensegment’) gedefinieerd als het deel van de huurwoningmarkt met huren vanaf de huidige liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand) tot de bij 186 WWS-punten behorende maximale toegestane huurprijs (€ 1.021.02 per 1 januari 2023 en € 1.123,13 per 1 juli 2023), in te voeren per 1 januari 2024.
- Introductie van een bonus/malus-systeem op de verhuur van gereguleerde woningen met hogere respectievelijk lagere energielabels, in te voeren per 1 januari 2024.
- Invoering per 1 januari 2030 van een verbod op het verhuren van woningen met lage energielabels (E,F,G).
- Invoering per 1 januari 2026 van een vermogensrendementsheffing op basis van werkelijk rendement, waarbij voor wat betreft vastgoedbeleggingen zowel het rendement uit de verhuurexploitatie alsook de jaarlijkse ‘vermogensaanwas’ in de heffing worden betrokken¹⁰. ‘Vermogensaanwas’ betreft een fictief want niet-gerealiseerd rendement. Dat ‘rendement’ is dan ook niet-liquide en dus ook niet beschikbaar voor het betalen van belasting.

De hierboven geschetste omslag in het ten aanzien van de (huur)woningmarkt gevoerde beleid geldt zonder twijfel als breuk ten opzichte van het succesvolle beleid dat gevoerd werd op basis van de beleidsconsensus die zich vanaf 2007 aftekende. Een gedegen analyse van de oorzaken die ten grondslag liggen aan de huidige knelpunten op de woningmarkt ontbreekt. Hetzelfde geldt daarmee ook voor het antwoord op de vraag of de maatregelen die vanaf 2020 zijn genomen überhaupt wel bijdragen aan de veelvuldig door de minister voor VRO aangehaalde doelstellingen ‘vergroting van het aanbod’, ‘verbetering van de betaalbaarheid’ en ‘waarborging van de beschikbaarheid’, zeker waar het de huurwoningmarkt betreft. In dit verband is instructief het webinar met de titel “Belofte maakt schuld, De woningmarkt in het politiek krachtenveld” dat prof. dr. Coen Teulings op 7 september 2022 ten behoeve van de VBA verzorgde¹¹.

De in de ontwerp Wet betaalbare huur opgenomen maatregelen staan niet op zichzelf, maar moeten in de bredere context van het ten aanzien van de woningmarkt als geheel gevoerde beleid worden beoordeeld. Wanneer die bredere context in ogenschouw wordt genomen, springt in het oog dat een reeks van maatregelen niet zozeer op de woningmarkt of de huurwoningmarkt zijn gericht, maar zich specifiek lijken te richten op het terugdringen van de rol de particuliere woningbelegger. Om die reden wordt hierna eerst het fenomeen van de particuliere belegger op de woningmarkt aan een nadere beschouwing onderworpen.

¹⁰ Zie: Kamerbrief Staatssecretaris van Fiscaliteit en Belasting dd. 15 april 2022 inzake “Contourennota voor Box3-heffing op basis van werkelijk rendement”, blz. 3, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/15/kamerbrief-over-contourennota-voor-box-3-heffing-op-basis-van-werkelijk-rendement>

¹¹ Zie: <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=pl2vZv3bcMo>

3. Wie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt¹²?

Binnen de groep private verhuurders wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen en verzekeraars) die het kapitaal van anderen beleggen en anderzijds particuliere beleggers die geheel voor eigen rekening en risico in woningen beleggen. Per einde 2022 waren er zo'n 3.434.500 huurwoningen in Nederland, waarvan 2.300.000 in exploitatie zijn bij woningcorporaties. De overige huurwoningen, 1.134.400, worden door de groep private verhuurders beheerd¹³. Geschat wordt dat hiervan zo'n 200.000 woningen direct of indirect aan institutionele beleggers zijn toe te rekenen, wat betekent dat per einde 2022 om en nabij 934.400 huurwoningen door particuliere beleggers worden geëxploiteerd. De door particuliere beleggers geëxploiteerde huurwoningen vormen daarmee een belangrijk aandeel van het totale woningaanbod: 11,6% van de totale woningmarkt en 27,3% van het totale aantal huurwoningen.

Particuliere beleggers zijn er in vele soorten en maten; van natuurlijke personen die enkele woningen bij wijze van pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorziening in eigen beheer verhuren, zorginstellingen, kerkgenootschappen en niet-winst beogende instellingen, tot vennootschappen die huurwoningen bedrijfsmatig exploiteren in een mengvorm van beleggen, verhuren en ontwikkelen.

Binnen de groep particuliere beleggers domineert het segment natuurlijke personen met enkele huurwoningen; het CBS laat zien dat in 2018 zo'n 280.000 natuurlijke personen in totaal 475.000 huurwoningen bezitten¹⁴. Met veronachtzaming van het feit dat het hier gaat om op verschillende peildata gedane metingen, kan worden geconcludeerd dat van de naar schatting 934.400 huurwoningen in exploitatie bij particuliere woningbeleggers zo'n 50% wordt geëxploiteerd door natuurlijke personen die slechts enkele woningen verhuren; ofwel in ruim 14% van de totale huurwoningmarkt zijn mensen van vlees en bloed de verhuurder. In dezelfde studie laat het CBS zien dat bijna 30% van deze natuurlijke personen/verhuurders als zelfstandige opereert, en 20% van deze verhuurders reeds gepensioneerd is. De meeste particuliere beleggers beleggen dan ook in huurwoningen als vorm van (aanvullend) pensioen of als voorziening in het inkomen vanuit het rendement¹⁵.

Door particuliere beleggers beheerde huurwoningen hebben dan ook een dubbele functie. Enerzijds voorzien ze dag in dag uit in de primaire levensbehoefte 'wonen' van 934.400 huishoudens en anderzijds dragen ze bij aan de oudedags-, arbeidsongeschiktheids- & actuele inkomensvoorziening van honderdduizenden natuurlijke personen.

¹² Voor een meer uitgebreide verhandeling over dit onderwerp, zie: Ruimte & Wonen, Jaap Koelewijn & Arnoud Vlak, "Spelbederver of Haarlemmerolie? De betekenis van particuliere woningbeleggers op de woningmarkt", juni 2022, <https://www.ruimteenwonen.nl/spelbederver-of-haarlemmerolie>

¹³ Zie: CBS, voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>

¹⁴ Zie: CBS "Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur" <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>

¹⁵ Zie: PBL "Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt, Activiteiten, investeringsmotieven en beleggingsstrategieën", dd. 9 november 2019, blz.34, <https://www.pbl.nl/publicaties/particuliere-verhuurders-op-de-nederlandse-woningmarkt>

4. Feiten, omstandigheden & noodzaak

Alvorens in te gaan op de vraag hoe het ontwerp van de betaalbare huur vanuit onderscheiden invalshoeken is te beoordelen, mede in het licht van het totaal aan maatregelen waarvan het deel uitmaakt, moet worden stilgestaan bij een aantal in de memorie van toelichting bij het ontwerp van wet aangevoerde ‘feiten en omstandigheden’ waarmee de minister voor VRO de noodzaak voor het in procedure brengen van het voorliggende wetsontwerp wil onderbouwen, maar die helaas **onjuist, ten onrechte uitvergroot** of **out of context** zijn.

De verwijzingen in dit hoofdstuk betreffen de pagina's en alinea's van de memorie van toelichting bij het ontwerp van de Wet betaalbare huur.

- Blz. 3, paragraaf “Koopsector steeds minder toegankelijk voor middeninkomens”

Citaat 1:

“Ondanks de goedkopere leningen is de betaalbaarheid van koopwoningen sinds 2017 verslechterd. In 2017 kon een huishouden met een gezamenlijk inkomen van 55.000 euro nog 52% van alle in dat jaar verkochte koopwoningen kopen. In 2021 was dat gedaald naar 21%.”

De betreffende stelling is blijkens de onder verantwoordelijkheid van de minister van BZK respectievelijk de minister voor VRO toe stand gekomen publicatie Staat van de Woningmarkt 2021¹⁶ en de Kernpublicatie van het WoON 2021¹⁷ **feitelijk onjuist**. De ontwikkeling van de maandelijkse woonuitgaven (= netto kooplasten + overige woonuitgaven) van eigenaar-bewoners is in de periode 2012 tot en met 2021 gedaald van 31,6% naar 22,4% van het besteedbaar inkomen.

- Blz. 4, paragraaf “De ontwikkeling van de vrije huurmarkt”

Citaat 2:

“Tegelijkertijd is het aandeel van particuliere verhuurders fors gegroeid door het opkopen en verhuren van koopwoningen (buy-to-let). De lage rente en aantrekkelijke rendementen maakten dat veel (particuliere) beleggers de afgelopen jaren koopwoningen hebben omgezet naar huurwoningen in de vrije sector. In 2009 werd ongeveer 5% van de verkochte koopwoningen gekocht door een belegger. In 2020 was dit aandeel 9%. In de belegger grote vier gemeenten ging 18% van de verkochte koopwoningen naar een belegger.”

De betreffende stelling betreft alleen aankopen door beleggers. Aldus wordt de indruk gewekt dat particuliere beleggers als het ware de koopwoningmarkt opeten met als gevolg dat woningzoekenden die op zoek zijn naar een koopwoning steeds minder keuze hebben en de koopprijzen steeds verder worden opgedreven. Dit is een **onjuiste weergave** omdat verzuimd wordt aan te geven hoeveel woningen in dezelfde periode door particuliere beleggers op de koopwoningmarkt zijn verkocht. Blijkens de publicatie Staat van de Woningmarkt 2021¹⁸ werden in 2019 62.000 door particuliere beleggers op de koopwoningmarkt aangekocht om te verhuren (*buy to let*). T.a.p. wordt vervolgens het volgende aangevoerd:

¹⁶ Zie: Staat van de Woningmarkt 2021, blz. 53, <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-8f2e6b2e-33c8-40cd-952c-3f8749b65a8c/pdf>

¹⁷ Zie: WoON2021, kernpublicatie “Wonen langs de meetlat”, blz. 38, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

¹⁸ Zie: Staat van de Woningmarkt 2021, blz. 17, <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-8f2e6b2e-33c8-40cd-952c-3f8749b65a8c/pdf>

“De tegenstroom – van koop naar overige verhuur – is qua grootte redelijk vergelijkbaar en ook sterk regionaal gecorreleerd. Regio’s met relatief veel/weinig eigendomsmutaties de ene kant op, hebben ook relatief veel/weinig eigendomsmutaties in de andere richting.” (Onderstreping AV)

Bovendien is in de Staat van de Woningmarkt 2019 een analyse gegeven van het verloop van de transacties tussen de corporaties, private verhuur en de koopsector over de periode 2014 – 2017¹⁹. Deze analyse geeft hetzelfde beeld als hierboven in de Staat van de Woningmarkt 2021 toegelicht: in deze vier jaar zijn 303.000 koopwoningen door private beleggers opgekocht en 257.000 huurwoningen aan eigenaar-bewoners verkocht. Over deze vier jaar gemeten zijn dus per saldo 46.000 woningen van koop naar huur gegaan; gemiddeld 11.500 woningen per jaar, minder dan 0,27% van alle koopwoningen in Nederland. Daar gaat geen prijsopdrijvend effect van uit. Onderzoek dat het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam in opdracht van het ministerie van BZK in 2019 hebben uitgevoerd liet dat ook zien²⁰.

Voorts laat het CBS in de publicatie van 16 maart 2023 met de titel “Private huursector groeit sneller dan koop- en corporatiesector” zien dat de in 2021 gerealiseerde groei van het aantal door private partijen aangeboden huurwoningen vrijwel geheel is terug te voeren op nieuwbouw en transformatie. Per saldo was in dat jaar het aantal door private partijen op koopwoningmarkt verkochte woningen zelfs groter dan het aantal op die markt voor de verhuur opgekochte koopwoningen (saldo -/- 2.500)²¹.

- Blz. 4, paragraaf “Ook in het vrije huursegment neemt de betaalbaarheid af”

Citaat 3:

“In de vrije huursector zijn de prijzen ondanks de groei door omzetting van koop naar huur en de hiervoor genoemde nieuwbouw sterk gestegen: terwijl de voorraad van het middensegment tussen 2015 en 2021 met 28% toenam, groeide de huursector boven de €1.000,- met 135%.”

De betreffende passage wekt in het licht van het narratief van deze paragraaf **ten onrechte** de indruk dat de middenhuursector in het gedrang zou komen. De kernpublicatie van het WoON2021 (blz. 4) laat echter zien dat hiervan juist géén sprake is, integendeel. Het aantal door private verhuurders over de periode 2015 – 2021 aangeboden woningen in de middenhuur nam toe van 170.000 tot 270.000. Inclusief het door woningcorporaties aangeboden aantal woningen in de middenhuur (122.000 in 2021) heeft de middenhuursector daarmee per einde 2021 een omvang van 392.000 woningen²²; dit is nagenoeg gelijk aan het door de minister voor VRO voor het jaar 2030 geformuleerde beleidsdoel van 400.000 woningen in de middenhuur²³. Dat het dure huursegment naar verhouding nóg sneller groeit dan de middenhuursector bewijst als zodanig niet dat het aanbod van woningen in de middenhuur in het gedrang komt. Eerder is dit het bewijs voor het feit dat als

¹⁹ Zie: Staat van de Woningmarkt 2019, blz. 32, Figuur 3.1.1,

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2019/11/08/staat-van-de-woningmarkt-2019>

²⁰ Zie: Kadaster/Universiteit van Amsterdam, “Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt, Onderzoek naar mogelijke prijseffecten”, L. Hans, F. van der Harst, M. Tillema, P. de Vries, M. Francke, blz. 19, figuur 7, oktober 2019,

<https://www.kadaster.com/documents/1953498/3407456/Onderzoek+Opkomst+particuliere+investeerders+op+de+woningmarkt.pdf/42ee003d-b206-edfe-7125-3da2e9e74d45?t=1628156028256>

²¹ Zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/11/private-huursector-groeit-sterker-dan-koop-en-corporatiesector>

²² Zie: WoON2021, kernpublicatie “Wonen langs de meetlat”, blz. 4,

<https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

²³ Zie: Memorie van Toelichting bij de ontwerp Wet betaalbare huur, blz. 15, eerste alinea

gevolg van de toenemende internationalisering van de arbeidsmarkt in belangrijke delen van de Randstad, de vraag naar dure huurwoningen bovengemiddeld groeit.

- Blz. 5, paragraaf "Ook in het vrije segment neemt de betaalbaarheid af"

Citaat 4:

"In 2018 had 28% van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41%."

Ten onrechte wordt hier de waardering volgens het WWS als maatstaf aangelegd voor de beoordeling of contracturen in de vrije huursector al dan niet passend zijn. De huren in de vrije huursector zijn sinds 1 januari 1989 (voor nieuwbouw) en 1 januari 1994 (voor bestaande bouw) geliberaliseerd, met als gevolg dat in deze sector het WWS al meer dan 30 jaar geen ijkpunt meer is. Particuliere beleggers investeren en exploiteren zonder staatsgaranties, subsidies en met het oogmerk inkomen te verwerven. Zij zijn daarvoor geheel afhankelijk van het maken van een redelijk rendement over het door hen geïnvesteerde vermogen.

In een geliberaliseerde omgeving geldt het zogeheten Bruto AanvangsRendement (BAR) als maatstaf voor het antwoord op de vraag of een huur binnen dan wel buiten de door de markt gedefinieerde bandbreedte ligt. Met de BAR wordt de bruto jaarhuur afgezet tegen de investeringswaarde/marktwaarde in verhuurde staat van de betreffende woning. Aldus worden de ontwikkelingen op de woonconsumentenmarkt en die op de vastgoedinvesteringsmarkt door middel van een en hetzelfde verhoudingsgetal met elkaar verbonden. Omdat het WWS aan deze verbinding voorbij gaat is het ten enenmale ongeschikt als ijkpunt voor het beoordelen van ontwikkelingen op door de overheid geliberaliseerde markten. Een analyse van hoe het BAR zich door de tijd heen heeft ontwikkeld ontbreekt, met als gevolg dat de memorie van toelichting geen oordeel over de passendheid van de waargenomen huurontwikkeling bij nieuwe verhuringen in de vrije huursector kan geven.

- Blz. 6, paragraaf "Ook in het vrije huursegment neemt de betaalbaarheid af"

Citaat 5:

"Doordat ook bijna 30% van de recent verhuisde huurders in de private huursector een tijdelijk huurcontract met een maximale looptijd van twee jaar had, konden de huurprijzen snel reageren op de grote schaarste in de grote steden."

Door de met het WoON2021 terzake het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten gerapporteerde feiten op deze wijze te presenteren, wordt de lezer **op het verkeerde been gezet**. Het WoON2021 laat namelijk zien dat van alle door private aanbieders verhuurde woningen slechts 14% met gebruikmaken van een tijdelijke huurovereenkomst is verhuurd²⁴. Tegen de achtergrond van het feit dat de wetgever het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten met ingang van 1 juli 2016 mogelijk heeft gemaakt en gegeven de eveneens met het WoON2021 gerapporteerde snelheid waarmee huurders in de private huursector verhuizen, laat dit aantal van 14% tijdelijke huurovereenkomsten zien dat private verhuurders voor het overgrote deel van hun nieuwe verhuringen

²⁴ Zie WoON201, kernpublicatie "Wonen langs de meetlat, blz. 29, tabel 2.3, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd gebruiken. De suggestie dat het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten huurprijsofdrijving in de hand werkt is dan ook **niet juist**.

- Blz. 6, paragraaf “Ook in het vrije huursegment neemt de betaalbaarheid af”

Citaat 6:

“De Staat van de Woningmarkt toont aan dat het aandeel middenhuur in de vrijkomende vrije sectorhuurwoningen tussen 2017 en 2021 aanzienlijk is gedaald, vooral in het westen van ons land.”

Door de met de Staat van de Woningmarkt 2021 gerapporteerde informatie inzake het aandeel middenhuur in vrijkomende vrije sectorhuurwoningen op deze wijze te rapporteren wordt de lezer **op het verkeerde been gezet**. Allereerst is het onjuist om de huurgrens (te weten € 1.000,-- per maand) waarmee in deze analyse de middenhuur- van de dure huursector wordt onderscheiden over de gehele beschouwperiode van vijf jaar niet aan te passen. Immers ook de contracturen voor zittende huurders blijven nominaal niet gelijk. Aldus wordt er aan voorbij gegaan dat ook door de enkele stijging van de contracturen voor zittende huurders woningen de in het kader van deze analyse statisch gehouden grens van € 1.000,-- per maand passeren en ineens niet meer tot de middenhuur zouden horen.

Ten tweede wordt met deze analyse **ten onrechte** bij de lezer het beeld opgeroepen dat sprake zou zijn van een afname van het totaal aantal beschikbare middenhuur-woningen als gevolg van het feit dat verhuurders opnieuw te verhuren middenhuur-woningen in de dure huursector gaan verhuren. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de met het WoON2021 gerapporteerde statistiek dat het totale aantal in de de middenhuur-sector verhuurde woningen over de periode 2015-2021 van 307.000 is gegroeid tot 392.000 woningen²⁵.

- Blz. 6, paragraaf “Ook in het vrije huursegment neemt de betaalbaarheid af”

Citaat 7:

“De reële aanvangshuren (per vierkante meter) zijn in de vrije sector sinds 2013 met 25% toegenomen.”

Los van het feit dat de bron waaraan deze stelling is ontleend niet wordt vermeld, wekt een en ander **ten onrechte** de indruk als dat sprake zou zijn van een onrustbarende ontwikkeling. Daarmee wordt voorbijgegaan aan het feit dat het WoON2021 laat zien dat in de periode 2013-2022 sprake is van nagenoeg een verdubbeling (= 100% toename) van de gemiddelde koopprijs van woningen²⁶. Bovendien is in de periode 2010-2021 sprake geweest van een stijging van CAO-lonen met 21,1% (particuliere bedrijfsleven), 21,7% (gesubsidieerde instellingen) en 20,2% (overheid).²⁷ Gegeven het feit dat huurprijzen een afgeleide zijn van de investeringswaarde/marktwaarde van onroerend goed, is een stijging van 25% afgezet tegen een verdubbeling van de koopprijs van woningen te kwalificeren als een zeer gematigde ontwikkeling van de reële aanvangshuren. Zie in dit verband ook

²⁵ Zie: WoON2021, kernpublicatie “Wonen langs de meetlat”, blz. 4, grafische weergave ‘aantal huishoudens in middenhuur- en dure huurwoningen’, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs-de-meetlat/347>

²⁶ Zie: WoON2021, kernpublicatie “Wonen langs de meetlat”, blz. 104, figuur 1.4, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs-de-meetlat/347>

²⁷ Zie: CBS, “Ontwikkeling CAO-lonen 2015-2022 (2010 = 100)”, <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/ontwikkeling-cao-lonen>

de hierboven aangehaalde bijdrage van prof. dr. Coen Teulings voor VBA op 7 september 2022²⁸, waarin hij laat zien dat over de periode 2000 -2020 in Nederland afgezet tegen de investerings-/marktwaarde van woningen feitelijk sprake is geweest van dalende huurprijzen (daling BAR van 6% naar minder dan 4%).

- Blz. 7 & 8, paragraaf 1.2.1 “Aanleiding en achtergrond problematiek”

Citaat 8:

“WoOn2021 toont dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten (het puntenaantal dat correspondeerde met de liberalisatiegrens op 1 januari 2021) voor een hogere huurprijs wordt verhuurd dan het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen ligt de huurprijs gemiddeld circa € 150,- boven het WWS-maximum.”

De stelligheid waarmee deze stelling is verwoord **wekt ten onrechte de indruk** dat de aan het WoON2021 ten grondslag liggende toerekening van WWS punten op een registratie van het aantal WWS punten per verhuurde woning is gebaseerd. Dit is niet het geval. Een dergelijke registratie bestaat niet. Voor de informatie die niet beschikbaar is zijn aannames gemaakt, mede aan de hand van de informatie die is verstrekt door de bijna 46.700 personen die ten behoeve van het WoON-onderzoek zijn geënquêteerd. Ofwel, uiteindelijk is de voor het WoON2021 benodigde informatie terug te voeren op de woonsituatie van ruim 46.000 huishoudens, waarbij de van die huishoudens verkregen informatie met betrekking tot de WWS-waardering van de door hen bewoonde koop- of huurwoning niet is gecontroleerd op feitelijke juistheid en representativiteit voor de Nederlandse huurwoningvoorraad als geheel. Zowel de methode van onderzoek, als de kwaliteit en beschikbaarheid van de daarvoor gebruikte data, rechtvaardigen de stelligheid van deze op basis van de uitkomsten van het onderzoek getrokken conclusie niet.

- Blz. 12, paragraaf 2.1.1 “Bestaande wetgeving en instrumenten”

Citaat 9:

“Het is goed om in beeld te hebben in hoeverre kabinetsbeleid stapelt en effect heeft op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers. Om deze reden is er dan ook opdracht gegeven tot het doen van onderzoek door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Dit onderzoek wordt in de komende weken opgeleverd en zal worden betrokken bij de verwerking van de consultatiereacties.”

Ten onrechte wordt met deze stelling de indruk gewekt als dat de minister voor VRO op het moment van in internetconsultatie brengen niet al inzicht heeft in de effecten van de stapeling van kabinetsbeleid. Ortec-Finance heeft onder leiding van prof. dr. Marc Francke in opdracht van Vastgoed Belang onderzoek gedaan naar de effecten van de stapeling van kabinetsbeleid op de marktwaarde van de door private verhuurders (particuliere én institutionele beleggers) verhuurde woningen²⁹. Dit onderzoek is op 11 januari 2023 gepubliceerd en nog dezelfde maand met (vertegenwoordigers van) de minister voor VRO in detail besproken. Bovendien heeft Vastgoed Belang rond 14 november 2022 scenarioberekeningen aan (vertegenwoordigers van) de minister voor VRO en de Staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst verstrekt inzake gevolgen van het Belastingplan 2023/Overbruggingswet voor particuliere (woning)vastgoedbeleggers³⁰. Op 19 januari

²⁸ Zie: <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=pl2vZv3bcMo>

²⁹ Zie: Ortec-Finance, “Waarde-effecten maatregelen huursector, Onderzoek in opdracht van Vastgoed Belang” dd. 11 januari 2023, <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>

³⁰ Zie: Vastgoed Belang, “Scenario-berekeningen inzake gevolgen Belastingplan 2023 voor particuliere (woning)beleggers, dd. 14 november 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/belangenbehartiging/publicaties/default.aspx>

2023 heeft prof. dr. Marc Francke aan Vastgoedmarkt een uitgebreid interview gegeven waarin hij het onderzoek van Ortec-Finance toelicht en in meer detail ingaat op de te verwachten gedragseffecten van de stapeling van kabinetsbeleid³¹.

- Blz. 13 & 14, paragraaf 2.1.2 “Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten”

Citaat 10:

“Hierbij moet opgemerkt worden dat sommige reguleringsvarianten niet per definitie aansluiten bij hetgeen betaalbaar is voor huurders. In Duitsland wordt de aanvangshuur bijvoorbeeld gemaximaliseerd ten opzichte van vergelijkbare huurcontracten in de buurt. Echter, wanneer het algeheel prijsniveau hoog is, zorgt dit niet voor een verbetering van de betaalbaarheid.”

Met dit citaat wordt **op onjuiste wijze** de kern van het Duitse beleid ten aanzien van de betaalbaarheid van huren weergegeven. De hier weergegeven (**onjuiste**) samenvatting gaat eraan voorbij dat de ‘Mietspiegel’ niet bedoeld is om de betaalbaarheid van huren te bevorderen, maar om met in stand laten van de marktwerking en het prijsmechanisme te voorkomen dat in individuele situaties al te veel wordt afgeweken van de algemene ontwikkeling op de huurwoningmarkt. Betaalbaarheid wordt in Duitsland langs andere wegen bevorderd. Enerzijds door het instrument ‘Wohngeld’ (een eigendomsneutrale inkomensafhankelijke woonkostensubsidie) en anderzijds door individuele vastgoedbeleggers exploitatiesubsidies toe te kennen in ruil voor door hen voor een periode van 10 of 20 jaar te voeren huurprijsbeleid dat belangrijk lager is dan wat de Mietspiegel hen zou toestaan. De kern van dit alles is dat men zich in Duitsland op het standpunt stelt dat de *fair balance* tussen enerzijds de publieke belangen ‘betaalbaarheid’ en ‘beschikbaarheid’ en anderzijds de private belangen van vastgoedbeleggers (waaronder de bescherming van eigendom en het vooruitzicht op een *decent profit*) betekent dat de overheid niet alleen voor wat betreft de inrichting van het juridisch kader (regelgeving) verantwoordelijk is maar ook de financiële lasten draagt van de manier waarop zij het publieke belang ‘betaalbaarheid’ waarborgt.

- Blz. 15, paragraaf 2.1.3, “De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten”

Citaat 11:

“Te verwachten valt dat er ook investeerders zijn die als gevolg van de regulering minder dan verwacht rendement kunnen maken en zullen kiezen voor het verkopen van hun bezit. In de gevallen waarin deze woningen worden verkocht aan een eigenaar-bewoner, zal dit betekenen dat de voorraad aan middenhuur afneemt. Echter, als de woning wordt verkocht aan een middeninkomen die anders zou huren, dan neemt tegelijkertijd ook de vraag naar middenhuur ook af. Het betreffende middeninkomen heeft immers een betaalbare woning gevonden, alleen is dit geen huur-, maar een koopwoning. De vraag naar middenhuurwoningen wordt derhalve mede bepaald bij wie de woning uiteindelijk terechtkomt als een investeerder zijn woning verkoopt.”

De betreffende passage **wekt ten onrechte de indruk** dat noodgedwongen door private beleggers te verkopen woningen als vanzelf bij huishoudens met middeninkomens terecht zullen komen. Hoewel deze stellingname aansluit bij de door de minister voor VRO regelmatig in de pers gedane uitingen met de strekking “dat op deze manier te duur verhuurde woningen als betaalbare koopwoning

³¹ Zie: Vastgoedmarkt, “Huuraanbod wordt hard geraakt door middenhuurregulering” dd. 19 januari 2023, <https://www.vastgoedmarkt.nl/180690/huuraanbod-wordt-hard-geraakt-door-middenhuurregulering>

terugkomen”, is de daaraan ten grondslag liggende aannname ongefundeerd. Het is niet gezegd dat wanneer huurwoningen als gevolg van de regulering noodgedwongen worden verkocht deze én als betaalbare koopwoning op de markt komen én aan een huishouden met een middeninkomen worden verkocht. Woningen worden aan de hoogstbiedende partij verkocht. En dat zijn, zoals de jaren vanaf 2014 hebben laten zien, veelal doorstromers met overwaarde én met een gemiddeld hoger huishoudens-inkomen. Dat geldt zeker voor die woningmarktgebieden waar sprake is van overdruk.

- Blz. 18, paragraaf 2.2.2, “Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten”

Citaat 12:

“Inmiddels blijkt op basis van het WoON2021 dat het probleem nog groter is geworden: circa 50% van de private huurwoningen tot 145 punten wordt te duur verhuurd, met gemiddeld 150 euro per maand boven het WWS-maximum.”

Met betrekking tot deze stellingname wordt verwezen naar hetgeen ten aanzien van citaat 8 naar voren is gebracht. Ofwel de stelligheid waarmee wordt verondersteld dat in 50% van de gevallen private huurwoningen tot 145 WWS-punten te duur worden verhuurd is **onterecht**. Verder wordt voorbijgegaan aan de vraag of de woningen gelet op het inkomen van de mensen/huishoudens die er in wonen wel of niet 'te duur' zijn. Het is goed mogelijk dat in deze woningen (als ze in de praktijk al 145 WWS-punten of minder hebben), gelet op de schaarste aan middenhuurwoningen, mensen wonen met een middeninkomen of hoger. De volgens het WWS juiste prijs zegt niets over de vraag of die woningen qua woonquote van de huishoudens die er in de praktijk wonen te duur zijn. De wetgever heeft dan ook voor dergelijke situaties in 1979 bewust de ruimte willen laten bestaan door de contractsvrijheid tussen huurder en verhuurder niet zo vergaand in te perken opdat situaties als deze op voorhand zijn uitgesloten.

- Blz. 19, paragraaf 2.2.2, “Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten”

Citaat 13:

“Signalen lokale huurteams: Veel gemeenten hebben huurteams die huurders bijstaan bij vragen over hun huurcontract en - situatie en hen helpen in het contact met de verhuurder en eventuele andere instanties, waaronder de Huurcommissie. Deze huurteams signaleren de hierboven genoemde problematiek op gemeentelijk niveau: (...)”

De aansluitend gegeven opsomming uit de jaarrapportages van enkele gemeentelijke huurteams is bedoeld om de noodzaak van het voorliggende wetsontwerp te onderbouwen. De lezer wordt daarmee **ten onrechte op het verkeerde been gezet**, doordat aan deze opsomming geen context is gegeven. Ter illustratie hiervan wordt hierna met gebruik van de door het CBS opgestelde rapportage “Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, gemeente”³² voor elk van de genoemde gemeenten voor 2021 gerapporteerde gegevens deze context alsnog gegeven:

³² Zie: CBS, “Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, gemeente”, <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=796C1>

Tabel 1. Aantal opnames huurteams 2021 afgezet tegen het totale aantal huurwoningen respectievelijk het aantal private huurwoningen in de betreffende gemeenten

gemeente	aantal opnames	totaal aantal huurwoningen	opnames als % van	aantal private huurwoningen	opnames als % van
Rotterdam	329	206894	0,16%	66406	0,49%
Utrecht	561	88464	0,63%	37769	1,48%
Tilburg	161	51102	0,31%	18112	0,89%
Den Haag	170	154176	0,11%	72082	0,23%

Bron: CBS, Memorie van Toelichting bij ontwerp Wet betaalbare huur, bewerking PUBLIC VALUE

Door de met de memorie van toelichting gegeven opsomming van ‘opnames’ respectievelijk ‘misstanden’ zoals door verschillende huurteams en gemeenten over 2021 gerapporteerd af te zetten tegen de omvang van de gehele huurwoningmarkt in elk van die gemeenten, blijkt dat sprake is van een niet-representatieve en op z’n best anekdotische presentatie. Zelfs wanneer alle gerapporteerde opnames en klachten (ten onrechte) volledig aan de woningen in beheer bij private verhuurders worden toegerekend, blijkt sprake te zijn van te verwaarlozen aantallen. De memorie van toelichting trekt zaken niet alleen uit hun verband, maar geeft aldus ook een valse voorstelling van zaken. Dit geldt nog eens te meer wanneer de zich vanzelfsprekend voordoende *bias* in het functioneren van huurteams mede in ogenschouw wordt genomen: huurteams leggen niet *ad random* huisbezoeken af, maar reageren op aan hen gerichte signalen en verzoeken om assistentie.

- Blz. 20 paragraaf 2.2.2, “Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten”

Citaat 14:

“Dit kan ontstaan door angst voor intimidatie door de verhuurder of vrees dat een tijdelijk huurcontract niet verlengd wordt. Andere redenen zijn onvoldoende doenvermogen, onbekendheid met de Huurcommissie of huurregeling, of huurders die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn.”

Zonder af te doen aan de praktijksituaties waarbij van dergelijke omstandigheden sprake is, roept de stelligheid waarmee een en ander is verwoord bij de lezer **ten onrechte** het beeld op dat in de huursector sprake is van een wild/west-situatie, waarbij huurders de weg naar de Huurcommissie niet weten te vinden. Uit het jaarverslag 2021 van de Huurcommissie over het jaar 2021³³ blijkt evenwel dat in 2021 sprake was van 36.000 telefonische informatieverzoeken, 649.356 unieke bezoeken aan de website, 1.296 unieke inkomende vragen per e-mail, een instroom van 10.595 nieuwe verzoekschriften en afhandeling van 16.616 voorliggende verzoekschriften. Van de bij de Huurcommissie ingediende verzoeken blijkt 81% afkomstig te zijn van huurders. Van de bij de Huurcommissie ingediende verzoeken krijgen huurders in 60% van de gevallen gelijk. Het beeld van dat de memorie van toelichting oproept en de door de Huurcommissie gerapporteerde feiten lopen sterk uiteen.

- Blz. 21 paragraaf 2.2.2, “Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten”

Citaat 15:

³³ Zie: Huurcommissie, “Jaarverslag 2021”, blz. 9-11, <https://www.huurcommissie.nl/documenten/publicaties/2021/12/31/jaarverslag-2021>.

“De genoemde (niet-limitatieve) voorbeelden geven een goed inzicht in de aard en omvang van de problematiek rondom de huidige huurprijsbescherming: huurders halen in veel gevallen hun recht op huurverlaging niet.”

De voorgaande citaten inzake paragraaf 2.2.2 laten zien dat deze stellige conclusie **niet door feiten wordt gedragen**. De aangedragen voorbeelden zijn op z'n lapidair en anekdotisch te noemen en vormen naar hun aard onvoldoende grond voor de aangevoerde noodzaak tot het doorvoeren van wijzigingen in het bestaande wettelijke instrumentarium en het daaraan toevoegen van nieuwe instrumenten.

- Blz. 21 paragraaf 2.2.2, “Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten”

Citaat 16:

“Door huurders beter te beschermen versterkt het kabinet het recht van huurders op adequate huisvesting zoals dit onder meer gegarandeerd wordt in het Europees Sociaal Handvest en het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten.”

De betreffende passage wekt **ten onrechte** bij de lezer de indruk dat in Nederland op dit moment sprake is van onvoldoende bescherming van huurders op basis van het genoemde handvest en verdrag en dat daarom versterking van het recht van huurders opportuun is. Er zijn evenwel geen rechterlijke uitspraken die tot deze gedachte aanleiding kunnen geven. Het handvest en het verdrag vormen als zodanig dan ook geen grond voor onderbouwing van de noodzaak tot versterking van het recht van huurders in Nederland op adequate huisvesting. Bovendien leidt versterking van huurdersrechten niet tot meer woningaanbod.

- Blz. 42, paragraaf 4.1.1, “Eigendomsrecht”

Citaat 17:

“Daarnaast zijn er geen alternatieven om in het middensegment tot lagere huurprijzen te komen, anders dan te reguleren.”

Daargelaten of prijsregulering in het middenhuur-segment nodig of wenselijk is, deze stellingname is **feitelijk onjuist**. Na een en ander eerst in de maanden daaraan voorafgaand ambtelijk te hebben voorgesproken, heeft Vastgoed Belang in april 2022 aan de minister voor VRO het voorstel gedaan voor vrijwillige regulering van de middenhuur, geënt op hoe in Duitsland de publieke belangen van betaalbaarheid van huren en de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen wordt gewaarborgd³⁴. Het voorstel is wel in ontvangst genomen, maar is, alleen al omdat het niet tot een inhoudelijk gesprek heeft geleid, nooit serieus in overweging genomen. Het voorstel van Vastgoed Belang laat zien dat de met de ontwerp Wet betaalbare huur voorgestelde regulering berust op een keuze en niet, zoals gesteld, op een gebrek aan alternatieven.

- Blz. 44, paragraaf 4.1.2, “Vrij verkeer van goederen en diensten”

Citaat 18:

“Het doel kan niet met een minder vergaand middel worden bereikt.”

³⁴ Zie: Vastgoed Belang, “Voorstel vrijwillige regulering middenhuur” dd. 14 april 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=133> + <https://www.vastgoedbelang.nl/belangenbehartiging/publicaties/default.aspx>

Deze stellingname is **feitelijk onjuist**. Zie hierboven bij citaat 17.

- Blz. 51, paragraaf 6.2, “Gevolgen voor de zelfstandige voorraad”

Citaat 19:

“Dat neemt niet weg dat de stapeling van beleid voor een investeerder groot kan zijn en kan ertoe leiden dat de investeerder zijn of haar woning verkoopt of niet instapt. Het is goed om in beeld te hebben in hoeverre kabinetsbeleid stapelt en effect heeft op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers. Om deze reden is er dan ook opdracht gegeven tot het doen van onderzoek door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Dit onderzoek wordt in de komende weken opgeleverd en zal worden betrokken bij de verwerking van de consultatiereacties.”

De **passage wekt ten onrechte de indruk** als zou bij het opstellen van de memorie van toelichting bij de ontwerp Wet betaalbare huur geen inzicht bestaan in het effect op investeringsbeslissing van de stapeling van kabinetsbeleid. Ortec-Finance heeft onder leiding van prof. dr. Marc Francke in opdracht van Vastgoed Belang onderzoek gedaan naar de effecten van de stapeling van kabinetsbeleid op de marktwaarde van de door private verhuurders (particuliere én institutionele beleggers) verhuurde woningen³⁵. Dit onderzoek is op 11 januari 2023 gepubliceerd en nog dezelfde maand met (vertegenwoordigers van) de minister voor VRO in detail besproken. Bovendien heeft Vastgoed Belang op 14 november 2022 scenarioberekeningen inzake de gevolgen van het Belastingplan 2023/Overbruggingswet voor particuliere (woning)vastgoedbeleggers³⁶. Ook deze publicatie is aansluitend met (vertegenwoordigers van) de minister voor VRO en de Staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst gedeeld. Op 19 januari 2023 heeft prof. dr. Marc Francke aan Vastgoedmarkt een uitgebreid interview gegeven waarin hij het onderzoek van Ortec-Finance toelicht en in meer detail ingaat op de te verwachten gedragseffecten van de stapeling van kabinetsbeleid³⁷.

Samenvatting:

De memorie van toelichting bij de ontwerp Wet betaalbare huur voert feiten en omstandigheden aan die bedoeld zijn de noodzaak van het in procedure brengen van dit wetsontwerp te onderbouwen. Deze feiten en omstandigheden zijn ontleend aan

- statistieken waarvan de onderliggende methoden en technieken van onderzoek en de daarmee verkregen uitkomsten de daaraan door de minister voor VRO verbonden conclusies niet kunnen dragen en/of
- praktijkvoorbeelden zonder context die onjuiste beelden oproepen en diensgevolge de daaraan door de minister voor VRO verbonden niet kunnen dragen en/of feitelijk onjuist zijn.

De noodzaak van de met de ontwerp Wet betaalbare huur voorgestelde regulering is niet, althans onvoldoende onderbouwd.

³⁵ Zie: Ortec-Finance, “Waarde-effecten maatregelen huursector, Onderzoek in opdracht van Vastgoed Belang” dd. 11 januari 2023, <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>

³⁶ Zie: Vastgoed Belang, “Scenario-berekeningen inzake gevolgen Belastingplan 2023 voor particuliere (woning)vastgoedbeleggers” dd. 14 november 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/belangenbehartiging/publicaties/default.aspx>

³⁷ Zie: Vastgoedmarkt, “Huuraanbod wordt hard geraakt door middenhuurregulering” dd. 19 januari 2023, <https://www.vastgoedmarkt.nl/180690/huuraanbod-wordt-hard-geraakt-door-middenhuurregulering>

5. Doeltreffendheid & doelmatigheid

De wetgever heeft per 1 januari 1989 voor nieuwbouw en per 1 januari 1994 voor bestaande bouw de grondslag voor het functioneren van een vrije huursector in Nederland aanzienlijk verruimd. Vanuit Europees perspectief gezien was Nederland daarmee rijkelijk laat; marktwerking in de huurwoningsector werd direct na het einde van de Tweede Wereldoorlog met het oog op de wederopbouw uitgesloten. Om begrijpelijke redenen (grote woningtekorten en geleide loonpolitiek) waren prijs- en aanbodregulering waren nodig. Ondanks dat vanaf het begin van de jaren 1960 alle wederopbouwmaatregelen successievelijk werden afgebouwd, is dat proces ten aanzien van de huurwoningmarkt feitelijk pas aan het begin van de jaren 1990 in gang gezet. Desondanks kwam, zoals hierboven is in de paragrafen 2.1 en 2.2 uiteengezet, de ontwikkeling van een vrije en door private beleggers beheerde huursector nauwelijks op gang. Pas met de woningmarkthervormingen die vanaf 2011 in gang werden gezet, ging de vrije en door private beleggers beheerde vrije huursector zich weer ontwikkelen. Zoals de toenmalige VROM-raad in 2007 in haar advies “Tijd voor keuzes, Perspectief op een woningmarkt in balans”³⁸ al liet zien, is een ruim bemeten en door private beleggers beheerde vrije huursector van groot belang voor het soepel, effectief en efficiënt functioneren van de woningmarkt. Dit belang gaat overigens verder dan alleen de woningmarkt, maar omvat ook de arbeidsmarkt (lees: de mogelijkheid van mensen om ook daar te gaan wonen waar zij ook werk kunnen vinden), de kapitaalmarkt (lees: de allocatie van kapitaal naar activiteiten die bijdragen aan de bedrijvigheid in ons land in plaats van naar vastgoed waarmee de bedrijvigheid als zodanig niet wordt bevorderd) en daarmee het vermogen om het Nederlands bbp op peil te houden en te laten groeien. En het bbp vormt de basis voor financiering van al onze collectieve voorzieningen.

Zoals de minister voor VRO in tal van publieke uitingen heeft laten weten, wordt met de ontwerp Wet betaalbare huur beoogd 95% van alle in Nederland verhuurde woningen onder prijsregulering te brengen. Concreet betekent dit dat de vrije huursector wordt afgebouwd van nu (per einde 2021) 19% van alle huurwoningen naar 5%. Ofwel een operatie waarbij (onder de hypothese dat beleggers hun portefeuilles niet zullen aanpassen en bijvoorbeeld geen woningen aan de koopwoningmarkt zullen afstoten) zo’n 170.000 van de huidige 648.000 vrijesector huurwoningen zullen overblijven. Een majeure operatie, die niet alleen diep ingrijpt op de woningmarkt, maar gevolgen heeft die aanzienlijk verder reiken. Daar moeten dan wel heel goede redenen voor zijn aan te wijzen.

Blijkens de memorie van toelichting bij het wetsontwerp laten de doelstellingen voor de Wet betaalbare huur zich als volgt omschrijven:

Blz. 13

“Met het Coalitieakkoord van Rutte IV wordt de knoop doorgehakt: in het akkoord is het voornemen opgenomen dat middenhuurwoningen een vorm van huurprijbsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt en het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Het doel van de regulering is tweeledig:

1. De prijs van woningen moet beter in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning (excessieve huren moeten worden tegengegaan).

³⁸ Zie: <https://www.rli.nl/pers/2007/tijd-voor-keuzes-perspectief-op-een-woningmarkt-in-balans>

2. Hierdoor moet de kans voor middeninkomens op een betaalbare woning verbeteren. Naast de huurprijsregulering wordt de markttoets gedurende de hele kabinetsperiode opgeschort om woningcorporaties te stimuleren tot de bouw van middenhuurwoningen. Als laatste worden het WWS en de gang naar de Huurcommissie vereenvoudigd.”

Blz. 14

“Bij het verder vormgeven van de regulering is het van belang dat er een balans is tussen het verbeteren van woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds. Om deze balans te vinden zijn de volgende pijlers bij de verdere vormgeving gehanteerd:

1. Als eerste pijler staat de bescherming van de huurder voorop. Regulering moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en voor een redelijke huurprijs worden verhuurd. Deze huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning.
2. Voor de huurder is het ook belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. De omvang van het middensegment moet in verhouding staan tot de behoefte van de doelgroep. Daarom is gekeken welke verschuivingen er tussen de huursegmenten ontstaan door de regulering van het middensegment, en of er een voldoende groot middensegment overblijft.
3. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, moet de investeringsbereidheid van verhuurders op peil blijven. Bovendien moet het aanbod aan middenhuur verder worden vergroot via de nieuwbouwproductie. Hier moet voldoende ruimte voor blijven voor investeerders om te investeren in de bouw van nieuwe woningen. Dit betekent ook dat er een vrij huursegment met marktconforme huren moet blijven bestaan, zodat een investeerder een evenwichtige mix van woningen op de markt kan brengen.
4. Door de modernisering van het WWS moet de verduurzaming van huurwoningen worden gestimuleerd, omdat hier nog een grote opgave ligt en huurders ook profiteren van een duurzame woning.”

Blz. 40

“Het algemene belang dat dit wetsvoorstel dient is meerledig. Het EHRM heeft in ieder geval de volgende doelstellingen van algemeen belang met betrekking tot de regulering van de woningmarkt erkend, die met de regulering van dit wetsvoorstel worden bewerkstelligd:

- de bestrijding van ‘sociale onrechtvaardigheden’ (social injustices) op de woningmarkt;
- de bescherming van huurders;
- de bestrijding van grote verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen;
- het voorkomen van vastgoedspeculatie;
- het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende personen;
- het stimuleren van het opknappen van woningen in slechte staat.

Deze algemeen erkende doelstellingen worden allen met dit wetsvoorstel behartigd zoals in deze memorie van toelichting uitgebreid aan de orde is gekomen.”

Geen van deze doelstellingen en de daarop met de memorie van toelichting gegeven toelichting vertelt hoe de met het wetsontwerp gedachte maatregelen zich verhouden tot het beleid dat ten

aanzien van de woningmarkt als geheel wordt gevoerd (waaronder het fiscaal beleid) en of, en zo ja in welke mate, die maatregelen aan dat beleid bijdragen en wat de gedachte effecten daarvan zijn. Ook wordt niet ingegaan op de gevolgen die de voorgestelde maatregelen naar verwachting zullen hebben voor de arbeidsmarkt, de allocatie van kapitaal naar economische activiteiten en daarmee aan het vermogen van onze economie om zich te vernieuwen en het bbp te laten groeien. In het publieke belang en tegen de achtergrond van het feit dat dit wetsontwerp min of meer de belichaming is van de breuk die ten opzichte van het sedert 2011 op basis van een brede consensus gevoerde beleid, had dit toch wel moeten gebeuren. Zo ontbreekt met name het antwoord op de vraag of de voorgestelde regulering vanuit dit bredere kader gezien wel het juiste medicijn is voor de gestelde problematiek.

Hierboven is in hoofdstuk 4. “Feiten, omstandigheden en noodzaak” reeds uitvoerig stilgestaan bij het feit dat tal van de aangevoerde feiten en omstandigheden onjuist zijn en de gestelde noodzaak tot regulering niet kunnen dragen.

Een aantal partijen hebben zich de voorbije periode vanuit hun rol en deskundigheid geuit over de effecten die de met het wetsontwerp voorgestelde maatregelen opleveren en de gedragseffecten die deze naar verwachting bij zowel verhuurders als huurders teweegbrengen. Hieronder wordt kort samengevat wat elk van deze partijen in dat verband heeft gezegd.

- De Nederlandsche Bank (DNB), Rapport “Regulering van het middenhuursegment – een analyse naar de effecten op het rendement” dd. 28 november 2022³⁹:

“Uit deze analyse blijkt dat het rendement van beleggers in woningen op de vrije huurmarkt hierdoor daalt; de omvang van de daling verschilt sterk per regio en hangt ook af van de uiteindelijke vormgeving van de regulering. We hebben op basis van microdata het effect geschat van verschillende varianten van de regulering op het bruto aanvangsrendement (BAR) van beleggers. In onze basisvariant, regulering met een plafond van 33% voor het meetellen van de WOZ-waarde, is de gemiddelde daling sterker in Amsterdam (30,1%) dan op landelijk niveau (12,5%)

(...)

Op de korte termijn helpt de regulering om middenhuurwoningen betaalbaarder te maken, maar op de lange termijn kan een daling van het rendement leiden tot een kleiner middensegment als beleggers zich terugtrekken. We kunnen in deze analyse niet vaststellen wat het effect is van de geschatte daling van rendementen op het uiteindelijke aanbod van middenhuurwoningen. Of een bepaald bruto aanvangsrendement voldoende is voor een belegger om te (blijven) investeren, hangt immers af van het effect van regulering op het totale rendement en van de rendementseis van de belegger.”

- Centraal Planbureau (CPB):

Het advies dat het CPB aan de minister voor VRO al aan het begin van 2022 gegeven heeft is als zodanig niet beschikbaar. Blijkens publicaties die het vakblad Vastgoedmarkt aan de hand van met een Woo-verzoek verkregen informatie heeft gedaan, heeft het CPB in gesprekken met ambtenaren van het ministerie voor VRO gewaarschuwd ‘voor een “klassieke

³⁹ Zie: DNB, “Regulering van het middenhuursegment”, dd 28 november 2022, <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/analyse/regulering-van-het-middenhuursegment/>

marktreactie': Regulering betekent automatisch minder aanbod, doordat (beleggers) woningen gaan verkopen. Het middensegment wordt zo nog kleiner en dat betekent dat mensen die zijn aangewezen op huur nog slechter af zijn."⁴⁰

Deze waarschuwing van het CPB sluit aan bij het Position paper dat het in november 2020 opstelde ten behoeve van het rondetafelgesprek 'Woningtekort Starters en Middeninkomens' van de Vaste Kamercommissie BZK⁴¹. Daarin werd de volgende analyse werd gegeven:

“Extra aanbod van woningen in het middenhuursegment die beneden de markthuur worden verhuurd helpt de huishoudens die hier gaan wonen, maar de doorstroom naar een eerste koopwoning wordt juist lastiger. Dit komt doordat het prijsopdrijvende effect van meer woonsubsidies de betaalbaarheid van koopwoningen vermindert. Hogere huizenprijzen raken vooral (potentiële) starters. Voor mensen die al een koopwoning hebben zijn stijgende huizenprijzen grotendeels neutraal. Als ze nog willen doorstromen naar een duurder woning ondervinden ze hiervan enig nadeel, maar tegelijkertijd profiteren eigenaar-bewoners van de waardeverhoging van hun bestaande woning. Aangezien veel van de huishoudens in de geliberaliseerde huursector uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning, zijn het deels dezelfde huishoudens die tegelijkertijd zowel voordeel als nadeel ondervinden van beleid dat stuurt op een hoger aandeel middenhuur door begrenzing van de huren. (...)

Het verminderen van subsidies in de sociale huursector en koopsector is een beleidsoptie die zowel de totale vraag naar woonruimte verlaagt als – door de daling van markthuren – de positie van huishoudens die zijn aangewezen op de commerciële huursector verbetert.”

- Ortec-Finance, Rapport “Waarde-effecten maatregelen huursector, Onderzoek in opdracht van Vastgoed Belang” dd. 11 januari 2023⁴²:

“In de tabel is goed te zien dat het merendeel van de maatregelen een negatief effect heeft op de waarde. De doorexploiteerwaarde wordt veel harder geraakt dan de uitpondwaarde. Daardoor groeien de doorexploiteerwaarde en de uitpondwaarde verder uit elkaar. Dat betekent dat het voor een belegger steeds aantrekkelijker wordt om een woning bij opzegging van het huurcontract te verkopen, dan deze opnieuw te verhuren. Deze uitkomsten sluiten aan bij onderzoek van DNB (de Regt, 2022).”

- Prof. dr. Marc Francke (onderzoeksleider van het onderzoek van Ortec-Finance in opdracht van Vastgoedbelang, tevens universiteits-hoogleraar Real Estate Analytics aan de Universiteit

⁴⁰ Zie: Vastgoedmarkt, dd. 19 januari 2023, “Ministerie zag middenhuurregulering als politieke wens die er 'koste wat kost' moest komen”, <https://www.vastgoedmarkt.nl/180839/ministerie-zag-middenhuurregulering-als-politieke-wens-die-koste-wat-kost-uitgevoerd-moest-worden>

⁴¹ Zie: CPB, “Woningtekort Starters en Middeninkomens” (URL: <https://www.cpb.nl/position-paper-woningtekort-starters-en-middeninkomens>)

⁴² Zie: Ortec-Finance, Waarde-effecten maatregelen huursector, Onderzoek in opdracht van Vastgoed Belang”, dd. 11 januari 2023, blz. 6, <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>

van Amsterdam), interview aan het vakblad Vastgoedmarkt, “Huuraanbod wordt hard geraakt door middenhuurregulering” dd. 19 januari 2023⁴³:

“Het kabinet schiet feitelijk met een kanon op een mug. Ik schat dat zo’n 410.000 woningen tussen de 145 en 187 WWS-punten hebben en daarmee straks in de middenhuur vallen. 370.000 daarvan worden geraakt door de middenhuurregeling. Uiteindelijk zal 95 procent van alle huurwoningen, inclusief die in de sociale sector, zijn gereguleerd als alle maatregelen zijn ingevoerd.

(...)

Van een vrije huursector is straks nauwelijks sprake meer. Er wordt dan minder geïnvesteerd in middenhuurwoningen, niet in verduurzaming, transformatie noch nieuwbouw. Of het dan gaat om 19 miljard euro, kan ik op basis van ons onderzoek niet bevestigen. Hoe dan ook, bij een woningtekort zou je geen maatregelen moeten treffen die de huurvoorraad kunnen verkleinen. Helaas is dit precies wat er gebeurt als beleggers bezit afstoten of als zij zich tot andere beleggingscategorieën wenden. (...)

En dan ziet het er echt niet goed uit voor de vastgoedbelegger. Die ziet de waarde van zijn of haar middenhuurwoning bij doorexploitatie met gemiddeld een kwart afnemen door de overheidsmaatregelen. Alleen al de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4 procent zorgt voor een waardeverlies van zo’n 8 procent. Voeg daar de WOZ-cap en de voorgenomen regulering aan toe en de exploitatiewaarde daalt met nog eens 15 procent. Alles bij elkaar komt het neer op een verlies aan huurinkomsten van gemiddeld 2.400 euro per woning, per jaar voor wie door de regulering wordt geraakt. De vrije sector als geheel koerst dan af op een potentieel huurinkomstenverlies van een klein miljard per jaar.

(...)

Ook met een lager rendement kan vastgoed een aantrekkelijke investering zijn. Maar beleg je voor je pensioen, dan wordt dat met een kwart gekort. Dat doet pijn, zeker als je op leeftijd bent. De uitpond- of verkoopwaarde van een huurwoning wordt niet direct door de regelgeving geraakt. Voor de kabinetsmaatregelen lag bij 60 procent van de middenhuurwoningen de uitpondwaarde hoger dan de doorexploitatiewaarde. Dat percentage stijgt mede door de regelgeving naar 95 procent. Dan kan het financieel gezien een stuk aantrekkelijker zijn om je huurwoning dan maar te verkopen. In theorie kunnen dus vele vrije sector-woningen op de koopmarkt terechtkomen.

(...)

Vrije sector-woningen kunnen na mutatie dan inderdaad op de koopmarkt terechtkomen, maar het is zeer de vraag of middeninkomens die wel kunnen betalen door de strengere leennormen en hoge rente. Bovendien wil niet iedereen kopen. (...)

Institutionele partijen zeggen wel voor de middenhuur te gaan bouwen, maar het is de vraag of ze dat met de voorgenomen regelgeving in het achterhoofd ook echt gaan doen. Ik ken hun intenties niet, maar beleggen en ontwikkelen moet wel rendabel zijn. Projecten bestaan vaak uit een combinatie van woningen uit alle huursectoren. Gaat de middenhuur om financiële redenen niet door, dan loopt de rest ook vertraging op. Misschien is het voor institutionele beleggers wel aantrekkelijker om uitsluitend te richten op de vrije sector.

⁴³ Zie: Vastgoedmarkt, “Huuraanbod wordt hard geraakt door middenhuurregulering”, dd. 19 januari 2023, <https://www.vastgoedmarkt.nl/180690/huuraanbod-wordt-hard-geraakt-door-middenhuurregulering>

(...)

Nee, maar mogelijk wel een onbedoeld effect van het hele maatregelpakket. Investeren in nieuwe middenhuurwoningen wordt wel een stuk aantrekkelijker als bijvoorbeeld de grondprijs daalt. Maar daar hebben grondeigenaren als gemeenten dan weer geen belang bij. Op de woningmarkt grijpt alles in elkaar en daar komt mijn kritische houding vandaan: het woningaanbod en de bouwproductie staat door een keur van oorzaken onder druk. Dan moet je geen beleid voeren dat het aanbod voornamelijk verkleint.

(...)

Mijn sympathie ligt juist bij de huurders. Ik denk alleen dat zij op iets langere termijn niet gebaat zijn bij de regulering. Natuurlijk klinkt het nu voor huurders fijn: voor velen gaat bij een nieuwe verhuring de huursom omlaag. Dat levert tegelijkertijd ongewenste prikkels op. Huurders willen dan vaak niet meer weg, ook niet als hun inkomen in de tussentijd is gegroeid. Regulering levert op termijn dus veel meer scheefwoners op. Bovendien verkleint het de arbeidsmobiliteit. Ik vraag mij af hoeveel mensen verhuizen voor een nieuwe baan als ze daarvoor hun bevoorrechte positie op de woningmarkt moeten opgeven. Nieuwe huurders komen er dan heel moeilijk tussen. Als zij niet kunnen of willen kopen, dan zijn zij veroordeeld tot de vrije sector, die door de regulering juist krimpt.

(...)

Ik verzet mij tegen het karikaturale beeld van de graaiende belegger. Bovendien scheidt een overdrachtsbelasting van 10,4 procent het kaf wel van het koren. Even snel geld verdienen met een beleggingspand zit er voor de opportunisten niet meer in. Er zullen op de particuliere huurmarkt zeker uitwassen plaatsvinden. Maar opzettelijk scheefhuren vind ik ook een exces.”

- Prof. dr. Coen Teulings (universiteits-hoogleraar Economie aan de Universiteit Utrecht en oud-directeur van het Centraal Planbureau CPB), interview aan het vakblad Vastgoedmarkt “Politiek vermoordt de vrije huurmarkt” dd. 28 november 2022⁴⁴:

“Ik kan niet begrijpen waarom we regulerende maatregelen als de zelfbewoningsplicht succesvol zouden moeten noemen. Daarmee zetten we huurders nog verder op achterstand ten opzichte van kopers. Waarom wij daarbij in Nederland elke keer staan te juichen is mij een raadsel. Waarom huren mensen? Omdat ze niet genoeg vermogen hebben om een woning te kopen. Op het moment dat je verhuurders pest, zullen zij hun huurhuizen verkopen. Daarmee wordt het aanbod van huurwoningen verkleind. Wat het woonbeleid dus feitelijk doet is mensen met weinig geld verder op achterstand zetten.

(...)

De politiek belooft hier iets wat zij niet kan waarmaken. De grond in het centrum van Amsterdam is schaars en dus duur. Je kunt dit heel simpel uitrekenen. Met een vierkantemeterprijs van 10.000 euro en een bruto aanvangsrendement van rond 4 procent, kom je op een jaarlijkse huurprijs van 400 euro per vierkante meter. Per maand

⁴⁴ Zie: Vastgoedmarkt, “Politiek vermoordt de vrije huurmarkt” dd. 28 november 2022⁴⁴, <https://www.vastgoedmarkt.nl/179546/coen-teulings-politiek-vermoordt-de-vrije-huurmarkt>

betekent dit een huurprijs van bijna 35 euro per m2. Bij een woning van 30 m2 zit je dus al op een huur van 1.000 euro per maand. Dan kun je hoog of laag springen, maar dat is gewoon de prijs voor wonen op schaarse grond.

(...)

Zoals gezegd zijn woningprijzen in Nederland niet exorbitant hoog. En als je al iets aan die huren wil doen, moet je iets aan de ongelijke behandeling van de huurmarkt doen. Juist daar geeft de politiek niet thuis. Als er de komende jaren iets gaat veranderen dan is het dat huurders vooral verder op achterstand worden gezet. Op het moment dat je verhuurders zwaarder belast, wordt dit afgewenteld op huurders. Als je de fbi-status afschaft voor beleggingsinstellingen die woningen verhuren, dan kun je niet tegelijkertijd lagere huren verwachten. Je gaat huren immers zwaarder belasten. Als minister De Jonge iets aan de huren wil doen, moet hij naar zijn collega op financiën kijken in plaats van de markt de schuld geven.

(...)

Onder de huidige wetgeving is het particulier verhuren van een woning feitelijk niet meer mogelijk. Zoals gezegd, dat lijkt me een slecht idee, want je hebt zo'n flexibele schil van kleine verhuurders gewoon nodig. Het huurrendement in dit segment ligt rond 4 procent⁴⁵. Dat is niet exorbitant hoog.

(...)

Diversiteit op de huurmarkt is goed. Aan de ene kant heb je corporaties en institutionele beleggers met stabiele rendementen van 2 tot 3 procent⁴⁶. De huurder krijgt een lagere huur en de verhuurder krijgt in ruil stabiliteit op een lange termijn en een beveiliging tegen conjuncturele schommelingen in het huurniveau. Maar daarnaast heb je een flexibele markt voor studenten en expats met doorgaans hogere huren. Als de druk op de markt toeneemt, stijgen de huren, maar als die weer afneemt, dalen ze ook.

(...)

Wat de overheid nu doet is een monopolie creëren voor institutionele beleggers en woningcorporaties op de huurmarkt. Die vinden de huidige situatie stiekem best fijn, maar voor de totale huurmarkt is dit slecht idee."

De rode draad van de inbreng van elk van de hierboven geciteerde partijen is dat met regulering van de middenhuur de blijkens de memorie van toelichting daarvoor geformuleerde doelen niet worden bereikt. Sterker nog, regulering benadeelt huurders en woningzoekenden omdat het huurwoningaanbod in de middenhuur afneemt. En de druk op de als gevolg van de regulering verkleinde vrije huursector neemt toe, met als gevolg een verdere stijging van de huurprijzen.

In dit verband is ook van belang de manier waarop particuliere huurwoningen ten opzichte van koopwoningen fiscaal worden benadeeld in de beschouwing te betrekken. Zie daarvoor onder andere:

⁴⁵ Prof. dr. Coen Teulings refereert hier aan het zogeheten Bruto Aanvangsrendement (BAR). Dit is de bruto jaarhuur van een woning/gedeeld door de marktwaarde van diezelfde woning*100%. Ten laste van de bruto jaarhuur komen de exploitatielasten zoals onderhoud, belastingen & heffingen en verzekeringen alsook de over de exploitatiewinst te betalen belasting (vennootschapsbelasting, dividendbelasting respectievelijk vermogensrendementsheffing).

⁴⁶ Idem als bij noot 45.

- Prof. dr. Coen Teulings (universiteits-hoogleraar Economie aan de Universiteit Utrecht en oud-directeur van het Centraal Planbureau CPB), artikel in Mejudice “Verwachtingen vermogensheffing zijn te hoog, pauzeknop is de enige uitweg”, dd. 24 februari 2023⁴⁷:

“De huidige fiscale behandeling van woningen leidt echter tot grote maatschappelijk ongelijkheid, zie Teulings (2023): het vermogen in eigen woningen blijft nagenoeg onbelast, dat in huurwoningen niet. Die ongelijke behandeling is de afgelopen 10 jaar zelfs dramatisch toegenomen. Terwijl voor eigen woningen geen box 3 heffing hoeft te worden betaald, moet dat voor huurwoningen wel. In box 1 geldt voor eigen woningen het eigenwoningforfait. Voor woningen met een waarde van minder dan een miljoen euro is dat forfait de afgelopen 10 jaar gehalveerd van 0,70% naar 0,35%. De belasting daarover is ruwweg 40%, dus van $0,70\% \times 40\% = 0,30\%$ tien jaar terug naar $0,35\% \times 40\% = 0,15\%$ nu. Voor huurhuizen was de vermogensrendementsheffing tien jaar terug nog een belastingtarief van $30\% \times 4\%$ fictiefrendement = 1,2%. Daarop was een korting van toepassing van ongeveer 30%, voortvloeiend uit de zogenaamde leegwaarde ratio. De jaarlijkse belasting was dus $70\% \times 1,2\% = 0,85\%$, ruwweg drie keer zoveel als de 0,30% belasting over eigen woningen. Na de uitspraak van de Hoge Raad over box 3, heeft de politiek het fictieve rendement over beleggingen verhoogt naar 6,71%. De korting op basis van de leegwaarde ratio is bovendien afgeschaft. Thans is de belasting op huurhuizen dus $30\% \times 6,71\% = 2\%$, 13 (!) keer zo hoog als de 0,15% voor eigen woningen⁴⁸. Uitgaande van een jaarlijkse huurrendement van ongeveer 4%, leidde de fiscale benadeling van huurders tien jaar terug tot ongeveer 15% hogere woonlasten voor huurders dan voor kopers. Dit jaar is dat opgelopen tot 45%.

De motivatie van de wetgever om het vermogen in huurwoningen in box 3 te belasten is begrijpelijk: vermogenden die hun geld in huurwoningen beleggen moeten over die belegging vermogensrendementsheffing betalen, net zoals over ieder ander vermogensbestanddeel. Omdat die vermogenden vrij zijn in hun keuze waar zij hun vermogen beleggen, wordt die vermogensbelasting via het marktmechanisme afgewenteld op huurders. In feite staan huurders aan de lat voor deze heffing. Waar de wens van de wetgever om vermogenden te belasten vanuit draagkrachtoverwegingen begrijpelijk is, daar is dit effect op huurders veel moeilijker te rechtvaardigen. Beide zijn echter onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Wie rijke ouders heeft die zich een jubelton kunnen veroorloven, kan een eigen woning kopen en woont belastingvrij. Wie dat niet heeft en dus geen eigen woning kan kopen, betaalt daarover via bovenstaande weg wel belasting. Het kabinet tracht dit te voorkomen door huren te reguleren. Op termijn leidt deze regulering echter tot verdere beperking van het aanbod van huurwoningen en dus tot het ontstaan van huurfraude en illegale onderhuur.”

Ofwel huurders zijn het spreekwoordelijke kind van de rekening als gevolg van het beleid dat gericht op fiscale bevoordeling van eigenaar-bewoners. Met het voorliggende voorstel wil de minister voor

⁴⁷ Zie: Mejudice, dd. 23 februari 2023, <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/verwachting-vermogensheffing-te-hoog-pauzeknop-enige-uitweg>

⁴⁸ Coen Teulings hanteert in dit voorbeeld per abuis het tarief voor de vermogensrendementsheffing zoals dat tot en met 2020 heeft gegolden. Vanaf 2021 is dit tarief verhoogd naar 31%. Voor 2023 is dit tarief vastgesteld op 32%. Aangekondigd is dat het tarief stapsgewijs verder wordt verhoogd tot 34% in 2025. Het door Teulings beschreven effect van de fiscaal nadelige behandeling van huurders is daarmee nog sterker dan door hem is voorgerekend.

VRO dit compenseren door het middenhuur-segment te reguleren, terwijl deze maatregel juist resulteert in het tegendeel van wat ermee wordt beoogd.

De voorgenomen regulering heeft bovendien gevolgen die verder reiken dan de (huur)woningmarkt alleen. Ook het functioneren van de arbeidsmarkt, de allocatie van kapitaal naar economische bedrijvigheid en daarmee het groei-vermogen van de Nederlandse economie worden erdoor geraakt. Al met al is de met het wetsontwerp gedachte regulering van het middensegment van de huurwoningmarkt niet-doeltreffend. Deze regulering is bovendien ondoelmatig vanwege het uitstralings-effect dat het naar verwachting ook heeft op de arbeidsmarkt, de allocatie van kapitaal en daarmee het groei-vermogen van de Nederlandse economie.

Begin april 2022 heeft Vastgoed Belang een voorstel voor regulering van de middenhuur aan de minister voor VRO aangeboden dat juist tegemoetkomt aan de bezwaren die de hierboven geciteerde partijen naar voren brengen⁴⁹. Het voorstel is geënt op hoe in Duitsland de publieke belangen van betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen in onderlinge samenhang worden gewaarborgd. De kern van het voorstel is dat verhuurders zich vrijwillig op regulering (van een deel) van hun woningen vastleggen in ruil voor een, gedurende een van tevoren vastgestelde periode, van de overheid te ontvangen exploitatiebijdrage die hen in staat stelt aan de huurders een lagere dan de markthuurlage in rekening te brengen. Het voorstel komt daarmee precies tegemoet aan de tekortkomingen van het voorliggende wetsontwerp: zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van voldoende middenhuur-woningen worden gewaarborgd. De financiële verantwoordelijkheid voor waarborging van het publieke belang van de betaalbaarheid ligt daar waar deze hoort: bij de overheid en niet bij de private belegger. Ook de vrijwilligheid van deelname aan de regeling draagt eraan bij dat de *fair balance* tussen het belang van regulering en het private belang van de belegger niet ter discussie staat.

Voorts is de manier waarop het voorliggende reguleringsvoorstel beoogt bij te dragen aan realisatie van de doelstelling dat de verduurzaming van huurwoningen moet worden gestimuleerd, niet doeltreffend. Met het voorstel wordt (door middel van het toekennen van aftrekpunten) de verdien capaciteit en daarmee de investeringskracht van verhuurders van woningen met lagere energielabels (E, F en G) extra ingeperkt. De betrokken investeringskracht kan vervolgens deels worden teruggewonnen als die verhuurders inderdaad in verduurzaming van deze woningen gaan investeren. Dit is echter een 'sigaar uit eigen doos' die kennelijk bedoeld is om verhuurders te dringen zo niet te dwingen om woningen met E, F en G-labels te verduurzamen. Wat echter ontbreekt is een onderbouwing van de kennelijk aan het wetsvoorstel ten grondslag liggende veronderstelling dat verhuurders inderdaad aan deze door de wetgever op hen uit te oefenen drang en dwang gevolg zullen geven. Het ontbreekt aan inzicht in de investeringslasten die zijn gemoeid met het dusdanig verduurzamen van een huurwoning dat deze in plaats van een laag energielabel een volgens het te moderniseren WWS 'neutraal' of een met extra punten beloond label krijgt. Zo ontbreekt ook duidelijkheid over de vraag of de met verduurzaming gemoeide investeringslasten wel gedekt worden door het terugwinnen van de door de regulering te verliezen verdien- & investeringscapaciteit. Ofwel het is ten enenmale onduidelijk of deze modernisering van het WWS de *split incentive* tussen huurder en verhuurder wel opheft. Dit is belangrijk omdat in de huidige situatie de huurder alle voordelen van verduurzaming geniet terwijl de verhuurder daarvan de kosten

⁴⁹ Zie: Vastgoed Belang, "Voorstel vrijwillige regulering middenhuur" dd. 14 april 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/belangenbehartiging/publicaties/default.aspx>

draagt zonder dat hij de huurder kan vragen daarin mee te delen. Voorts is in dit verband van belang dat proefberekeningen met gebruikmaken van de door de minister voor VRO ter beschikking gestelde rekentool⁵⁰ uitwijzen dat bij huurwoningen met relatief hogere WOZ-waarden en lage energielabels het door de modernisering beoogde effect van verduurzamingsinvesteringen tenietgedaan wordt zodra als gevolg van die investeringen de grens van 186 punten gepasseerd wordt; dan valt de woning als gevolg van de wijze waarop de WOZ-cap is ingepast niet alleen terug in het gereguleerde domein, maar wordt ook de via het WWS aan verduurzamingsmaatregelen toe te kennen verdiencapaciteit teniet gedaan. Al met al is daarom de verwachting gerechtvaardigd dat verhuurders van woningen met lagere energielabels zich niet tot het doen van verduurzamingsmaatregelen zullen laten dringen/dwingen, maar dat zij deze woningen in plaats daarvan zullen verkopen. Dit mag geen verbazing wekken omdat eigenaar-bewoners, zodra zij verduurzamingsinvesteringen doen, aanzienlijk ruimhartiger dan eigenaar-verhuurders door de overheid worden gesubsidieerd. De wijze waarop het voorliggende voorstel beoogt bij te dragen aan verduurzaming van huurwoningen is daarmee niet alleen niet doeltreffend (= verduurzamingsinvesteringen zullen niet of in onvoldoende mate worden gedaan), maar ook ondoelmatig. Dit omdat het voorstel in de hand werkt dat huurwoningen zónder dat deze *up to date* gebracht zijn aan de koopwoningmarkt worden afgestoten. Dit verkleint de middenhuur-sector in plaats van dat deze qua omvang, kwaliteit en differentiatie aansluit bij de vraag naar woningen in dit segment.

Samenvatting:

Het wetsontwerp is onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft de samenhang ervan met het overige beleid ten aanzien van de woningmarkt. De daarvoor aangedragen feiten en omstandigheden kunnen de gestelde noodzaak voor regulering niet dragen. Hetzelfde geldt voor het gekozen instrumentarium.

De voorgestelde regulering benadeelt huurders en woningzoekenden omdat het huurwoningaanbod in de middenhuur afneemt. En de druk op de als gevolg van de regulering verkleinde vrije huursector neemt toe, met als gevolg een verdere stijging van de huurprijzen. De voorgenomen regulering heeft gevolgen die verder reiken dan de (huur)woningmarkt alleen. Ook het functioneren van de arbeidsmarkt, de allocatie van kapitaal naar economische bedrijvigheid en daarmee het groeivermogen van de Nederlandse economie worden erdoor geraakt.

Al met al is de met het wetsontwerp voorgestelde regulering van het middensegment van de huurwoningmarkt niet-doeltreffend. Deze regulering is bovendien ondoelmatig vanwege het (negatieve) uitstralingseffect op de Nederlandse economie als geheel.

Door te variëren op de manier waarop in Duitsland betaalbaarheid en beschikbaarheid op de huurwoningmarkt worden georganiseerd, zijn de geconstateerde niet-doeltreffendheid en ondoelmatigheid van de voorgenomen regulering van het middenhuur-segment te voorkomen.

⁵⁰ Zie: ministerie van VRO, "Bereken de huur op basis van het nieuwe woningwaarderingssstelsel" dd. 14 maart 2023, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/03/14/bereken-de-huur-op-basis-van-het-nieuwe-woningwaarderingssstelsel>

De manier waarop het voorstel beoogt bij te dragen aan de verduurzaming van bestaande huurwoningen is niet-doeltreffend en ondoelmatig. Dit aspect van het voorstel werkt in de hand dat huurwoningen zonder dat deze *up to date* gebracht zijn aan de koopwoningmarkt worden afgestoten. Dit bevordert de schaarste aan middenhuur-woningen.

6. Europeesrechtelijke aspecten

6.1 Inleiding

Zoals de memorie van toelichting aangeeft wordt met de ontwerp Wet betaalbare huur inbreuk gemaakt op de eigendom van private verhuurders die zich geconfronteerd zien met verlaging van de huren die zij met de exploitatie van hun huurwoningen kunnen realiseren. Dit betekent dat het wetsontwerp ook behoort te worden getoetst aan de criteria van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Het EVRM betreft de rechten van (rechts)personen met alle bij dit verdrag aangesloten staten, ongeacht of sprake is van tussen die staten grensoverschrijdend verkeer. Het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) ziet vooral op de vraag of een inbreuk op de fundamentele vrijheden van de Europese Unie gerechtvaardigd is waar dit de vrijheid van vestiging, het vrije verkeer van diensten en het vrije verkeer van kapitaal tussen de lidstaten van de EU betreft. Inhoudelijk is echter sprake van een grote mate van gelijkheid tussen de toets of een inbreuk op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (EP) gerechtvaardigd is en de toets of een inbreuk op de fundamentele vrijheden zoals deze door het WVEU beschermd worden passend is. Het begrippenkader uit beide regelgevingskaders (EVRM en WVEU) wordt daarom hierna door elkaar gebruikt.

Hierna wordt beoordeeld of het voorliggende wetsontwerp een zodanige inbreuk op het ongestoord genot van de eigendom van woningverhuurders in het (huidige) vrije huursegment maakt dat sprake is van ongerechtvaardigdheid van deze inbreuk. Artikel 1 van het EP waarborgt immers het recht op ongestoord genot van eigendom, ook dat van verhuurders in het vrije huursegment van de Nederlandse woningmarkt. Deze beoordeling wordt gemaakt op twee niveau's, ten eerste op dat van de gemiddelde individuele private verhuurder in de vrije huursector en ten tweede op het niveau van de regelgeving als zodanig worden gemaakt.

Hierboven is in paragraaf 2.4 'Omslag in beleid' reeds aangegeven dat het voorliggende wetsvoorstel niet op zichzelf staat. Het maakt deel uit van een sedert 2020 genomen reeks van maatregelen die met elkaar de omslag in het ten aanzien van de woningmarkt gevoerde beleid belichamen. Een omslag die zich vooral op de particuliere verhuurders in de huidige vrije huursector blijkt te richten. Om die reden wordt de vraag of het wetsontwerp een ongerechtvaardigde inbreuk op het ongestoord genot van de eigendom van woningverhuurders oplevert ook beoordeeld binnen het geheel van de stapeling van (voor)genomen maatregelen die zich vanaf 2020 (specifiek of onder andere ook) op de particuliere verhuurders in de vrije huursector richten.

6.2 Juridisch kader

Om tot het oordeel te kunnen komen dat sprake is van een ongerechtvaardigde inbreuk op het ongestoord genot van eigendom, moet volgens vaste jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de mensen (EHRM) zijn voldaan aan drie cumulatieve voorwaarden, te weten:

- *Lawfulness* van de maatregel die leidt tot beperking van het eigendomsrecht (ofwel, is de beperking in het nationale recht vastgelegd, met voldoende toegankelijkheid, precies omschreven en voorzienbaar voor de betrokkenen die door de beperking geraakt worden);
- *Legitimate aim* van de maatregel die leidt tot beperking van het eigendomsrecht (ofwel dient de maatregel een als zodanig aan te wijzen algemeen belang);
- *Fair balance* tussen de eisen van het algemeen belang dat met de maatregel die tot inperking van het eigendomsrecht leidt en de fundamentele rechten van het individu (in casu de private verhuurder die in de huidige vrije huursector verhuurt en door de maatregel geraakt wordt).

Ervan uitgaande dat de wijze waarop in Nederland wetten in formele zin (zoals het voorliggende wetsontwerp) tot stand komen voldoet aan de voorwaarden van *lawfulness* en *legitimate aim*, wordt hierna uitsluitend ingegaan op de vraag of sprake is van *fair balance* tussen enerzijds de eisen van het algemeen belang dat het voorliggende wetsontwerp waarborgt en anderzijds de rechten van particuliere verhuurders op ongestoord genot van de eigendom van de vrije sector huurwoningen die zij verhuren.

Voor de beoordeling van de vraag of aan de voorwaarde van *fair balance* op het niveau van de regelgeving als zodanig wordt voldaan is relevant of

- in redelijke mate sprake is van evenredigheid tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee wordt nagestreefd;
- de maatregelen geschikt zijn om de daarvoor in het algemeen belang geformuleerde doelstellingen te bereiken;
- de maatregelen noodzakelijk zijn om de daarvoor geformuleerde doelstellingen te bereiken (ofwel zijn geen andere, minder belastende, maatregelen mogelijk waarmee die doelstellingen ook kunnen worden behaald)

Voor de beoordeling of aan de voorwaarde van *fair balance* op het niveau van individuele private verhuurders in de huidige vrije huursector wordt voldaan is de vraag te beantwoorden of voor de betrokkenen sprake is van een *disproportionate and excessive burden* (= disproportionele en buitensporige last). De beoordeling op het niveau van een individuele private verhuurder staat in beginsel los van die op het niveau van de regelgeving, wat betekent dat voor de regelgeving sprake kan zijn van *fair balance*, maar dat dit voor individuele verhuurders niet het geval is. Of er een *disproportionate and excessive burden* is hangt onder andere af van het antwoord op de vraag of een getroffen verhuurder nog een *decent* of een *minimal profit* kan behalen op de exploitatie van zijn/haar huurwoningen uitgaande van rationele en steeds op optimalisering gerichte uitgangspunten. Bij de beoordeling van *fair balance* op het niveau van individuele private verhuurders wordt enerzijds naar het wetsontwerp als zodanig gekeken en anderzijds naar de samenhang van het wetsontwerp met alle overigens sedert 2020 ten laste van particuliere verhuurders genomen maatregelen.

6.3 Onderzoeken De Nederlandsche Bank & Ortec-Finance

De Nederlandsche Bank (DNB) heeft op eigen initiatief onderzoek uitgevoerd naar de effecten op het rendement van vrije sector huurwoningen die door regulering van de middenhuur geraakt worden. DNB heeft zich daarbij beperkt tot het effect op het zogeheten Bruto Aanvangsrendement (BAR). Daarmee gaat DNB voorbij aan de effecten op enerzijds het directe rendement en het Internal Rate of Return (IRR, ofwel het looptijd rendement dat zowel het directe rendement als het rendement uit waardeontwikkeling over bijvoorbeeld een beschouwperiode van 15 jaar omvat). Bovendien heeft DNB voor de verschillende landsdelen en de regio groot-Amsterdam de gevolgen van regulering van de middenhuur uitgedrukt in het effect op bruto-maandhuren.

Ortec-Finance heeft onder leiding van prof. dr. Marc Francke (tevens universiteitshoogleraar Real Estate Analytics aan de Universiteit van Amsterdam) onderzoek uitgevoerd de effecten van het wetsvoorstel, uitgedrukt als effect op de (markt)waarde van de woningen die door deze maatregel worden getroffen. Effecten op de marktwaarde gelden als een resultante van hoe overheidsmaatregelen het verdienpotentieel van kapitaalgoederen beïnvloeden. Daarmee geldt het effect op de (markt)waarde als goede graadmeter voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een *disproportionate and excessive burden* voor individuele verhuurders in de huidige vrije huursector die door de gedachte regulering worden geraakt. Het door Ortec-Finance uitgevoerde onderzoek betrof overigens niet alleen de effecten van de voorgestelde regulering. Het onderzoek strekte zich uit over alle sedert 2020 (voor)genomen maatregelen, exclusief de gevolgen die de Overbruggingswet Box3 voor (woning)vastgoedbeleggers heeft.⁵¹

De uitkomsten van de beide onderzoeken zijn als volgt op hoofdlijnen samen te vatten:

Tabel 2. BAR-verlies als gevolg van regulering middenhuur nationaal, per landsdeel en regio groot-Amsterdam

	Absoluut = BAR zonder regulering -/- BAR na regulering	Relatief = BAR-verlies als % van BAR zonder regulering	Gemiddeld verlies aan huurinkomsten per woning/per maand	Gemiddeld verlies aan huurinkomsten per woning/per jaar
Nederland	-0,65%	-11,1%	-€146,--	-€1.752,--
Noord	-0,5%	-8,6%	n.b.	n.b.
Oost	-0,55%	-8,5%	n.b.	n.b.
West	-0,6%	-12,2%	n.b.	n.b.
Zuid	-0,6%	-11,1%	n.b.	n.b.
groot-Amsterdam	-1,2%	-30,8%	-€460,--	-€5.520,--

Bron: DNB, bewerking PUBLIC VALUE

⁵¹ Ortec-Finance heeft voor dit onderzoek gebruik gemaakt van de op de huursector betrekking hebbende data uit WoON2021, de taxatieparameters zoals deze jaar op jaar door de Autoriteit woningcorporaties worden voorgeschreven voor de balanswaardering tegen marktwaarde van woningcorporaties alsook een speciaal voor de balanswaardering van woningcorporaties ontwikkeld en als zodanig gecertificeerd taxatiemanagementsysteem. Tevens is gebruikgemaakt van de door het ministerie voor VRO speciaal voor dit doel ter beschikking gestelde rekenregels voor doorrekening van de effecten van de modernisering van het WWS zoals aangekondigd in de Kamerbrief van 9 december 2022 van de minister voor VRO.

Tabel 3. (Markt)waarde-effect middenhuur private beleggers als gevolg van de ontwerp Wet betaalbare huur + modernisering WWS, *exclusief* overigens sedert 2020 genomen maatregelen, *exclusief* Overbruggingswet

	Waarde-effect igv. door-exploiteren	Waarde-effect igv. uitponden	Gemiddeld verlies aan huurinkomsten per woning/per maand	Gemiddeld verlies aan huurinkomsten per woning/per jaar
Particuliere beleggers	-14,85%	-0,75%	-€176,04	- €2.112,48
Institutionele beleggers	-13,50%	-0,51%	-€159,88	- €1.918,56
Private beleggers Groot - Amsterdam	-23,32%	-0,01%	n.b.	n.b.

Bron: Ortec-Finance, bewerking PUBLIC VALUE

Tabel 4. (Markt)waarde-effect middenhuur private beleggers agv. stapeling van sedert 2020 genomen maatregelen, *inclusief* de ontwerp Wet betaalbare huur, *exclusief* Overbruggingswet

	Waarde-effect igv. door-exploiteren	Waarde-effect igv. uitponden
Particuliere beleggers	-28,50%	-13,40%
Institutionele beleggers	-30,20%	-12,70%

Bron: Ortec-Finance, bewerking PUBLIC VALUE

6.4 Scenario-berekeningen gevolgen vermogensrendementsheffing Box3 volgens de Overbruggingswet

Vastgoed Belang heeft scenario-berekeningen laten opstellen aan de hand waarvan de gevolgen van de vermogensrendementsheffing in Box3 volgens de Overbruggingswet inzichtelijk worden gemaakt⁵². Vastgoed Belang heeft dat gedaan voor één type eengezinswoning dat in Nederland zeer veel voorkomt⁵³. Aan de hand van verschillende financieringsscenario's zijn deze effecten onder andere uitgedrukt als 'belastingdruk als % van de netto-huuropbrengst' en als 'netto exploitatierendement na belastingen als % van het geïnvesteerde eigen vermogen'. Deze berekeningen zijn gemaakt zonder daarbij rekening te houden met de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel voor de exploitatie van middenhuur-woningen.

⁵² Vastgoed Belang, "Scenario-berekeningen inzake gevolgen Belastingplan 2023 voor particuliere (woning)vastgoedbeleggers" dd. 14 november 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/leden/actueel/artikel.aspx?item=73>

⁵³ Eengezinswoning, bouwjaar 2001, GO conform NEN2580: 108m2, Energielabel A, Woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek, Brutohuuropbrengst in 2021 €12.600,- op jaarbasis, WOZ-waarde per 1-1-2020: €235.000,- en per 1-1-2021: €255.000,-, Vastgoed-gerelateerde exploitatiekosten per jaar €3.822,25, Resultaat verhuurexploitatie vóór financieringslasten en vóór belastingen €8.777,75.

De uitkomsten van deze scenarioberekeningen zijn als volgt op hoofdlijnen samen te vatten:

Tabel 5. Scenario-berekeningen inzake gevolgen Overbruggingswet Box3 voor particuliere (woning)beleggers, *exclusief* de gevolgen van alle sedert 2020 genomen maatregelen en *exclusief* de gevolgen van de ontwerp Wet betaalbare huur

scenario	Belastingdruk als % van het netto-verhuur-resultaat vóór belasting		Netto exploitatierendement ná belastingen als % van het geïnvesteerde eigen vermogen	
	Oud	Overbruggingswet	Oud	Overbruggingswet ⁵⁴
Geen financiering	27,16%	54,49%	3,74%	1,65%
Bancaire financiering 50% WOZ-waarde	28,90%	86,30%	3,43%	0,49%
Financiering uit aanmerkelijk belang	50,14%	68,08%	2,37%	0,66%

Bron: Vastgoed Belang, bewerking PUBLIC VALUE

6.5 Fair balance in voorliggend wetsvoorstel op het niveau van individuele verhuurders

De door DNB en Ortec-Finance inzichtelijk gemaakte effecten van het voorliggende wetsvoorstel laten zien dat sprake is van zeer grote gevolgen voor de huurinkomsten en de waarde in het economisch verkeer van de woningbeleggingen van private woningverhuurders (particulier én institutioneel). Deze gevolgen zijn bijzonder groot wanneer het gaat om middenhuur-woningen in en om de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam; ofwel precies die delen van ons land waar verhoudingsgewijs de meeste private huurwoningen staan en waar de vraag naar deze woningen het grootst is. Zie bijvoorbeeld de door DNB berekende relatieve daling van het BAR voor private woningbeleggers in groot-Amsterdam: - 30,8%. Zo ook de door Ortec-Finance berekende daling van de waarde bij door-exploiteren voor private woningbeleggers in middenhuur-woningen in dezelfde regio: - 23,8%. Aan deze uitkomsten doet niet af de in de memorie van toelichting onder woorden gebrachte stelling dat individuele verhuurders zich aan de negatieve gevolgen van de voorgenomen regulering van de middenhuur-sector kunnen onttrekken door woningen die door de regulering geraakt (dreigen te) worden gewoon te verkopen. Verkoop is voor vastgoedbeleggers namelijk geen snelle remedie, integendeel. Aan het verkopen van vastgoed zijn hoge kosten verbonden en afhankelijk van het moment in de cyclus waarin de markt zich op enig moment bevindt kan verkoop lang duren, met alle risico op waardedaling van dien. Bovendien leidt verkoop van beleggingen onder druk van overheidsbeleid tot een verstoring van de beleggingsmix die voor wat betreft de karakteristieken van het onderdeel Nederlands (woning)vastgoed daarbinnen niet eenvoudig is te herstellen. Vastgoedbeleggers zitten dan ook niet in de race om te verkopen, maar juist omgekeerd om de hen ten dienste staande middelen voortdurend belegd te houden tegen een (gegeven de beleggingsdoelstellingen) zo gunstig mogelijke rendement/risico-verhouding. Bovendien

⁵⁴ Dit zijn rendementen die aanmerkelijk lager zijn dan de depositorente van onder het depositogarantiestelsel vallende Europese banken. Het risico aan het investeren in en het exploiteren van vastgoed is aanzienlijk hoger. De hier getoonde rendementen laten zien dat het voor particuliere (woning)vastgoedbeleggers alleen al als gevolg van de Overbruggingswet Box3 niet langer doenlijk is hun woningbeleggingen aan te houden.

is er een grote groep gepensioneerden, weduwen, wezen en arbeidsongeschikten die voor hun inkomen (deels) afhankelijk zijn van de opbrengsten van hun woningbeleggingen. Bovendien laat tabel 4. zien dat ook de uitpondwaarde met 13,4% (voor particuliere beleggers) respectievelijk 12,7% (voor institutionele beleggers) ernstig is aangetast door de stapeling van maatregelen sinds 2020. De Overbruggingswet Box3 maakt het beeld voor particuliere woningbeleggers nóg negatiever.

Tegen deze achtergrond is het zeer aannemelijk dat de met het wetsvoorstel voorziene regulering van het nu nog van de vrije huursector deel uitmakende middenhuur-segment voor grote groepen individuele verhuurders resulteert in een disproportionele en buitensporige last, omdat hen de mogelijkheid wordt ontnomen om een redelijk althans een minimaal verhuurrendement met de exploitatie van hun woningen te behalen. De kans dat hiervan sprake is, wordt groter wanneer de door de voorgenomen regulering te raken woningen in de regio's groot-Amsterdam, Utrecht-stad, Den Haag en/of Rotterdam staan. Dat hen deze last zou worden opgelegd, was voor de betrokken groep van individuele woningbeleggers, gelet op de in de periode 2011 -2020 doorgevoerde woningmarkthervormingen niet voorzienbaar. Integendeel, de kabinetten Rutte I, II en III droegen in niet mis te verstane bewoordingen uit dat aantrekkelijk is om in de Nederlandse vrije huurwoningsector te investeren. Beleggers uit binnen- en buitenland werden daarom uitdrukkelijk uitgenodigd om posities op in dit deel van de huurwoningmarkt in te nemen. Dit alles leidt ertoe dat het voorliggende wetsvoorstel met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid resulteert in een ongerechtvaardigde inbreuk op het door artikel 1 EP beschermde recht op ongestoord genot van het eigendom van grote groepen individuele private woningbeleggers (particulier en institutioneel).

6.6 Fair balance geheel van sedert 2020 genomen maatregelen, inclusief voorliggend wetsvoorstel, op het niveau van individuele verhuurders

De door Ortec-Finance gemaakte berekeningen van de effecten van de stapeling van (voor)genomen beleid, inclusief de met het wetsvoorstel beoogde regulering van de middenhuur, laten zien dat in overdrachtelijke zin sprake is van een aanslag op het verdienpotentieel en daarmee op de (markt)waarde van de beleggingen van vooral particuliere (woning)vastgoedbeleggers. Voor heel Nederland gemiddeld leidt dit voor particuliere (woning)beleggers tot een afname van de door-exploitatiewaarde van hun beleggingen in middenhuurwoningen van - 28,5%. En hier bovenop komen dan nog de negatieve gevolgen die de Overbruggingswet Box3 heeft voor het verdienpotentieel van de middenhuur-woningen van particuliere beleggers. De scenarioberekeningen van Vastgoed Belang laten zien dat de met de huurexploitatie van woningen te behalen exploitatierendementen ná belastingen kunnen teruglopen tot wel 0,49% (of nóg minder) van het geïnvesteerde eigen vermogen. Als er niet al sprake van is dat het voorliggende wetsvoorstel op zichzelf genomen voor grote groepen van individuele particuliere woningbeleggers in de vrije huursector een ongerechtvaardigde inbreuk op het ongestoord genot van hun eigendom tot gevolg heeft, dan is daarvan in ieder geval wél sprake wanneer het wetsvoorstel in samenhang met alle vanaf 2020 genomen maatregelen ten laste van particuliere woningverhuurders in de beschouwing wordt betrokken. Voor particuliere woningverhuurders die hun vastgoedbelangen in Box3 voor de inkomstenbelasting hebben ondergebracht geldt dit nog eens te meer. Ook hieraan doet niet af de in de memorie van toelichting onder woorden gebrachte stelling dat individuele verhuurders zich aan de negatieve gevolgen van de voorgenomen regulering van de middenhuur-sector kunnen onttrekken door woningen die door de regulering geraakt (dreigen te) worden gewoon te verkopen.

6.7 Fair balance voorliggend wetsvoorstel op het niveau van de regelgeving als zodanig6.7.1 Noodzaak

In hoofdstuk 4. is stilgestaan bij de door de minister voor VRO gestelde noodzaak voor de voorgestelde regulering van de middenhuur. T.a.p. is duidelijk geworden dat de ter onderbouwing van de gestelde noodzaak aangevoerde feiten en omstandigheden vooral lapidair en van anekdotisch karakter zijn. In ieder geval is geen sprake van feiten en omstandigheden die een voor de gehele private dan wel de particuliere huursector representatief beeld kan dragen, integendeel. Bovendien is in dezelfde paragraaf uiteen gezet dat in weerwil van hetgeen de minister voor VRO stelt, inderdaad andere, minder belastende, maatregelen mogelijk zijn waarmee die doelstellingen ook kunnen worden behaald. Daarvoor is t.a.p. verwezen naar het uitgewerkte voorstel dat Vastgoed Belang al in april 2022 heeft gedaan voor vrijwillige regulering op basis van hoe in Duitsland de publieke belangen van betaalbaarheid én blijvende beschikbaarheid van huurwoningen is geregeld. Een voorstel bovendien dat duidelijk maakt dat private verhuurders alleen dan aan het publieke belang van blijvende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen kunnen bijdragen, als de overheid deze verhuurders financieel compenseert voor de door hen te leveren bijdrage aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen.

6.7.2 Geschiktheid

In hoofdstuk 3. is stilgestaan bij hoe diverse deskundigen het voornemen beoordelen om tot regulering van de middenhuur te komen. De t.a.p. gegeven citaten maken duidelijk dat het voorliggende reguleringsvoorstel in brede kring als niet-doeltreffend en ondoelmatig wordt gekwalificeerd. Sterker nog de consensus is dat de middenhuur-sector als gevolg van de voorgenomen regulering alleen maar kleiner zal worden omdat private beleggers zich uit dit deel van de huursector zullen terugtrekken, terwijl de huren in de als gevolg van de regulering sterk verkleinde vrije huursector bovengemiddeld zullen stijgen als gevolg van de toenemende schaarste aan huurwoningen. De met het wetsontwerp voorgestelde maatregelen zijn dan ook niet geschikt om de daarvoor in het algemeen belang geformuleerde doelstellingen te bereiken.

6.7.3 Evenredigheid tussen middelen en doel

De minister voor VRO staat blijkens het voorliggende wetsvoorstel een vergaande vorm van dwingendrechtelijke regulering van de middenhuur-sector voor. De financieel-economische consequenties daarvan worden eenzijdig en voor de volle 100% afgewenteld op de ruim 300.000 verhuurders (woningcorporaties, institutioneel en particulier) die in Nederland voor het aanbod van huurwoningen zorgen in het nu nog van de vrije huursector deel uitmakende middenhuur-segment. Deze verhuurders exploiteren op dit moment gezamenlijk 392.000 woningen in de middenhuur (waarvan 122.000 door woningcorporaties en 270.000 door private verhuurders)⁵⁵. Met uitzondering van de woningcorporaties⁵⁶ legt het wetsvoorstel de verantwoordelijkheid voor waarborging van het

⁵⁵ Zie: WoOn2021, kernpublicatie "Wonen langs de meetlat, blz. 4, <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

⁵⁶ Woningcorporaties hebben een bijzondere wettelijke taak op het gebied van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. Overigens behoren tot die bijzondere taak nu juist niet de woningen die zij vanuit de zogeheten niet-DAEB tak in het nu nog van de vrije huursector deel uitmakende middenhuur-segment verhuren. Voor de in de niet-DAEB tak geëxploiteerde woningportefeuilles gelden marktconforme rendementseisen, op de realisatie waarvan de Autoriteit

publieke belang van de betaalbaarheid van het huren in dit woningmarktsegment ten onrechte bij partijen (institutionele en particuliere vastgoedbeleggers) neer die daarvoor naar hun aard en rol géén verantwoordelijkheid hebben; partijen bovendien die deze verantwoordelijkheid ook niet kunnen dragen. Voor deze private verhuurders geldt dat zij met het verhuren van woningen private doelstellingen dienen op het gebied van het treffen van reserveringen voor pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorzieningen dan wel het (deels) voorzien in het actuele inkomen van huishoudens. Door middel van wetgeving afdwingen dat deze verhuurders gaan bijdragen aan het publieke belang van de betaalbaarheid van het huren gaat 1op1 ten koste van de pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorzieningen respectievelijk de actuele huishoudensinkomens van de mensen. Dit resulteert in onevenredigheid tussen het gebruikte middel (dwingendrechtelijke regulering voor rekening van private verhuurders) en het doel dat ermee wordt nagestreefd (waarborging van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van huurwoningen). Deze onevenredigheid springt nog eens te meer in het oog wanneer de overigens sedert 2020 genomen maatregelen ten laste van deze verhuurders in deze afweging worden betrokken. En dat terwijl de vergelijking met andere landen binnen de EU laat zien dat de afweging inzake de evenredigheid van middel en doel zo moet plaatsvinden dat de overheid de financiële verantwoordelijkheid voor waarborging van het publieke belang van de betaalbaarheid draagt door verhuurders te compenseren voor de bijdrage die van hen gevraagd wordt door middel van het beschikbaar houden van betaalbare huurwoningen⁵⁷.

Samenvatting:

Het voorliggende wetsvoorstel leidt met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid tot een ongerechtvaardigde inbreuk op het door artikel 1 van het EP gewaarborgde recht op het ongestoorde genot van eigendom van grote groepen van verhuurders in de vrije huursector. Dit geldt zeker wanneer het geheel van de sedert 2020 (voor)genomen maatregelen inclusief het voorliggende wetsvoorstel aan de toets van artikel 1 EP wordt onderworpen. Voor de groep van private verhuurders in de vrije huursector die bovendien ook aan de vermogensrendementsheffing in Box3 voor de inkomstenbelasting zijn onderworpen, geldt dit sedert de invoering van de zogeheten Overbruggingswet nog eens te meer.

Het voorliggende wetsvoorstel komt zodra het tot wet zou worden verheven ook op het niveau van de regelgeving als zodanig in strijd met artikel 1 EP. Dit omdat de *fair balance* ontbreekt tussen de algemene belangen die met regulering van de middenhuur worden gediend en de daaruit voortvloeiende inperking van het eigendomsrecht van private verhuurders in de vrije huursector. De noodzaak voor regulering is niet, althans onvoldoende, aannemelijk gemaakt; de gedachte regulering is niet-doeltreffend en ondoelmatig en daarom niet geschikt om de publieke belangen te waarborgen die het beoogt te bevorderen; de evenredigheid tussen het in te zetten middel (dwingendrechtelijke prijsregulering) en het daarmee te dienen algemene belang ontbreekt omdat de financiële

woningcorporaties toezicht houdt. Deze rendementen staan uiteindelijk weer ten dienste van de sociale taak van de woningcorporaties.

⁵⁷ Zie: Steengoed Magazine, "Het is helemaal niet raar dat de overheid financieel bijdraagt aan een huurprijs onder de markthuurl", interview met prof. dr. Peter Boelhouwer, universiteitshoogleraar Housing Systems aan de TU-Delft, juni 2022

consequenties eenzijdig op de verhuurders in de vrije huursector worden afgewenteld zonder dat zij voor hun bijdrage aan de met regulering te waarborgen publieke belangen worden gecompenseerd.

7. Conclusie

Een belangrijk spreekwoord luidt niet zonder reden “beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald”. De ontwerp Wet betaalbare huur gaat niet brengen wat ervan wordt gehoopt: in plaats van meer komen er minder woningen in de middenhuur. Private verhuurders van bestaande huurwoningen die door de voorgenomen regulering worden geraakt, nemen afscheid van hun belangen in dit deel van de woningmarkt zodra hun huurders de huur opzeggen. Deze woningen verdwijnen in de koopwoningmarkt. In die delen van de woningmarkt waar sprake is van schaarste en overdruk (bijvoorbeeld de regio’s Amsterdam, Haarlem, Utrecht, Den Haag, Rotterdam) komen deze woningen juist terecht bij huishoudens die niet tot de groepen behoren die het wetsvoorstel beoogt te beschermen. Een ander gevolg van het wetsvoorstel is dat de na regulering resterende vrije huursector vergaand wordt verkleind. Doordat het aanbod van bestaande huurwoningen in de middenhuur afneemt neemt de vraagdruk op wat nog van de vrije huursector resteert aanzienlijk toe, met bovengemiddelde huurstijgingen als gevolg. Ofwel het wetsvoorstel verkleint niet alleen de middenhuur en de vrije huursector, maar zal de huren in de vrije huursector doen exploderen.

Een ander spreekwoord luidt “vertrouwen komt te voet en gaat te paard”. Tussen 2011 en 2020 is consequent gewerkt aan beleid dat de aantrekkelijkheid van investeren in de Nederlandse vrije huursector op de kaart zette. En dat beleid is succesvol geweest. Na een lange periode waarin de vrije huursector en private verhuurders gemarginaliseerd waren, is de private huursector gaan groeien en zijn de investeringen van private verhuurders in nieuwbouw en de transformatie van bestaande gebouwen naar huurwoningen hand over hand toegenomen. Dit was alleen mogelijk doordat aan de belangrijkste voorwaarde voor het doen van lange-termijn investeringen was voldaan: vertrouwen in de bestendigheid van het door de overheid ingezette beleid. Dit vertrouwen is met de abrupte beleidsbreuk die zich vanaf 2020 aftekende geschaad, wat onherroepelijk gevolgen heeft voor de bereidheid van institutionele en particuliere beleggers, van nationale en internationale origine, om kapitaal naar de Nederlandse huurwoningmarkt te alloceren. In gewone mensentaal: er wordt minder geld beschikbaar gesteld om in de nieuwbouw van Nederlandse huurwoningen te investeren. En zoals bekend duurt het heel lang voordat vertrouwen weer terugkomt, zeker waar het door overheden te voeren beleid betreft.

Hiermee is niet gezegd dat er geen gerechtvaardigd belang kan zijn om tot prijsregulering van de huren van woningen voor middengroepen te komen, zeker waar het regionale markten met overdruk betreft. Maar het gaat om de maatvoering en de manier waarop. Men mag van private verhuurders niet verwachten dat zij voor eigen rekening en risico en zonder compensatie bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. En dát het ook anders kan laten landen als Duitsland zien. Daar wordt de balans tussen publieke en private belangen op de huurwoningmarkt gevonden doordat de overheid heldere en vertrouwenwekkende kaders voor regulering van betaalbare huren aanbiedt aan private verhuurders (institutioneel en particulier) die daar vervolgens vrijwillig op kunnen intekenen. Daarna zijn die verhuurders gehouden om de woningen die onder de prijsregulering zijn gebracht voor langere tijd tegen door de overheid gereguleerde huren aan te bieden in ruil voor een van de overheid te ontvangen financiële compensatie die voor de hele looptijd van het arrangement contractueel is vastgelegd. Precies zoals het hoort in een sociale

markteconomie binnen het Rijnlandse model met een rechtmatige en rechtvaardige balans tussen publieke en private belangen.

Ofwel, “waar een wil is een weg”. Voortgaan op de met de ontwerp wet voorgestelde route is niet alleen vruchteloos en contraproductief, maar draagt ook het risico in zich van jarenlange conflicten en zich voortslepende juridische procedures. Daarmee is veel energie en geld gemoeid dat beter in de bouw van nieuwe huurwoningen, de transformatie van bestaande gebouwen en de verduurzaming van bestaande huurwoningen kan worden gestoken.
