

Colliers Nederland B.V. is een vastgoedadviseur met circa 350 professionals die werken voor opdrachtgevers in het private- en (semi-) publieke domein. Colliers Nederland B.V. is onderdeel van het beursgenoteerde Colliers Group dat actief is in 65 landen.

## Reactie op wetsvoorstel en onderliggende besluiten

Colliers onderkent de politieke realiteit en urgentie om excessen in de huurmarkt te bestrijden. Toch beoordelen wij het wetsvoorstel als risicovol gezien de negatieve bijeffecten in de private huurmarkt en nieuwbouw van huurwoningen. Door het voorgestelde beleid neemt de voorraad private huurwoningen in het middensegment af, in het bijzonder in de grote steden. De doorstroming stagneert en de druk op het restant van de vrije sector neemt toe met stijgende huren in dit segment tot gevolg.

Daarnaast zijn er ook twijfels bij de uitvoerbaarheid. Met de regulering van het middensegment worden gemeenten belast met extra taken waaronder de toewijzing van de schaarse middenhuurwoningen en bijbehorende wachtlijsten. Bovendien moeten gemeenten de regulering over een groter deel van de huurmarkt handhaven.

## Extreme verschillen tussen exploitatiewaarde en leegwaarde

De voorgestelde regulering middenhuur heeft de meeste impact op de (middel)grote steden die zich onderscheiden met hoge markthuren en hoge WOZ-waardes. Regulering van huurprijzen van woningen die eerder als vrije sector verhuurd werden, resulteert in een (scherpe) daling van de exploitatiewaarde en extreme verschillen met de leegwaarde (vrije verkoopwaarde). In die gevallen is voor individuele beleggers een exit door verkoop economisch de optimale keuze.

In de 'Memorie van Toelichting' is dit wel benoemd maar wordt aangegeven dat het onduidelijk is om welke aantallen dit gaat. Op basis van signalen uit de markt rekenen wij op een aanzienlijke afname van de (private) huurvoorraad in het middensegment en concentratie van privaat bezit in het hoge segment. Daarmee verliest de stedelijke woonvoorraad aan flexibiliteit en stagneert de doorstroming in zowel de huur als koopsector.

## Verschuivingen tussen de huursegmenten

Ook zonder rekening te houden met het uitpondeffect, wordt in het rapport 'Regulering middenhuur op basis van WWS' volgens abf research gerekend op een afname van het aantal woningen tot 145 punten en een afname van het aantal private huurwoningen tussen 145-186 punten. Door de nieuwe rekenmethodiek nemen de gereguleerde huurprijzen toe en stroomt een deel van de betaalbare- en middenhuurwoningen door naar een hoger segment.

Zoals beschreven in de paragraaf 'Kanttekeningen' van het eerder aangehaalde abf-rapport, valt de uitstroom naar de vrije huursector (hoog segment) mogelijk hoger uit als eigenaren overgaan tot aanpassingen aan de woning zodat deze meer huurpunten oplevert. In de huidige situatie gaat het om 91.000 van de 354.000 woningen die nu in het middensegment vallen (26%) en maximaal 11 punten onder de 187-puntengrens liggen. Afhankelijk van de variant gaat het om 91.000 tot 131.000 woningen (26-37%). Ook hierbij zal de impact zich concentreren in de (middel)grote steden en resulteren in een forse krimp van de private huurvoorraad in het middensegment.

Door de afname van het aanbod zal het tekort aan huurwoningen in het middensegment verder oplopen. In 2019 ging het [Ministerie van Binnenlandse Zaken](#) op basis van onderzoek uitgevoerd door abf-research, uit van een tekort van circa 74.000 huurwoningen in het middensegment tot 2030. In 2022 ging [Rabobank](#) uit van 228.000 huishoudens die binnen twee jaar op zoek zijn naar een huurwoning met een middenhuur. In werkelijkheid lag het aantal woningzoekenden volgens Rabobank hoger omdat ook aspirant koopstarters en woningzoekenden in de sociale huursector noodgedwongen uitwijken naar het middensegment van de huursector.

Als het wetsvoorstel in werking treedt valt er een afname van het aantal bestaande huurwoningen in het middensegment te verwachten waardoor de huidige tekorten verder oplopen.

## Inzakkende nieuwbouw

Sinds de eerste berichten over de uitbreiding van de regulering naar de middenhuursector heeft dit een verlamme werking op de nieuwbouw. Door de stapeling van regulering, zowel landelijk als lokaal en soms conflicterend, zijn projectontwikkeling en vastgoedbeleggingen in toenemende mate een beleidsstudie geworden. Vooral compacte woningen in (middel)grote steden zijn onder de herziene WWS niet rendabel omdat de potentiële huuropbrengsten niet opwegen tegen de stichtingskosten. De specifieke en tijdelijke prijsopslag voor nieuwbouw is onvoldoende om ontwikkelprojecten vlot te trekken.

## Aantrekkelijkheid van beleggingen in Nederlandse huurwoningen neemt af

Beleggers, waaronder pensioenfondsen, kunnen op een marktefficiënte wijze rendement en risico afwegen en kapitaal beschikbaar alloceren naar de Nederlandse huurwoningmarkt. Daarbij zijn zij bereid een gecalculeerd risico te nemen maar dit is alleen mogelijk bij duidelijke kaders en spelregels. Door opeenvolgende, ingrijpende wetswijzigingen neemt de onzekerheid over woningbeleggingen toe en neemt de *appetite* voor dit type beleggingen af. Bovendien zijn er ontwikkelingen die het *level playing field* ondermijnen zoals het plan om de opschorting van de marktverkenning voor woningcorporaties te verlengen. Ook wordt openlijk gesproken over geborgde financiering van woningbouw in de middenhuur door woningcorporaties en korting op grondprijzen voor bouwlocaties. Dit alles kan ertoe leiden dat beleggers de Nederlandse middenhuursector of zelfs de algehele Nederlandse woningmarkt de rug toe keren.

## Suggesties voor een betere werking van de huurmarkt

De structurele oplossing voor de hoge prijzen is het vergroten van het (huur)woningaanbod. (Institutionele) beleggers en woningcorporaties kunnen als eindafnemer in het gat springen dat is ontstaan door de stijging van de hypotheekrente en ingezakte koopvraag van huishoudens. Omzetting van koopprojecten naar huur houdt de nieuwbouwproductie op peil.

In verband met de kenmerken van een voorraadmarkt valt daarnaast veel winst te behalen in de bestaande voorraad. Een betere benutting van de voorraad door bevorderen van de doorstroming ligt daarbij voor de hand. Ondanks initiatieven zoals [‘Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter’](#), beperken procedures en regels de doorstroming in de gereguleerde huursector. Maatwerk en het wegnemen van belemmeringen bevordert ‘passend wonen’ en resulteert in een beter benutting van de voorraad. Op die manier kunnen bijvoorbeeld ‘empty nesters’ plaatsmaken voor jonge gezinnen.

Het programma Wonen en Zorg voor ouderen bevat goede initiatieven om de woningbouwproductie voor ouderen te versnellen. Vanwege de lange termijneigenschappen is er vanuit (Nederlandse) institutionele partijen een sterke vraag naar dit type beleggingen en daarmee mogelijkheden voor financiering middels privaat kapitaal. Hoewel het transactievolume in 2022 toenam tot een recordhoogte, wordt nog altijd niet het volledige potentieel benut door een tekort aan geschikte nieuwbouwprojecten. Het wegnemen van knelpunten in de nieuwbouw (ontwikkellocaties, procedures, stikstof) helpt om de woningbouwproductie verder te stimuleren.

Buiten de kaders van het woonbeleid zijn investeringen in regionaal HOV kansrijk aangezien dit de binnenstedelijke transformatie stimuleert naar woongebieden en de woningvraag spreidt naar overloopgebieden.