

Betreft: voorstel vrijwillige regulering middenhuur

Datum: 14 april 2022

I. Inleiding

De maatschappelijke opvattingen over de ordening van de Nederlandse woningmarkt ontwikkelen zich snel. Daar waar de voorbije 25 jaar de nadruk vooral lag op decentralisatie en marktwerking, lijkt nu veeleer sprake te zijn van een voorkeur voor rijks-regie op het aanbod van nieuw te bouwen woningen en (versterking van de) (prijs)regulering van het aanbod van reeds bestaande woningen. Dit laatste richt zich met name op het middensegment van de vrije huursector. Afhankelijk van wie men spreekt wordt het middensegment gedefinieerd als het segment met huurprijzen vanaf de huidige huurprijsgrens (Euro 763,47 kale huur per maand) tot Euro 1.000,-- respectievelijk Euro 1.250,-- kale huur per maand.

De roep om uitbreiding van het bereik van de gereguleerde huursector tot Euro 1.000,-- of Euro 1.250,-- kale huur per maand is alom te horen, niet alleen onder maatschappelijke belangengroepen, maar ook onder beleidsmakers. De gedachten gaan daarbij vooral uit naar oprekken van het bestaande in het Burgerlijk Wetboek verankerde WoningWaarderingsStelsel (WWS) tot Euro 1.000,-- of Euro 1.250,-- kale huur per maand; ofwel een van bovenaf dwingendrechtelijk opgelegde aanpak.

De leden van Vastgoed Belang zijn van opvatting dat dwingendrechtelijke en van bovenaf opgelegde regulering van het middensegment van de vrije huursector niet gewenst is. In plaats van afbouw van de vele impliciete en expliciete subsidies in de beide andere sectoren van de woningmarkt (gereguleerde/sociale huur- en koopsector) om zo de prijs van wonen een afspiegeling te laten zijn van de daadwerkelijke voorkeuren van woonconsumenten en het aanbod van woningen, dreigt gekozen te worden voor regulering van precies dat ene deel van de woningmarkt waar zich in de voorbije 25 jaar een vorm van vrije prijsvorming heeft kunnen ontwikkelen. Het gevolg hiervan zal zijn dat de woningmarkt nóg verder op slot gaat en dat woonconsumenten nog minder hun werkelijke woonvoorkeuren kunnen realiseren. De verstoring die hiervan uitgaat reikt bovendien verder dan de woningmarkt alleen: ook de arbeidsmarkt en de kapitaalmarkt worden erdoor geraakt.

Dit alles neemt niet weg dat Vastgoed Belang de breed gedragen opvatting deelt dat de huurwoningmarkt uit het lood is geslagen. De leden van Vastgoed Belang staan midden in de samenleving en zijn daarom niet doof voor de maatschappelijke noden op de huurwoningmarkt: de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van middenhuurwoningen staat onder druk, de transformatie en nieuwbouw blijven achter bij de vraag, de verduurzaming van de gebouwde omgeving verloopt stroperig en fragmentarisch en er zijn excessen in de omgang met woningzoekenden en huurders.

Particuliere beleggers erkennen dat ze een bijdrage kunnen leveren aan de waarborging van het publieke belangen 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' van woningen in de middenhuur. Met het oog hierop heeft Vastgoed belang met haar leden gezocht naar hoe dit kan worden vormgegeven.

**Voorstel vrijwillige regulering middenhuur
AVI 220406**

VASTGOED BELANG

Centraal daarbij stond de balans tussen enerzijds waarborging van deze publieke belangen in handen van de overheid en anderzijds de faciliteiten die de beleggers in staat stellen daar doelgericht aan bij te dragen.

Uitkomst van de zoektocht is dat deze balans vooral gevonden wordt in de manier waarop de Duitse federale overheid de productie en exploitatie van sociale huurwoningen (door private ondernemingen, niet-winstbeogende instellingen, coöperaties én particulieren) bevordert en waarborgt. Daarmee is de Duitse aanpak in de optiek van Vastgoed Belang een levensvatbaar alternatief voor het van bovenaf dwingendrechtelijk reguleren van het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt. Op het eerste gezicht lijkt het vreemd dat in de Duitse benadering woningbeleggers worden gefaciliteerd zodra zij door middel van het leveren van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) aan door de overheid gedefinieerde publieke belangen bijdragen. Vanuit Europees perspectief gezien is dit echter gebruikelijk; zó gebruikelijk dat de Europese Unie hiervoor speciale richtlijnen kent. Vanzelfsprekend vragen de leden van Vastgoed Belang niet om faciliteiten die uitzicht bieden op meer dan een redelijk exploitatierendement. Bovendien willen zij als gevolg van zulke faciliteiten ook niet in een gunstiger positie komen dan wanneer ze de DAEB niet zouden leveren.

Met deze notitie geeft Vastgoed Belang inzicht in hoe de Duitse aanpak van bevordering en waarborging van de productie en exploitatie van sociale huurwoningen als model voor vrijwillige en tijdsgebonden regulering van het middensegment van de huursector in Nederland kan dienen.

Vastgoed Belang is van opvatting dat samenwerking met eigenaren/exploitanten aanzienlijk sneller en meer resultaat oplevert dan dwang. Wij nodigen daarom iedereen die de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende middenhuurwoningen aan het hart gaat uit om met ons over dit voorstel in gesprek te gaan!

II. Duitse aanpak in vogelvlucht

Kort samengevat komt de Duitse aanpak van bevordering en waarborging van de productie en exploitatie van sociale huurwoningen op het volgende neer:

- Exploitanten van huurwoningen tekenen vrijwillig in op een door de betrokken deelstaat uitgeschreven programma voor de productie en exploitatie van nieuw te bouwen sociale huurwoningen.
- De productie en exploitatie van sociale huurwoningen is onderworpen aan door de betrokken deelstaat geformuleerde voorwaarden op het gebied van onder andere:
 - o maximale stichtingskosten per m² GO;
 - o te huisvesten doelgroepen in bezit van een zogeheten “Wohnberechtigungsschein” (= vouchersysteem gericht op specifiek gedefinieerde inkomenscategorieën en beroepsgroepen, zónder dat de voucher tevens een afdwingbaar recht op toegang tot gereguleerde woonruimte geeft);
 - o maximale huurhoogte (absoluut alsook per m² GO);
 - o huurstijging per jaar;
- De periode waarbinnen de te realiseren woningen voortdurend als sociale huurwoning moeten worden geëxploiteerd (meestal 10 dan wel 20 jaar).

V[^]STGOED BEL[^]NG

- De exploitanten van huurwoningen worden door de betrokken deelstaat voor de periode dat zij de betrokken huurwoningen als sociale huurwoningen moeten exploiteren, gecompenseerd in de vorm van gunstige leningsvoorwaarden van de Landesbank die de regeling namens de deelstaat uitvoert en/of van de deelstaat te ontvangen subsidies uitgedrukt in een lumpsum per m² GO.
- De exploitanten sluiten een overeenkomst met de betrokken deelstaat, waarbij zij zich vrijwillig onderwerpen aan de voorwaarden voor exploitatie van specifiek genoemde nieuw te bouwen woningen als sociale huurwoningen in ruil voor de in de betreffende deelstaatwetgeving vast omschreven tegemoetkoming/compensatie (alleen voor deelstaten die geen eigen wetgeving op dit gebied kennen, geldt de terzake geldende wetgeving van de Duitse federale overheid ("Wohnraumförderungsgesetz des Bundes" en "Wohnungsbindungsgesetz des Bundes")).
- Huurwoningen die niet door een exploitant zijn aangemeld voor deelname aan een regeling ter bevordering van de productie en exploitatie van sociale huurwoningen gelden niet als sociale huurwoning en vallen derhalve niet onder de huurprijs- en doelgroepenregulering van sociale huurwoningen.
- Huurwoningen die na 10 respectievelijk 20 jaar van exploitatie als sociale huurwoning uit de betreffende regeling lopen, kunnen vervolgens zonder huurprijsregulering respectievelijk doelgroep-binding worden verhuurd dan wel worden verkocht op de eigenaar-bewonersmarkt.

Gezien het bovenstaande gaat het Duitse systeem van bevordering en waarborging van sociale huurwoningen uit van:

1. vrijwillige en
2. tijdgebonden
3. deelname op initiatief van de betrokken eigenaren/exploitanten van huurwoningen (óngeacht de doelstellingen en het exploitatiemodel van de betrokken eigenaar/exploitant)
4. in ruil voor door de deelstaat genormeerde compensatie van het economisch nadeel dat de eigenaar/exploitant geacht wordt dientengevolge te ondervinden, gedurende de tijd dat de betrokken woningen als sociale huurwoning moeten worden geëxploiteerd
5. gericht op de realisatie van nieuw te bouwen sociale huurwoningen.

III. Waarom kan de Duitse aanpak tot voorbeeld dienen voor hoe tot regulering van het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt kan worden gekomen?

Vastgoed Belang is van mening dat de Duitse aanpak tot voorbeeld kan dienen voor hoe effectief tot vrijwillige regulering van het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt kan worden gekomen. De doorslaggevende argumenten daarvoor zijn:

1. de vrijwillige en
2. tijdgebonden deelname
3. op initiatief van de betrokken eigenaren/exploitanten van huurwoningen
4. in ruil voor een door de overheid toe te kennen algemeen kenbare en genormeerde compensatie.

De overheid beschikt daarmee over de volgende sturingsmechanismen:

V^STGOED BEL^NG

- a. de definitie en daarmee de omvang van de doelgroepen die in beginsel met voorrang toegang hebben tot het gereguleerde middensegment van de huurwoningmarkt (inkomen, huishoudensamenstelling, beroepsgroepen);
- b. de reguleringsvoorwaarden inzake maximale huurprijs per m2 en per woning, alsook de periodieke huurstijging;
- c. de hoeveelheid woningen die per tijdvak onder regulering vallen, is afgestemd op het voor dat tijdvak ten behoeve van compensatie beschikbare budget.

Voordelen van deze aanpak zijn:

- i. geringe verstoring van de werking van de huurconsumenten- als de kapitaalmarkt, mits daarnaast een vrije huursector zónder overheidsingrijpen van voldoende omvang blijft bestaan;
- ii. maatvoering afgestemd op de per tijd en plaats variërende behoefte aan interventie;
- iii. compensatie komt in directe zin alleen ten goede aan die eigenaren/exploitanten die de daartegenover te stellen prestatie (= verlaagde huurprijzen behorend tot het middensegment van de huurmarkt) ook daadwerkelijk leveren;
- iv. compensatie komt in indirecte zin (via verlaagde huren) alleen ten goede aan de huishoudens die tot de doelgroep van het middenhuur-beleid worden gerekend (dit geldt nóg meer wanneer de eigenaar/exploitant verhuurt met gebruikmaken van tijdelijke huurcontracten in combinatie met een doelgroepentoets tegen het einde van de tijdelijke verhuurperiode);
- v. vrijwilligheid van deelname voor eigenaren/exploitanten leidt tot het uitblijven van langdurige en kostbare (collectieve) procedures van eigenaren/exploitanten tegen de Staat, met alle onzekerheid voor huurders van dien;
- vi. de doelgroep-definitie staat niet in de weg aan de voor eigenaren/exploitanten van onroerend goed belangrijke risicoselectie (met name op het gebied van financiële gegoedheid en eerder woongedrag).

Uitdagingen bij deze aanpak zijn:

- I. risico dat eigenaren/exploitanten niet bereid zijn om aan vrijwillige regulering tegen genormeerde compensatie mee te doen als blijkt dat de compensatie het economisch nadeel van eigenaren/exploitanten onvoldoende afdekt (= regulering van de huurprijzen is niet gebalanceerd met de daar tegenoverstaande compensatie);
- II. risico dat, ingeval de aanpak zich (zoals in Duitsland het geval is) uitsluitend richt op nieuw te bouwen woningen, al bestaande middensegment-huurwoningen grootschalig op de eigenaar-bewonersmarkt worden verkocht.
- III. risico dat het per tijdvak en per woningmarktgebied ter beschikking te stellen compensatie-budget tot gevolg heeft dat de gehele vrije sector huurmarkt in de praktijk wordt verdrongen, ook voor wat betreft woningen met een kwaliteit/huurprijzen-verhouding die boven het middensegment uitgaan.

Gezien het bovenstaande zou de aan de Nederlandse situatie aangepaste toepassing van een (variant) van het Duitse model in het kader van een vrijwillige regulering van het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt kunnen resulteren in het ontstaan van een nieuw woningmarktsegment: de vrijwillig gereguleerde huursector met verhuurderscompensatie en doelgroepensegmentering.

VASTGOED BELANG

Bij deze begripsvorming maakt het “middensegment van de huurmarkt” deel uit van én de “vrijwillig geregleerde huursector” én de “vrije huursector”. Dit betekent dat de marktwerking als zodanig niet voor de gehele middensegment van de huurmarkt wordt ingeperkt.

Dientengevolge zou volgens Vastgoed Belang de segmentering van Nederlandse woningmarkt er als volgt uit kunnen komen te zien:

1^e: Sociale (wettelijk geregleerde) huursector (met daarvan als grootste onderdeel de ‘sociale huursector’, zijnde het deel van de geregleerde huursector dat door de woningcorporaties wordt geëxploiteerd)

2^e: Vrijwillig geregleerde huursector met verhuurderscompensatie en doelgroepensegmentering (zijnde het middensegment van de huurmarkt dat bestaat uit aanbod van eigenaren/exploitanten die zich voor een zeker tijdvak vrijwillig aan een vorm van huurprijsregulering en doelgroepensegmentering hebben onderworpen in ruil voor een vanwege de overheid te verstrekken genormeerde compensatie)

3^e: Vrije sector huurmarkt (zijnde dat deel van de midden- en hoger huursegment van de huurmarkt waar overheid en markt niet over gaan tot vrijwillige regulering en er derhalve qua huurprijsvorming en doelgroepensegmentering geen sprake is van overheidsinterventies met verhuurderscompensatie)

4^e: Eigenaar-bewonersmarkt, de koopwoningmarkt

IV. Tenslotte

Vastgoed Belang bedoelt met deze notitie niet alleen maar gemotiveerd ‘nee’ te zeggen tegen de in de samenleving en politiek gevoelde behoefte om een groot deel van de vrije huursector van bovenaf en dwingendrechtelijk te reguleren. Zij wil laten zien dat haar leden actief willen mee denken in de zoektocht naar een goede balans tussen enerzijds deze behoefte en aan de andere kant de gerechtvaardigde belangen van de mensen die tot op heden geheel voor eigen rekening en risico bijdragen aan het beschikbaar maken en -houden van woningen in het middensegment van de huurwoningmarkt. Dit zijn niet zelden mensen die door middel van het beleggen in huurwoningen de verantwoordelijkheid voor hun pensioen en arbeidsongeschiktheidsvoorziening in eigen hand hebben genomen: zzp’ers, middenstanders, kleine ondernemers.

Deze notitie geeft de kaders aan waarbinnen de leden van Vastgoed Belang in beginsel hun bijdrage aan regulering van dit deel van de huurwoningmarkt kunnen leveren. In de bij deze notitie gevoegde bijlage 1. wordt vervolgens op hoofdlijnen een schets gegeven van hoe het Duitse model in het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt tot toepassing zou kunnen worden gebracht.

In bijlage 2 bij deze notitie is een aantal veel gestelde vragen beantwoord. De antwoorden dragen bij aan het inzicht in hoe Vastgoed Belang een regeling voor vrijwillige regulering in de praktijk ziet functioneren en welke randvoorwaarden Vastgoed Belang aan zo’n regeling stelt.

Vastgoed Belang beseft dat in deze fase van het denken over dit onderwerp geen sprake kan zijn van volledig met alle waarborgen voorziene gespreksdocumenten. Dit neemt echter niet weg dat voor

V[^]STGOED BEL[^]NG

wat betreft de leden van Vastgoed Belang niet buiten de hierboven geformuleerde kaders kan worden getreden (vrijwilligheid, tijdsgebondenheid en deelname op initiatief van de betrokken eigenaar/exploitant, in ruil voor een vooraf bekend te maken genormeerde compensatie van het economisch nadeel dat de eigenaar/exploitant naar verwachting zal lijden).

Deze notitie kan derhalve niet worden opgevat als vertrekpunt voor een gesprek dat uiteindelijk tóch moet leiden tot een vorm van bovenaf en dwingendrechtelijk opgelegde regulering van het middensegment van de huurmarkt.

Bijlage 1: Houtskool-schets van de toepassing van het Duitse model in het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt

In Nederland behoort het overgrote deel van wat nu de vrije huursector wordt genoemd al tot het middensegment (= de huurmarkt met kale huren tussen de Euro 763,47 en de Euro 1.000,-- tot Euro 1.250,-- per maand). Volgens het WoON2018 gaat het hierbij om zo'n 432.763 woningen bij een huurplafond van Euro 1.000,-- kaal per maand (figuur 3.11, blz. 31 kernpublicatie WoON2018). Het is daarmee de vraag of het toespitsen van de aanpak op alleen nieuw te bouwen huurwoningen (zoals in Duitsland voor de sociale huursector gebeurt) wel zo doeltreffend is. Dit geldt eens te meer wanneer het risico van grootschaliger verkoop van reeds bestaande middensegment huurwoningen aan de eigenaar-bewonersmarkt in de beschouwing wordt betrokken; naar verwachting neemt dit risico navenant toe wanneer gekozen wordt voor een aanpak die louter is gericht op nieuw te bouwen middensegment-huurwoningen.

Om deze reden staat Vastgoed Belang een aanpak voor die zich richt op zowel nieuw te bouwen alsook op reeds bestaande huurwoningen. Omdat een dergelijke twee-sporenaanpak leidt tot interventie op wezenlijke verschillende momenten in de exploitatie van huurwoningen zal dit naar z'n aard verschillen in de structurering van de genormeerde compensatie voor de vrijwillige deelname aan de huurprijsregulering tot gevolg moeten hebben. Om die reden zal hierna steeds onderscheid worden gemaakt naar de vraag of sprake is van reeds bestaande huurwoningen dan wel van nieuw te bouwen woningen die als middensegment-huurwoningen zouden kunnen worden geëxploiteerd.

Hieronder geeft Vastgoed Belang op hoofdlijnen en slechts bij wijze van eerste vingeroefening weer hoe het Duitse model in het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt tot toepassing zou kunnen worden gebracht.

Nieuwbouw

<i>Grondslag voor compensatie</i>	Vast percentage van de stichtingskosten (inclusief grondkosten) per m2 GO, die als zodanig een zeker bedrag (uitgaande van een ten hoogste toegestane kwaliteit) per m2 niet te boven mogen gaan. Welke kostenposten wel en welke niet tot de stichtingskosten worden gerekend is centraal vastgesteld. Regionale differentiatie omdat stichtingskosten (met name als gevolg van de grondkosten) tussen woningmarktregio's grote onderlinge verschillen kennen.
<i>Uitkering compensatie</i>	Lumpsum vooraf, bij gelegenheid van de oplevering/eerste ingebruikname/eerste verhuring te verstrekken in de vorm van een lening onder hypothecair verband. De lening geldt als 'afgelost' zodra het tijdvak waarvoor vrijwillig is toegetreden tot de vrijwillige huurprijs- en doelgroep-regulering is verstreken.
<i>Huurprijsregulering</i>	Maximum huurprijs per m2 GO & maximum huurprijs per woning bij een minimum aantal m2 GO, <i>zónder</i> regionale differentiatie.
<i>Regulerings- & compensatietijdvak</i>	10 of 20 jaar, met mogelijkheid van tussentijds uittreden (eens per 5 jaar) onder de verplichting om de alsdan teveel ontvangen compensatie mét samengestelde interest te restitueren aan de compensatie verstreckende overheid.

VASTGOED BELANG

<i>Beleids-, budget en regelingsverantwoordelijke overheid</i>	Rijksoverheid, ministerie van BZK.
<i>Uitvoeringsverantwoordelijke overheden</i>	Provincies respectievelijk de metropoolregio's Amsterdam, Rotterdam-Den Haag, Eindhoven.
<i>Waarborging naleving</i>	1. Openbaar voor eenieder via internet te raadplegen register waarin is vastgelegd welke woningen (met vermelding van adres, postcode en kadastrale omschrijving) voor welk tijdvak onder de regeling vallen. Het register wordt onder verantwoordelijkheid van het ministerie van BZK in standgehouden. 2. Huurcommissie uitgerust met dezelfde bevoegdheden als thans geldend voor de gereguleerde huursector (met huren tot Euro 763,47 kaal per maand).

Bestaande bouw

<i>Grondslag voor compensatie</i>	Verschil tussen de voor niet gereguleerde woningen per m2 GO gerealiseerde huurprijzen en de ingevolge de regulering ten hoogste toegestane huurprijs per m2 GO. Regionale differentiatie omdat voor de benchmark van voor niet gereguleerde woningen gerealiseerde huurprijzen per m2 GO onderscheid wordt gemaakt tussen de onderscheiden woningmarkten (bijvoorbeeld: Metropool regio Amsterdam, Metropool regio Rotterdam-Den Haag, Knooppunt Arnhem-Nijmegen, Twentse stedenrij enz.).
<i>Uitkering compensatie</i>	Jaarlijks achteraf. Uit te keren bedragen afhankelijk van de uitkomsten van de relevante regionale huurwoningmarkt benchmark.
<i>Huurprijsregulering</i>	Maximum huurprijs per m2 GO & maximum huurprijs per woning bij een minimum aantal m2 GO, <i>zónder</i> regionale differentiatie.
<i>Regulerings- & compensatietijdvak</i>	5 jaar, zonder mogelijkheid van tussentijds uittreden.
<i>Beleids-, budget en regelingsverantwoordelijke overheid</i>	Rijksoverheid, ministerie van BZK.
<i>Uitvoeringsverantwoordelijke overheden</i>	Provincies respectievelijk de metropoolregio's Amsterdam, Rotterdam-Den Haag, Eindhoven.
<i>Waarborging naleving</i>	1. Openbaar voor eenieder via internet te raadplegen register waarin is vastgelegd welke woningen (met vermelding van adres, postcode en kadastrale omschrijving) voor welk tijdvak onder de regeling vallen. Het register wordt onder verantwoordelijkheid van het ministerie van BZK in standgehouden 2. Huurcommissie uitgerust met dezelfde bevoegdheden als thans geldend voor de gereguleerde huursector (met huren tot Euro 763,47 kaal per maand)

Bijlage 2: Veel gestelde vragen & antwoorden

behorende bij de notitie inzake
voorstel voor vrijwillige regulering middenhuur d.d. 14 maart 2022

Vraag 1: Is Vastgoed Belang bereid om woningbeleggers actief op te roepen om te gaan deelnemen aan een regeling van vrijwillige tijdgebonden regulering van het middensegment van de vrije huursector tegen compensatie middels genormeerde exploitatiebijdragen?

Antwoord: *De bereidheid van woningbeleggers om deel te nemen aan een regeling van vrijwillige regulering met compensatie hangt af van het antwoord op de vraag of de compensatie toereikend is én of de voorwaarden voor deelname aan de regeling het doel waarvoor de regeling in het leven wordt geroepen niet te boven gaan. Als de compensatie onverhoopt ontoereikend is en/of als de overige voorwaarden het doel van de regeling te boven gaan, zal de bereidheid van woningbeleggers om deel te nemen uiteraard laag zijn.*
Echter, aannemende dat de regulering, de compensatie en de voorwaarden voor deelname met elkaar in evenwicht zijn, is Vastgoed Belang vanzelfsprekend bereid vergaande stappen te ondernemen om woningbeleggers, ongeacht of deze als lid bij haar zijn aangesloten, actief op te roepen om aan de regeling te gaan deelnemen. Dit is uiteraard bij voorkeur in samenspraak met de rijksoverheid (ministerie van BZK en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) te doen. Denk hiervoor aan een gemeenschappelijke communicatiestrategie, op basis van onderling afgestemde rekenvoorbeelden en FAQ's;

Vraag 2: Stemt Vastgoed Belang ermee in dat de aan woningbeleggers te verstrekken compensatie bestaat uit een zogeheten "rendementsgarantie? Dit onder de aanname dat een lager rendement wordt gegarandeerd (= lager dan het rendement dat mogelijk behaald zou kunnen worden onder volledig vrije, maar markttechnisch onzekere omstandigheden) in ruil waarvoor de garantie wel voor langere tijd, bijvoorbeeld 10 of 20 jaar, geldt?

Antwoord: *Vastgoed Belang is van opvatting dat wanneer woningbeleggers op vrijwillige basis deelnemen aan een regeling waarmee een deel van de vrije huursector wordt gereguleerd in ruil voor compensatie, zij voor het direct daaruit voortvloeiende nadeel moeten worden gecompenseerd. Ofwel het publieke belang dat met deelname aan deze regeling wordt gediend en de manier waarop daarvoor compensatie wordt geboden moeten met elkaar in evenwicht zijn.*
Het door de overheid aan woningbeleggers verstrekken van een rendementsgarantie reikt aanmerkelijk verder dan wat met een dergelijke regeling wordt beoogd (namelijk: het gedurende een van te voren vastgestelde periode voor bepaalde doelgroepen bevorderen van de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment) en het directe economische nadeel dat woningbeleggers als gevolg daarvan lijden. Om dit publieke belang te dienen is het

VASTGOED BELANG

niet nodig dat woningbeleggers voor een zekere periode een rendementsgarantie wordt geboden.

Voor bestaande huurwoningen is het economisch nadeel dat beleggers lijden eenvoudig vast te stellen (te weten: het verschil in Euro's per jaar tussen de markthuur en de voor de betrokken woning vastgestelde reguleringshuur). Voor nog nieuw te bouwen huurwoningen is dit nadeel eenvoudig terug te brengen tot het deel van de investering dat als gevolg van de lagere reguleringshuur ten opzichte van de geprognoseerde markthuur gedurende een zekere periode niet door huurinkomsten wordt gedekt. De voor beide benaderingen vast te stellen compensatie voor het economisch nadeel van woningbeleggers omvat aldus absolute bedragen; bij al bestaande huurwoningen als een per betrokken woning jaarlijks achteraf vast te stellen bedrag en bij nog nieuw te bouwen huurwoningen als de netto-contante waarde van het verschil tussen de reguleringshuur en de geprognoseerde markthuur gedurende de periode waarvoor aan de regeling wordt deelgenomen. Door de compensatie op deze wijze in te richten vindt géén vermenging plaats van de verantwoordelijkheid van de overheid enerzijds en anderzijds die van marktpartijen. Een door de overheid aan woningbeleggers te verstrekken rendementsgarantie draagt juist wel bij aan een dergelijke vermenging bij. Een rendementsgarantie is in de optiek van Vastgoed Belang dan ook niet wenselijk.

Vraag 3: Heeft Vastgoed Belang er begrip voor dat de middelen beperkt zijn die de overheid voor compensatie van het nadeel van woningbeleggers beschikbaar heeft?

Antwoord: *De omvang van de budgettaire ruimte is een vraag die 100% 'des overheids' is. Of en zo ja hoeveel budget beschikbaar komt is de uitkomst van een politiek afwegingsproces. Dit laat overigens onverlet dat Vastgoed Belang van mening is dat wanneer het ter beschikking te stellen budget onverhoopt onvoldoende is om beleggers toereikend te compenseren voor het nadeel dat zij als gevolg van regulering lijden, de bereidheid om vrijwillig tot de regeling toe te treden navenant afneemt. Hiervoor wordt in het bijzonder ook verwezen naar het hierboven bij vraag 1 gegeven antwoord.*

Vraag 4: Wat moet er naar de mening van Vastgoed Belang worden gecompenseerd; het verschil tussen de reguleringshuur en de maximale huur die iedere individuele woningbelegger voor zijn/haar woningen verwacht te kunnen ontvangen of een gegeven de actuele vraag-/aanbodverhoudingen op de huurwoningmarkt 'reële markthuur'? Ofwel hoe moet naar de mening van Vastgoed Belang de markthuur van een woning worden vastgesteld?

Antwoord: *De vraag of de overheid moet compenseren voor wat hier de 'maximale' huur dan wel 'reële markthuur' wordt genoemd, is belangrijk. Feitelijk gaat 't hierbij om de vraag hoe de van tijd tot tijd wisselende markthuur is vast te stellen; het verschil tussen de actuele markthuur afgezet tegen de bij aanvang van de reguleringstermijn vast te stellen (en periodiek te indexeren) reguleringshuur is immers de compensatie die de overheid aan de beleggers geeft die tot de regeling toetreden. De wijze waarop de markthuur wordt vastgesteld is daarmee van het grootste belang. Om deze vraag te*

VASTGOED BELANG

kunnen beantwoorden moet eerst de vraag beantwoorden worden wát de markthuur is. De Nederlandse vertaling (onder verantwoordelijkheid van het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs-NRVT) van de International Valuation Standards (IVS) definieert markthuur als “... het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”¹. Er zijn tal van methoden waarmee de markthuur kan worden geschat. De meest gebruikelijke methode is de zogeheten ‘comparatieve methode’, ofwel de methode waarbij aan de hand van een reeks daadwerkelijke transacties voor representatieve vastgoedobjecten wordt vastgesteld wat de markthuur op een zeker peilmoment is. Bij de comparatieve methode gaat het dus om het statistisch verantwoord vertalen van feitelijke waarnemingen uit de markt naar een voor die markt als geheel representatief beeld. Omdat de woningmarkt en dus ook de huurwoningmarkt vooral een lokale en op z’n best een regionale markt is, is de markthuur dus per lokale/regionale woningmarkt en per binnen die markt te onderscheiden vastgoedsegment (bijvoorbeeld eengezinswoningen van na 1990 met een GO van maximaal 100m2 of appartementen van voor 1945 met een GO van maximaal 65m2) vast te stellen. Dit proces sluit uit dat zogeheten ‘outliers’ als representatief voor de markt worden aangemerkt; daarom zijn ‘outliers’ buitenbeentjes die niet als representatief voor de markt als geheel zijn aan te merken. Het Handboek Marktwaardering² is een voorbeeld van hoe de comparatieve methode in de praktijk wordt gebruikt voor onderbouwing met marktinformatie van door de overheid gegeven voorschriften. Dit Handboek wordt jaarlijks in opdracht van het ministerie van BZK in samenspraak met vastgoedtaxateurs geactualiseerd. Zolang het CBS nog niet beschikt over een actuele en accurate dataverzameling inzake de ontwikkeling van de gehele vrije sector huurwoningmarkt, zou op een met de totstandkoming van het Handboek Marktwaardering vergelijkbare manier met gebruikmaken van marktanalyses uit de NVM/VGM-nl huurwoning-database periodiek per woningmarktgebied en per woningmarktsegment de actuele markthuur kunnen worden vastgesteld.

Belangrijk is overigens wel dat alle betrokken partijen zich realiseren dat met de hierboven omschreven benadering van de markthuur voor de vrijwillig te reguleren huursector in zekere zin ontstaat wat in Duitsland de ‘ortsübliche Vergleichsmiete’³

¹ International Valuation Standards 2017, Nederlandse vertaling onder verantwoordelijkheid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2018), sectie 40, blz. 20.

² Zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/10/30/handboek-marktwaardering-2020-gepubliceerd>.

³ Artikel 558 lid 2 van het Duitse Bürgerliches Gesetzbuch geeft de volgende definitie: “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist...”.

Vrij vertaald betekent dit “De gebruikelijke plaatselijk vergelijkings-huur wordt gevormd uit de gebruikelijke vergoedingen die in de gemeente of een vergelijkbare gemeente zijn overeengekomen voor woonruimte van vergelijkbare soort, grootte, inrichting, staat en ligging inclusief de energetische uitrusting en staat, gedurende de voorgaande zes jaar of, behalve verhogingen volgens § 560, zijn gewijzigd...”.

Zie: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html.

VASTGOED BELANG

wordt genoemd. Dit is naar de mening van Vastgoed Belang overigens niet bezwaarlijk omdat in de hierboven beschreven benadering deze 'ortsübliche Vergleichsmiete' een gegeven is dat door vastgoed-taxateurs 1op1 aan de actuele vraag/aanbod-verhoudingen op de huurwoningmarkt wordt ontleend.

Vraag 5: Hoe moet in de optiek van Vastgoed Belang worden omgegaan met de belangen van zittende huurders van vrijwillig en tijdgebonden gereguleerde huurwoningen waarvoor na verloop van tijd de vrijwillige regulering afloopt en waarvoor de betrokken woningbelegger vervolgens ook geen compensatie meer krijgt?

Antwoord: *Vastgoed Belang is van mening dat zolang een woningbelegger vrijwillig of door wetgeving afgedwongen bijdraagt aan de waarborging van een zeker publiek belang en daarvan economisch nadeel ondervindt, hij/zij daarvoor door de overheid moet worden gecompenseerd. De pendant hiervan is dat de huur van een woning die onder vrijwillige regulering valt in beginsel ineens naar markthuur moet kunnen worden opgetrokken zodra deze niet meer onder die regulering valt. Vastgoed Belang realiseert zich dat dit onder omstandigheden kan leiden tot maatschappelijk ongewenste situaties; denk hierbij aan zittende huurders van een vrijwillig gereguleerde woning wier inkomen niet substantieel is gestegen, terwijl het ineens optrekken van de huur naar de actuele markthuur een lastenstijging van wel enkele honderden Euro's per maand met zich mee kan brengen. Vastgoed Belang is van opvatting dat in zulke situaties het primair aan de overheid is om de maatschappelijk ongewenste effecten daarvan te ondervangen.*

Ingeval van woningen die door het enkele verloop van de tijd uit een systeem van vrijwillige en tijdgebonden regulering lopen zou dit kunnen door:

- a. de woningbelegger ná beëindiging van de vrijwillige regulering te blijven compenseren op voorwaarde dat deze de huurkorting voor zittende huurders stapsgewijs over een periode van een paar jaar afbouwt in plaats van de huur in een keer naar de voor de betrokken woning geldende markthuur op te trekken. Een compensatie die tot nihil wordt afgebouwd in hetzelfde tempo als waarin de huur stapsgewijs naar de markthuur kan worden opgetrokken;*
óf
- b. door de zittende huurders van wie de huur in een keer naar markthuur wordt opgetrokken gedurende een zekere periode recht op huurtoeslag te geven. Een recht dat vervolgens over een periode van een paar jaar stapsgewijs tot nihil wordt afgebouwd. Gedurende deze periode is het de woningbelegger toegestaan stapsgewijs de huur naar markthuur op te trekken.*

Uiteraard geldt voor de beide hiervoor geschetste benaderingswijzen dat zodra een zittende huurder de huur van de eerder vrijwillig gereguleerde woning opzegt en verhuist, de betrokken woning vanaf dat moment niet langer aan de afbouwregeling onderworpen is. De woningbelegger kan de woning aansluitend tegen markthuur verhuren zónder dat van hem/haar verlangd kan worden bij te dragen aan een regeling waarmee de gevolgen van beëindiging van de regulering worden afgebouwd. De keuze voor de ene of de andere manier van compenseren van de negatieve effecten van de stapsgewijze afbouw van de vrijwillige en tijdgebonden regulering is in de optiek van Vastgoed Belang uitsluitend afhankelijk van wat uitvoeringstechnisch voor zowel de overheid als de betrokken woningbeleggers het minst bezwaarlijk is.

Vraag 6: Moet naar de mening van Vastgoed Belang een regeling voor vrijwillige regulering met compensatie zich beperken tot alleen nieuw af te sluiten huurovereenkomsten of zou deze ook op zittende huurders van bestaande woningen toegepast moeten kunnen worden?

Antwoord: *Het is een kwestie van politieke voorkeur en van het voor compensatie beschikbare budget hoe deze vraag wordt beantwoord. Daarmee is het aan de politiek/ bestuurlijke beleidsbeslissers om deze vraag te beantwoorden. Voor Vastgoed Belang staat voorop dat wanneer een dergelijke regeling ook wordt opengesteld voor bestaande woningen met zittende huurders, het aan de woningbelegger is om te beslissen óf en zo ja vanaf welk moment en met welke woningen tot de regeling wordt toegetreden. Uiteraard geldt dat wanneer met bestaande woningen en zittende huurders tot de regeling wordt toegetreden, de woningbelegger op dezelfde wijze moet worden gecompenseerd als voor nieuwe huurovereenkomsten die voor dezelfde woningen worden afgesloten.*

Vraag 7: Moet naar de mening van Vastgoed Belang ook voor een eventuele daling van de marktwaarde in verhuurde staat van een woning als gevolg van toetreding tot de regeling worden gecompenseerd.

Antwoord: *Vastgoed Belang is van mening dat in alle gevallen het directe economisch nadeel dat woningbeleggers lijden als gevolg van toetreding tot de regeling behoort te worden gecompenseerd. Zoals hierboven bij de beantwoording van vraag 2 aangegeven omvat het directe economische nadeel het verschil tussen de reguleringshuur en de voor die woning vastgestelde markthuur. Vastgoed-economisch onderzoek laat zien dat verlaging van de contract-huur ten opzichte van de markthuur van een woning vaak ook de marktwaarde in verhuurde staat van die woning doet dalen. Deze waardevermindering maakt naar de mening van Vastgoed Belang geen deel uit van het directe economische nadeel van beleggers. De reden hiervoor is dat deelname aan de regeling tijdelijk van aard is én de markthuur na afloop van deelname wordt hersteld. Als gevolg daarvan is de daling van de marktwaarde in verhuurde staat ook tijdelijk van aard; de marktwaarde zal zich herstellen zodra de markthuur is hersteld. Dit laat ook het belang zien van vrijwillige deelname door woningbeleggers aan de regeling; woningbeleggers die zich niet kunnen veroorloven om deel te nemen aan de regeling hebben de vrijheid om dat niet te doen. Redenen om niet aan de regeling deel te nemen zijn bijvoorbeeld financierings-technische redenen of een voorgenomen verkoop van de woningportefeuille binnen de voor deelname aan de regeling gestelde minimum-termijn; in deze situaties zal een woningbelegger gehouden zijn een tijdelijke daling van de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van vrijwillige deelname aan de regeling uit de weg te gaan. Het vrijwillige karakter van de regeling biedt woningbeleggers de mogelijkheid dat zij overwegingen van portefeuille- en financieringsmanagement kunnen meewegen bij de beslissing om al dan niet deel te nemen aan de regeling.*