



Regulering huursegment Utrecht 2022

Amsterdam School of Real Estate

‘Het scharnierpunt’ op de
Utrechtse woningmarkt

Auteur: Xander van den Bergen
Contact: Xandervandenbergen@gmail.com
Begeleider: Dhr. Marquard
Versie: 3.0: 10-08-2022

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie 'Regulering huursegment Utrecht 2022'. Deze scriptie is geschreven ter afronding van de Master of Science of Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Een studie waarin ik mij verder heb kunnen ontwikkelen en mijn vastgoednetwerk sterk heb verbreed. Het vormt de afsluiting van een intensieve, maar voornamelijk mooie en leerzame periode. Van februari 2020 tot en met juli 2022 heb ik aan het onderzoek gewerkt en deze scriptie geschreven.

Het gebrek aan 'middenhuur' is anno 2022 een actueel onderwerp. Zo zet het huidige kabinet in op het stimuleren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van 'middenhuurwoningen'. Het scriptieonderwerp was daarmee al snel duidelijk. Een onderzoek naar de consequenties van een regulering die nog niet volledig is bekrachtigd? Niet makkelijk, wel interessant. Dit maakte de keuze voor een kwalitatief onderzoek voor de hand liggend. Mijn werkgever, a.s.r. real estate, is gevestigd in Utrecht. Dit heeft bijgedragen aan de keuze om naast nationaal ook lokaal te kijken naar de regulering voor de stad Utrecht.

Mijn werkgever ben ik dankbaar voor de geboden kans voor het volgen van de opleiding. Bij deze bedank ik mijn begeleider dhr. Marquard voor de fijne begeleiding, zijn enthousiasme en de sturing binnen het traject. Ook wil ik de respondenten bedanken voor het meewerken aan het onderzoek. Zij maken een belangrijk onderdeel uit van het kwalitatieve onderzoek. Niet in het minst dank ik het thuisfront voor de support en het geduld, waardoor ik het onderzoek heb kunnen afronden.

Xander van den Bergen
Uithoorn, 10 augustus 2022

Managementsamenvatting

Er is onderzoek gedaan naar de aanstaande regulering van het middenhuursegment en wat dit betekent voor de institutionele belegger. De aanleiding van het onderzoek zijn de actualiteiten op de vastgoedmarkt, waar door schaarste en gestegen prijzen de beschikbaarheid van een woning voor de Nederlander niet altijd even vanzelfsprekend is. In het Programma Betaalbaar Wonen laat de Rijksoverheid weten dat zij van plan is de middenhuur te gaan reguleren, zodat mensen met een middeninkomen een betaalbare woning kunnen vinden. Het gebrek aan onderzoek en de interesse in wat dit voor investeerders in het segment betekent, heeft geleid tot de onderstaande centrale vraagstelling:

In hoeverre wordt de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger beïnvloed door aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht?

In Nederland wordt de woningmarkt op nationale schaal gereguleerd door middel van het woningwaarderingssysteem. Aangezien gemeenten ook regionaal invloed uitoefenen is ervoor gekozen om ook te kijken naar de manieren waarop er in de stad Utrecht (huurprijs)regulering plaatsvindt. In het theoretisch kader van het onderzoek wordt op basis van het equilibrium, marktefficiëntie, het vastgoedmarktmodel en het vierkwadrantenmodel theoretisch beschreven hoe de woningmarkt fungeert en hoe deelmarkten met elkaar interageren. Hieruit blijkt dat de markt “inefficiënt” werkt en woningprijzen ver van een ‘random walk’ (willekeurig prijsverloop) vertonen. De interventie van de overheid in de vastgoedmarkt verstoort de werking van de equilibrium theorie, aangezien er geen sprake meer is van een zelfregulerend systeem. Om zowel de landelijke als regionale vraag in Utrecht naar middenhuur te kunnen bepalen is onderzoek gedaan naar de huidige woningvoorraad en het woningtekort in combinatie met de bevolkingsgroei. Op basis van cijfers die modelmatig zijn bepaald, wordt hiermee het tekort aan woningen in het middenhuursegment bevestigd. Het institutioneel kader gaat in op het volkshuisvestingsbeleid, waarbij blijkt uit SEO Economisch onderzoek dat de eigenwoningregulering (hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait) het eigenwoningbezit in Nederland stimuleert, maar door de negatieve bijwerkingen ongeschikt is. Hoe laten overheidsingrepen zich kenmerken op de huurmarkt? Om dit inzicht te verkrijgen is er kwalitatief onderzoek uitgevoerd onder een samengesteld expertpanel: respondenten werkzaam bij vier woningcorporaties, drie institutionele beleggers, de overheid (de gemeente Utrecht en BZK) en twee vastgoedexperts. Na het afnemen van diepte-interviews zijn er stellingen voorgelegd. Uit analyse van deze resultaten en door deze tussen de groepen te vergelijken wordt antwoord gegeven op de centrale vraagstelling. De conclusie is dat het reguleren van het middensegment, door het aantal punten in het woningwaarderingssysteem door te trekken naar 187 WWS punten (€1.000,-), een beperkte financiële impact heeft. Naar verwachting heeft het daarmee geen directe invloed op de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger, maar afhankelijk van de mate van regulering wel op het rendement. Het risicoprofiel van deze woningen wordt ook lager. Dit aangezien de prijs en kwaliteit in evenwicht zijn, het gereguleerd is door het systeem, woningen betaalbaar zijn en er voldoende vraag naar is. Het woningwaarderingssysteem doortrekken naar 232 WWS punten (€1.250,-), daar wordt de belegger wel door geraakt. Aanbevolen wordt om ook aan de aandeelhouders van institutionele beleggingsfondsen de reguleringsscenario's voor te leggen. Vervolgonderzoek bestaat uit een kwantitatief onderzoek onder woningcorporaties en institutionele beleggers nadat de regulering van het middensegment is ingevoerd. En in hoeverre de nieuwe beoogde snelle OV-verbindingen het ‘daily urban system’ van Utrecht beïnvloeden en de vraag naar woningen in en rondom Utrecht.

Inhoud

Voorwoord.....	
Managementsamenvatting	
1. Inleiding en onderzoeksopzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleemstelling.....	2
1.3 Centrale onderzoeksvraag en deelvragen	3
1.4 Doelstelling	3
1.5 Afbakening en generaliseerbaarheid	3
1.6 Leeswijzer	4
2. Theoretisch kader	5
2.1 Inleiding woningmarkt.....	5
2.1.1 Equilibrium	5
2.1.2 Marktefficiëntie.....	5
2.1.3 Theoretische werking vastgoedbeleggingsmarkt.....	5
2.1.4 Vierkwadrantenmodel	7
2.2 Nationale woningmarkt (Nederland)	7
2.2.1 Woningvoorraad	7
2.2.2 Middenhuur.....	8
2.2.3 Afname transacties in middenhuur landelijk	8
2.2.4 Huishoudensprognose	8
2.2.5 Bevolkingsgroei en toename aantal huishoudens	9
2.2.6 Woningtekort.....	10
2.3 Woningmarkt Utrecht.....	10
2.3.1 Woningvoorraad	10
2.3.2 Bevolkingsgroei	11
2.3.3 Woningtekort.....	11
2.3.4 Kwalitatieve invulling op het woningtekort regio Utrecht.....	12
2.3.5 Agglomeratie effecten	12
2.3.6 Residentiële beleggingsmarkt	12
2.4 Conclusie	17
3. Institutioneel kader.....	19
3.1 Volkshuisvestingsbeleid Nederland	19
3.1.1 Woningmarktbeleid Nederland.....	19
3.2 Regulering woningmarkt Nederland	20
3.2.1 Regulering middenhuursegment	21

3.2.2 Toevoeging woningen middensegment.....	22
3.3 Betaalbaarheid middensegment en doorstroming	22
3.3.1 Betaalbaarheid wonen	22
3.3.2 Doorstroming op de woningmarkt	24
3.4 Woningprogrammering Utrecht.....	25
3.4.1 Woningprogrammering provincie Utrecht	25
3.4.2 Ambitie gemeente Utrecht.....	26
3.4.3 Woningprogrammering gemeente Utrecht: ruimte voor middenhuur	27
3.5 Regulering woningmarkt Utrecht	28
3.5.1 Instrumentarium gemeente Utrecht.....	28
3.5.2 De ‘mixed zone’	28
3.6 Conclusie	29
4. Onderzoeksmethoden praktijkonderzoek.....	30
4.1 Onderzoeksmethodiek	30
4.2 Expertpanel.....	31
4.3 Conclusie	31
5. Interviews	32
5.1 Interviews expertgroep	32
5.2 Stellingen expertgroep	33
5.3 Thema 1. De woningmarkt	33
5.4 Thema 2. Overheidsinterventie: regulering.....	35
5.5 Thema 3. Exploitatie middenhuur	39
5.6 Thema 4. Beleggingsmarkt.....	41
5.7 Conclusie.....	43
6. Conclusie en aanbevelingen.....	45
6.1 Conclusie deelvragen.....	45
6.2 Conclusie centrale onderzoeksvraag.....	46
6.3 Discussie en reflectie, aanbevelingen en vervolgonderzoek.....	47
Bibliografie	49
Bijlage I – Regionale spreiding IVBN	55
Bijlage II – Theoretische benadering rendementseis 2021	56
Bijlage III – Grondprijzen woningbouw gemeente Utrecht.....	58
Bijlage IV – Vierkwadrantenmodel Wheaton & DiPasquale	59
Bijlage V – Stec: Gouden driehoek.....	60
Bijlage VI – Instrumentarium regulering gemeente Utrecht.....	61
Bijlage VII – Interviews	65

Interview 1 – Gemeente Utrecht <i>Senior adviseur wonen Gemeente Utrecht</i>	68
Interview 2 – Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties <i>Beleidsadviseur Wonen Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties</i>	74
Interview 3 – Woningbouwcorporatie 1 Ymere (niet-DAEB) <i>Fundmanager Yvastgoed B.V.</i>	85
Interview 4 – Woningbouwcorporatie 2 Wonen Limburg <i>Portefeuillemanager Wonen Limburg</i>	91
Interview 5 – Woningbouwcorporatie 3 Portaal <i>Programmamanager Passend Wonen Portaal</i>	98
Interview 6 – Woningbouwcorporatie 4 Mitros <i>Assetmanager Mitros</i>	108
Interview 7 – Institutionele belegger 1 BPD Woningfonds <i>Assetmanager BPD Woningfonds</i>	118
Interview 8 – Institutionele belegger 2 Syntrus Achmea Real Estate & Finance <i>Assetmanager woningbeleggingen Syntrus Achmea Real Estate</i>	126
Interview 9 – Institutionele belegger 3 Bouwinvest <i>Assetmanager Residential Fund Bouwinvest</i>	135
Interview 10 – Kadaster <i>Woningmarktexpert Kadaster</i>	143
Interview 11 – Finance Ideas <i>Algemeen directeur en senior adviseur institutionele beleggers Finance Ideas</i>	151
Bijlage VIII – Tabel vergelijking respondenten	159
Bijlage IX – Stellingen.....	163

1. Inleiding en onderzoekopzet

1.1 Aanleiding

De woningmarkt in Nederland bestaat voor 42% uit huurwoningen. Dit segment kan vervolgens worden onderverdeeld in drie huurcategorieën: de sociale huur, de middenhuur en de dure huur. Op dit moment is er een groot gebrek aan middenhuur in Nederland. Dit betreft het tekort aan huurwoningen voor burgers met een inkomen in 2022 boven de €45.014,- (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022), die door de hoogte van het inkomen niet aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook onvoldoende verdienen voor de aankoop van een koopwoning.

Landelijk gezien kenmerkt de categorie middenhuur zich in 2022 door huren vanaf de liberalisatiegrens: €763,- tot €1.000,- (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). De doelgroep voor deze categorie bestaat voornamelijk uit starters en gezinnen met een verzamelinkomen van circa €50.000,-. Deze doelgroep komt momenteel lastig aan betaalbare woonruimte en valt daarmee tussen wal en schip. Dit maakt het een landelijk probleem (Van Bockxmeer & Trappenburg, 2019).

In 2019 kondigde demissionair minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) de wettelijke 'noodknop' aan tegen excessieve huurverhogingen voor bewoners in de vrije sector. Dit zorgde voor veel weerstand en onzekerheid bij de institutionele belegger, die veelal met én voor het geld van pensioenfondsen- en levensverzekeraars investeert. Zij is daarmee voor een groot deel verantwoordelijk voor woningen in de klasse middenhuur. Wat voor invloed heeft regulering van het middensegment op het rendement van de belegger? En wanneer de overheid mogelijk overgaat tot het maximeren van de aanvangshuur in deze categorie, wat betekent dit voor het rendement van de belegger - die door strenge eisen en spelregels van gemeenten bij nieuwbouw woningprogrammering al onder druk is komen te staan?

Nederland staat voor een opgave. Binnen de vastgoedmarkt wordt er vanuit verschillende hoeken gekeken naar een oplossing, een manier waarop kan worden voldaan aan de vraag naar middenhuur. Gemeenten geven middenhuur een prominente plaats in het lokale woonbeleid. De IVBN heeft bevestigd namens de institutionele belegger dat zij kan worden gezien als een logische partner (IVBN, 2018). De snelheid en zekerheid van gemeentelijke procedures en de onderlinge samenwerking worden door de IVBN gezien als bepalende succesfactor voor extra investeringen. Particuliere beleggers en institutionele beleggers lijken zich met name te richten op woningen in de Randstad, blijkt uit de locatie van het vastgoed in eigendom, dat grotendeels is gelegen in de G4 (CBS, 2019). Aangezien de G4-steden en hun agglomeratie dusdanig van elkaar verschillen, onder andere gezien het aantal inwoners, de samenstelling van de woningmarkt en de behoefte ten opzichte van de woningvoorraad, vereist iedere stad een separaat gedetailleerd onderzoek.

Het onderzoek richt zich op de gemeente Utrecht en is hierop afgebakend. Naast de beoogde landelijke regulering van de woningmarkt, gaat het onderzoek ook in op de regionale regulering binnen Utrecht. Het prijsgebied tussen de €600,- en €1.000,- aan maandelijkse woonlasten wordt door de gemeente Utrecht in de Woonvisie omschreven als 'het scharnierpunt op de Utrechtse woningmarkt', waarop zij regie zal voeren (Gemeente Utrecht, 2019). Het stellen

van strikte voorwaarden en aanvullende regulering middels bijvoorbeeld maximale aanvangshuren in het middenhuur segment in Utrecht, zal mogelijk gevolgen hebben voor de institutionele belegger. Er wordt onderzoek gedaan naar de beoogde regulering van het vrije huursegment en de consequenties ervan. Wat betekent dit voor de samenstelling van de portefeuille en het rendement?

1.2 Probleemstelling

Investerings in nieuwe én bestaande middenhuurwoningen in Utrecht door institutionele beleggers, die vaak worden gezien als professionele lange termijn investeerders, dragen bij aan het oplossen van het tekort. In januari 2020 liet de IVBN aan de tweede kamer weten dat de inzet van een 'noodknopinstrument' contraproductief werkt en verdere regulering ertoe leidt dat leden niet langer in de woningmarkt zullen investeren (IVBN, 2020).

Met het beoogde 'noodknopinstrument' zouden gemeenten de mogelijkheid verkrijgen om aanvangshuurprijzen van nieuwe huurovereenkomsten van woningen in het geliberaliseerde huursegment te maximeren. Deze maximale aanvangshuurprijs zou in dit geval bepaald worden door een percentage te nemen van de WOZ-waarde van de betreffende woning, ook wel omschreven als het 'huurprijsplafond'. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gaf onderzoeksbureau SEO Economisch Onderzoek de opdracht om onderzoek te doen naar prijsregulering in de vrije huursector. Hieruit blijkt dat er een risico bestaat dat de introductie van een knellend huurprijsplafond - de nieuwbouw van middenhuurwoningen relatief minder aantrekkelijk maakt én dat verhuurders mogelijk terughoudender kunnen zijn met het doorvoeren van woningverbetering en het verduurzamen van woningen, wanneer dit niet direct resulteert in een hogere WOZ-waarde (en daarmee een hoger huurprijsplafond). Ook is er bij de noodknop geen inkomenstoets, met als gevolg dat niet kan worden gegarandeerd dat de huishoudens die een middenhuur betalen ook daadwerkelijk de huishoudens zijn met een middeninkomen. Gaat dit mogelijk resulteren in scheefwonen (Hof, Rougoor, & Belt, 2019)?

De IVBN heeft namens de institutionele belegger duidelijk gemaakt dat de inzet van een 'noodknopinstrument' niet wenselijk is. Wanneer deze dreigende regulering wordt doorgevoerd, kan dit ertoe leiden dat vastgoed binnen de portefeuille van de institutionele belegger bij wederverhuur verplicht onder een bepaald huursegment valt. Dit heeft invloed op de maximale huren die kunnen worden gevraagd. Heeft dit een negatief effect op de waarde van het vastgoed? En gaat dit mogelijk de portefeuillesamenstelling van de institutionele belegger beïnvloeden en leidt dit tot wijzigingen in het investeringsbeleid?

Reële aanvangshuren en redelijke jaarlijkse huurverhogingen, met daarnaast het aangeboden Middenhuurakkoord, zouden voldoende moeten zijn om verdere regulering van het middenhuursegment in Utrecht te voorkomen. Eerder heeft de gemeente Utrecht al met behulp van Actieplan middenhuur afspraken gemaakt over de prijs en kwaliteit van middenhuurwoningen. Daar waar Den Haag in juli 2019 al de spreekwoordelijke noodknop heeft ingedrukt door middel van het instellen van een huisvestingsvergunning voor het middenhuursegment, is dit bij Utrecht (nog) niet het geval. Wanneer de gemeente Utrecht kiest voor een vergelijkbare aanpak, draagt dit dan bij aan een goede toewijzing van huurder of gaat dit tegelijkertijd ook leiden tot een rem op nieuwe investeringen door institutionele beleggers? Er bestaat een risico dat er op middellange termijn onvoldoende wordt bijgebouwd, om te kunnen voldoen aan de vraag naar betaalbare huren met een middeninkomen. Bij deze situatie

zorgt aanvullende regulering mogelijk niet voor het gewenste effect: het toevoegen van middenhuurwoningen.

1.3 Centrale onderzoeksvraag en deelvragen

De hierboven omschreven probleemstelling leidt tot de onderstaande beoordelende centrale onderzoeksvraag:

“In hoeverre wordt de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger beïnvloed door aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht?”

De deelvragen in het onderzoek zijn gecategoriseerd naar theorie, praktijk en analyse.

Theorie: Middenhuursegment Utrecht

1. Hoe is de huidige woningvoorraad in Utrecht opgebouwd?
2. Waaruit bestaat de vraag naar woningen in het Utrechtse vrije sector huursegment?
3. Op wat voor manier vindt er huurprijsregulering plaats m.b.t. Utrecht?

Praktijk: De Institutionele belegger

4. Wat betekent regulering van het vrije sector huursegment voor de institutionele belegger?

Analyse: De Institutionele belegger

5. Kan inzichtelijk worden gemaakt wat voor invloed regulering van het vrije sector huursegment heeft op het rendement van de institutionele belegger?
6. Leidt aanvullende regulering tot een aanpassing in de portefeuille van de institutionele belegger?

1.4 Doelstelling

Het onderzoek heeft als doel het verkrijgen van inzicht in de aanvullende regulering van het huursegment in Utrecht en in hoeverre dit effect heeft op de institutionele belegger en haar portefeuille.

1.5 Afbakening en generaliseerbaarheid

Het gebrek aan voldoende middeldure huur in Utrecht, zorgt ervoor dat de doelgroep momenteel lastig aan betaalbare woonruimte komt. Dit maakt het een maatschappelijk relevant thema. Bij het oplossen van dit probleem zijn veel verschillende actoren betrokken. Het onderzoek gaat in op de institutionele belegger. Er wordt gekeken naar in hoeverre door aanvullende regulering van het vrije sector huursegment, de portefeuillesamenstelling wordt beïnvloed, zowel de bestaande portefeuille als de toevoeging door nieuwbouw. Het onderzoek is op diverse vlakken afgebakend. Aangezien het resultaat van het onderzoek naar verwachting per stad zal verschillen, gaat het onderzoek bewust enkel in op de stad Utrecht in plaats van alle vier de G4-steden. Voor de stad Utrecht is ten aanzien van het onderzoek tot op heden nog weinig bekend.

Dhr. Arkenbout onderzocht of middeldure huur toekomst heeft in Amsterdam (Arkenbout, 2018). Er is onderzocht welke consequentie het Amsterdamse woonbeleid (het reguleren van

middenhuur) heeft op de bereidheid van de Nederlandse institutionele belegger tot investeren in middeldure huur. Er werd geconcludeerd dat het nieuwe Amsterdamse woonbeleid (juli 2017) ertoe leidt dat institutionele beleggers in Nederland niet meer in staat én bereid zijn om in middeldure huurwoningen te investeren. De oorzaak kan worden gevonden in de restricties die drukken op de beleggingswaarde van een woning. Daarnaast speelt de sterke grondwaardestijging een rol. Dit zorgt ervoor dat het interne rendement van de belegger dient te worden bijgesteld naar een voor haar onaanvaardbaar niveau. Dit omdat het dividendrendement niet langer valt uit te keren aan de aandeelhouders die vermogen hebben verstrekt aan het fonds. Institutionele beleggers zullen de scope verbreden waarbij zij kijken naar niet-gereguleerde beleggingsmogelijkheden in andere gemeentes.

Er wordt aan de ASRE gerelateerd onderzoek gedaan gericht op de steden Den Haag en Rotterdam. Deze individuele onderzoeken vormen op termijn een goede basis voor toekomstig vergelijk van deze G4 steden en dit maakt het wetenschappelijk relevant. Tijdens het onderzoek wordt rekening gehouden met dat wanneer de onderzoeksgroep (institutionele beleggers) wordt gevormd, de resultaten die hieruit volgen, zo veel mogelijk kunnen worden gegeneraliseerd. Het is hierbij van belang dat het onderzoek iets toevoegt voor het vastgoed domein, waarbij tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de intersubjectieve navolgbaarheid van het onderzoek.

1.6 Leeswijzer

Het onderzoek bestaat uit een theoretisch kader en institutioneel kader, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen nationaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de woningmarkt, onderbouwd door middel van theorie. Hoofdstuk 3 bestaat uit een omschrijving van het beleid op de woningmarkt, met aandacht voor de actoren die hierin actief zijn. In hoofdstuk 4 wordt de onderzoeksmethode van het onderzoek toegelicht en wordt de expertgroep voor het praktijkonderzoek gepresenteerd. De resultaten van dit praktijkonderzoek staan omschreven in hoofdstuk 5. Tot slot volgt hoofdstuk 6, bestaande uit een conclusie, een reflectie en een advies voor een vervolgonderzoek.

		Empirie context	
	Theorie	Nationaal	Utrecht
Theoretisch kader	▪ Equilibrium ▪ Marktefficiëntie ▪ Vastgoedmarkt-model Geltner, Miller, Clayton & Eichholtz ▪ Vierkwadranten-model Wheaton en DiPasquale	Woningmarkt Nederland ▪ <i>Woningvoorraad</i> ▪ <i>Huishoudensprognose</i> ▪ <i>Bevolkingsgroei</i> ▪ <i>Woningtekort</i>	Woningmarkt Utrecht ▪ <i>Woningvoorraad</i> ▪ <i>Bevolkingsgroei</i> ▪ <i>Woningtekort</i> ▪ <i>Agglomeratie effecten</i> ▪ <i>Residentiële beleggingsmarkt</i>
Institutioneel kader	▪ Woningmarkt-beleid ▪ Wetgeving ▪ Actoren woningmarkt	Volkshuisvestingsbeleid Nederland ▪ <i>Woningmarktbeleid</i> ▪ <i>Regulering woningmarkt</i> ▪ <i>Middensegment</i> ▪ <i>Betaalbaarheid</i> ▪ <i>Doorstroming op de woningmarkt</i>	Woning-programmering Utrecht ▪ <i>Woningprogramma</i> ▪ <i>Regulering</i> ▪ <i>Instrumentarium gemeente</i>

Figuur 1 tabel leeswijzer

2. Theoretisch kader

In hoofdstuk 2, het theoretisch kader, worden de algemene kenmerken van de woningmarkt in Nederland omschreven op basis van theorie. Nadat inzicht is verkregen in het functioneren van deze markt, wordt er gekeken naar de woningmarkt op nationaal niveau. Vervolgens wordt er een vertaalslag gemaakt naar de woningmarkt in Utrecht. Hierbij gaat extra aandacht uit naar het middensegment en de mate van (huurprijs)regulering.

2.1 Inleiding woningmarkt

Overheidsinterventie vindt al geruime tijd plaats op de woningmarkt in Nederland. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de situatie waarin we ons vandaag de dag met de huidige woningmarkt verkeren (Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, 2010). Eerst wordt er gekeken naar de theorieën die fundamenteel zijn voor de werking van de woningmarkt.

2.1.1 Equilibrium

De Neoklassieke theorie stelt dat de prijzen van zowel producten (waaronder vastgoed) als productiefactoren, worden bepaald door de neiging naar een natuurlijk evenwicht tussen vraag en aanbod (Petri, 2004). Deze basis gaat uit van een vrije ongereguleerde markt, waar kopers en verkopers gezamenlijk het resultaat bepalen. De markt vormt daarmee een natuurlijk evenwicht, een equilibrium. Deze theorie gaat uit van de veronderstelling dat er geen sprake is van een marktmacht, zoals de overheid die intervenueert in de vastgoedmarkt. Overheidsinterventie verstoort namelijk de werking van de theorie, waaruit duidelijk wordt dat deze basistheorie niet (langer) van toepassing is op de woningmarkt, de markt is immers geen zelfregulerend systeem, die zelf zorgt voor een evenwicht in vraag en aanbod.

2.1.2 Marktefficiëntie

De efficiënte markthypothese is de theorie dat de prijzen van 'effecten' - of in dit geval residentieel vastgoed - alle huidige beschikbare informatie vertaalt naar de economische waarde. Een markt waarbij prijzen alle beschikbare informatie reflecteren, kunnen als efficiënt worden beschouwd. Het concept van marktefficiëntie is voor vastgoedbeleggers op de woningmarkt van belang aangezien het dient als een richtlijn voor verwachtingen ten aanzien van de potentieel profitabele beleggingen. Daarnaast heeft het invloed op de waarschijnlijkheid dat een belegger de markt kan verslaan en het limiet van de voorspelbaarheid binnen de kapitaalmarkt. Als de theorie correct is, is het onmogelijk voor een speculant, bijvoorbeeld een vastgoedbelegger, om constant de markt te verslaan. Dit veronderstelt dat er geen enkele belegger over een vorm van informatievoordeel beschikt (Elton, Gruber, Brown, & Goetzmann, 2014). Uit diverse onderzoeken blijkt echter dat de koopwoningmarkt "inefficiënt werkt". Deze inefficiëntie is in diverse studies aangetoond, waaruit uit observatie blijkt dat woningprijzen ver van een 'random walk' (willekeurig prijsverloop) vertonen (DiPasquale & Wheaton, 1990).

2.1.3 Theoretische werking vastgoedbeleggingsmarkt

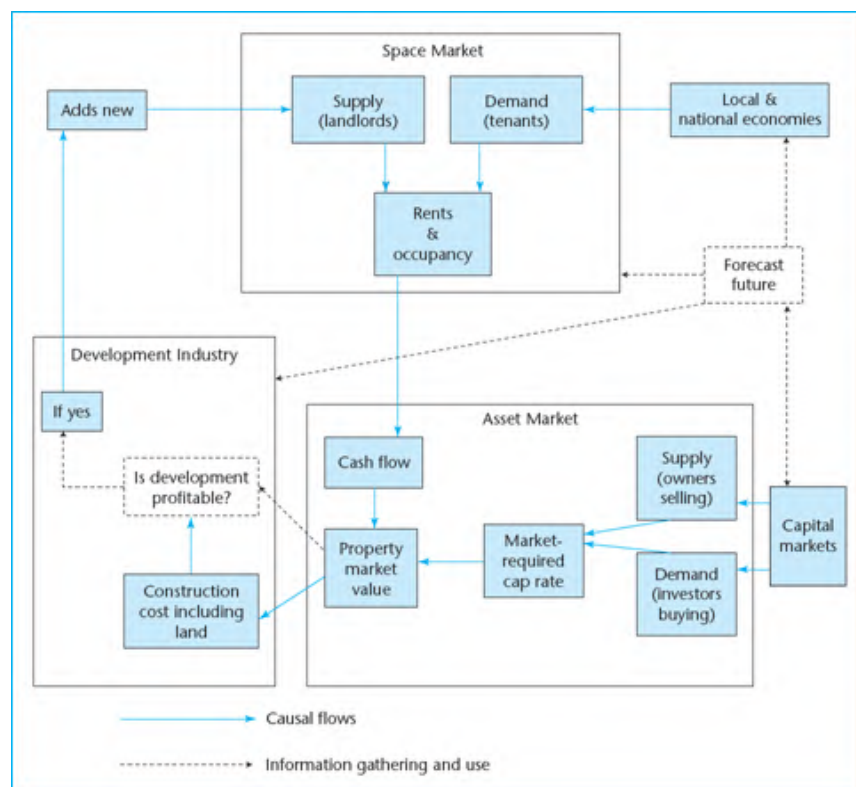
De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt kan doorgaans worden onderverdeeld in een aantal segmenten, die individueel beschikken over eigen kenmerken, qua gebruik, de gebruikers, het rendement en de bijbehorende risico's.

De vastgoedbeleggingsmarkt bestaat uit meerdere segmenten, zoals winkels, kantoren, woningen en bedrijfsruimten. Dit onderzoek gaat enkel in op 'woningen', die onderdeel uitmaken van het residentiële segment. Dit segment bestaat uit gebouwen gericht op het gebruik voor langetermijnbewoning door huishoudens, waarin onderscheid kan worden gemaakt naar eengezinswoningen, appartementen en zorgcomplexen (Berkhout & Zwart, 2018). In Nederland is de vastgoedmarkt opgebouwd uit drie verschillende deelmakten; een ruimte markt (Space Market), een activa markt (Asset Market) en een ontwikkeling markt (Development Industry).

De ruimte markt bestaat uit de interactie tussen de gebruikersvraag en het aanbod binnen de bestaande voorraad. Deze interactie is bepalend voor de ontwikkeling van (markt)huren en de bezettingsgraad van vastgoed. Onderliggend aan de vraagzijde van de ruimte markt zijn er de nationale en lokale macro-economieën en internationale kapitaalmarkten. Deze zijn bepalend voor de vraag naar de specifieke hoeveelheden aan fysieke ruimte en de onderverdeling van het type vastgoed, waarbij de kosten/huur van het vastgoed in acht worden genomen.

Bepalend voor de toekomstige hoeveelheid aan fysieke ruimte aan de vraagzijde zijn zowel de activiteiten in het verleden als de huidige activiteiten van de ontwikkelmarkt. In het kader van de activa markt wordt zichtbaar dat de ruimte markt de huidige operationele cashflows genereert, geproduceerd door de 'real estate assets' die het fundament zijn in de activa markt. Deze cashflows hebben een wisselwerking op de door investeerders vereiste rendementen (cap rates), om de huidige vastgoedmarktwaarden op de activamarkt te bepalen.

De activamarkt bestaat uit investeerders die vastgoed aankopen of vastgoed verkopen. Aangezien investeerders veelal actief zijn binnen bredere kapitaalmarkten, wordt het risico en rendement dat een investering in vastgoed met zich meebrengt afgewogen tegen overige investeringen in de kapitaalmarkt. Dit bepaalt de huidige vereiste rendementen (market cap rates) die investeerders zoals institutionele beleggers eisen voor vastgoed deals (Geltner, G. Miller, Clayton, & Eichholtz, 2014). De samenhang tussen deze deelmakten is schematisch weergegeven



Figuur 2 Systeem dynamisch model vastgoedmarkt

in bovenstaand systeem dynamisch model (Geltner, Miller, Clayton, & Eichholtz, Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2014).

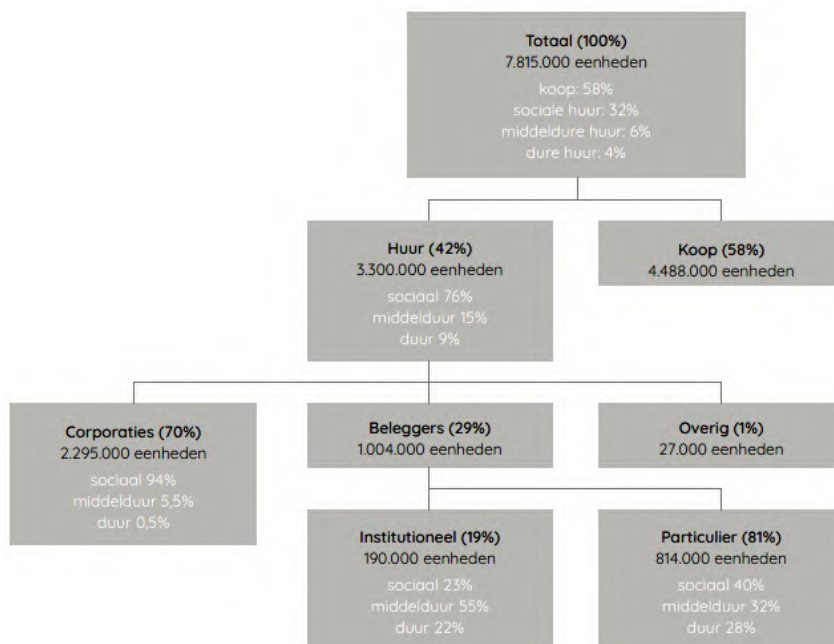
2.1.4 Vierkwadrantenmodel

Nu we inzicht hebben verkregen in de manier waarop de vastgoedbeleggingsmarkt is opgebouwd, wordt er gekeken naar de verdere analyse van vastgoedmarkten. Het vierkwadranten-model van Wheaton en DiPasquale (1996) biedt een gedegen framework voor het analyseren van vastgoedmarkten, waarbij de krachten die de vastgoedmarkt beïnvloeden door middel van vier kwadranten in kaart worden gebracht. Er wordt uitgegaan van eerder omschreven submarkten: de verhuurmarkt, de beleggersmarkt en de nieuwbouwmarkt. Het model, zoals tevens opgenomen in Bijlage IV – Vierkwadrantenmodel Wheaton & DiPasquale, maakt inzichtelijk op wat voor manier deze krachten en markten met elkaar interageren. Er ontstaat een modelmatige situatie, waarbij vraag en aanbod een evenwicht vormen. Met behulp van dit model kan theoretisch worden beredeneerd hoe macro-economische ontwikkelingen invloed uitoefenen op de Nederlandse woningmarkt (DiPasquale & Wheaton, 1990). Een verschuiving van huurprijzen binnen de huurmarkt (property market) werken door in de rendementen op de beleggersmarkt (asset market: valuation). Dit zorgt voor extra ontwikkeling op de bouwmarkt (asset market: construction) inclusief prijsstijging. Deze bouwproductie werkt op haar beurt door in de voorraadmarkt. De huurmarkt vormt het vertrekpunt in het model. De bruikbaarheid van het model in de praktijk is beperkt. Zo zal een aanpassing van de voorraad in kwadrant 3 in de praktijk een langere constructietijd laten zien, waardoor er tijdelijk geen evenwicht bestaat. Daarnaast wordt er uitgegaan van een markt waarbij informatie voor iedereen beschikbaar is en er rationeel wordt gehandeld; de neoklassieke denkwijze. Ook gaat het model (door de generaliseerbaarheid) voorbij aan het feit dat bepaalde vastgoedobjecten uniek zijn (Hogerwerf, 2022).

2.2 Nationale woningmarkt (Nederland)

2.2.1 Woningvoorraad

Nederland onderscheidt zich met de huidige huurmarkt ten opzichte van andere landen in West-Europa. Dit door de uitgebreide huurregulering, een aanzienlijke sociale huursector en de rol die woningcorporaties hebben voor de huisvesting van het volk. In totaal bestaat 42% van de woningmarkt uit huurwoningen, die binnen deze categorie kunnen worden onderverdeeld naar sociale huur, middeldure huur en dure huur. De



Figuur 3 Woningmarkt

resterende 58% woningen op de woningmarkt bestaan uit koopwoningen (Capital Value B.V., 2020). De huurwoningen zijn met 70% grotendeels in eigendom van woningcorporaties, die het bezit hoofdzakelijk sociaal verhuren. Het resterende deel is nagenoeg volledig in eigendom van beleggers, waarbij onderscheid kan worden gemaakt naar particuliere beleggers (81%) en institutionele beleggers (19%) (Capital Value B.V., 2020).

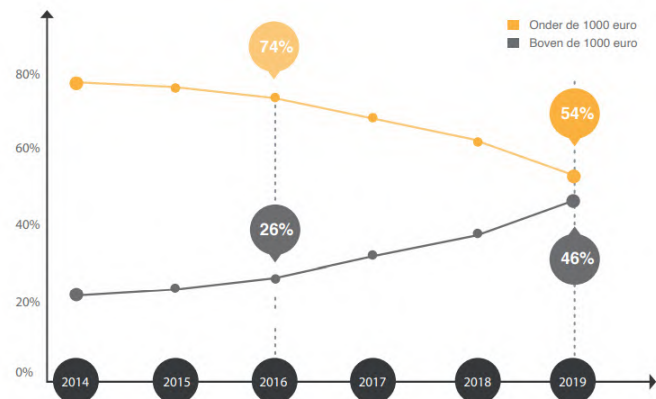
2.2.2 Middenhuur

In de vorige alinea is de onderverdeling van de woningvoorraad omschreven. De categorie middenhuur maakt onderdeel uit van de huurmarkt. Nederland telt ongeveer 469.000 middenhuurwoningen (2021). Naar verwachting is er tot 2024 behoefte aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen, waarbij een brede bandbreedte wordt gehanteerd van 60.000 tot 200.000 woningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021). Deze bandbreedte voor de toekomstige landelijke extra behoefte aan middenwoningen is eerder in kaart gebracht middels een onderzoek gericht op de verhuisbehoeften naar vrije sectorhuurwoningen in combinatie met cijfers van de NVM en het onderzoeksbureau ABF (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

Er is momenteel duidelijk behoefte aan middenhuurwoningen. Wanneer we terugkijken naar 2012, dan waren er in Nederland amper 273.000 middenhuurwoningen. De stijging van het aantal middenhuurwoningen over de afgelopen jaren is met name te danken aan de particuliere verhuurders en institutionele beleggers, die ruim 116.000 woningen in dit segment hebben weten te realiseren. Dit is meer dan het dubbele ten opzichte van de corporaties, die met 44.000 woningen slechts een klein aandeel hebben gerealiseerd.

2.2.3 Afname transacties in middenhuur landelijk

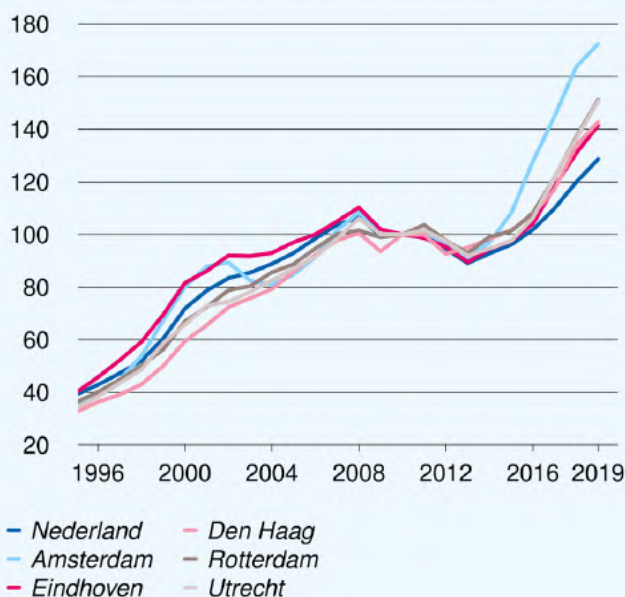
Over de afgelopen jaren is er een neergaande trend waarneembaar in het aandeel huurtransacties in het middensegment. In 2014 lag het aandeel huurtransacties onder de €1.000,- op bijna 80%. In 2019 was dit aandeel nog slechts circa 50% (NVM, 2019). Het aandeel huurtransacties in de middenhuurcategorie krimpt.



Figuur 4 Middenhuur 2014 - 2019

Stedelijke prijsontwikkelingen

De gemiddelde koopprijs in de vijf grote steden (indexjaar 2015)



Figuur 5 Stedelijke prijsontwikkelingen 1996 - 2019

2.2.4 Huishoudensprognose

Nu bekend is waar de nationale woningvoorraad in Nederland uit bestaat, kijken we naar de gebruikers: de huishoudens.

Het CPB heeft in 2021 een onderzoek gepubliceerd waarin zij voor KIRE (Kennisunit Infrastructuur en Ruimtelijke Economie) wetenschappelijk inzicht heeft verkregen in de manier waarop stedelijk bouwen invloed uitoefent op de waardering van woningen en in hoeverre agglomeratievoordelen hierin een rol spelen.

Een combinatie van de huishoudensgroei en de toename van huishoudinkomens hebben de afgelopen jaren geleid tot stijgende woningprijzen. Doordat Nederland een patroon van verstedelijking kent, zorgde dit ervoor dat de druk op de woningmarkt in stedelijk gebied sterker is dan elders in het land, waarbij binnen de vijf grote steden in Nederland Utrecht de afgelopen vijf jaar na Amsterdam de sterkste groei heeft laten zien.

Na de financiële crisis over de periode 2013 tot en met 2019 is de betaalbaarheid van koopwoningen afgenomen, dit door de relatief hoge gemiddelde jaarlijkse prijsontwikkeling van koopwoningen (7,4%) tegenover een matige gemiddelde inflatie (1,3%) en een gemiddelde bbp-groei (3,8%).

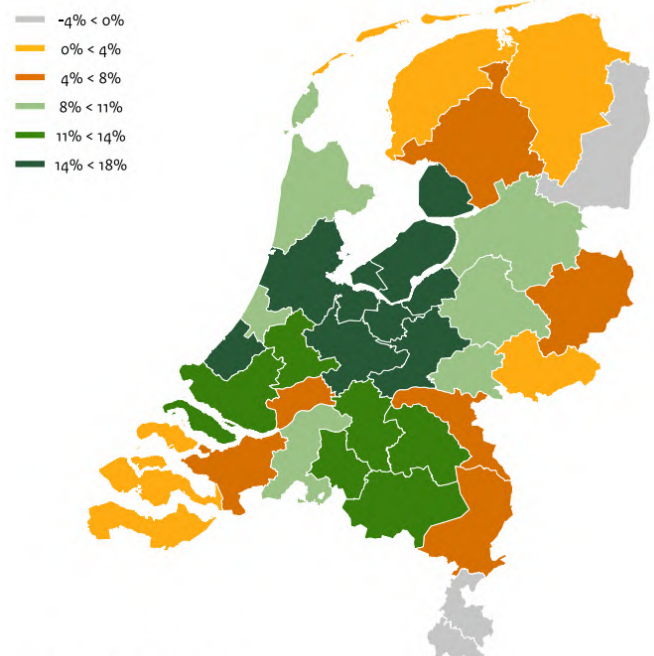
Ook de sociale huurmarkt is zeer krap (CPB, 2021). Het tekort aan woningen gecombineerd met de economische groei en de daling van de rente heeft ervoor gezorgd dat de prijzen van koopwoningen sinds het dieptepunt in 2013 in 2022 inmiddels bijna zijn verdubbeld.

Een sterke daling van de hypotheekrente van 5% naar 1,5% (eind 2021) zorgde voor een toename in de maximale leencapaciteit voor de consument van 15%. Ook steeg het bruto-inkomen van gemiddeld 10% tot 15% vanaf 2013 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). Deze factoren hebben bijgedragen aan de relatief gezien grote prijsontwikkeling sinds de crisis. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de bevolkingsgroei.

2.2.5 Bevolkingsgroei en toename aantal huishoudens

Uit het rapportage Verkenning Bevolking 2050 blijkt dat er door NIDI en het CBS middels acht varianten van de bevolking inzicht is verkregen in hoe de bevolkingssamenstelling er in 2050 uit zou kunnen zien. Uit het onderzoek blijkt dat het aandeel ouderen in 2050 aanzienlijk hoger is, het aandeel bevolking met een werkzame leeftijd lager is en de bevolking met een migratieachtergrond groter is. Ook zal de bevolking in zijn algemeen naar alle waarschijnlijkheid groter zijn dan nu. Het wordt drukker, grijzer en meer divers, waarbij het aantal huishoudens procentueel meer groeit (met name over de komende 10 jaar) dan de bevolking.

Er wordt verwacht dat tot aan 2035 het aantal huishoudens het meeste zal groeien in de gebieden Amsterdam, Ede en Den Haag (17%). Hierna volgen Utrecht en Amersfoort (respectievelijk 16% en 14%). Enkel in Zuid-Limburg en Emmen wordt er een krimp in het aantal huishoudens verwacht (respectievelijk -3,5% en -1,5%). Dit betekent dat Utrecht in de top 5 staat qua groei in aantal huishoudens. Wat deze verwachte bevolkingsgroei betekent in relatie tot de woningvoorraad, wordt hierna duidelijk.



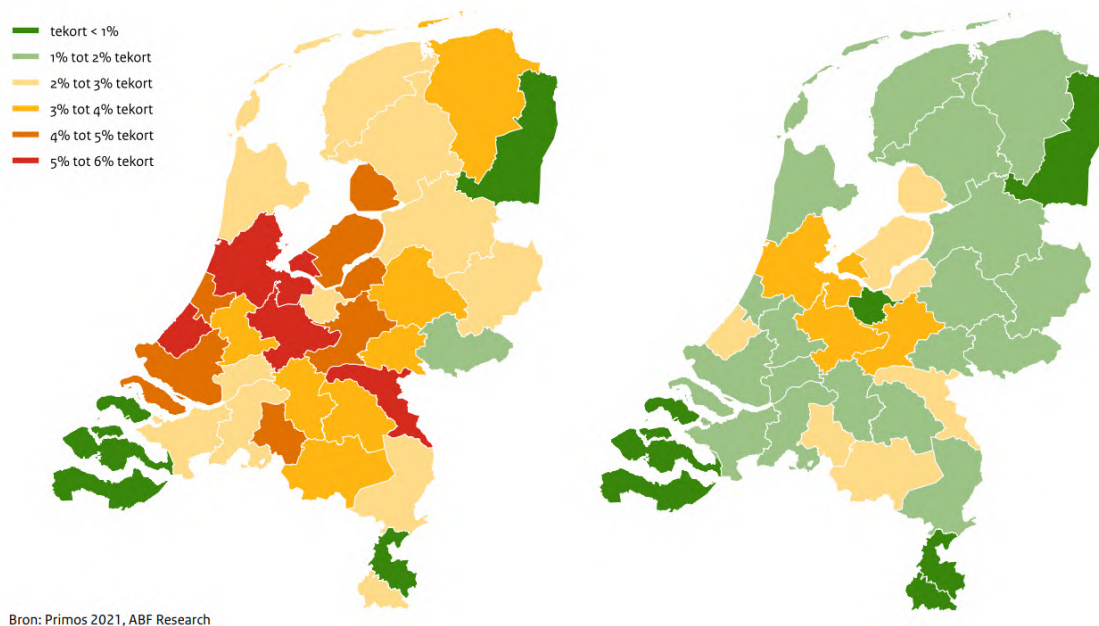
Bron: Primos 2021, ABF Research

Figuur 6 Toename aantal huishoudens Nederland

2.2.6 Woningtekort

Indien Nederland tegemoet wenst te komen aan de woningbehoefte die is ontstaan door het groeiende aantal huishoudens en wanneer het woningtekort wordt gereduceerd naar 2% in 2035, dan zou de netto woningvoorraad met 989.000 woningen (exclusief sloop en onttrekking) moeten worden uitgebreid. Het huidige tekort wordt geschat op 279.000 woningen (3,5%). Uit het jaarrapportage 2021 blijkt dat de provincie Utrecht goed is voor 28.500 (10,2%) woningen in de huidige netto bouwopgave.

In 2021 en 2022 diende er rekening te worden gehouden met een lagere woningproductie door de stikstofproblematiek en de COVID-19 pandemie. Verwacht wordt dat vanaf 2023 er ruimte is voor een sterk toenemende woningproductie, voor een deel te wijten aan het inhaaleffect en voor een deel bestaat deze verwachting uit toegenomen plancapaciteit en wijzigingen in het gestelde overheidsbeleid. Statisch gezien loopt het woningtekort tot 2024 verder op, aangezien de verwachting van een toename in woningproductie na 2023 pas later tot uiting komt in opgeleverde woningen. Net als bij de bevolkingsgroei geldt voor het woningtekort dat er ook regionale verschillen zijn en er een breedte is van een tekort van <1 % tot 5% - 6%. De regio Utrecht kleurt donkerrood met een huidig tekort van 5% tot 6%. Zie onderstaand een grafiek van het woningtekort als percentage van de woningvoorraad.



Figuur 7 Statistisch woningtekort als percentage van de woningvoorraad in 2024 (links) en 2035 (rechts)

2.3 Woningmarkt Utrecht

2.3.1 Woningvoorraad

Nu er kennis is verkregen van de bevolkingsgroei, de toename in het aantal huishoudens en de gewenste woningvoorraad, wordt de huidige woningvoorraad in Utrecht in beeld gebracht. De woningvoorraad van de stad Utrecht bestaat in 2022 uit 162.450 woningen, met een gemiddelde oppervlakte van 97 m². Op basis van de meest recente cijfers (2022) kan deze woningvoorraad qua eigendom worden onderverdeeld naar 45% koop, 30% woningcorporatiebezit en 23% particuliere verhuur (resterende 2% onbekend).

De meest recente cijfers uit 2021 laten zien dat de huurprijsklasse als onderdeel van de totale woningvoorraad inclusief koopwoningen kan worden verdeeld naar 36% sociale huur (<€752,-), 11% middenhuur en 4% dure huur (>€1.004,-) (Gemeente Utrecht, 2022).

Middels het CPB-woningmarktmodel toont het CPB hoe de woningvoorraad, de huurprijzen, de woning transactieprijzen en de prijzen van nieuwbouwwoningen inclusief productie in verhouding staan tot elkaar. Deze factoren zijn bepalend voor het marktevenwicht. De basis van het model is te herleiden naar het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale (1996), waarbij de vier kwadranten de verschillende deelmarkten onderscheiden, met daarin de actoren die actief zijn (CPB, 2016).

2.3.2 Bevolkingsgroei

Op basis van de cijfers (2022) van ABF Research, die jaarlijks in opdracht van het Ministerie van BZK een Primos-prognose op nationaal, regionaal, lokaal en benedenlokaal schaalniveau opstelt, wordt inzichtelijk wat de prognose is van het aantal inwoners en huishoudens, de woningvoorraad en de woningbehoefte uitgedrukt in cijfers. Naar verwachting zal er in de gemeente Utrecht over de periode van 2022 tot aan 2050 een totale bevolkingsgroei zijn van 31,9%. Deze verwachte procentuele groei ligt aanzienlijk hoger dan de beoogde bevolkingsgroei in Nederland: 11,6% over dezelfde periode (ABF Research, 2022). Hoe dit in verhouding staat tot de provinciale behoefte aan middenhuur blijkt uit de volgende paragraaf.

2.3.3 Woningtekort

Ook de provincie Utrecht kampt net als landelijk met een groot tekort aan vrijesector huurwoningen, met name in het middenhuursegment. Door middel van een samenwerking tussen diverse partijen, waaronder beleggers, corporaties, ontwikkelaars, gemeenten en de provincie, is in februari 2019 het 'Utrechtse Biedboek Middenhuur' tot stand gekomen. Dit biedboek fungeert als een afsprakenkader voor de realisatie van middenhuurwoningen in de provincie Utrecht.

In de Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 heeft de provincie een tekort van 7.000 middenhuurwoningen gesignaleerd. De gedachte achter het opgestelde biedboek is het bieden van een startpunt voor een continue samenwerking tussen de aangesloten partijen, het vormen van een open organisch platform met als doel het verruimen van het aanbod middenhuurwoningen (Stecgroep, 2019). Na een jaar blijkt dat het 'Utrechtse Biedboek Middenhuur' in 2019 concreet 540 nieuwe middenhuurwoningen heeft opgeleverd. Tegelijkertijd zijn vijftien projecten gestart met in totaal 810 nieuwe middenhuurwoningen (Stecgroep, 2020).

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) is een samenwerkingsverband tussen twintig woningcorporaties, die actief zijn in zestien gemeenten gelegen in Utrecht. Volgens het platform bedroeg de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen voor starters en doorstromers 10,1 jaar. Dit is de wachttijd voordat geïnteresseerden in aanmerking kwamen voor een woning. De voornaamste reden van de lange duur is dat ondanks de vraag er slechts een beperkt aantal nieuwe sociale huurwoningen wordt bijgebouwd (RWU, 2020).

2.3.4 Kwalitatieve invulling op het woningtekort regio Utrecht

Om goed te kunnen anticiperen op de toekomstige woningbouwopgave is het belangrijk dat inzichtelijk is waaruit de (regionale) kwantitatieve opgave bestaat en aan welk soort woningen behoefte is. Dit inzicht kan worden verkregen middels modelmatige woningmarktsimulaties waarin rekening wordt gehouden met het proces van verhuizen, de voorkeuren die de bevolking heeft ten aanzien van wonen, ontwikkelingen in demografie, het huurprijsbeleid dat wordt gevoerd en de financiële mogelijkheden waarover Nederlanders beschikken. Om rekening te houden met de onzekerheden in toekomstige ontwikkelingen, worden er verschillende scenario's doorerekend - waarbij variatie wordt toegepast in de verschillende componenten, zoals bijvoorbeeld een bijstelling van de economische groei, een verminderde bevolkingsgroei, een daling van inkomens en een terugloop in de woningbehoefte (nidi, 2021).

2.3.5 Agglomeratie effecten

Een stad zoals Utrecht zorgt ervoor dat veel markten met elkaar worden verbonden. Bij een bloeiende stadsregionale economie worden werkzoekenden vanaf buiten de stad aangetrokken die de stadsregionale woningmarkt aanjagen. Wanneer de woningmarkt in een stad zich uitbreidt, zorgt dit voor meer bewoners, een uitbreiding van de bevolking van de stad die op haar beurt ervoor zorgt dat de voorzieningenmarkt wordt aangejaagd. Een hoog niveau van voorzieningen zorgt ervoor dat zowel bedrijven als mensen zich graag vestigen in de stad, het kan worden gezien als een samenhangend marktsysteem. Dit systeem wordt omschreven als een Daily Urban System (Tordoir, Poorthuis, & Renooy, 2015).

Voor de stad Utrecht geldt dat deze zich bevindt in het stedelijk U10 netwerk, een netwerk dat kan worden gezien als een Daily Urban System. De regio Utrecht biedt werkgelegenheid, een duurzame leefomgeving en een innovatieve economie. Het U10 netwerk bestaat uit een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten: Utrecht, De Bilt, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Bunnik, Houten, Vijfheerenlanden, Nieuwegein, IJsselstein, Woerden en Stichtse Vecht. Deze gemeenten hebben een (bestuurlijke) samenwerking en varen een gemeenschappelijke koers ten aanzien van maatschappelijke opgaven die gemeentegrens-overstijgend zijn (U10, 2022).

2.3.6 Residentiële beleggingsmarkt

De Nederlandse residentiële beleggingsmarkt is ook internationaal gezien een veilige categorie om in te beleggen. Nederland wordt drukker, grijzer en gemengder en door de toename in het aantal huishoudens en de structureel te lage bouw van nieuwe woningen is het op dit moment niet haalbaar om het woningtekort in te vullen. Aangezien op korte termijn de schaarste verder zal oplopen, is het leegstandsrisico zeer laag, met als resultaat dat Nederlandse woningen worden gezien als een veilige beleggingscategorie.

De coronacrisis brengt onzekerheden met zich mee voor de woningmarkt, waarbij met name de duurdere segmenten hinder ondervinden. De overige segmenten (inclusief middenhuur) profiteren van het woningtekort. De schaarste van woningen als beleggingsproduct en de interesse van beleggers, zorgen waarschijnlijk op de lange termijn voor stijgende prijzen. In de grote steden in Nederland - waaronder Utrecht - bestaat er voor een brede groep middeninkomens een tekort aan betaalbare woningen, waardoor institutionele partijen steeds meer in middenhuurwoningen wensen te investeren. Ook in economisch mindere tijden kent deze beleggingscategorie een structurele vraag en een laag verhuurrisico (Syntrus Achmea real estate & finance, 2020).

Institutionele beleggers

Op de residentiële markt opereren diverse vastgoedbeleggers, waarbij specifiek onderscheid kan worden gemaakt tussen institutionele en particuliere beleggers. De institutionele beleggers investeren namens een (uitvoerings)instantie in vastgoed, waarbij het merendeel belegt met relatief veel eigen middelen en weinig of geen vreemd vermogen. Dit betekent lage renterisico's en laag rendement op het eigen vermogen. Vastgoed maakt onderdeel uit van diverse investeringen en is relatief klein. In de praktijk is de betrokkenheid beperkt, in tegenstelling tot de particuliere belegger. Particuliere beleggers bestaan zowel uit individuen als particuliere organisaties. De betrokkenheid bij vastgoedinvesteringen is sterk, waarbij veelal lokaal of regionaal wordt geïnvesteerd. Doordat er meer met vreemd vermogen wordt geïnvesteerd, leidt dit tot hogere rendementen op eigen vermogen. Maar ook een hoger risicoprofiel, voor zowel de belegger als de vastgoedfinancier (Berkhout & Zwart, 2018). In deze scriptie wordt nader ingegaan op de slagkracht van de institutionele belegger op het middenhuursegment.

De IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, is in 1995 opgericht en behartigt de gedeelde belangen van de circa 31 leden (per januari 2021). Hieronder vallen banken, pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, vastgoedfondsen (wel en niet beursgenoteerd) en vastgoedondernemingen. De leden bezitten voor circa 50 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en voor 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Deze leden beheren grote vastgoedportefeuilles voor institutionele beleggers. Professionaliteit, transparantie en integriteit staan centraal, met de focus op lange termijn exploitatie van onroerend goed (IVBN, 2021). De regionale spreiding van het vastgoedbezit van de IVBN-leden is opgenomen in Bijlage I - Regionale spreiding IVBN.

Rendementseisen

Alhoewel er verschillende typen beleggers zijn, geldt in de basis voor iedere belegger hetzelfde principe waarbij zij vermogen investeert in vastgoed om middels de kasstromen van het vastgoed tijdens de exploitatieperiode rendement te realiseren. De eisen die zij stelt aan het te realiseren rendement zijn van verschillende factoren afhankelijk, waarbij in ieder geval onderscheid kan worden gemaakt naar:

- de vastgoedbestemming;
- de vermogensstructuur (de verhouding tussen het vreemd en eigen vermogen);
- de doelstellingen die de belegger heeft gesteld;
- het risico van de investering en de risicospreiding.

Daarnaast speelt de mogelijke alternatieve aanwending van het vermogen een belangrijke rol, aangezien er naast vastgoed ook kan worden geïnvesteerd in andere beleggingsvehikels zoals aandelen, aandelen in een beleggingsfonds (participaties), obligaties, valutahandel en derivaten (Vlek, Rust, Oosterhout, & Berg, 2018).

Rendement en risico

Het risico dat de institutionele belegger loopt kan worden gemeten als de fluctuatie in het rendement, uitgedrukt in de standaarddeviatie. Historische rendement reeksen laten zien dat het rendement van vastgoed gepaard gaat met een relatief beperkt risico, waarbij het rendement van vastgoed op de lange termijn kan worden gepositioneerd tussen het rendement dat wordt behaald met investeren in aandelen en obligaties. Het risico dat een belegger loopt bij het investeren in vastgoed is meestal lager dan bij investeren in aandelen en tevens lager

dan bij investeren in obligaties. Voor obligaties geldt dat de directe inkomensstroom en waardeontwikkeling van vastgoed stabiel is (Zuijlen & Driel, 2016). Op basis van de moderne portefeuille theorie (MPT) gepubliceerd door Markowitz in 1952 kan door middel van spreiding van risico over meerdere 'assets' er worden belegd tegen een lager risico. Er vindt risicoreductie plaats. Bij risico kan onderscheid worden gemaakt naar specifiek risico en markt risico. Door een beleggingsportefeuille samen te stellen uit meerdere beleggingsobjecten kan specifiek risico weg worden gediversificeerd (Markowitz, 1952). Er vindt bij de moderne portefeuille theorie een inconsistentie plaats wat betreft het lage risico, die dient te worden toegeschreven aan het 'smoothing effect'. Dit effect komt door taxaties en de frequentie ervan. Transacties uit het verleden vormen vaak de basis voor de taxateurs bij het taxeren. Pas wanneer de taxateur over voldoende 'market evidence' beschikt, zal deze de reeds opgetreden versnellingen, vertragingen of trendbreuken in de waardeontwikkeling geleidelijk meenemen in de taxaties. Dit resulteert in een vertraging en de werkelijke volatiele van de vastgoedmarkt komt onvoldoende tot uitdrukking in de taxaties, met een afgevlakte rendement reeks tot gevolg. Dit resulteert in een te laag ingeschat risico (standaarddeviatie). Wanneer daarnaast slechts een gedeelte van de portefeuille wordt gewaardeerd zoals voor de start van de IPD-index gebruikelijk was in Nederland, wordt het effect van smoothing nog verder vergroot.

Theoretisch gezien - op grond van rendementen, risico's en correlaties m.b.t. vastgoed, aandelen en obligaties zou de ideale portefeuille een onwerkelijk groot percentage direct vastgoed moeten hebben, meer dan in praktijk onder institutionele beleggers wordt aangetroffen. Het verschil tussen theorie en praktijk heeft naast het smoothing effect te maken met de illiquiditeit van vastgoed waarvoor in risico dient te worden gecompenseerd. Voor de bepaling van de ideale portefeuilleverdeling, kan het rendement van vastgoed niet zomaar met dat van aandelen en obligaties worden vergeleken. Voor een zuiver vergelijk dient het gemiddelde rendement van vastgoed met enkele basispunten te worden verlaagd en het risico worden verhoogd. Ook nadat deze correctie heeft plaatsgevonden, verdient vastgoed een substantieel aandeel in een goed gespreide beleggingsportefeuille (Zuijlen & Driel, 2016).

Vereist rendement institutionele vastgoedbeleggers

Beleggers dienen een afweging te maken tussen rendement en risico. Indien er meer risico wordt genomen, dan dient hier in theorie ook een hoger rendement tegenover te staan. In hoeverre het extra rendement opweegt tegen het nemen van extra risico, kan worden weergegeven middels de Sharpe-ratio (bedacht door William Sharpe).

De basis van de Sharpe-ratio kan worden gevonden in de veronderstelling dat een belegger op zijn minst een rendement kan behalen zonder enig risico, omschreven als het risicovrije rendement ($\text{Sharpe-ratio } i = (R_i - R_f) / \sigma_i$). Hiervoor wordt veelal het rendement op staatsobligaties aangehouden met een vergelijkbare beleggingshorizon als de te analyseren beleggingscategorie (van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013). Het vereiste rendement kan tevens middels sommatie-benadering worden bepaald. De disconteringsvoet wordt opgebouwd vanuit risicovrij rendement plus (risico) opslagen ($i = R_f + \text{risico opslagen}$).

Op grond van de Woningwet dient vastgoed dat wordt geëxploiteerd te worden gewaardeerd naar de marktwaarde in verhuurde staat. Middels het waarderingsboek wordt ondersteuning geboden in het proces om tot de waardering op marktwaarde te komen. Conform het actuele handboek (Handboek Marktwaardering 2020) hanteren institutionele beleggers een disconteringsvoet als markconforme rendementseis waartegen zij de verwachte toekomstige uitgaven contant maken. Zowel bij eengezinswoningen als meergezinswoningen geldt dat de

disconteringsvoet wordt bepaald door te kijken naar de eigenschappen van de residentiële investering. Bij deze eigenschappen horen parameters, bepaald op basis van door taxateurs gehanteerde discontovoeten. Ook bepalend voor deze parameters zijn effectstudies en backtesting. Bij backtesting worden de uitkomsten die uit de dataset analyse komen afgezet tegen een waardeontwikkeling die valt te verklaren en kan worden aanvaard. De hoogte van de disconteringsvoet wordt bepaald op basis van diverse factoren. Middels een vergelijking, kan onderstaande formule worden gehanteerd om tot de te bepalen disconteringsvoet (dv) te komen; (Fakton, 2019).

$$dv = dv_{\text{Ref}} + d_{\text{Bouwjaar}} + d_{\text{Type}} + d_{\text{Regio}} + d_{\text{Gebied}} + d_{\text{Scenario}} + d_{\text{Markt}}$$

dv:	de te bepalen disconteringsvoet
dvRef:	disconteringsvoet van referentieobjecten
dBouwjaar:	een op- of afslag gerelateerd aan de bouwjaarklasse
dType:	een op- of afslag gerelateerd aan het type woning
dRegio:	een op- of afslag gerelateerd aan de ligging van de woning
dGebied:	een opslag indien de woning in een krimpgebied ligt
dScenario:	een op- of afslag gerelateerd aan het waarderingsscenario
dMarkt:	een op- of afslag gerelateerd aan marktonwikkelingen en hun effect op de disconteringsvoet

Toelichting betekenis factoren

Vaststellen van rendementseisen middenhuursegment

Het vaststellen van rendementseisen is van vele factoren afhankelijk, waaronder de vastgoedmarkt, het type vastgoed, de resterende looptijd van huurcontracten en de kwaliteit van de huurders. Daarnaast is het afhankelijk van de doelstellingen die de institutionele belegger heeft.

Aangezien het bruto- of netto-aanvangsrendement - gedefinieerd als het netto directe rendement op het betreffende vastgoedobject (zoals een middenhuurtransactie) bij verwerving of overdracht - enkel informatie geeft over het rendement aan het begin van de exploitatieperiode van de investering, wordt bij het bepalen van de rendementseis de focus gelegd op de internal rate of return (IRR).

In het beginsel kan voor het bepalen van de rendementseis van beleggingsvastgoed in de categorie middenhuur naar vier methoden worden gekeken;

1. De rendementseis wordt bepaald op basis van verwacht rendement van de bestaande (vastgoed)portefeuille;
2. De rendementseis wordt bepaald door middel van de financieringskosten;
3. De rendementseis wordt bepaald door deze te vergelijken met (aanvangs)rendementen in de markt;
4. De rendementseis wordt bepaald door het risicovrij te behalen rendement (bijvoorbeeld op basis van de rende op kasgeldleningen aan de overheid) te verhogen met risico-opslagen.

De rendementseis afstellen op basis van verwacht rendement van de bestaande vastgoedportefeuille in de komende periode is gecompliceerd. Direct (huur)rendement laat zich beter voorspellen dan indirect rendement (uit waardeverandering). Er is inzicht in de (minimale) duur van huurcontracten, maar dat geldt niet voor de waardeontwikkeling van de vastgoedmarkt. Wanneer de rendementseis wordt bepaald op basis van financieringskosten,

dan gaat de aandacht uit naar het aandeel eigen vermogen en vreemd vermogen (door bijvoorbeeld bankkrediet). De kosten kunnen worden gemeten als de gewogen gemiddelde kapitaalkostenvoet, bekend als het 'weighted average cost of capital' (WACC). Aangezien deze verhouding voor institutionele beleggers niet altijd bekend is lijkt dit niet voor de hand liggend. Daarnaast wordt er onvoldoende rekening gehouden met specifieke risico's van een mogelijke investering en laat het rendement op het eigen vermogen zich lastig bepalen. Dit kan bijvoorbeeld middels markt evidence of navraag bij aandeelhouders welk rendement wordt vereist. De derde methodiek gaat in op het bepalen van de rendementseis middels (aanvangs)rendementen van in de markt verhandelde vergelijkbare objecten. Hierdoor prijzen beleggers zich niet uit de markt bij acquisities. Nadelen zijn dat er geen rekening wordt gehouden met specifieke rendement- en risico- eisen van de eigen organisatie en dat wanneer de markt een misstap begaat - belegger dit ook doet.

Bij de laatste rendementseisbepaling wordt gebruik gemaakt van de opslagenmethode. Hierbij wordt het rendement dat is vereist bepaald door het risicovrije rendement te verhogen met een risico-opslag. Het risicovrije rendement wordt in de basis bepaald door middel van de rente op korte geldmarkttuitzettingen bij de overheid, zoals kasgeldleningen voor één maand. In de praktijk wordt als risicovrij rendement meestal het rendement op langlopende overheidsobligaties gehanteerd, veelal SWAP rendement (Vlek, Rust, Oosterhout, & Berg, 2018).

Theoretische benadering rendementseis

Naast de eerdere wijze van vaststellen van de rendementseis, kan deze ook theoretisch worden vastgesteld. Het rendement dat een institutionele belegger eist voor zijn investering kan op theoretische wijze worden benaderd door inzicht te verkrijgen in de manier waarop deze disconteringsvoet kan worden opgebouwd. Een voorbeeld berekening (2021) voor een door institutionele belegger te hanteren disconteringsvoet is opgenomen in Bijlage II – Theoretische benadering rendementseis 2021.

Portefeuille management

Eerder in de paragraaf over de residentiële beleggingsmarkt (2.3.6) kwam de moderne portefeuille theorie aan bod in relatie tot risico. Bij portefeuille management kan door institutionele beleggers gebruik worden gemaakt van de moderne portefeuille theorie. De moderne portefeuille theorie gaat in op risico's en risicospreiding bij beleggen. Statistisch gezien is risico de spreiding (standaarddeviatie) van uitkomsten rond het verwachte rendement. De standaarddeviatie is gedefinieerd als wortel uit de variantie. Met behulp van de variantie en covariantie kan worden aangetoond dat de combinatie van vermogensobjecten in een portefeuille leidt tot een efficiëntere risico-rendementsverhouding. Hieruit kan bijvoorbeeld worden opgemaakt dat een beleggingsportefeuille zo kan worden samengesteld, dat een zo laag mogelijk risico bij een gestelde rendementseis kan worden behaald. Geen enkele (institutionele) investeerder zou een dominante/niet evenwichtige portfolio moeten prefereren. Er dient altijd te worden gekeken naar een efficiënte portefeuille. De risico/rendement mogelijkheden die geassocieerd worden met een set van alle mogelijke efficiënte portfolio's staat bekend als de 'efficiënt frontier', die een karakteristieke curve vormt in de grafiek. In andere woorden, de 'efficiënt frontier' bevat alle asset combinaties, die rendement maximaliseren en risico minimaliseren (Geltner, Miller, Clayton, & Eichholtz, Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2014).

Bruto aanvangsrendement (BAR) woningtransacties Utrecht

De factsheet op de volgende pagina geeft inzicht in de bruto aanvangsrendementen die zijn verkregen door institutionele beleggers (30) en sociale verhuurders (2). Hierbij was het gemiddelde bruto aanvangsrendement in 2020 gemiddeld 4,2% onder de vanuit StiVad verkregen dataset.

2.4 Conclusie

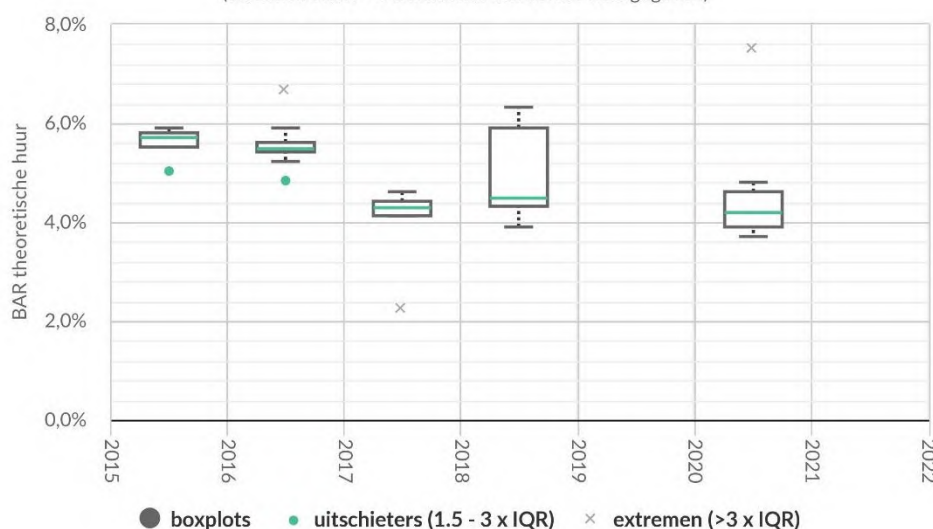
In dit hoofdstuk is op basis van theorie inzichtelijk gemaakt hoe de woningmarkt in Nederland functioneert. Waar theorie uitgaat van een vrije ongereguleerde markt, laat de praktijk zien dat regulering een grote rol speelt op de markt. De vastgoedmarkt kan worden onderverdeeld naar verschillende deelmakten, die gezamenlijk zorgen voor evenwicht en samenhang. De manier waarop deze deelmakten onderling worden beïnvloed, wordt theoretisch zichtbaar met het vierkwadranten-model.

Het blijkt dat Nederland zich met de huidige huurmarkt ten opzichte van andere West-Europese landen onderscheidt, middels omvangrijke huurregulering, een grote sociale huursector en de centrale rol van woningcorporaties. Inzicht is verkregen in de huidige woningvoorraad en de onderlinge verdeling tussen de klasse koop en huur. Op basis van de huishoudensprognoses en de bevolkingsgroei kan worden geconcludeerd dat Nederland de komende 10 jaar drukker, grijzer en meer divers wordt, waarbij het aantal huishoudens groeit. Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte die is ontstaan, staat er een grote opgave te wachten, met een huidig tekort van 279.000 woningen. Naar verwachting is er tot 2024 een behoefte aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen.

De woningvoorraad en verwachte bevolkingsgroei voor Utrecht is in kaart gebracht, net als het woningtekort. Er kan worden geconcludeerd dat er ook in Utrecht een tekort is aan woningen in het middenhuursegment. Om vast te stellen wat voor rendementseis er door institutionele beleggers voor middenhuurwoningen wordt gehanteerd, is onderzocht hoe de disconteringsvoet wordt opgebouwd.

boxplot met uitschieters [BAR theoretische huur]

(statistiek o.b.v. < 3 transacties wordt niet weergegeven)

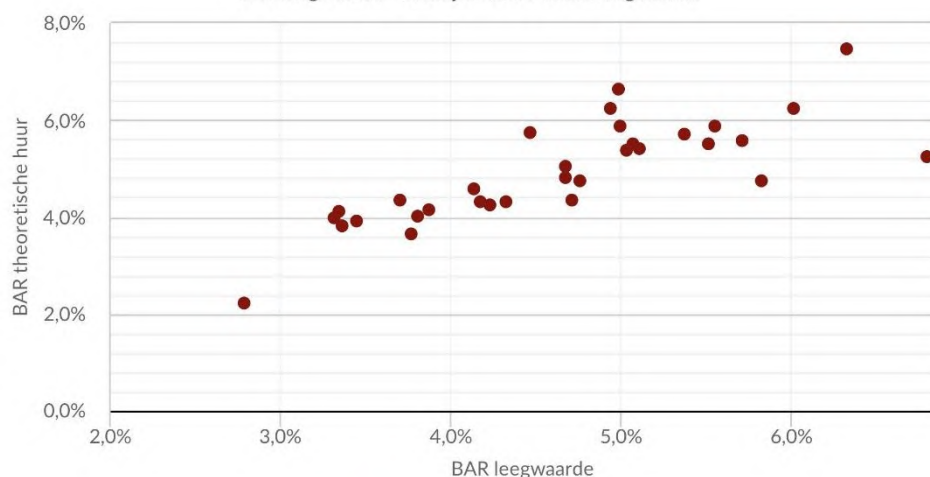


FACTSHEET UTRECHT

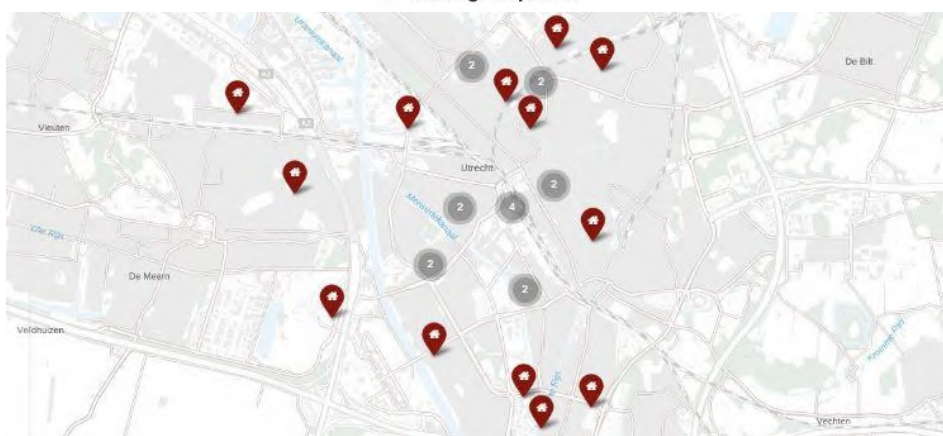
Beleggingsmarkt: BAR 4,2% 2020: woningtransacties

BAR leegwaarde versus [BAR theoretische huur]

BAR leegwaarde = feitelijke huur / totale leegwaarde



● woningcomplexen



32 transacties
973 mln +

3.278 woningen

Institutionele
beleggers (30),
sociaal (2)

App. complexen
(22), EGW (5),
gecombineerd (1),
overig (4)

Leveringsperiode
2017 - 2023

Locatie
Radius 5 KM
Vismarkt, Utrecht

Bron: StïVad
Datum: 4 juli 2022

3. Institutioneel kader

Hoofdstuk 3, het institutionele kader gaat in op het functioneren van de woningmarkt. Deskresearch maakt inzichtelijk wat de huidige kenmerken zijn van het residentiële segment in Nederland en welke wetgeving en welk beleid hierop van invloed is. Welke actoren zijn betrokken en hoe vindt regulering plaats, zowel landelijk als regionaal? Wat zijn hiervan de consequenties regionaal voor de domstad Utrecht, die als een van de eerste steden in Nederland in 1122 haar stadsrechten heeft verworven? Hoe ziet de woningmarkt van de toekomstige stad er uit en wat voor invloed zal de huidige en toekomstige mate van regulering hierop hebben (Gemeente Utrecht, 2022)?

3.1 Volkshuisvestingsbeleid Nederland

In Nederland zorgt het volkshuisvestingsbeleid ervoor dat er mensen met een laag inkomen ruimer en kwalitatief beter kunnen wonen, dan zonder het gevoerde beleid het geval zou zijn. Althans, de gedachte achter het woningmarktbeleid is dat iedereen in Nederland recht heeft op een 'behoorlijke woning'. Zodra er zich substantiële knelpunten op de woningmarkt voordoen, dan zou dit in theorie niet direct moeten leiden tot overheidsingrijpen. Een effectief en efficiënt beleid dient centraal te staan, waarbij overheidsfalen dient te worden vermeden (Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, 2010).

Het bezit van een eigen woning wordt gestimuleerd door middel van de eigenwoningregeling (hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait). SEO Economisch Onderzoek heeft op verzoek van het ministerie van Financiën (2019) onderzoek gedaan naar de doeltreffendheid van de regeling en geconcludeerd dat de eigenwoningregeling een bijdrage levert aan het beschikken over een eigen woning, maar dat wanneer ook de negatieve bijwerkingen (zoals hoge kosten, hogere huizenprijzen, een lagere welvaart, meer opbouw van schulden) worden beschouwd, er kan worden geconcludeerd dat de regeling ongeschikt is (SEO Economisch onderzoek, 2019). Hieruit blijkt dat in de praktijk overheidsingrepen op de woningmarkt niet altijd doeltreffend blijken te zijn, waarbij de vraag ontstaat hoe overheidsingrepen zich laten kenmerken op de huurmarkt. Voordat deze ingrepen worden toegelicht, wordt er eerst stil gestaan bij de marktomstandigheden van het afgelopen decennium, die ons hebben gebracht tot de huidige marktsituatie waarin wij ons in Nederland verkeren.

3.1.1 Woningmarktbeleid Nederland

Tijdens de financiële crisis tussen 2008 en 2013 werd de woningmarkt gekenmerkt door grote problemen. Zo ontstonden veel eigenaren van een woning onder water, met een hypotheekschuld hoger dan dat de woning waard was. Deze huishoudens met een 'huis onder water' vormden een barrière voor de doorstroming op de woningmarkt. Uit cijfers van het CBS blijkt dat er sinds 2014 weer meer woningen werden verkocht en dat ook de prijzen van woningen stegen. Duidelijk werd dat het tij langzaam keerde, waarbij stijgende huizenprijzen zorgden voor een kentering in de woningmarkt (CBS, 2015).

Ondanks dat Nederland is hersteld van deze crisis, huizenprijzen sterk zijn gestegen en er vrijwel geen woningen onder water staan, wordt er vandaag de dag wederom gesproken van een woningmarktcrisis. De aandacht is dit keer echter verschoven naar een sterk oplopend woningtekort, waarbij veel huishoudens moeite hebben om hun woningbehoefte zelfstandig en adequaat in te vullen. Door middel van verandering in het woningmarktbeleid kan hierop invloed worden uitgeoefend.

De problemen die zich nu manifesteren op de woningmarkt, zijn anders dan tijdens de voorgaande crisis. Waar er voor de starter tijdens de crisis een ruim aanbod aan potentiële woningen beschikbaar was en het verkrijgen van voldoende financiering meestal geen probleem was, is het huidige prijsniveau (2022) in de koopsector zo hoog, dat in combinatie met de strengere leennormen, de starter moeilijk aan een woning komt. Door een combinatie van woonbeleid en economisch omstandigheden, zijn ook mogelijkheden voor middeninkomens op de woningmarkt verminderd. Voor de ouderen geldt dat er meer zelf dient te worden georganiseerd vanuit een zelfstandige woonsituatie, met niet altijd de gewenste specifieke voorzieningen in de buurt en een woning die lang niet altijd levensbestendig is. Alternatieve woningen in de gewenste woonomgeving ontbreken. Voor vele huishoudens geldt, dat de woningmarkt als systeem niet zozeer onzeker is of substantieel is veranderd, het betreft het gebrek aan controle op de invulling van de woonwensen die lijkt te zijn afgenomen.

In het verleden bestond voor veel huishoudens op de Nederlandse woningmarkt de optie uit sociale huur of koop. Andere opties waren niet beschikbaar of hadden niet de voorkeur, waardoor de vraag ontstaat of de Nederlander enkel wilde huren in de sociale sector of een woning wilde kopen omdat het wonen in deze sector wordt gesubsidieerd, of konden zij enkel voor deze twee opties kiezen, omdat alternatieven simpelweg door het gevoerde woonbeleid ontbraken? Deze vraag is niet eerder beantwoord. Wel blijkt uit cijfers dat vanaf de jaren '50 het eigenwoningbezit in Nederland flink is toegenomen, net als het corporatiebezit, waarbij het de particuliere belegger is die over de volledige tijdperiode een flink aandeel heeft ingeleverd. Waar net na de Tweede Wereldoorlog nog het grootste aandeel woningen bestond uit particuliere verhuur, daalde deze enorm in de decennia hierna tot slechts circa 10% van de totale woonvoorraad in 2010. Hierna ontstond er een opmars (PBL, 2020).

3.2 Regulering woningmarkt Nederland

Nu er iets meer inzicht is verkregen in het volkshuisvestingsbeleid en het woningmarktbeleid, zijn er aanvullende manieren waarop de overheid invloed uitoefent op de woningmarkt. Zo bepalen in Nederland de kenmerken van een woning de vorm van het huurcontract bij aanvang, gereguleerd of geliberaliseerd. Op basis van diverse kenmerken, waaronder de oppervlakte, de energiezuinigheid (energieprestatie) en de WOZ waarde - wordt middels het woningwaarderingstelsel (WWS) een specifiek aantal punten toegekend aan een woning, die bepalend is voor de maximale huurprijs. In 2022 geldt dat een huurcontract met een kale aanvangshuur van €763,47 of lager een gereguleerde huurovereenkomst betreft. Dit bedrag staat bekend als de liberalisatiegrens (Rijksoverheid, 2022). Wanneer de aanvangshuur hoger ligt dan deze grens, betreft het een geliberaliseerde huurovereenkomst, oftewel een vrijesectorwoning (Rijksoverheid, 2022).

Sinds 1 mei 2022 is er een aanpassing gekomen op het huidige WWS-stelsel, ook wel bekend als de WOZ-CAP. Dit houdt in dat de WOZ-waarde voor maximaal 33% mag meetellen in de bepaling van de huurprijs, dit om sterk stijgende huren te temperen. Met deze maatregel wordt de WOZ-waarde minder bepalend in de huurprijsvaststelling en kan dit ervoor zorgen dat de maximaal redelijke huur neerwaarts dient te worden bijgesteld bij wederverhuur indien er een overschrijding plaatsvindt op de 33% cap (Rijksoverheid, 2022). Naast deze recent ingevoerde reguleringsmaatregel, is er ook sprake van beoogde regulering die hierna wordt omschreven.

3.2.1 Regulering middenhuursegment

Een aanvullende regulering van het middenhuursegment is al meerdere jaren onderdeel van gesprek. Toen er begin februari 2019 een artikel verscheen in het Parool waarin demissionair minister Ollongren aangaf te werken aan een ‘tijdelijke noodknop’ voor het middenhuursegment kreeg dit de volledige aandacht van zowel woningcorporaties als institutionele beleggers. Met de destijds aangekondigde tijdelijke maatregel zou de lokale overheid in schaarstegebieden zoals Amsterdam een maximale aanvangshuurprijs kunnen vaststellen waarmee de huren van vrije sectorwoningen konden worden gemaximeerd tot circa €1.000,- per maand. Het was een eerste aanzet tot regulering van de vrije sector. Laurens Ivens, destijds Wethouder in Amsterdam, drong al geruime tijd aan op een noodknop en gooide het over een andere boeg met de uitspraak de huren in het middenhuursegment te willen maximeren op 3% van de WOZ-waarde (Couzy, 2019).

Uiteindelijk zijn deze maatregelen niet toegepast en heeft de Rijksoverheid aanvullend onderzoek laten uitvoeren door Stecgroep naar de consequenties van huurprijsregulering van de vrijesectorhuur, waarin centraal stond hoe middenhuursegment regulering kan zorgen voor een verbeterde betaalbaarheid én beschikbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen.

In september 2021 verscheen er een rapportage waarbij er meerdere maatregelen waren uitgewerkt voor aanvullende regulering van het vrije huursegment. De omvangrijkste geïnitieerde reguleringsmaatregelen waren: huurprijsregulering op basis van het ‘doortrekken’ van het WWS (scenario 170 + 10%, 187, 250 punten), huurprijsregulering door een percentage van de WOZ-waarde te nemen, huurprijsregulering door het verminderen van het effect van de WOZ-waarde in het WWS, reguleren van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrijesectorhuur.

Aanvullende regulering door het doortrekken van het puntenaantal van het WWS-stelsel tot en met 187 WWS punten, blijkt met name effect te hebben op het middenhuursegment. Bij een 250 WWS punten scenario zal vrijwel de gehele vrije huursector worden gereguleerd. Bij huurprijsregulering op basis van een vastgesteld WOZ-percentages zijn het de gebieden waar de druk in de markt hoog is (en daarmee hogere WOZ-waarde) waarbij de woningen het middenhuursegment sneller ontsijgen. Aanvullende regulering kan bijdragen aan een verbeterde betaalbaarheid van woningen voor nieuwe huurders, waarbij het directe effect voor de zittende huurder beperkt lijkt. Meer regulering draagt bij aan een verbeterde overgang tussen het gereguleerde deel en de vrije sector, aangezien het de financiële kloof dichter bij elkaar brengt.

Wel blijkt uit het onderzoek dat aanvullende regulering vanzelfsprekend invloed heeft op het rendement en de mogelijkheid tot investeren van verhuurders, wat kan resulteren in eventuele uitponding. Het risico bestaat dat investeringscapaciteit ‘weglekt’ richting het buitenland waardoor minder wordt geïnvesteerd in de Nederlandse middenhuursector. Dit heeft als risico dat partijen minder bereid zijn om te investeren in nieuwe middenhuurwoningen. De borging van middenhuur in het beleid is belangrijk, waarbij dient te worden voorkomen dat er wordt gestapeld in eisen in het middenhuursegment. Daarnaast kunnen stimuleringen bij nieuwbouwproductie ervoor zorgen dat de nieuwbouwproductie van middenhuur op peil blijft, denk aan specifieke gemeentelijke grondprijzen voor het middenhuursegment. Problemen in de middenhuur gaan gepaard met de hoge druk in de markt, snelle stijging van prijzen van woningen en lage rentes en de afname van investeringsalternatieven voor beleggers in de

huidige markt. Er wordt in de rapportage erkend dat de institutionele belegger wordt 'geraakt' (Geuting, Lentferink, De Leve, & Schouten, 2021).

Recent verkregen inzicht (mei 2022) uit het vanuit Rijksoverheid gepubliceerde Programma Betaalbaar Wonen laat zien dat er 'botsproeven' hebben plaatsgevonden in de gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem om te kijken hoe aanvullende regulering specifiek en lokaal zou uitwerken, gericht op de effecten van betaalbaarheid en het aanbod van het middenhuursegment, in zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw. Ook staat vermeld dat huurprijsbescherming in het middensegment wordt geïntroduceerd door het reguleren van aanvangshuren door het WWS-stelsel door te trekken. Een bovengrens wordt indicatief afgegeven tussen de €1.000,- (187 punten) en €1.250,- (232 punten) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). Voordat wordt toegelicht wat het begrip 'betaalbaarheid' in het middensegment inhoudt, wordt gekeken naar de toevoeging van woningen binnen het middensegment.

3.2.2 Toevoeging woningen middensegment

Het bouwen van voldoende betaalbare woningen wordt gezien als een belangrijk element in de verbetering van de betaalbaarheid van woonlasten. Er wordt getracht om minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen te realiseren in het betaalbare huur- en koopwoningsegment. Dit door met gemeenten, provincies, huurders en corporaties afspraken te maken over het type en aantal woningen. Daarbij is er specifiek oog voor voldoende woningen voor mensen met een middeninkomen. In het onlangs in mei 2022 door Minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordering) aan de Tweede Kamer aangeboden programma 'Betaalbaar Wonen' wordt zelfs aangegeven dat de ambitie bestaat om van de 900.000 woningen die tot 2030 dienen te worden gebouwd er circa 40% in het betaalbare koop- en middenhuursegment te realiseren (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). In de bijbehorende aanbiedingsbrief wordt aangegeven dat betaalbaar wonen niet separaat kan worden gezien van het ontwikkelen van betaalbare woningen, waarbinnen het programma 'Woningbouw' de focus ligt. Ook wordt belicht dat het programma 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving' tevens een bijdrage levert aan de betaalbaarheid van woonlasten (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

3.3 Betaalbaarheid middensegment en doorstroming

In september 2021 heeft de Stecgroep op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) een nieuw verkenningrapportage opgesteld met daarin de mogelijke beoogde scenario's van huurprijsregulering van de vrije sector inclusief wat hiervan de mogelijke gevolgen kunnen zijn, dit n.a.v. een ingediende motie van kamerlid Van Eijs.

3.3.1 Betaalbaarheid wonen

De betaalbaarheid van wonen betreft een van de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's de komende jaren. Uit door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) verricht onderzoek blijkt dat het meest efficiënte middel om de betaalbaarheid van woonlasten (in de huursector) te verbeteren nog altijd dient te worden gezocht in huurtoeslag.

Het NIBUD, een onafhankelijk voorlichtingsinstituut voor budgettering heeft onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van de klasse middenhuur. Op basis van door Nibud afgegeven

indicaties van huishoudensbudgetten, blijkt dat huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-grens (€40.024,- voor eenpersoonshuishoudens en €44.655,- voor meerpersoonshuishoudens - prijspeil 2021) doorgaans een huur van €1.000,- kunnen dragen. Dit geldt voor bijna alle verschillende samenstellingen van huishoudens. Een middenhuurwoning met een huurprijs die zich bevindt in de range van de liberalisatiegrens tot tot aan €1.000,- is daarmee grotendeels betaalbaar voor huishoudens die beschikken over een middeninkomen. De huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-grens tot circa 1,5x modaal (€54.750,-) kunnen gezien worden als middeninkomens.

Betaalbaarheid bij huren gaat om de woninguitgaven in relatie tot het inkomen van de huurder. Er bestaan diverse methodes om te meten in hoeverre een woning betaalbaar is. De meest gebruikelijke methodiek is de woonquote (de huur ten opzichte van inkomen) en de budgetbenadering, waarbij uitgaven aan wonen en levensonderhoud worden afgezet tegen het inkomen. Zodra de woninguitgaven te hoog worden in verhouding tot het inkomen, ontstaat er een betaalbaarheidsprobleem. Wat het lastig maakt, is dat dit probleem niet vast omkaderd is. Om beter inzicht te verkrijgen in de manier waarop middenhuur wordt aangeboden, is gekeken naar de inkomensnormen die marktpartijen hanteren voor middenhuurwoningen. Er worden inkomenseisen gesteld aan een huurder, om er zeker van te zijn dat deze een huur betaalt die past bij het inkomen of het vermogen waarover zij beschikt. Hier wordt vaak ook aandacht besteed aan het toekomstperspectief van de huurder (PBL, 2019).

Zo gaan verhuurders van middenhuur veelal op een individuele manier om met het begrip betaalbaarheid, die zich vertaalt in inkomensnormen. Er kan qua verhuurder van middenhuurwoningen onderscheid worden gemaakt tussen woningbouwcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders. De laatste categorie wordt door het individualistische karakter hier buiten beschouwing gehouden.

Bij woningcorporaties is het van belang dat zij woningen op een verantwoorde manier toewijzen aan huurders die over voldoende draagkracht beschikken om de huur te kunnen voldoen. Er gelden andere regels bij het toewijzen van woningen, dan voor institutionele beleggers. Corporaties richten zich op de bouw, verhuur en het beheer van sociale huurwoningen, zoals ook staat opgenomen in de Woningwet. Betaalbare huurwoningen, ook wel bekend als DAEB-woningen kunnen zij niet vrij verhuren. Toewijzing vindt plaats enerzijds op basis van doelgroep (middels afbakening door middel van de DAEB-inkomensgrens) en anderzijds is er regelgeving voor het passend toewijzen. Door huurwoningen passend toe te wijzen dient te worden voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die voor hen onbetaalbaar is (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

Woningbouwcorporaties dienen minstens 85% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (met een huur onder de liberalisatiegrens €763,47, prijspeil 2022) passend toe te wijzen. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van vrijgekomen woningen vrij toewijzen, dus bijvoorbeeld aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal kan deze vrije toewijzingsruimte worden verruimd naar 15% als hier onderling afspraken over worden gemaakt tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. Gelet op de percentages gaat het om een beperkte klasse aan middenhuur. Waar corporaties in het verleden nog rekening dienden te houden met een 'markttoets' bij het verrichten van niet-DAEB-activiteiten, is dit per 1 januari 2021 komen te vervallen. Voorheen moesten zij bij het

verrichten van niet-DAEB-activiteiten zoals bijvoorbeeld de bouw van middenhuurwoningen kijken of er geen marktpartij zou zijn die dit zou kunnen uitvoeren. Zet de afschaffing van deze markttoets de deur voor de bouw aan middenhuur verder open (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022)?

Institutionele beleggers die woningen in de vrije sector verhuren bepalen zelf de inkomenseisen bij verhuur. In de brief 'Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt' (Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 440) van 9 november 2018 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Tweede Kamer gevraagd om informatie over de minimuminkomenseisen die woningcorporaties en private verhuurders stellen bij de verhuur van vrijesectorwoningen.

Uit gesprekken die hebben plaatsgevonden met Aedes en IVBN blijkt dat de meeste verhuurders bij verhuur een maandelijks bruto inkomen eisen dat circa vier keer zo groot is als de huurprijs. Bij een huurprijs van €1.000,- per maand geldt daarmee een vereist jaarlijks inkomen van €48.000,-. Huishoudens met een middeninkomen beschikken over een jaarlijks salaris tussen de €35.000,- en €70.000,-, wat betekent dat middeninkomens theoretisch gezien toegang hebben tot een middenhuurwoning op basis van de eerder omschreven inkomenseis. Ook werd gemeld dat verhuurders maatregelen bekijken voor maatwerk rondom de inkomensvereisten voor middenhuur, zoals bijvoorbeeld redelijk te verwachten inkomensstijging bij starters of het bezit van eigen vermogen (Overheid, 2018). Een controle onder enkele institutionele beleggers, zoals a.s.r. real estate, Altera, Bouwinvest en Vesteda bevestigt het geschetste beeld.

Het vinden van een betaalbare koopwoning voor mensen met een middeninkomen is zonder eigen financiële middelen een steeds lastigere opgave. Zo kan een alleenstaande met een modaal inkomen (€38.000,-) en zonder eigen financiële middelen bij een hypotheekrente van 2,5% een maximale hypotheek krijgen van €168.000,-. Voor tweeverdieners met beiden een modaal salaris geldt in deze situatie een hypotheek van circa €385.000,-, zonder eigen financiële inbreng. De gemiddelde verkoopprijs van een woning ligt landelijk inmiddels ruim boven de €400.000,-. Voor Utrecht lag deze gemiddelde verkoopprijs in 2021 zelfs op €470.000,-, oftewel bij een volledige financiering een minimaal vereist inkomen van €88.000,- (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

3.3.2 Doorstroming op de woningmarkt

Het toevoegen van nieuwe woningen door middel van bouw is noodzakelijk, maar daarmee wordt het betaal- en beschikbaarheidsprobleem niet opgelost. Er zijn fiscale prikkels zoals de hypotheekrenteaftrek en een verlaagde overdrachtsbelasting. Vanaf 2021 betalen woningkopers tussen de 18 en 35 jaar zelfs geen overdrachtsbelasting bij zelfbewoning en een maximale aankoopssom van €400.000,-, waardoor zij middels deze vrijstelling in theorie 2% goedkoper uit zijn (Rijksoverheid, 2022). Vaak minder belicht zijn de mogelijkheden die doorstroming kunnen bieden op de woningmarkt.

Het efficiënt doorstromen van huishoudens kan ervoor zorgen dat er meer aan woonwensen tegemoet kan worden gekomen en er woningen op de bestaande woningmarkt beschikbaar komen, waardoor deze voorraad efficiënter wordt benut. Zo kan een nieuwbouwwoning voor ouderen in theorie leiden tot vijf verhuizingen. De huidige kloof tussen (betaalbare) sociale huur en de alsmaar duurder wordende koopmarkt maakt dit lastig. De huishoudens die over een middeninkomen beschikken zitten daardoor klem en 'komen er niet meer tussen'. De winst

valt te behalen door het doorstromen van middeninkomens, dit door uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

Momenteel stopt de doorstroming van middeninkomens, omdat er vaak geen alternatief is en zij daardoor of blijven hangen in een sociale huurwoning (scheefwonen) of de vrije sectorhuur (dure huur) niet zien als een geschikt alternatief. Een middenhuurwoning zou voor middeninkomens een betaalbaar alternatief bieden naast een betaalbare koopwoning. Er dient bij woningprogrammering aandachtig te worden gekeken naar doorstroming. De in theorie ideale situatie wordt door de Stec Groep (2021) omschreven als de 'gouden driehoek'. Deze is opgenomen in Bijlage V – Stec: Gouden driehoek en wordt verderop in de volgende paragraaf toegelicht.

3.4 Woningprogrammering Utrecht

3.4.1 Woningprogrammering provincie Utrecht

Na de verkenning naar de nationale vraag naar middenhuur is de woningbehoefte voor de provincie Utrecht onderzocht. In de omgevingsvisie van de provincie Utrecht wordt de verwachting geschept dat er over dertig jaar een kwart meer mensen wonen in de provincie. Door middel van de omgevingsvisie wordt duidelijk waar de wensen liggen m.b.t. de fysieke leefomgeving en hoe de provincie er in 2050 uitziet. Wonen vormt een belangrijk onderdeel van de toekomstige leefomgeving. Door middel van de omgevingsvisie geeft de gemeente Utrecht richting aan de toekomstige leefomgeving. In de omgevingsverordening staan de regels die daarvoor benodigd zijn (Provincie Utrecht, 2021).

Inzet op 50 % sociale en middeldure woningbouw

Aansturen op duurzame ruimtelijke ontwikkeling behoort tot de kerntaken van provincies. Het is dan ook van provinciaal belang dat de woningmarkt, die functioneert op bovenlokale, (sub)regionale schaal, aansluit op de behoefte. Het onderwerp woningbouw en het komen tot een evenwichtige woningmarkt zijn hierbij urgent. Deze kwalitatieve opgave in combinatie met de algemene versnelling van de woningbouwopgave zet in op een balans in het huursegment (sociale, midden- en dure huur) en de koopsector.

In de in Utrecht gelegen gemeenten is veelal ondanks de grote behoefte het middenhuursegment sterk ondervertegenwoordigd. Naast de vraag naar middenhuur is hier ook een sterke druk om de sociale huurvoorraad te vergroten. Het versterken van zowel de sociale huurvoorraad als de middenhuur heeft een positieve invloed op een betere doorstroming van de huurmarkt. De koop- en huurprijzen van de huidige woningvoorraad zijn relatief hoog, waardoor er wordt gestreefd naar het toevoegen van woningen die voor ten minste 50% vallen in de segmenten 'sociaal' en 'middelduur'.

Gemeenten hebben een belangrijke rol in de woningopgave. Door middel van regionale programmering kunnen zij regionale discrepanties (zowel kwantitatief als kwalitatief) in vraag en aanbod proberen op elkaar aan te laten sluiten. Door goed het overzicht te hebben in regionale programmering, ontstaat op zowel regionaal als provinciaal niveau overzicht in de plekken die kunnen worden aangeboden voor ontwikkeling in de regio's. Een goede kwalitatieve regionale afstemming zorgt ervoor dat gemeenten en andere stakeholders beter samen kunnen werken aan de woningopgave. De provincie Utrecht heeft het proces van regionale programmering op de agenda staan en deze wordt breed gedragen door gemeenten. De meeste gemeenten delen de wens om te komen tot de bouw van goedkopere segmenten,

zoals vastgesteld in het beleid. Wel blijkt dat er verschillen zijn in de aangehouden percentages gericht op aandeel in sociale huur / middenhuur. De eerder genoemde 50 procent blijkt niet altijd gewenst of haalbaar. Het is ook afhankelijk van de huidige voorraad woningen. Zo kan in wijken met veel goedkopere voorraad juist het dure segment beter worden toegevoegd. De 50%-toevoeging dient dan ook op regionaal programmaniveau te worden aangehouden. Met behulp van het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling wordt verder ingezet op het bevorderen van 50% sociaal en middelduur (Provincie Utrecht, 2020).

De provincie Utrecht kijkt naar het verder stimuleren van woningbouwplannen. Zij hebben dit eerder gedaan, waarbij zij voorbeelden als expertise, meedenkkracht en (co-)financiering en het lostrekken van projecten om uitvoering te versnellen benoemen in het programma Versnelling Woningbouw 2021 – 2024. De uitdagingen zijn er, denk aan de stikstofcrisis, de COVID-19 pandemie waarmee de economie onder druk staat en de PFAS kwestie die zorgt voor een kritische blik op de bodemkwaliteit. De provincie is voornemens zorg te dragen en verantwoordelijkheid te nemen, zodat de Rijksoverheid, gemeenten en private partijen hier samen een weg in vinden (Provincie Utrecht, najaar 2020).

Voor de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 werd gekeken naar middelen die konden worden ingezet om middeninkomens op de lokale woningmarkt te bedienen. Het thema betaalbaarheid werd gezien als een belangrijk thema voor kiezers tijdens de gemeenteraadsverkiezingen 2022. Een simpele oplossing voor middeninkomens op de woningmarkt blijkt er niet te zijn, waarbij individuele maatregelen meestal niet meer zijn dan een lapmiddel. Vaak zijn de middelen die nu worden ingezet niet meer dan pleisters op een grote wond. Gemeenten vragen ieder voor zich om een gecombineerde oplossing op maat, wat betekent dat er altijd dient te worden gekeken naar de omstandigheden en oplossingen die bij de lokale situatie passen (Geuting & Timmen, Slimme woningbouw met gouden driehoek, 2021).

Idealiter is dit een gesloten driehoek, waarbij doorstroming goed plaats kan vinden tussen de verschillende segmenten op de woningmarkt. In de praktijk blijkt dit niet het geval en is de sprong in woonlasten te hoog waardoor doorstroming geen haalbare kaart blijkt. Zo is de stap van een sociale huurwoning naar een koopwoning door de stijgende woonlast niet te overbruggen. Een mooie tussenstap zou hier de middenhuurwoning of betaalbare koopwoning kunnen zijn. Zoals eerder ook geconcludeerd kunnen huishoudens die interesse hebben in een sociale huurwoning vaak niet terecht door de lange wachtlijsten, hetgeen nog los staat van het mogelijk te hoge huishoudinkomen waardoor zij niet langer kans maken op een sociale huurwoning. Ook hier geldt dat een middenhuurwoning het geschikte middel is.

Bij een goede woningprogrammering gericht op de toekomst bestaan de basisprincipes uit het gericht overbruggen van de kloof tussen de sociale huur en de koopmarkt, wordt er ingezet op het vergroten en beschikbaar houden van het middenhuursegment, is het aanbod betaalbare koopwoningen op peil, wordt er bijgebouwd vanuit een portefeuillegedachte (toevoegen wat er ontbreekt) en zijn er flankerende regelingen voor het behouden van betaalbare woningen zowel op de koopmarkt als op de huurmarkt (Geuting & Timmen, Slimme woningbouw met gouden driehoek, 2021).

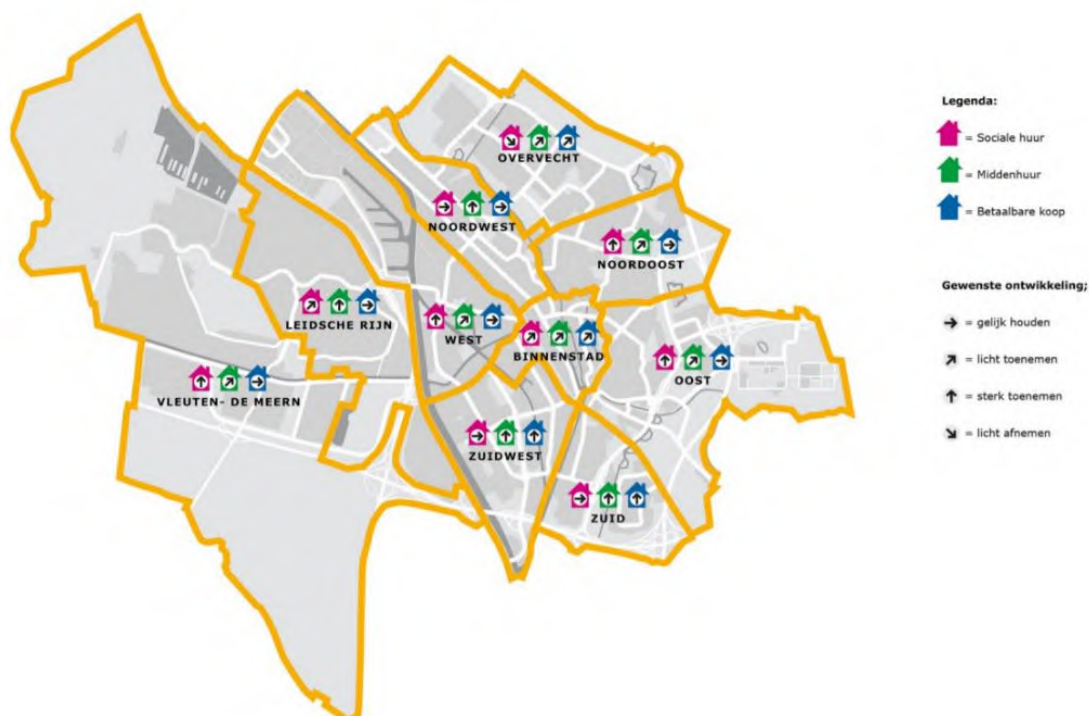
3.4.2 Ambitie gemeente Utrecht

Nu de ambities op nationaal en provinciaal niveau zijn omschreven, rest nog de ambitie op gemeentelijk niveau. Uit analyse blijkt dat de gemeente Utrecht streeft naar kwalitatieve,

duurzame woningen in gemengde wijken die betaalbaar zijn. Het idee is dat er gemeenschappen ontstaan waar bewoners zich prettig voelen en gezond leven. Vraag en aanbod moet beter in balans komen. Er wordt ingezet op bouwen, zodat er doorstroming op gang kan komen. Het streven is om in 2040 tot een woningvoorraad te komen die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% in de middencategorie bestaande uit middenhuur en goedkope en betaalbare koop (Gemeente Utrecht, 2019). Hoe de invulling van middenhuur in de gemeente precies past binnen de huidige voorraad blijkt uit de volgende alinea.

3.4.3 Woningprogrammering gemeente Utrecht: ruimte voor middenhuur

Het vertrekpunt vanuit de gemeente Utrecht voor woningbouwprogrammering is het bouwen van aantrekkelijke gemengde wijken en buurten. Dit heeft geleid tot onderstaande geografische gewenste ontwikkelrichting in woningvoorraad met relatieve beweegrichtingen voor de voorraad op wijkniveau verdeeld in sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. In de wijken waar sociale huurwoningen groot zijn vertegenwoordigd, wordt ingezet op extra woningen in het middenhuur segment en duurdere huur- en koopwoningen. Hiermee wordt gewerkt aan de inhaalslag in het middenhuursegment en daarnaast zorgt dit voor differentiatie, en daar waar mogelijk wordt gekeken naar verdichting. In wijken met een gemiddeld aandeel sociale huurwoningen, worden gevarieerde en gemengde bouwprogramma's toegevoegd met focus op de midden categorie. In wijken met weinig sociale huurwoningen wordt ingezet op de bouw van extra sociale huurwoningen. Daarnaast wordt ingezet op onderlinge verbondenheid van bewoners binnen buurten. Uiteindelijk draait het om een beter evenwicht van de woningvoorraad, waarbij het peilschema wordt ingezet als instrument. Het schema geeft inzicht in wenselijke aanpassingen in de woningvoorraad, verdeeld in de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Uit het schema kan worden opgemaakt dat een sterke toevoeging aan middenhuur gewenst is in de gebieden 'Noordwest', 'Leidsche Rijn', 'Zuidwest' en 'Zuid'. De gebieden 'Vleuten - De Meern', 'Overvecht', 'West', 'Binnenstad', 'Noordoost' en 'Oost' vragen om een lichte toename aan woningen in de categorie middenhuur (Gemeente Utrecht, 2019).



Figuur 8 Pijlschema gewenste ontwikkeling Utrecht

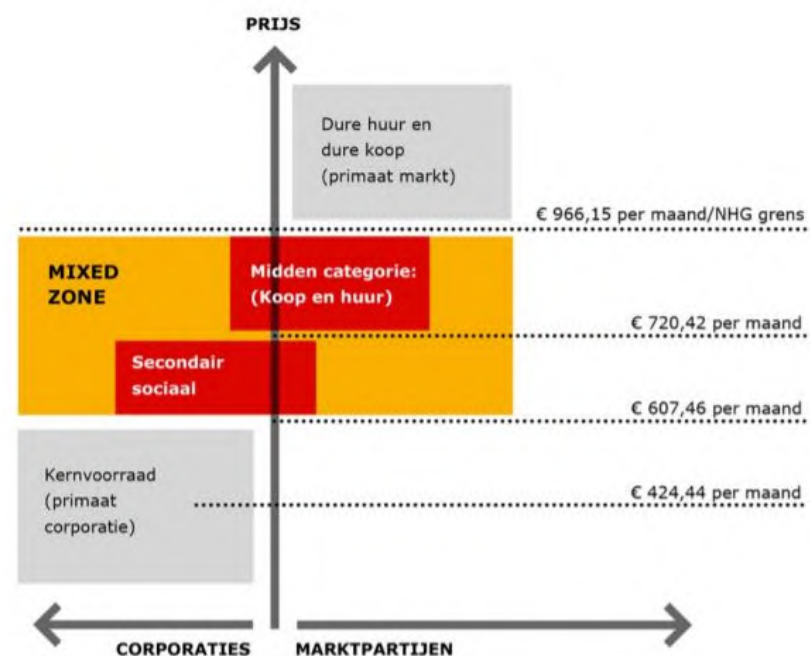
3.5 Regulering woningmarkt Utrecht

3.5.1 Instrumentarium gemeente Utrecht

In de woonvisie van de gemeente Utrecht 'Utrecht beter in Balans' verkent de gemeente Utrecht de mogelijkheden voor het reguleren van huren. Op deze manier probeert de gemeente een actievere rol in te nemen in gebiedsontwikkelingen en probeert zij beheersmaatregelen te treffen om tot een juiste prijs-kwaliteit verhouding te komen en te voorkomen dat nieuwe woningen buiten het beoogde te dure segment worden verhuurd. De instrumenten die de gemeente aandraagt zijn divers en bestaan hoogover uit: de huisvestingsverordening, regulering van middenhuur, grond- en vastgoedbeleid, beleid huisvesting bijzondere groepen, beleid omzetten en splitsen, beleid shortstay en vakantieverblijf, de prestatieafspraken, het toewijzingsbeleid, verkoop huurwoningen, woningaanpassingen en de stimulering van doorstroming van groot naar kleiner en van goedkoop naar duurder. Het volledige instrumentarium is opgenomen in Bijlage VI – Instrumentarium regulering gemeente Utrecht.

3.5.2 De 'mixed zone'

Het netto prijsgebied tussen €600,- en €1.000,- per maand (hypotheek- of huurlast) wordt gezien als 'het scharnierpunt' op de woningmarkt in Utrecht. De gemeente Utrecht tracht met betrekking tot dit prijsgebied de samenwerking op te zoeken tussen corporaties en marktpartijen, om te komen tot gemengde wijken en doorstroming naar de vrije sector. Het genoemde prijsgebied wordt in de Woonvisie omschreven als de 'mixed zone', een speelveld waarbij beide partijen elkaar overlappen of aan elkaar



Figuur 9 de 'mixed zone'

grenzen. Vandaar dat dit concept wordt aangeduid als de 'mixed-zone'. Het idee is dat de gemeente Utrecht richting geeft middels regulering voor het bijdragen aan een sterke middencategorie. Deze categorie zorgt samen met de bovenkant van de sociale huurmarkt voor het scharnierpunt op de woningmarkt. Alhoewel de visie op die Utrechtse woningmarkt tot 2040 reikt, zouden voor de komende jaren de speerpunten bestaan uit het langdurig versnellen en verhogen van de bouwproductie, het realiseren van meer gemengde wijken, het bevorderen van doorstroming, een thuis voor iedereen (passend woningaanbod binnen redelijke termijn) en duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De samenwerking aan gebiedsontwikkeling op wijkniveau staat centraal (Gemeente Utrecht, 2019).

3.6 Conclusie

Uit het institutioneel kader kan worden geconcludeerd dat het volkshuisvestingsbeleid er in Nederland voor zorgt dat mensen ruimer en kwalitatief beter zouden moeten kunnen wonen, waarbij iedereen recht heeft op een 'behoorlijke woning'. Het bezit van een eigen woning wordt gestimuleerd door middel van de eigenwoningregeling. Deze regeling draagt hieraan bij, maar wanneer ook de negatieve bijwerkingen worden beschouwd, er kan worden geconcludeerd dat de regeling ongeschikt is.

Ondanks dat Nederland is hersteld van de financiële crisis over de periode (2013 – 2019), wordt er vandaag de dag gesproken over een woningmarktcrisis. De aandacht is dit keer verschoven naar een sterk oplopend woningtekort, waarbij veel huishoudens moeite hebben om hun woningbehoefte zelfstandig en adequaat in te vullen. Het huidige prijsniveau (2022) in de koopsector is zo hoog, dat in combinatie met de strengere leennormen, de starter moeilijk aan een woning komt.

Bij verhuur geldt op dit moment (2022) dat een huurcontract met een kale aanvangshuur van €763,47 of lager een gereguleerde huurovereenkomst betreft. Wanneer de aanvangshuur hoger ligt, dan betreft het een geliberaliseerde huurovereenkomst, oftewel een vrijesectorwoning. De rijksoverheid kijkt naar het reguleren van het middenhuursegment. In september 2021 zijn er reguleringsscenario's gepresenteerd. In mei 2022 heeft de Rijksoverheid het Programma Betaalbaar Wonen gepubliceerd. Het programma gaat in op regulering van het middensegment door de punten in het woningwaarderingssysteem door te trekken. Een bovengrens wordt indicatief afgegeven tussen de €1.000,- (187 punten) en €1.250,- (232 punten). Op basis van informatie van het NIBUD kan worden geconcludeerd dat huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-grens doorgaans een huur van €1.000,- kunnen betalen, waarmee een huur tot €1.000,- daarmee voor een groot deel van de huishoudens met een middeninkomen betaalbaar is.

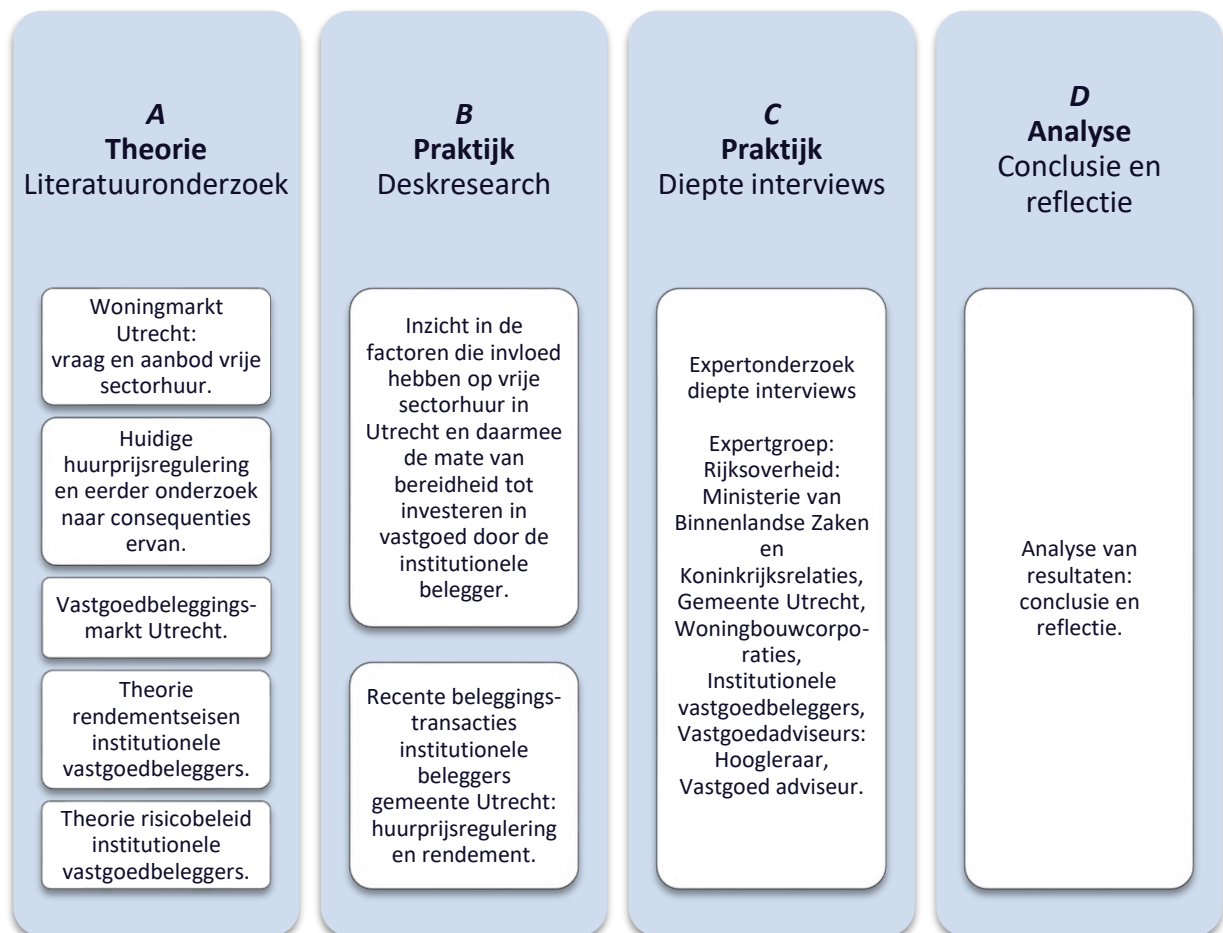
Het efficiënt doorstromen van huishoudens kan ervoor zorgen dat er meer aan woonwensen tegemoet kan worden gekomen en er woningen op de bestaande woningmarkt beschikbaar komen, waardoor deze voorraad efficiënter wordt benut. Binnen de provincie Utrecht wordt er ingezet op het realiseren van ten minste 50% in de segmenten 'sociaal' en 'middelduur'. De gemeente Utrecht richt zich voornamelijk op het prijsgebied tussen de €600,- en €1.000,- netto per maand (hypotheek- of huurlast). Dit wordt gezien als 'het scharnierpunt' op de Utrechtse woningmarkt.

4. Onderzoeksmethoden praktijkonderzoek

In hoofdstuk 4 wordt de informatie die is verkregen uit het theoretisch en institutioneel kader in de praktijk voorgelegd aan experts. Eerst wordt toegelicht voor welke onderzoeksmethodiek is gekozen. Daarna worden de resultaten uit het praktijkonderzoek toegelicht.

4.1 Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek bestaat uit een kwalitatief onderzoek aangezien het ontbreekt aan beschikbare datasets met betrekking tot middenhuur transacties in Utrecht. Er is tot op heden geen onderzoek gedaan naar de consequenties van aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht voor de institutionele belegger. Er wordt in het praktijkonderzoek gekeken naar de invloed van aanvullende regulering op de bestaande woningvoorraad, evenals de invloed op nieuwbouw. De beoogde aanvullende regulering van het bestaande vrije sector huursegment in Utrecht is tot op heden niet doorgevoerd, waardoor ervaringsgegevens nog niet beschikbaar zijn.



Figuur 10 Onderzoeksmodel

Kwalitatieve methode: diepte interviews

Het vastgoedkundig onderzoek maakt gebruik van kwalitatieve methoden en is verkennend en exploratief van aard. Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van extra inzicht in de aanvullende regulering van het huursegment in Utrecht en de mate waarin dit effect heeft onder de actoren. De eerder verkregen informatie wordt voorgelegd aan experts, waarbij gebruik wordt gemaakt van de praktijkervaring van deze specialisten. Er is voor gekozen om diepte interviews af te nemen onder de actoren.

Consensus experts

Er wordt een groep van personen geselecteerd die interesse hebben in het onderzoek en hiermee in de praktijk te maken hebben. Er wordt om de opinie gevraagd van een aantal deskundigen die gezamenlijk een expertgroep vormen, waarbij partijen uit diverse disciplines worden betrokken. Ieder individu uit de expertgroep zal in het kader van het onderzoek separaat worden ondervraagd door middel van een diepte-interview (niet in groepsverband). Het resultaat van de gestelde vragen en mogelijk aanvullend verkregen informatie wordt verzameld en vervolgens door middel van 4 algemene stellingen nog een keer voorgelegd aan de deelnemers binnen de expertgroep (Robson, 2002).

Door op anonieme wijze de antwoorden van andere experts terug te koppelen middels de stellingen aan de expertgroep, kan worden getracht om tot consensus te komen omtrent het scriptieonderwerp.

4.2 Expertpanel

Het expertpanel is samengesteld uit experts die worden beïnvloed of rechtstreeks te maken hebben met de aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht. Door middel van de diepte interviews wordt getracht om tot concrete uitspraken te komen over wat de consequenties zijn van regulering van het vrije sector huursegment. Het expertpanel bestaat uit experts werkzaam bij: Rijksoverheid: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (1), gemeente Utrecht (1), woningbouwcorporaties (4), institutionele vastgoedbeleggers aangesloten bij de IVBN (3), een vastgoedadviseur en een hoogleraar (Kadaster).

Met behulp van bovengenoemde experts kan uiteindelijk het antwoord worden geformuleerd op de hoofdvraag van het onderzoek: in hoeverre de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger wordt beïnvloed door aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht.

4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt duidelijk dat er in het kwalitatief onderzoek gebruik wordt gemaakt van diepte-interviews, waarbij de respondenten bestaan uit institutionele beleggers, woningcorporaties, de overheid en vastgoedexperts. Er wordt in het praktijkonderzoek gekeken naar de invloed van aanvullende regulering op de bestaande woningvoorraad, evenals de invloed op nieuwbouw.

5. Interviews

In hoofdstuk 5 komen de resultaten naar voren die zijn verkregen uit de interviews die zijn afgenomen onder de expertgroep. Ook wordt stilgestaan bij de stellingen die na afloop van de interviews schriftelijk zijn voorgelegd aan de experts. Deze worden getoond onder 5.2 stellingen en besproken onder 5.3 conclusie.

5.1 Interviews expertgroep

De 11 experts zijn gebundeld onder vier categorieën, opgenomen in onderstaande tabel. Per categorie is een samenvatting gegeven van de manier waarop deze experts tegen vier thema's aankijken: de woningmarkt, overheidsinterventie (regulering), exploitatie van middenhuur en de beleggingsmarkt. Tot slot wordt stilgestaan bij de stellingen die na afloop van de interviews schriftelijk zijn voorgelegd aan de experts.

Cat. 1	Institutionele beleggers	Functie respondent
1	BPD Woningfonds	Assetmanager
2	Syntrus Achmea Real Estate & Finance	Assetmanager
3	Bouwinvest	Assetmanager
Cat. 2	Woningcorporaties	Functie respondent
1	Ymere Yvastgoed BV	Fundmanager
2	Wonen Limburg	Portefeuillemanager
3	Portaal	Programmamanager Passend Wonen
4	Mitros	Assetmanager
Cat. 3	Overheid	Functie respondent
1	Gemeente Utrecht	Senior adviseur wonen
2	Ministerie van BZK	Beleidsmedewerker wonen
Cat. 4	Vastgoed experts	Functie respondent
1	Kadaster	Woningmarktexpert
2	Finance Ideas	Algemeen directeur en senior adviseur Institutionele beleggers

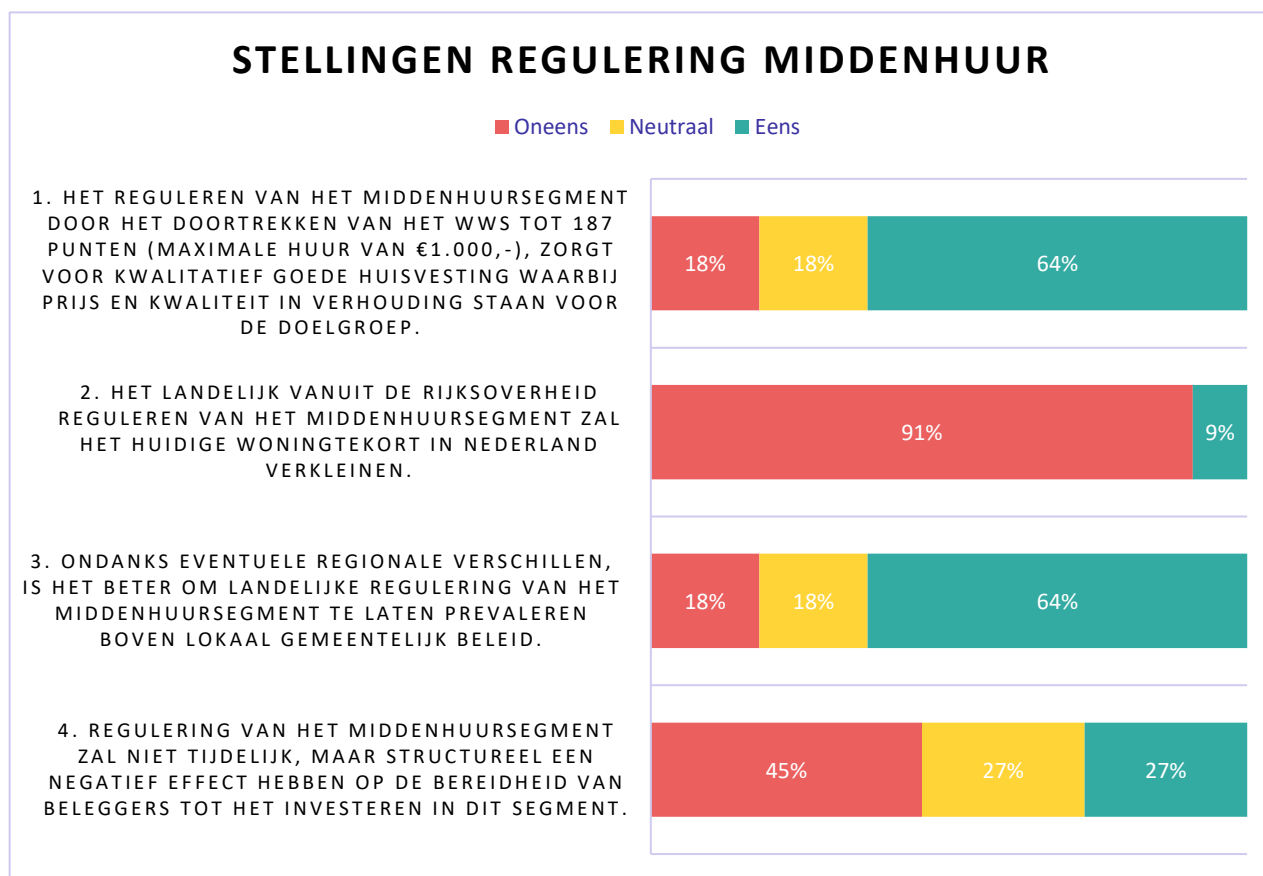
Tabel 1: Overzicht van respondenten

De volledige interviews zijn uitgewerkt in bijlage VII – Interviews.

Een overzicht per categorie met daarin de onderwerpen die per thema zijn besproken, is opgenomen in bijlage VIII – Tabel vergelijking respondenten.

5.2 Stellingen expertgroep

Naar aanleiding van de diepte-interviews zijn er vier stellingen voorgelegd, waarvan hieronder het resultaat is opgenomen op basis van de reactie van de 11 respondenten.



Figuur 11 Resultaat stellingen regulering middenhuur

Het resultaat van de stellingen wordt besproken onder 5.3. De individuele toelichting van de respondenten is opgenomen in bijlage IX – Stellingen.

5.3 Thema 1. De woningmarkt

Woningtekort

Uit de diepte-interviews blijkt dat zowel de institutionele beleggers, de woningcorporaties, de overheid als de vastgoedexperts het landelijke tekort aan middenhuurwoningen erkennen. De tekorten op de woningmarkt spelen breder dan enkel het woningtekort in de klasse middenhuur. Aangegeven wordt dat we ons in een overspannen woningmarkt verkeren en dat dat zich ook op de lokale markt uit, zoals bijvoorbeeld in Utrecht. Een respondent van de overheid laat weten dat het niet zozeer gaat om een absoluut tekort, maar om een kwalitatief tekort. De vastgoedexperts trekken de cijfers van de tekorten in de prognoses in twijfel. Het tekort blijkt lastig aan te duiden in exacte cijfers. Mogelijk gaat het om een kleiner tekort dan begroot. Zo hebben de begrippen 'ruimte' en 'krapte' een grote invloed op de berekeningen van het tekort.

Verantwoordelijkheid middenhuurwoningen

De verantwoordelijkheid voor het bouwen van middenhuurwoningen ligt volgens vrijwel alle respondenten bij zowel de institutionele beleggers als woningcorporaties. Daarbij is er mogelijk

ook een rol weggelegd voor het Rijk en de gemeenten. Een respondent van de institutionele beleggers geeft aan dat ook particuliere investeerders een bijdrage kunnen leveren (niet in de hoofdmoot). Een expert geeft aan dat institutionele beleggers bij wet verantwoordelijk zijn voor de categorie middenhuur en zij zijn historisch gezien ook de bouwers. De categorie 'buy-to-let' (aankoop van onroerend goed dat specifiek bedoeld is om te verhuren) waar vaak over wordt gesproken bouwt eigenlijk nooit.

Ondanks dat de corporaties aangeven dat de verantwoordelijkheid zowel bij de institutionele beleggers als woningcorporaties ligt, zijn hierin wel nuances aan te brengen. Zo geeft één corporatie aan dat het zwaartepunt specifiek bij woningcorporaties zou moeten liggen, omdat zij hier middels subsidiëring mee kunnen worden geholpen. Een andere corporatie vindt het juist een moreel vraagstuk, waarbij de markt bepalend is. Zo zou wanneer een woningmarkt wat meer ontspannen is, de noodzaak vanuit een corporatie minder groot zijn en kan marktwerking meer zijn werk doen. Wanneer wordt aangegeven dat de corporatie er is voor de mensen met een kleine beurs in combinatie met dat de groep met interesse in een middenhuurwoning op dit moment tussen 'wal en schip' valt, kan hiermee worden verklaard dat corporaties ook een rol zien in dit middenhuursegment. Wel geeft een respondent van een corporatie aan dat de eisen die worden gesteld door de gemeente Utrecht, zoals een verplicht deel naar 'uitstroom maatschappelijke opvang' of 'taakstellers' en een verplicht deel aan 'middenhuur' resulteert in een steeds kleiner aandeel voor de reguliere woningzoekende. Wordt er daarmee niet te veel naar de woningbouwcorporaties gekeken? Er is één vastgoedexpert die aangeeft dat de middenhuur geen taak is voor de corporaties. Deze hebben al een ongelijk grote opgave in hen bezit, met bijvoorbeeld lange wachtlijsten en verduurzaming van de portefeuille.

Woningcorporatie en de realisatie van middenhuur

De overheid geeft aan dat bij de realisatie van middenhuur gemeentes eerst naar een marktpartij moeten zoeken voordat ze het aan woningcorporaties kunnen gunnen: de markttoets. De markttoets maakt onderdeel uit van de woningwet. Deze markttoets is in 2022 drie jaar buiten werking gesteld, maar dit helpt niet. Om als corporatie actief te kunnen zijn in de niet-DAEB categorie, dient zij hiervoor een aparte tak op te richten, met het risico dat dit over drie jaar wellicht wordt teruggedraaid. Wel staat hier een investering tegenover. De conclusie was: 'maak er een 'level playing field' van. Eén van de vastgoedexperts geeft aan dat DAEB en niet-DAEB is ontstaan uit situaties uit het verleden waar er 'concurrentievervalsing' plaatsvond, de situatie waarbij corporaties mooie huurwoningen bouwden maar er een sociale liberalisatiegrens huur voor vroegen. Een expert geeft aan voorstander te zijn van woningcorporaties, maar dat wanneer zij actief worden in de middenhuur en de dure huur, zij ook dezelfde huurprijs moeten vragen als dat institutionele beleggers zouden vragen bij kwalitatief vergelijkbare woningen. Het gevaar als je corporaties daar weer toestemming voor geeft is dat ze geneigd zijn om toch minder huur te vragen bij oplevering. Een respondent van een corporatie geeft juist aan dat marktpartijen die in Utrecht investeren best meer vanuit de gemeente Utrecht mogen worden gedwongen om 'waarde toe te voegen aan de stad Utrecht'. Dit betekent dat er niet het maximale in huurprijs kan worden gevraagd bij middenhuur realisatie en het niet gaat om 'snel bouwen en cashen'.

Doorstromen in relatie tot het inlopen van het woningtekort

Zorgt het doorstromen voor het inlopen van het tekort? De overheid en de vastgoedexperts vinden van wel. Een vastgoedexpert geeft daarbij aan dat de aansluiting bij doorstroming wel heel lastig te vinden is, door de manier waarop het huidige systeem is georganiseerd. Eenmaal

in een sociale huurwoning, mogen mensen er in principe zolang mogelijk wonen. Dit is onafhankelijk van of het doel van die woning nog voldoet aan waar die woning ooit voor is neergezet. Er kan volgens de vastgoedexpert ook worden gesteld dat de sociale voorraad deels suboptimaal wordt gebruikt. Er zijn veel disincentives voor mensen om over te stappen. Er moet worden gebouwd, maar misschien wordt er zóveel gebouwd, omdat het systeem niet wordt bevorderd. Ook vraagt de vastgoedexpert zich af of er nu misschien mensen te weinig betalen voor de kwaliteit die zij krijgen. Het overgrote deel van de beleggers is van mening dat doorstromen helpt bij het inlopen van het woningtekort. Slechts de helft van de corporaties verwacht dat doorstromen bijdraagt aan het oplossen van het probleem. Zo sluit kwaliteit bij doorstromen niet goed aan en is het behoud van huurders in een wijk met een hoger inkomen vanuit de 'menging in de wijk' juist goed. Een respondent werkzaam bij een corporatie geeft aan dat er in de regio Utrecht afspraken zijn gemaakt waardoor huurders van een sociale huurwoning voorrang krijgen bij doorstroming naar een middenhuurwoning, daarna huishoudens met een inkomen tot €50.000,- en tot slot overige huurders.

Eén van de beleggers is van mening dat 'doorstroming' een averechts effect heeft, omdat kwaliteit van de woning bij doorstroming niet goed aansluit. Dat bij doorstroming de kwaliteit niet altijd aansluit op de wensen wordt ook door de gemeente Utrecht aangehaald. Hier wordt op gericht middels 'actieplan nieuwe woningen', maar dat dit niet geldt voor de bestaande voorraad maakt het lastig. Je hebt te maken met scheefwonen. Het doorstromen is geregeld in de huisvestingsverordening, waarin staat dat wanneer iemand een sociale huurwoning achterlaat, er voorrang wordt verkregen bij een middenhuurwoning. Het tekort is echter zó groot dat het geen zode aan de dijk zet. Het grootste gat zit tussen huur en koop, stelt de gemeente Utrecht. Ook het Rijk geeft aan dat doorstroming niet goed gaat en benoemt het scheefwonen. Er is voor een sociale huurder geen stimulans om te vertrekken al is er ook niet altijd een alternatief. Inkomensafhankelijke huurverhoging voor scheefwoners kan een positieve bijdrage leveren. De kwaliteit is volgens het Rijk een vraagstuk op zichzelf, waarbij de hogere huren voor kleinere woningen zouden kunnen worden verklaard door de locatie van het vastgoed, zoals een centrale locatie in Utrecht.

Stelling Thema 1. De woningmarkt

- *"Het landelijk vanuit de Rijksoverheid reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland verkleinen"*

Het blijkt dat 91% van de respondenten het niet eens is met de bovenstaande stelling. Het probleem bevindt zich aan de aanbodzijde. Door regulering wordt er geen woning toegevoegd. Ook heeft het reguleren een negatieve impact op woningbouwproductie, met mogelijke terugtrekking van beleggers tot gevolg. Eén respondent (9%) is het met de stelling eens, maar vindt dat de woningmarkt ook om regionale oplossingen vraagt.

5.4 Thema 2. Overheidsinterventie: regulering

Regulering woningmarkt Nederland

De huidige regulering van de woningmarkt wordt door de institutionele beleggers gezien als een beperking van de vrije marktwerking. Corporaties laten weten veelal voorstander te zijn van de huidige regulering beredeneerde vanuit een maatschappelijk gedachte. De vastgoedexperts vinden de manier waarop de woningmarkt in Nederland wordt gereguleerd in de basis een goed systeem. Zij geven aan dat de onderkant van de markt, de mensen met

een lager inkomen, moet worden beschermd. Een respondent van de overheid geeft aan dat de woningmarkt op meerdere punten 'piept en kraakt'. De focus lijkt voornamelijk te liggen op de huurmarkt. De problemen op de woningmarkt worden toegeschreven aan de huurmarkt. Maar is dat terecht? Met name de vrije sector huurmarkt is niet zo groot. Een respondent van de overheid stelt de vraag, is dit écht de plek is waar de problemen liggen?

Aanvullend reguleren woningmarkt

In hoeverre is aanvullend reguleren in algemene zin dan verstandig? Zowel de institutionele beleggers als de vastgoedexperts geven aan dat de regulering bedoeld is om excessen aan te pakken, maar dat met de beoogde regulering de gehele markt wordt geraakt. De corporaties verwachten dat de beoogde regulering voor huurder resulteert in het gewenste effect, maar dat het mogelijk wel zal leiden tot minder bouw van middenhuur.

Het reguleren van het middenhuursegment door het woningwaarderingsstelsel door te trekken naar 187 WWS-punten (€1.000,-)? Voor de institutionele belegger heeft het niet de voorkeur, maar zij zou er wel mee vooruit kunnen. Op portefeuille niveau lijkt het een reëel scenario volgens een belegger, al zitten er ook objecten tussen - met name in de grote steden waaronder Utrecht - die harder worden geraakt. De woningcorporaties staan er positief tegenover, al kan het wel ervoor zorgen dat er een nieuwe scheidslijn ontstaat, vergelijkbaar met de liberalisatiegrens, een situatie waarbij mensen 'tussen wal en schip' vallen. De respondenten van de overheid kijken verschillend aan tegen aanvullende regulering. Enerzijds positief, anderzijds negatief aangezien het reguleren niet leidt tot meer aanbod. Onder de vastgoedexperts wordt aangegeven dat de financiële impact bij pensioenfondsen beperkt is, al geeft een expert ook aan dat het ertoe kan leiden dat beleggers hun investeringsklasse mogelijk gaan heroverwegen. Een respondent van de gemeente Utrecht vraagt zich af of er nog wel een vrije huursector overblijft bij het verder doortrekken van de WWS-punten, naar een grens van bijvoorbeeld 250 WWS-punten (initiatiefnota Groenlinks). Dit is negatief voor nieuwbouwontwikkeling, maar vanuit betaalbaarheid wel goed voor de stad Utrecht. Een belegger verwacht bij een 232 WWS-punten scenario enkel nog een vrije huursector in de grote steden, waaronder Utrecht.

Stelling Thema 2. Overheidsinterventie: regulering

- *"Het reguleren van het middenhuursegment door het doortrekken van het WWS tot 187 punten (maximale huur van €1.000,-), zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij prijs en kwaliteit in verhouding staan voor de doelgroep"*

De meerderheid (64%) is het met bovenstaande stelling eens. Wel zegt een deel dat reguleren an sich niet zorgt voor kwalitatief goede huisvesting en dat het kan resulteren in bijvoorbeeld kleinere (duurzame) nieuwbouwwoningen in het segment. De 18% die er neutraal in staat, geeft aan dat zij van mening is dat reguleren niet zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij een respondent aangeeft dat de locatie (ondanks opgenomen in de WOZ-waarde) een te kleine rol speelt om de marktprijs goed tot uiting te laten komen. De 18% die het er niet mee eens is, geeft aan dat de invulling om tot de 187 WWS punten te komen vrij staat. Een andere respondent geeft aan dat bij de nieuwe voorraad de kwaliteit zal worden afgestemd op het huurprijsniveau t.b.v. de rendementseis.

Het woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel wordt door zowel woningcorporaties als vastgoedexperts gezien als een effectief middel. Ook de institutionele belegger vindt het in de basis een goed systeem. Wel zijn alle partijen het met elkaar eens dat het systeem toe is aan verbetering. Dit kan worden gevonden in een kwaliteitsslag, een modernisering en het uitbreiden van het systeem, bijvoorbeeld door de toevoeging van gemeenschappelijke voorzieningen, het thema 'levensloopbestendigheid' of het verbreden van het thema duurzaamheid. De overheid geeft aan dat het een ingewikkeld systeem is door de vele verschillende elementen waar punten aan kunnen worden toegekend. Daartegenover staat dat een dergelijk systeem dat waarborgt dat er een bepaalde huurprijs aan iets wordt toegekend wel wenselijk is in een markt van krapte waar mensen weinig keuze hebben en dienen te worden beschermd.

De WOZ CAP

De invoering van de WOZ CAP per mei 2022 heeft bij institutionele beleggers een relatief beperkte (financiële) invloed gehad. Wel zorgt het bijhouden van de maatregel voor extra administratie. De woningcorporaties geven aan dat de impact op de contracthuur beperkt was, maar het had wel invloed op de huurpotentie. De overheid is gematigd positief, de invoering van de CAP komt ook met beperkingen. Zo heeft een kleine studio in het hart van Utrecht een andere markthuur dan in bijvoorbeeld Veendam. Een lokale markt kan verschillen, maar dit is lastig inpasbaar in een landelijk systeem. Dat het ingrijpt op bestaande contracten wordt kwalijk gevonden, aangezien hierdoor geliberaliseerd verhuurde woningen kunnen worden teruggezet naar het gereguleerde segment.

De opkoopbescherming in Utrecht

Een lokale maatregel zoals een opkoopbescherming in Utrecht heeft geen impact op de institutionele beleggers die bij belegging al snel twintig woningen of meer aankopen. De corporaties geven aan dat de maatregel kan helpen, maar het lange termijn probleem wordt er niet mee opgelost. Er moet lokaal worden gekeken. De overheid laat weten dat de regeling er is gekomen om excessen aan te pakken, een goede ontwikkeling. Een respondent van de overheid is iets kritischer, aangezien er bij 'buy-to-let' wel een extra huurwoning het huursegment bereikt. Daarnaast stelt een respondent van een corporatie dat er per gemeente ook wordt gekeken naar wat er onder sociale koop valt. Hierbij dient de grens van het koopbedrag te verschillen, aangezien deze in de stad Utrecht afwijkt ten opzichte van bijvoorbeeld een stad als Weert. Nadelig is dat het bij corporaties met bezit in veel gemeenten invloed heeft op de beheersbaarheid van de exploitatieportefeuille.

Botsproeven regulering middenhuur Utrecht

Naast het onlangs gepresenteerde programma Betaalbaar Wonen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties lopen er momenteel ook botsproeven voor Utrecht, Zwolle en Doetinchem (NEPROM, 2022). Met behulp van de resultaten van deze botsproeven die zijn uitgevraagd onder beleggers, wordt er waarschijnlijk een kamervoorstel verstuurd. Een respondent van een belegger vraagt zich af of het Ministerie doorheeft wat voor impact de huurprijsregulering én huurmarktregulering heeft op de beleggers. De bouwkostenstijging maakt projecten lastig rond te rekenen en de aanvullende regulering maakt dit moeilijker. Met de beoogde regulering zal de gehele markt worden geraakt. Ook zal uit de botsproeven moeten blijken in hoeverre er 'overruling' plaatsvindt. Wanneer er een project in Utrecht wordt geacquireerd, dan worden er bijvoorbeeld voor een bepaalde periode afspraken gemaakt met

de gemeente Utrecht. Wanneer landelijk beleid afwijkt van eerder gemaakte afspraken met de gemeente Utrecht, hoe dient een belegger hiermee om te gaan?

Inzet reguleringsmiddel overheid

Wat is het best inzetbare middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen in het middenhuursegment? Uit de antwoorden blijkt dat het om een breed instrumentarium gaat. Zo geven de institutionele beleggers aan dat het bestaat uit het grondprijsbeleid, de anterieure overeenkomst en het creëren van transparantie. De corporaties zetten in op het maken van lokale afspraken en mogelijk subsidiëren. Een respondent van de overheid geeft aan dat collega's kijken naar de huisvestingsverordening, het maken van prestatieafspraken, het eventueel uitgeven van grond in erfpacht en wellicht kan ook de rol van de welstand eens kritisch worden bekeken in tijden van een groot woningtekort.

Lokale of nationale regulering

Moet regulering lokaal of nationaal worden uitgevoerd? De institutionele beleggers vinden dat het op dit moment zorgt voor onduidelijkheid en het maakt het onoverzichtelijk. Zo draagt een respondent een praktijkvoorbeeld van een project aan, waarbij de beoogde landelijke regulering invloed heeft op de eerder overeengekomen afspraken in een anterieure overeenkomst, in combinatie met de middenhuur verordening. Het resultaat is een nieuwe situatie waarbij de markthuur soms hoger wordt en soms dient te worden bijgesteld. De vraag is welke afspraken als leidend dienen te worden beschouwd. Zij wenst een duidelijke set landelijke regels met uitzonderingen voor de grote steden. Zowel de overheid als de corporaties vinden dat nationaal beleid gemeentelijk beleid zou moeten kunnen 'overrulen' waar nodig. De vastgoedexperts, daarvan vindt één respondent dat er een nationaal beleid moet komen, waarbij de landelijke overheid rekening houdt met regionale verschillen. De andere respondent geeft echter aan dat de woningmarkt vraagt om regionale oplossingen, aangezien per regio het prijsniveau, de vraag, het aanbod en het tekort verschilt. Een belegger vindt de beoogde regulering suboptimaal en is voorstander van een opslagpercentage in het systeem voor schaarste gebieden, zodat beleggers blijven investeren in steden zoals Utrecht als onderdeel van de G5. Een respondent van de gemeente Utrecht geeft aan dat de gemeente ervoor dient te zorgen dat de stad interessant is voor de belegger. Dit kan zij doen door te investeren in leefbaarheid en voorzieningen, zodat bewoners gezond stedelijk kunnen wonen en er voldoende mobiliteit is. Er wordt gesteld dat de belegger dit terugziet in indirect rendement.

Voorbeeld: Rijnenburgpolder Utrecht

Een respondent werkzaam bij een corporatie geeft aan dat de Rijnenburgpolder een voorbeeld is waarin 'overruling' soms ook een uitkomst kan bieden. Deze polder ten zuiden van Utrecht biedt ruimte voor 25.000 tot 35.000 woningen. De ontwikkeling komt echter al jaren niet van de grond. Met Groenlinks in het college van burgemeester en wethouders, leek er vanuit hen meer oog voor de realisatie van een energiepark. Uit het coalitieakkoord blijkt dat er pas in 2035 wordt gestart met bebouwing. Groenlinks wenst ook hierbij dat een deel van het plan zal bestaan uit een energiepark. De respondent is van mening dat wanneer de politiek te lang blijft steggelen, de landelijke overheid zou moeten kunnen ingrijpen. Dit geldt volgens de respondent ook voor regulering ten aanzien van middenhuur.

Wetsvoorstel ‘goed verhuurderschap’

Het wetsvoorstel moet gemeenten meer mogelijkheden bieden in het beschermen van huurders tegen misstanden bij verhuur. De institutionele belegger geeft aan dat het wetsvoorstel niet gericht is op de institutionele belegger. De corporaties zeggen dat het meer gericht is op de particuliere verhuurders en zien het als een prima voorstel, een ‘zachtere oplossing’. De gemeente Utrecht vindt het een prima voorstel, het geeft de gemeente Utrecht een instrument.

Stelling Thema 2. Overheidsinterventie: regulering

- *“Ondanks eventuele regionale verschillen, is het beter om landelijke regulering van het middenhuursegment te laten prevaleren boven lokaal gemeentelijk beleid”*

Met 64% is de meerderheid het eens met de stelling. Het maakt het eenduidig en werkbaar, waarbij een deel vindt dat er mogelijkheid moet zijn voor provinciale, regionale of stedelijke/niets-stedelijke nuances. De 18% die neutraal stemt doet dit aangezien zij vindt dat er ruimte moet blijven voor regionale verschillen en de lokale situatie. Hetzelfde geldt voor één van de twee respondenten onder de 18% die tegen stemt. De andere respondent is van mening dat de verantwoordelijkheid bij een orgaan dient worden weggelegd, waarbij de Rijksoverheid de regie heeft of de gemeente.

5.5 Thema 3. Exploitatie middenhuur

Strategie middenhuur

Bij institutionele beleggers ligt de focus hoofdzakelijk op het middenhuursegment, ook geografisch gezien (randstad en randgemeenten) zijn er overeenkomsten in de strategie. De middenhuurstrategie bij corporaties verschilt onderling. Zo blijkt dat de ene corporatie de wens heeft om extra middenhuurwoningen op centrum locaties van steden waaronder Utrecht toe te voegen, waar een ander het ziet als een ‘restcategorie’.

Subsidiëring middenhuursegment

Het subsidiëren van het middenhuursegment, daarover denken de institutionele beleggers verschillend. Zo wordt door een belegger aangegeven dat de subsidie in de koopsector wordt afgebouwd en de voorkeur ook uitgaat naar het afschaffen van subsidiëring in de sociale huursector. Een middenhuurwoning moet betaalbaar zijn voor de groep waarvoor die bedoeld is, zodat iedereen een passende woning vindt en het in evenwicht is. De corporaties geven aan dat er lastig aan te ontkomen is, waarbij ook wordt gezegd dat de middenhuur al een soort van gesubsidieerd is aangezien de markthuren die worden gehanteerd bij verhuur lager liggen dan marktconform. De overheid geeft aan dat er juist meer moet worden gekeken naar het inkomen in plaats van subsidiëring. De vastgoedexperts zijn ook verdeeld.

Betaalbaarheid

Denken de respondenten dat de aangekondigde regulering ervoor gaat zorgen dat de betaalbaarheid van wonen wordt verbeterd? Zowel de institutionele beleggers als de corporaties laten weten dat er breder moet worden gekeken dan de kale huurprijs. Kijk naar de totale woonlasten, waaronder de servicekosten en energielasten. Een belegger draagt onder component energielasten als voorbeeld een complex in Utrecht aan waar zij zonnepanelen heeft laten aansluiten op de algemene ruimte in combinatie met de plaatsing

van een batterij voor elektriciteitsopslag. Met deze combinatie hoeft er geen elektra te worden ingekocht.

Bij kandidaat huurders dient er naar een passend inkomensniveau te worden gekeken, bijvoorbeeld met behulp van NIBUD gegevens. Ook zouden uitgavepatronen per doelgroep kunnen verschillen. Volgens de overheid ligt de kracht bij het door corporaties uitbreiden van de niet-DAEB tak én de hervorming van de verhuurderheffing, die zou moeten resulteren in meer bouw. De vastgoedexperts geven aan dat niet de markt de huur bepaalt, maar het WWS-stelsel. De voorraad moet beter worden verdeeld. Doorstroming en regulering draagt daar aan bij. Eén van de corporaties draagt een op basis van het salaris inkomens-afhankelijke-korting ten opzichte van de markthuurlaan als oplossing. Door middel van een jaarlijkse toetsing zou de korting dienen te worden afgebouwd. Dit zou zowel een belegger als corporatie zekerheid kunnen bieden. Een corporatie geeft aan dat in de gemeente Utrecht nog steeds de focus ligt op het toevoegen van sociale huur en het zwaartepunt niet is verschoven naar middenhuur, die overigens wel ook is benodigd. Er is aandacht voor het huisvesten van mensen met lage inkomens, primair de opgave van corporaties. Uit gesprekken met AEDES is geconcludeerd dat de gestelde eis van minimaal 30% sociale huur in Utrecht er niet toe mag leiden dat er sociale huur wordt afgebouwd om tot meer middenhuur te komen. Er moet worden gebouwd.

Een respondent van een corporatie geeft aan dat er bij de investering in middenhuurwoningen zowel op korte als op lange termijn vraag moet zijn. Zo heeft de corporatie eerder middenhuur in Nieuwegein in de markt gezet. Daar zagen zij vervolgens problemen met de verhuur ervan. In vergelijking tot Utrecht maakt dit dat zij nog terughoudender zijn met het beleggen in middenhuur in locaties zoals Nieuwegein.

Regulering op huurprijsverhoging

Hoe kijkt men aan tegen het reguleren van de huurprijsverhoging? De institutionele beleggers geven aan dat de maximering op huurverhogingen ervoor zorgt dat het rendement wordt gedrukt, aangezien bijvoorbeeld exploitatiekosten en kosten voor verduurzaming wel stijgen. Zo is een groei van 2% tot 3% wenselijk zegt een respondent, die ook aangeeft dat voor de middenhuur al circa vijf jaar een gematigd huurverhogingsbeleid wordt gevoerd, waardoor zij in die zin niet zo zeer wordt geraakt. De corporaties geven aan dat reguleren goed is voor de betaalbaarheid, maar het niet gunstig is voor ratio's en rendement. Het zou als corporatie effectiever zijn om in verduurzaming te investeren, waarmee woonlasten kunnen worden verlaagd in plaats van het doorvoeren van een generieke huurverlaging en huurbevriezing. Ook gaat het nu naast verduurzaming ten koste van de investering in nieuwbouw. Daarnaast is er de wens dat corporaties zelf kunnen beslissen over de hoogte van de huurverhoging. De overheid geeft aan dat het reguleren van huurverhogingen zorgt voor onvoorspelbaarheid. Ook geeft zij aan dat het wat overtrokken is. Zo zijn bijvoorbeeld uitspraken van Dhr. Nijboer die aangeeft dat huren met 'honderden euro's per maand' omhoog gaan, volgens deze respondent niet waar (uitspraak opgenomen in memorie van toelichting op wetsvoorstel 35488). Aan de andere kant verwacht een respondent van de gemeente Utrecht dat investeerders in de stad willen blijven investeren en dat de regulering merkbaar zal zijn op minder rendabele plekken. Wel ontstaat ermee een contrast tussen regulering en het vergroten van het aanbod middenhuur. De vastgoedexperts geven aan dat de regulering 'knabbelt' aan de vrijheid van institutionele beleggers, al wordt niet verwacht dat dit direct resulteert in een uitstap uit het residentiële vastgoedsegment. Ook de vastgoedexperts zeggen dat de exploitatiekostenstijging doorloopt, daar waar huren worden gemaximeerd.

5.6 Thema 4. Beleggingsmarkt

Invloedsfactoren bij investering in middenhuursegment

Wat zijn de ervaringen van de respondenten bij het investeren in het middenhuursegment? Welke factoren zijn van invloed? Zowel de institutionele beleggers als de corporaties benoemen dat de stijgende bouwkosten, het gebrek aan bouwlocaties en de grondprijzen de haalbaarheid van projecten negatief beïnvloeden. De beleggers geven aan dat de voorwaarden die gemeenten stellen aan nieuwbouw, de concurrentie op de markt en de 'gemaximeerde huren' ervoor zorgen dat aanvangersrendementen onder druk komen te staan. Waar de BAR bij projecten onder de 4% duikt, in combinatie met een stijging van financieringslasten komt de haalbaarheid van projecten in gevaar. Wanneer projecten niet rendabel zijn te krijgen, zullen deze niet worden gestart ondanks de grote vraag, aldus de belegger.

De corporaties vullen hierop aan dat de beklemming in prestatieafspraken en de vele eisen t.a.v. veiligheid, inpassing in omgeving en het ontwerp, tezamen met de landelijke en de lokale eisen in combinatie met de energietransitie het momenteel lastig maken. Daarnaast zorgt regulering voor een administratieve last. Uiteindelijk draait het om een balans in kosten en inkomsten. Een respondent vanuit een corporatie geeft aan dat in Utrecht veel grond op erfpacht staat. Dit leidt in de praktijk tot een meerwaardeafdracht, die in de berekeningen dient te worden meegenomen, wat zorgt voor een drukkend effect op de waardering. Wanneer de gemeente Utrecht wordt gevraagd of zij een bijdrage kan leveren bijvoorbeeld middels gronduitgifte, dan laat zij weten over weinig grondposities te beschikken. Een andere respondent geeft aan dat er in Utrecht ook 'koopvoorrang' bestaat. Hiermee kunnen huurders van een sociale huurwoning met voorrang reageren op een voormalige huurwoning die door een corporatie wordt verkocht in Utrecht. Een respondent van de overheid geeft aan dat er dient te worden gekeken naar de rendement technische haalbaarheid waarbij er perspectief moet worden geboden aan ontwikkelaars. Een samenwerking op nationaal niveau voor het bereiken van een meer constante bouwstroom ziet zij zitten. Wel geeft zij aan dat iedereen in de keten iets zal moeten inleveren. Er moet worden gekeken naar de hoge grondprijzen, de wens voor binnenstedelijke bouw, het woonbeleid dat per gemeente wordt gehanteerd en de eventuele bovenwettelijke verduurzamingseisen die gemeenten soms stellen. Onder de vastgoedexperts wordt verwacht dat de aanvullende regulering in combinatie met PFAS en de stikstofproblematiek ervoor zorgen dat beleggers mogelijk uitwijken naar alternatieven.

40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkeling

In het betaalbaar wonen programma wordt aangegeven dat 40% van de nieuwbouwontwikkeling moet bestaan uit middenhuur. De institutionele beleggers geven aan dat dit in theorie haalbaar kan zijn, al speelt de grootte van een project en de verdeling van het resterende deel van het project een belangrijke rol. Ook zou er middels subsidie kunnen worden ingezet op 'betaalbare koop', zodat door doorstroming de druk op middenhuur kan worden verlicht. De randstad kent hoge prijzen, waarmee er druk staat op betaalbaarheid. Er is de laatste jaren door hoge kosten meer aandacht voor het investeren in randgemeenten. Ook concurrentie speelt een rol, geeft één van de beleggers aan. Zo zijn er steeds meer partijen die zelf gaan investeren, zoals BPD en AM die een eigen woningfonds zijn gestart.

De corporaties geven aan dat het haalbaar is, maar niet zonder rendementsaanpassing en met behulp van subsidiëring. Ook kan er regionaal worden gekeken naar of dit aansluit bij de woonwensen. Een corporatie geeft ook aan dat er aandacht moet uitgaan naar het behoud

van de sociale huur en dat hier niet in moet worden afgebouwd, al wordt niet verwacht dat het zwaartepunt wordt verschoven van sociale huur naar middenhuur. Tot slot voegt een corporatie hieraan toe dat wanneer er wordt gekeken naar 30% sociale huur (per gemeente), 40% middenhuur bij nieuwbouw en 30% dure huur, er ook moet worden gekeken naar of de percentages een afspiegeling zijn van de maatschappij en of men dit kan betalen. Deze vertaalslag dient op gemeente niveau plaats te vinden en wellicht zelfs op wijkniveau. De overheid heeft ook twijfels bij de haalbaarheid en geeft ook aan dat er regionaal dient te worden gekeken. De gemeente moet hier een rol in kunnen hebben. Ook is de haalbaarheid van de 40% middenhuur afhankelijk van het aandeel sociale huur bij projecten, want daar zit de 'pijn' voor beleggers, stelt de respondent van de overheid. De vastgoedexperts geven aan dat procentuele eisen ten aanzien van middenhuur en sociale huur zullen leiden tot nieuwe problemen. De 40% middenhuur 'matcht' niet op gemeentelijk niveau en de dreigende regulering zorgt voor onzekerheid onder beleggers. Deze onzekerheid leidt ertoe dat er geen productie tot stand komt. Wanneer een respondent van de gemeente Utrecht wordt gevraagd naar de grootste problemen bij toevoeging van middenhuur in Utrecht, dan blijkt dat er veel projecten in de pijplijn zitten, weliswaar: complex, groot en met een lange doorlooptijd, die wordt beïnvloed door bezwaartermijnen. De Utrechtse stadswijk Merwede wordt aangedragen als voorbeeld waarin middenhuur tot stand zal komen.

Stelling Thema 4. Beleggingsmarkt

- *“Regulering van het middenhuursegment zal niet tijdelijk, maar structureel een negatief effect hebben op de bereidheid van beleggers tot het investeren in dit segment”*

De meningen over de bovengenoemde stelling zijn verdeeld. Zo geeft het grootste gedeelte met 45% aan het hier niet mee eens te zijn. Een gereguleerd middenhuursegment kan voor beleggers aantrekkelijk zijn indien de verhouding tussen rendement en risico in orde is. Wel moeten er partijen bereid blijven om te investeren. Al geeft een respondent aan dat het een aantrekkelijke en stabiele investeringsklasse blijft. Een andere respondent geeft aan dat met name een stabiel beleid van belang is en niet continue verandering in regulering.

Van de respondenten staat 27% er neutraal in. Het is afhankelijk van de mate van regulering en het type belegger, de rendementseisen in combinatie met de marktomstandigheden. Beleggers met 'leverage' zullen naar verwachting minder bereid zijn tot investeren. Een respondent geeft aan hij verwacht dat Nederlandse institutionele beleggers bereid blijven om te investeren, al wordt het moeilijker om projecten rond te rekenen en daarmee kunnen ze mogelijk minder investeren. Daarbij wordt aangegeven dat het risico van overregulering is dat bijvoorbeeld pensioenfondsen en verzekeraars minder 'exposure' naar Nederlandse huurwoningen willen. Hierdoor kan de bereidheid tot investeren afnemen.

Ook geeft 27% aan het met de stelling eens te zijn. Uiteindelijk hangt het af van de maatregelen, maar met een regulering (tot 187 WWS-punten) wordt verwacht dat een groot deel van de marktwerking uit de markt wordt gehaald. Voor beleggers, die zelf keuzes willen maken en risico's afwegen, zal dat ervoor zorgen dat er minder beleggers willen investeren. De bedoeling van de huidige voorstellen is volgens een respondent om het rendement te verkleinen om zodoende meer betaalbare woningen te realiseren. Een andere respondent geeft aan dat beleggers hiermee niet meer de markthuizen kunnen vragen, maar een gereguleerde huurprijs wat leidt tot een mindere bereidheid tot investeren in het middensegment.

5.7 Conclusie

Uit het eerste thema ‘de woningmarkt’ kan worden geconcludeerd dat het tekort aan middenhuur door de gehele expertgroep wordt erkend. De overheid geeft hierin aan dat het niet zozeer gaat om een absoluut tekort, maar om een kwalitatief tekort. De verantwoordelijkheid voor het bijbouwen van middenhuurwoningen ligt volgens vrijwel alle respondenten bij de institutionele beleggers en woningcorporaties en mogelijk ook bij particuliere investeerders in mindere mate. Tevens is er een rol weggelegd voor het Rijk en de gemeenten. De bijdrage vanuit woningcorporaties lijkt grotendeels afhankelijk van de opgaves die zij hebben in eigen bezit en in hoeverre zij een niet-DAEB tak inricht binnen de organisatie. Zowel de overheid als de vastgoedexperts zijn van mening dat het doorstromen kan helpen bij het inlopen van het tekort. Wel stelt een vastgoedexpert dat de sociale voorraad op dit moment deels suboptimaal wordt gebruikt. Het overgrote deel van de institutionele beleggers verwacht dat doorstroming een bijdrage kan leveren bij het inlopen van het tekort, al stelt één belegger dat het ook een averechts effect kan hebben. De helft van de corporaties verwacht dat in doorstroming geen oplossing kan worden gevonden, aangezien kwaliteit bij doorstromen vaak niet aansluit. Daarnaast is het behoud van huurders met een hoger inkomen juist goed voor de ‘menging in de wijk’.

Uit het tweede thema ‘overheidsinterventie: regulering’ kan worden geconcludeerd dat de institutionele beleggers de huidige regulering op de woningmarkt beschouwen als een beperking van de vrije marktwerking. Woningcorporaties zijn voorstander. De vastgoedexperts vinden de manier van regulering in de basis goed, aangezien de onderkant van de markt dient te worden beschermd. De overheid ziet punten voor verbetering op de woningmarkt. Wat betreft aanvullende huurprijsregulering, daarvan stellen de institutionele beleggers en vastgoedexperts dat dit bedoeld is om excessen aan te pakken, maar dat met de beoogde regulering de gehele markt wordt geraakt. De woningcorporaties staan er positief tegenover vanuit het oogpunt van de eindgebruiker, al leidt het mogelijk tot minder investeringen. Ook de vastgoedexperts geven aan dat beleggers hen investeringsklasse mogelijk gaan heroverwegen. In hoeverre leidt de regulering tot een betere prijs-en-kwaliteitverhouding? Deze stelling wordt wisselend beantwoord, al verwacht het overgrote deel van wel (64%). Het woningwaarderingssysteem wordt door de meeste respondenten gezien als een effectief middel. Wel is iedereen het erover eens dat er ruimte is voor verbetering. Dit kan worden gevonden in een kwaliteitsslag, een modernisering en het uitbreiden van het systeem. Het perfecte middel vanuit de overheid voor het reguleren van de middenhuur lijkt er niet te zijn. Het gaat om de combinatie van instrumenten. In hoeverre dient regulering lokaal of nationaal plaats te vinden? De voorkeur (64%) gaat uit naar nationale regulering blijkt uit een gerelateerde stelling, al is het voornamelijk van belang dat regelgeving duidelijk en overzichtelijk is. Een nieuw wetsvoorstel ‘goed verhuurderschap’ lijkt met name gericht op de particuliere verhuurders. Het wetsvoorstel wordt gezien als ‘zachtere oplossing’ die gemeenten een inzetbaar instrument geeft tegen misstanden bij verhuur.

Uit het derde thema ‘exploitatie middenhuur’ kan worden geconcludeerd dat bij de institutionele beleggers de focus ligt op middenhuur en geografisch gezien hoofdzakelijk op de randstad en randgemeenten. Bij woningcorporaties is dit afhankelijk van de strategie die zij voert. Het subsidiëren van het middenhuursegment vindt een deel niet verstandig. Een middenhuurwoning moet betaalbaar zijn voor de doelgroep. De woningcorporaties geven aan dat het lastig is om aan subsidiering te ontkomen, waarbij zij stellen dat middenhuurwoningen al een soort van gesubsidieerd zijn, omdat de markthuren die worden gehanteerd bij verhuur

lager liggen dan marktconform. De betaalbaarheid onder huurders kan worden verbeterd door naar de totale woonlasten te kijken en een passend inkomen bij verhuur. Het door overheid reguleren van de jaarlijkse huurprijsverhogingen zorgt voor zowel de institutionele beleggers als woningcorporaties dat rendement wordt gedrukt. Dit aangezien bijvoorbeeld exploitatiekosten in verhouding procentueel gezien meer stijgen.

Uit het vierde thema 'beleggingsmarkt' kan worden geconcludeerd dat er veel uitdagingen komen kijken bij het investeren in het middenhuursegment. Zowel de institutionele beleggers als de corporaties benoemen beiden dat de stijgende bouwkosten, het gebrek aan bouwlocaties en de grondprijzen de haalbaarheid van projecten negatief beïnvloeden. Door een opstapeling van factoren in combinatie met regulering staan de aanvangsrendementen van projecten onder druk. De overheid lijkt in te willen zetten op een samenwerking op nationaal niveau voor het bereiken van een meer constante bouwstroom. Wel geeft zij aan dat iedereen in de keten iets zal moeten inleveren.

In het betaalbaar wonen programma wordt aangegeven dat 40% van de nieuwbouwontwikkeling moet bestaan uit middenhuur. Volgens de institutionele belegger is dit theoretisch gezien haalbaar, al is het afhankelijk van de grootte van een project en de verdeling van het resterende deel van het project. Volgens de woningcorporaties moet er goed worden gekeken naar de regionale behoefte. De overheid stelt dat 'pijn' bij beleggers met name zit bij het aandeel sociale huur bij een project.

Op de stelling of regulering van het middenhuursegment een niet tijdelijk, maar structureel negatief effect zal hebben op de bereidheid van beleggers tot investeren in het segment - wordt wisselend gereageerd. Zo verwacht 45% van de respondenten dat dit niet het geval is, het blijft een aantrekkelijke en stabiele investeringsklasse, al moeten er wel partijen bereid zijn om te investeren. Een deel van de respondenten (27%) staat er neutraal in. Zo lijkt het afhankelijk te zijn van het type belegger, de rendementseisen, de verhouding tussen eigen vermogen/vreemd vermogen in combinatie met de marktomstandigheden. Het deel dat het met de stelling eens is (27%) verwacht dat de regulering voor een groot deel de marktwerking uit de markt zal halen.

6. Conclusie en aanbevelingen

In het laatste hoofdstuk worden de conclusies van het onderzoek beschreven door antwoord te geven op de hoofdvraag, die luidt *“In hoeverre wordt de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger beïnvloed door aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht?”*. Voor het trekken van de conclusie, worden eerst de deelvragen beantwoord. Na de beantwoording van de hoofdvraag volgt er een korte discussie en reflectie met de aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen en worden er tot slot suggesties gegeven voor relevant vervolgonderzoek.

6.1 Conclusie deelvragen

1. Hoe is de huidige woningvoorraad in Utrecht opgebouwd?

De huidige woningvoorraad van de gemeente Utrecht bestaat in 2022 uit 162.450 woningen en kan worden onderverdeeld op basis van eigendomsvorm naar 45% koop, 30% woningcorporatiebezit en 23% particuliere verhuur (resterende 2% onbekend). Wat betreft de huurmarkt, zijn de meest recente cijfers in 2021 gepubliceerd en deze kan als onderdeel van de totale woningvoorraad inclusief koopwoningen worden verdeeld naar 36% sociale huur, 11% middenhuur en 4% dure huur.

2. Waaruit bestaat de vraag naar woningen in het Utrechtse vrije sector huursegment?

In het theoretisch kader is onderzoek gedaan naar de manier waarop de woningvraag wordt bepaald. De Neoklassieke theorie gaat uit van een vrije ongereguleerde markt en stelt dat de prijzen van vastgoed worden bepaald door de neiging naar een natuurlijk evenwicht tussen vraag en aanbod, een equilibrium. Door een marktmacht zoals de overheid die intervenueert op de woningmarkt sluit de theorie minder goed aan op de praktijk. De vastgoedmarkt is geen zelfregulerend systeem en werkt “inefficiënt”. Deze markt bestaat uit meerdere deelmarkten, de ruimte markt, een activa markt en een ontwikkeling markt. Het vierkwadranten-model maakt in theorie zichtbaar hoe deze krachten en markten met elkaar interageren.

Uit het institutionele kader blijkt dat het woningmarktbeleid erop gericht is dat de Nederlander recht heeft op een ‘behoorlijke woning’. Een effectief en efficiënt beleid dient centraal te staan. Een verwachte huishoudensgroei van 16% tot aan 2035 plaatst Utrecht in de landelijke top 5. Dat er veel vraag is naar woningen blijkt uit het huidige woningtekort van 5% tot 6% in de regio. In de Utrechtse gemeenten is veel vraag naar het middenhuursegment, waar met het afsprakenkader ‘Utrechtse Biedboek Middenhuur’ provinciaal aan wordt gecommitteerd. De gemeente Utrecht richt zich tot aan 2040 op 35% sociale huurwoningen en 25% in de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). De tekorten inclusief middenhuur worden door alle experts in het praktijkonderzoek erkend.

3. Op wat voor manier vindt er huurprijsregulering plaats m.b.t. Utrecht?

Nationaal wordt de woningmarkt gereguleerd middels het woningwaarderingssysteem waarbij punten de maximale huurprijs van een woning bepalen. Overschrijding van de liberalisatiegrens bepaalt of er vrij kan worden verhuurd. Per mei 2022 is het systeem aangescherpt door invoering van een WOZ CAP. Het praktijkonderzoek laat zien dat het systeem aan modernisering toe is. De overheid onderzoekt nu aanvullende regulering. De overheid maximeert reeds jaarlijkse huurprijsverhogingen. Op gemeentelijk niveau beschikt de gemeente Utrecht over een breed instrumentarium waarmee zij direct en indirect huurprijzen kan reguleren. De lokale markt en het beleid bepalen de inzet ervan. Zo is de

huisvestingsverordening geschikt voor toewijzing en urgentievolgorde bepaling. De anterieure overeenkomst biedt maatwerkmogelijkheden. Het bestemmingsplan beschrijft wat er in een gebied mag worden gebouwd. De prestatieafspraken zijn gericht op meer woningen in de 'mixed zone' en doorstroming. Ook is er het grondprijsbeleid waarmee de gemeente kan sturen zowel met residuele grondprijzen bij ontwikkeling als erfpachtafgifte bij eigen grond. Daarnaast is er nog lokale regulering zoals de opkoopbescherming.

4. Wat betekent regulering van het vrije sector huursegment voor de institutionele belegger?

De institutionele belegger ziet regulering als een beperking van de vrije marktwerking. Zij stelt dat aanvullende regulering is bedoeld om excessen aan te pakken, maar dat hierdoor de gehele markt wordt geraakt. Er is behoefte aan een duidelijke set regels, met steden mogelijk uitgezonderd. Regulering op huurprijsverhoging drukt het rendement, omdat exploitatiekosten stijgen. Een stabiele contracthuurgroei is wenselijk. De mogelijke regulering betekent onzekerheid en dit beïnvloedt de bereidheid tot investeren. Uit het praktijkonderzoek blijkt dat 90% van de respondenten niet verwacht dat regulering van de middenhuur het huidige woningtekort in Nederland verkleint, dit aangezien het woningaanbod er niet door verandert.

5. Kan inzichtelijk worden gemaakt wat voor invloed regulering van het vrije sector huursegment heeft op het rendement van de institutionele belegger?

Het reguleren van het middenhuursegment met het 187 punten/€1.000,- scenario heeft een relatief beperkte financiële impact op de portefeuille van beleggers. Het heeft geen voorkeur, maar het overgrote deel kan er financieel mee uit. Het effect is beperkt, aangezien prijs en kwaliteit voor middenhuur redelijk in evenwicht zijn, aldus de vastgoedexperts. Het 232 punten/€1.250,- scenario raakt de belegger wel, waarbij naar verwachting 90% van de huurmarkt wordt gereguleerd. Het zorgt voor verlaging van het rendement, maar ook het risico.

6. Leidt aanvullende regulering tot een aanpassing in de portefeuille van de institutionele belegger?

Of de regulering een structureel negatief effect heeft op de investeringsbereidheid van beleggers is volgens hen afhankelijk van het type belegger, de mate van regulering, het vereiste rendement en het aandeel vreemd vermogen. Met name bij nieuwbouw wordt het puntenaantal mogelijk steeds meer bepalend voor de kwaliteit, die inpasbaar moet zijn in de strategie van de belegger. Wanneer aandeelhouders van vastgoedfondsen 'overwogen' zijn in vastgoed en het aandeel willen verkleinen, dan neemt de toekomstige investeringsbereidheid af. Dit leidt waarschijnlijk tot een portefeuille aanpassing bij institutionele beleggers, door bijvoorbeeld de inzet op verkoop en/of een rem op uitbreiding. De marktomstandigheden en het marktsentiment spelen daarbij een belangrijke rol. Andere negatieve factoren van invloed zijn o.a.: bouwkostenstijging, hoge grondprijzen, grondlocatie schaarste en de energietransitie met hoge duurzaamheidseisen. De opeenstapeling van factoren zorgt voor druk op aanvangsrendementen van investeringen, het risico wordt daarmee vergroot. Of dit de bereidheid van beleggers tot investeren in het middenhuursegment structureel negatief beïnvloedt, dat zal in de toekomst moeten blijken.

6.2 Conclusie centrale onderzoeksvraag

„In hoeverre wordt de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger beïnvloed door aanvullende regulering van het vrije sector huursegment in Utrecht?“

Dit is afhankelijk van meerdere factoren. In eerste instantie is de mate van regulering bepalend. De financiële impact van een regulering van het middenhuursegment tot €1.000,- lijkt beperkt, aangezien de prijs-kwaliteitverhouding die door de institutionele beleggers wordt aangehouden bij dit scenario grotendeels lijkt overeen te komen met de beoogde regulering. Het aandeel en het type woningen in Utrecht waarover de belegger beschikt is hierin bepalend. Indien dit relatief kleine woningen zijn op centrale locaties met een hoge WOZ-waarde, dan kan de onlangs ingevoerde WOZ CAP een negatieve invloed uitoefenen op het aantal toegekende WWS-punten, waardoor aanvullende regulering sneller resulteert in een lagere maximaal redelijke huur ten opzichte van de markthuurl. Naar verwachting zal het reguleren van het middensegment an sich geen directe invloed hebben op de samenstelling van de portefeuille van de institutionele belegger, maar afhankelijk van de mate van regulering wel op het rendement. Daarbij is het goed om te melden dat het risicoprofiel van deze woningen daarmee ook lager wordt. Dit aangezien de prijs en kwaliteit in evenwicht zijn, het gereguleerd is door het systeem, de woningen betaalbaar zijn en er voldoende vraag naar is.

6.3 Discussie en reflectie, aanbevelingen en vervolgonderzoek

Discussie en reflectie

Uit het onderzoek blijkt dat het reguleren van het middenhuursegment niet direct zal leiden tot grote aanpassingen in de portefeuilles van institutionele beleggers. Ondanks dat er concrete reguleringsscenario's zijn voorgelegd aan de respondenten en er gevraagd is naar de door hen te verwachten consequenties ervan, wordt het begrip 'middenhuur' mogelijk door respondenten iets anders geïnterpreteerd. Zo kan een woningcorporatie bij huurprijsbepaling binnen dit segment terughoudender zijn, dan een belegger die mogelijk eerder de commerciële grens opzoekt. Ook worden in onderzoeken soms iets afwijkende bandbreedtes gehanteerd, wat kan worden gezien als een beperking binnen het onderzoek. Een deel van de omschreven vooraanstaande regulering is nog niet ingevoerd en daardoor minder concreet.

De verwachting voorafgaand aan het onderzoek dat institutionele beleggers door de 'druk op het rendement' minder bereid zouden zijn tot investeren, wordt deels bevestigd. De gesprekken met de vastgoedexperts hebben mij meer inzicht opgeleverd in de consequenties van regulering in bredere zin en de manier waarop aandeelhouders van vastgoedfondsen aankijken tegen de verdeling van hen investeringen in de verschillende beleggingscategorieën, zoals aandelen, obligaties en vastgoed. Ook blijkt de risicoreductie in het middenhuursegment door regulering een grotere rol te spelen dan op voorhand verwacht.

Door bronvermelding en de interviews met de experts uitgebreid uit te werken inclusief de vermelding van de gegevens van de respondenten, ontstaat er 'betrouwbaarheid', waardoor het onderzoek kan worden gereproduceerd. De validiteit kan worden gevonden in de manier waarop onderzoek is uitgevoerd en de weergave van het onderzoeksmodel. De vraagstelling in de interviews afgenomen onder de expertgroep zijn gebaseerd op de informatie die eerder in het theoretisch en institutioneel kader is verkregen. Er is daarbij gewerkt aan een consistente wijze van interviewen en standaardisering om tot een gedegen conclusie te komen.

Reflecterend op het onderzoek, is er bij aanvang veel aandacht uitgegaan naar het theoretisch en institutioneel kader. Maar ook het praktijkonderzoek maakt een belangrijk onderdeel uit van het onderzoek. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een lange doorlooptijd. In een dynamische

vastgoedmarkt, waar concept regulering tussentijds wordt aangepast of doorgevoerd, heeft dit ervoor gezorgd dat ik tijdens het proces de scriptie regelmatig heb aangepast. Een betere planning en uitvoering had dit deels kunnen voorkomen. Verder heeft het onderzoek mij nieuw inzicht opgeleverd, bijvoorbeeld de maatschappelijke kijk vanuit woningcorporaties waarin zij niet enkel kijken naar projecten, maar ook naar hoe doelgroepen zich mengen in een wijk.

Aanbevelingen

In dit onderzoek is de rol van de aandeelhouder onder de institutionele beleggers buiten beschouwing gelaten. Aangezien deze aandeelhouders, grote instellingen zoals bijvoorbeeld pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, bepalend zijn voor het beleid en de strategie die binnen een institutionele belegger wordt gevoerd, is het aan te bevelen om verder in gesprek te treden over de mogelijke aanvullende regulering. Hiermee wordt inzicht verkregen in de manier waarop aandeelhouders tegen de gepresenteerde reguleringsscenario's aankijken en wat voor effect dit mogelijk heeft op de doelstellingen en het strategisch beleid, zoals omschreven in interne Asset Liability Management (ALM) studies. Op voorhand inventariseren, leidt later tot weloverwogen besluitvorming.

De verwachting is dat het reguleren van het middenhuursegment niet direct zal leiden tot een groter aanbod aan woningen. Het is de overheid aan te bevelen aanvullend onderzoek uit te voeren naar overige manieren waarop er winst kan worden behaald, door mogelijk nog efficiënter om te gaan met de huidige woningvoorraad. Zijn er naast reguleren of subsidiëren ook nog alternatieve mogelijkheden om doorstroming te bevorderen?

Vervolgonderzoek

Het huidige kwalitatieve onderzoek gaat in op de consequenties van regulering van de huursector. Op het moment van schrijven is er nog geen concreet besluit genomen ten aanzien van de dreigende reguleringsscenario's voor het middenhuursegment, bijvoorbeeld het doortrekken van het puntenstelsel tot en met 187 WWS-punten of 232 WWS-punten. Na invoering leidt dit tot het volgende vervolgonderzoek.

Vervolgonderzoek 1 (nationaal): Financiële en maatschappelijke impact regulering

Een kwantitatief onderzoek naar de financiële consequenties van het reguleren van het middenhuursegment voor de portefeuilles van woningcorporaties en institutionele beleggers. Ook is het interessant om straks te onderzoeken of de regulering ook daadwerkelijk ervoor heeft gezorgd dat het tekort aan middenhuur is afgenomen.

Vrij recent (29 juni 2022) is bekend gemaakt dat de Provincie en de gemeente Utrecht voornemens zijn gezamenlijk 400 miljoen euro uit te trekken voor nieuwe, snelle OV-verbindingen, om daarmee de geplande 80.000 woningen tot aan 2030 te realiseren. Hiervan komen er 20.000 woningen in de Utrechtse stadswijk Groot Merwede (Provincie Utrecht, 2022). Dit leidt tot het volgende vervolgonderzoek:

Vervolgonderzoek 2 (lokaal): Bereikbaarheid in relatie tot betaalbaarheid wonen Utrecht

In hoeverre beïnvloeden de nieuwe beoogde snelle OV-verbindingen het Daily Urban System van Utrecht, het gebied waarin de dagelijkse verplaatsingen plaatsvinden (wonen, werken, studeren)? En wat betekent dit voor de vraag naar woningen in en rondom de stad Utrecht?

Bibliografie

- ABF. (2022, april 18). *Primos-prognose*. Récupéré sur ABFresearch: <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/>
- ABF Research. (2022, augustus 3). *Primos-Prognose*. Récupéré sur ABF Research: <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/vergelijking-met-nederland>
- Arkenbout, R. (2018). *Heeft middeldure huur toekomst in Amsterdam?*
- Berkhout, P., & Zwart, D. (2018). *Basisboek Vastgoedfinanciering*. Amsterdam.
- BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling. (2022, juni 28). *BPD*. Récupéré sur BPD Woningfonds: <https://www.bpd.nl/bpd-woningfonds/>
- Capital Value B.V. (2020). *De woning(beleggings)markt in beeld 2020*. Utrecht.
- CBS. (2015, oktober 29). *Minder huizen onder water*. Récupéré sur CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/44/minder-huizen-onder-water>
- CBS. (2019, April 1). *Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur*. Récupéré sur Centraal bureau voor de Statistiek: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>
- Commissie Sociaal-Economische Deskundigen. (2010, april). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Récupéré sur Seminars op maat: <https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/rapport%20ser.pdf>
- Couzy, M. (2019, februari 22). Récupéré sur Het Parool: <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-wil-noodknop-voor-behoud-middenhuur>
- CPB. (2016, februari 23). *CPB Achtergronddocument*. Récupéré sur CPB Woningmarktmodel: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-achtergronddocument-feb2016-cpb-woningmarktmodel.pdf>
- CPB. (2021, januari). *Stedelijk bouwen, agglomeratie-effecten en woningprijzen*. Récupéré sur <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-Stedelijk-bouwen-agglomeratie-effecten-en-woningprijzen.pdf>
- de Leve, E., & Kramer, I. (2020, augustus). *Stec Groep - Wat is grond waard?* Récupéré sur VNG: <https://vng.nl/sites/default/files/2020-08/19.430-stec-groep-wat-is-grond-waard.pdf>
- de Leve, Erik; Kramer, Ivar; Stec Groep. (2020, augustus). Récupéré sur <https://vng.nl/sites/default/files/2020-08/19.430-stec-groep-wat-is-grond-waard.pdf>
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1990). *Housing Market Dynamics and the Future of Housing prices*. Cambridge, MA: MIT Center for Real Estate Development.
- ECB. (2021, juni 10). *Euro area yield curves*. Récupéré sur European Central Bank: https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html
- ECB. (2022, juli 3). *European Central Bank - Statistical Data Warehouse*. Récupéré sur ECB: https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=165.YC.B.U2.EUR.4F.G_N_A.SV_C_YM.SR_10Y
- Elton, E., Gruber, M., Brown, S., & Goetzmann, W. (2014). *Modern Portfolio Theory and Investment Analysis*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Fakton. (2019, december 31). *Handboek modelmatig*. Récupéré sur NRVt: https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2019/11/Handboek_marktwaardering_2019.pdf
- Geltner, D., G. Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate - Analysis and Investments*. Atlanta: OnCourse Learning.

Geltner, Miller, Clayton, & Eichholtz. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. USA: Hyde Park Publishing Services.

Geltner, Miller, Clayton, & Eichholtz. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Récupéré sur Slideplayer: <https://slideplayer.com/slide/5738990/>

Gemeente Utrecht. (2017, november 1). *Middenhuur Gemeente Utrecht*. Récupéré sur Gemeente Utrecht: <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=utrecht&id=100310611>

Gemeente Utrecht. (2019, juni 11). *Grondprijzen 2019*. Récupéré sur Gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/ondernemen/vergunningen-en-regels/2019-11-grondprijzen-2019.pdf>

Gemeente Utrecht. (2019, juni 11). *Grondprijzen 2019*. Récupéré sur Utrecht: <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/ondernemen/vergunningen-en-regels/2019-11-grondprijzen-2019.pdf>

Gemeente Utrecht. (2019, juli). *Woonvisie Utrecht beter in Balans*. Récupéré sur Omgevingsvisie Utrecht: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans__incl_amendementen_-_schoon.pdf

Gemeente Utrecht. (2019, juli). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*. Récupéré sur omgevingsvisie Utrecht: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans__incl_amendementen_-_schoon.pdf

Gemeente Utrecht. (2020, december 9). *Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2021-2025*. Récupéré sur <https://www.stuw.nl/wp-content/uploads/2021/03/Prestatieafspraken-Utrecht-2021-2025.pdf>

Gemeente Utrecht. (2022, juli 12). *Monitor Wonen*. Récupéré sur Utrecht in cijfers: <https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/monitor-wonen/woningvoorraad>

Gemeente Utrecht. (2022, januari 14). *Opkoopbescherming voor heel Utrecht*. Récupéré sur Utrecht: <https://www.utrecht.nl/nieuws/nieuwsbericht-gemeente-utrecht/opkoopbescherming-voor-heel-utrecht/>

Gemeente Utrecht. (2022, april 30). *Utrecht 900 jaar*. Récupéré sur Utrecht: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/vrije-tijd/utrecht-900-jaar/>

Gemeente Utrecht. (2022, april 18). *Wonen*. Récupéré sur Utrecht: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/#c418242>

Geuting, E., & Timmen, B. (2021). *Slimme woningbouw met gouden driehoek*. Récupéré sur Stec: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/12/Stec-Groep-Whitepaper-Slimme-woningbouw-met-gouden-driehoek.pdf>

Geuting, E., & Timmen, B. (2021, oktober 18). *Slimme woningbouw met gouden driehoek*. Récupéré sur Stec-Groep: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/12/Stec-Groep-Whitepaper-Slimme-woningbouw-met-gouden-driehoek.pdf>

Geuting, E., Lentferink, L., De Leve, E., & Schouten, J. (2021, september 1). *Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur*. Récupéré sur Overheid: <https://open.overheid.nl/repository/ronl-2f39fae7-033f-4971-9e43-8977be990316/1/pdf/rapport-verkenning-beleidsopties-voor-huurprijsregulering-van-de-vrijesectorhuur.pdf>

Hof, B., Rougoor, W., & Belt, T. (2019). *Prijsregulering in de vrije sector*. Amsterdam: SEO economisch onderzoek.

- Hogerwerf, J. (2022, mei 29). *Vierkwadrantenmodel*. Récupéré sur Gebiedseconomie: <http://gebiedseconomie.nl/content/v/vierkwadrantenmodel>
- IVBN. (2014, januari 1). *IVBN Compleet*. Récupéré sur IVBN: <http://www.ivbn.nl/IVBN%20compleet.pdf>
- IVBN. (2018, januari). *IVBN*. Récupéré sur Middenhuur en insitutionele woningbeleggers: <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfolD=1118>
- IVBN. (2019, juli 2). *Institutionele Woningbeleggers bieden een middenhuurakkoord aan*. Récupéré sur IVBN: <https://www.ivbn.nl/persbericht/institutionele-woningbeleggers-bieden-een-middenhuurakkoord-aan>
- IVBN. (2020, Januari 22). *Alleen investeringen helpen de woningmarkt; een noodknop werkt contraproductief*. Récupéré sur IVBN: <https://www.ivbn.nl/persbericht/alleen-investeringen-helpen-de-woningmarkt-een-noodknop-werkt-contraproductief>
- IVBN. (2021, maart 7). *IVBN*. Récupéré sur IVBN: VERENIGING VAN INSTITUTIONELE BELEGGERS IN VASTGOED, NEDERLAND: <https://www.ivbn.nl/algemeen-profiel>
- IVBN. (2021, december 15). *RUTTE IV ERKENT PROMINENTE ROL INSTITUTIONELE BELEGGERS VOOR MIDDENHUUR*. Récupéré sur IVBN: <https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/rutte-iv-erkent-prominente-rol-institutionele-beleggers-voor-middenhuur>
- Kadaster. (2021, december 1). *Crisis op de woningmarkt: wie slaagt en wie niet meer?* Récupéré sur Kadaster: <https://www.kadaster.nl/documents/1953498/4952470/Crisis+op+de+woningmarkt++wie+slaagt%2C+wie+niet+meer.pdf/e91c3723-77bb-78af-5a0a-4d0ee3b15cc0?t=1638344509037>
- Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *The Journal of Finance*, Vol. 7 , 77 - 91. Récupéré sur
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, mei 30). *Middenhuurvraag en -aanbod*. Récupéré sur Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021, januari 24). *Middenhuurvraag en -aanbod*. Récupéré sur Woningmarktbeleid: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, Mei 19). *Aanbiedingsbrief programma 'Betaalbaar wonen'*. Récupéré sur Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/05/19/aanbiedingsbrief-programma-betaalbaar-wonen>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, juli 29). *Middenhuur*. Récupéré sur Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/middenhuur>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, april 30). *Niet-DAEB*. Récupéré sur volkshuisvesting Nederland: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/niet-daeb>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, april 30). *Regels voor toewijzen aan de doelgroep*. Récupéré sur volkshuisvestingnederland: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep>

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, juli 14). *Regels voor toewijzen aan de doelgroep*. Récupéré sur Volkshuisvesting Nederland: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, mei 19). *Rijksoverheid*. Récupéré sur Programma Betaalbaar wonen: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/19/programma-betalbaar-wonen#:~:text=Dit%20programma%20bevordert%20dat%20mensen,bij%20hun%20woonbehoefte%20en%20levensfase.>
- NEPROM. (2022, augustus 8). *NEPROM*. Récupéré sur Eigen botsproeven voor regulering middenhuur: <https://www.neprom.nl/artikel/eigen-botsproeven-voor-regulering-middenhuur-/1963>
- nidi. (2021, april). *Eindrapport Verkenning Bevolking 2050*. Récupéré sur nidi: <https://publ.nidi.nl/output/2021/nidi-cbs-2021-bevolking-2050-in-beeld.pdf#page=115&zoom=100,93,96>
- NVM. (2019, Q2). *Marktrapportage Transparantie in de verhuurmarkt*. Récupéré sur NVM: <https://www.nvm.nl/media/fzfd340e/rapportage-transacties-huurwoningen-h2-2019.pdf>
- Ollongren, K. (2019). *Beantwoording Kamervragen over huurprijzen die de pan uit*. Overheid. (2018, november 13). *Kamerstuk 32847 nr. 440*. Récupéré sur overheid.nl: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-440.html>
- Paul Schrama, P. V. (2018). *Investeren in vastgoed, grond en gebieden*. Delft: SPRYG.
- PBL. (2019, november 9). *Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt*. Récupéré sur PBL: <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2019-particuliere-verhuurders-op-de-nederlandse-woningmarkt-3821.pdf>
- PBL. (2020, maart 12). *Wonen en gevoelens van onbehagen?* Récupéré sur Planbureau voor de Leefomgeving: <https://www.pbl.nl/publicaties/wonen-en-gevoelens-van-onbehagen>
- Petri, F. (2004). *General Equilibrium, Capital And Macroeconomics*. Cheltenham, UK: MPG Books Ltd, Bodmin, Cornwall.
- Provincie Utrecht. (2020, september 1). *Kader voor regionale programmering wonen en werken*. Récupéré sur Stateninformatie Provincie Utrecht: <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/Overig-oud/PS2020OGV02-03-Kader-voor-regionale-programmering-wonen-en-werken.pdf>
- Provincie Utrecht. (2021, april 1). *Omgevingswet*. Récupéré sur OMGEVINGSVISIE PROVINCIE UTRECHT: https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/sites/omgevingswet/files/2021-03/A2%20kruisvouw%20publieksfolder%20Omgevingsvisie_A2_naar_A5_INTERACTIEF.pdf
- Provincie Utrecht. (2022, juni 29). *Metropoolregio Utrecht trekt 400 miljoen uit voor bouw 80.000 woningen*. Récupéré sur Provincie Utrecht: <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/metropoolregio-utrecht-trekt-400-miljoen-uit-voor-bouw-80000-woningen>
- Provincie Utrecht. (najaar 2020). *Programma versnelling woningbouw 2021 t/m 2024*. Récupéré sur Provincie Utrecht: <https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-10/Programma%20Versnelling%20Woningbouw%202021-2024.pdf>

- Rijksoverheid. (2022, mei 1). *Hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning?* Récupéré sur Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>
- Rijksoverheid. (2022, mei 1). *Vrijstelling overdrachtsbelasting woningkopers tot 35 jaar.* Récupéré sur Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vrijstelling-overdrachtsbelasting#:~:text=Vanaf%202021%20betalen%20woningkopers%20van,geldt%20het%20tarief%20van%202%25>.
- Rijksoverheid. (2022, maart 24). *WOZ-waarde minder bepalend in hoogte huurprijs.* Récupéré sur Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/24/woz-waarde-minder-bepalend-in-hoogte-huurprijs>
- Rijksoverheid, D. (2022, april 30). *Hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning?* Récupéré sur Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>
- Robson, C. (2002). Real World Research. Dans C. Robson, *Real World Research* (p. p. 56). Malden, USA: Blackwell Publishing.
- RWU. (2020). *Regionale Corporatie Monitor 2020*. Récupéré sur RWU Utrecht: <https://rwu-utrecht.nl/wp-content/uploads/2020/07/RWU-Regionale-Corporatiemonitor-2020.pdf>
- SEO Economisch onderzoek. (2019, augustus). *Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling*. Récupéré sur http://www.seo.nl/uploads/media/2019-61_Evaluatie_doeltreffendheid_en_doelmatigheid_eigenwoningregeling.pdf
- Stecgroep. (2019, februari). *Biedboek Middenhuur Utrecht*. Récupéré sur Stecgroep: <https://stec.nl/marktpartijen-maken-afspraken-over-aanpak-tekort-middenhuur-in-provincie-utrecht/02/biedboek-middenhuur-utrecht/>
- Stecgroep. (2020, Juli). *Brochure Een Jaar Utrechts Biedboek*. Récupéré sur Stec: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2020/07/Stec-Groep-Brochure-Een-Jaar-Utrechts-Biedboek.pdf>
- Stecgroep. (2021, februari). *Mismatch middenhuur: 5 knelpunten met tips*. Récupéré sur Stecgroep: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/02/Stec-Groep-Mismatch-middenhuur-5-knelpunten-met-tips.pdf>
- Stecgroep. (2021, februari). *Mismatch middenhuur: 5 knelpunten met tips*. Récupéré sur Stec: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/02/Stec-Groep-Mismatch-middenhuur-5-knelpunten-met-tips.pdf>
- Stecgroep. (2021, december). *Slimme woningbouw met gouden driehoek*. Récupéré sur stec: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/12/Stec-Groep-Whitepaper-Slimme-woningbouw-met-gouden-driehoek.pdf>
- Syntrus Achmea. (2019, september). *Outlook 2020 - 2022*. Récupéré sur Syntrus Achmea: https://www.syntrus.nl/_cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/wpmqg93245/Outlook_2020_-_2022.pdf?hash=eda4401be93a3815
- Syntrus Achmea real estate & finance. (2020, september). *De Nederlandse woningmarkt Outlook 2021-2023*. Récupéré sur Syntrus: https://www.syntrus.nl/_cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/ruazk99421/Outlook_2021_2023_Woningen.pdf
- Tordoir, P., Poorthuis, D., & Renooy, D. (2015, maart). *De veranderende geografie van Nederland*. Récupéré sur Agendastad: <https://agendastad.nl/content/uploads/2015/03/14091-Eindrapport-De-veranderende-geografie-van-Nederland-Regioplan-25mrt2015.pdf>
- U10. (2022, april 18). *Over U10*. Récupéré sur Utrecht10: <https://www.utrecht10.nl/over-u10/>

- Van Bockxmeer, V., & Trappenburg. (2019, Februari 22). Betaalbare huurwoningen, wie gaat ze bouwen? *Financieel Dagblad*.
- van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers bv.
- Vlek, P., Rust, W., Oosterhout, T. v., & Berg, S. v. (2018). *Investeren in vastgoed grond en gebieden*. SPRYG Real Estate Academy.
- VNG. (2017, December). *Gemeentelijk instrumentarium middenhuur*. Récupéré sur VNG: <https://vng.nl/files/vng/publicaties/2017/20171201-gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur-104996.pdf>
- Woonbond. (2019, december 13). *Woonbond*. Récupéré sur Wat kost huren in 2020?: <https://www.woonbond.nl/wat-kost-huren-2020>
- Woonbond. (2022, maart 10). *Opkoopbescherming populair bij gemeenten*. Récupéré sur Woonbond: <https://www.woonbond.nl/nieuws/opkoopbescherming-populair-gemeenten>
- Zuijlen, J. v., & Driel, A. v. (2016). *Strategische inzet van vastgoed*. Amsterdam: WEKA Business Media B.V.

Bijlage I – Regionale spreiding IVBN

De IVBN heeft als doel het bevorderen van een evenwichtig investeringsklimaat voor vastgoed, waarbij wordt ingezet op een goede marktwerking in Nederland, waarbij tevens de nadruk ligt op de grote maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed. Hiermee functioneert de IVBN als gesprekspartner voor overheden, toezichthouders en overige partijen die zich bezig houden met het ontwikkelen en functioneren van steden.

Conform de statuten van de vereniging komen institutionele/professionele bedrijven inclusief financiers van beleggingen in vastgoed in aanmerking voor het lidmaatschap, indien zij beschikken over een minimale actuele marktwaarde van 250 miljoen bij toetreding en ten behoeve van derden direct of indirect beleggen in Nederlands vastgoed.

Het beleggingsbeleid van de IVBN-leden dient zich primair te richten op lange termijn vermogensaanwas, door continuïteit in de vastgoedportefeuille, die overwegend bestemd is voor het verhuren van het betrokken vastgoed. De leden werken "met en voor andermans geld" om binnen bepaalde rendements-/risicoverhoudingen een optimaal rendement te realiseren op vastgoedbeleggingen. Qua entiteiten waarvoor wordt gewerkt, kan hierbij bijvoorbeeld o.a. worden gedacht aan pensioengerechtigden, pensioenopbouwers en polishouders van (levens-)verzekeringen.

Onder de vastgoedbeleggingen wordt verstaan beleggingen in woningen, winkels, kantoren, parkeergarages, zorgvastgoed, bedrijfsruimten, logistiek en ander commercieel of maatschappelijk vastgoed, waarbij de vastgoedbeleggingen worden gehouden ten behoeve van derden. Als voorwaarde geldt dat er voldoende afstand bestaat tussen het bestuur van het bedrijf en de betreffende derden.

De algemene IVBN-lidmaatschapscriteria bestaan uit het beschikken over een positieve reputatie in de markt, een goed geregelde governance, transparantie naar de eigen aandeelhouders en de maatschappij, een adequaat integriteitsbeleid en het hebben van een lange termijn horizon. De professionele vastgoedbeleggingen zijn hiermee gericht op de lange termijn en daarmee ook op een duurzame exploitatie van de vastgoedportefeuille. Het idee is dat individuele vastgoedobjecten binnen de portefeuillestrategie voor een lange exploitatietermijn worden aangehouden. Het residentiele bezit van institutionele beleggers is verspreid door Nederland, waarbij het grootste aandeel zich bevindt in de Randstad.

Regionale spreiding bezit
institutionele beleggers
in percentages

WONINGEN ▾



0 5 10 15 20

Bron: IVBN

Bijlage II – Theoretische benadering rendementseis 2021

Risicovrije rente

De basis van de rendementseis wordt bepaald door de risicovrije rentevoet, die kan worden verkregen aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties, zoals gepubliceerd door de ECB. Momenteel bedraagt deze risicovrije rentevoet **-0,206%** op basis van 10 jaars AAA rated bonds (ECB, 2021).



Dat het moment bepalend is voor de te bepalen risicovrije rente, blijkt uit bovenstaande grafiek, waarin zichtbaar is dat de 10 jaars AAA rated bonds in juni 2022 substantieel hoger ligt dan in 2021 (ECB, 2022).

Vastgoed sectorspecifieke opslag

Investeren in vastgoed brengt risico met zich mee ten opzichte van de risicovrije rente. Voor dit extra gelopen risico, dient de belegger te worden gecompenseerd. Dit wordt in de rendementseis meegenomen door middel van een vastgoed sectorspecifieke opslag. Op basis van waarderingsgegevens van toegelaten instellingen berekent Factor een sectorspecifieke opslag van **5,68%**.

Type vastgoed, bouwjaar en regio

Naast deze vastgoed-specifieke opslag, kan er onderscheid worden gemaakt naar het type verhuureenheid (onder woningen) en de regio waarin het vastgoed zich bevindt. Qua type geldt voor een EGW een opslag van **-0,20%** en voor MGW **0,0%**.

Ook het bouwjaar van de investering is bepalend voor de opslagbepaling. Het bouwjaar kan worden toebedeeld aan een bouwjaarklasse, wat kan resulteren in een opslag of een afname, waarbij in het algemeen geldt (uitzonderingen daargelaten) dat een recenter bouwjaar eerder zorgt voor een afname van de disconteringsvoet. Aangezien we er bij nieuwbouw vanuit mogen gaan dat deze zich in de klasse van 2005 en hoger bevindt, hanteren we hierbij het bijbehorende het opslagpercentage van **-0,32%**.

De regio kan zorgen voor een op- of afslag op de disconteringsvoet. Voor de disconteringsvoet van woonegelegenheden geldt dat de stad Utrecht onderdeel uitmaakt van de G4, waarvoor bij Utrecht (gemeente) geldt dat er een opslag van **-0,38%** dient te worden gehanteerd.

Algemene correcties

Tot slot kan er een correctie worden doorgevoerd indien de belegging zich bevindt in aardbeving en/of krimpgebied. Gemakshalve houden we deze correcties (maximaal 1,54% gecombineerd) buiten beschouwing. De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden: - Type verhuureenheid ingedeeld in twee typen. - Regio ingedeeld in vier regio's.

Disconteringsvoet

Op basis van de verkregen informatie kan een marktconforme disconteringsvoet worden opgebouwd, zoals deze door een institutionele belegger wordt gehanteerd voor een belegging in residentieel vastgoed in Utrecht.

Berekening disconteringsvoet middenhuurtransactie Utrecht				
Berekening disconteringsvoet basisversie handboek corporaties				
Elementen	Specificatie	2021 min	max	Toelichting
Risicovrije rente	24 mnd gemid. 10-jaar EURO yield AAA staatsobligaties	-0,206%	-0,206%	
Vastgoed-specifieke opslag		5,68%	5,68%	
Opslag voor bouwjaar-klasse <1920 en -0,32% bij nieuwe woningen	Gedifferentieerd	-0,08%	-0,32%	-0,08% bij oudere woningen van
Opslag voor type	Gedifferentieerd	-0,20%	0%	-0,20% bij EGW en 0,0% bij MGW
Opslag voor regio	Gedifferentieerd	-0,47%	0%	Beperkt tot de G4. Het COROP-
gebied G4 kent hogere opslagen, maximaal 2,30% in Oost-Groningen				
Opslag voor krimp- en aardbevingsgebied		0,00%	1,54%	
Waarderingscenario (0,40%)		0,00%	0,40%	Doorexploiteren (0%), uitponden
Totale disconteringsvoet		4,72%	7,09%	

De basis disconteringsvoet voor een investering in meergezinswoningen bestaat uit de risicovrije rente (-0,206%), vastgoed-specifieke opslag (5,68%), opslag voor bouwjaar klasse nieuwbouw (-0,32%) en opslag voor regio Utrecht (0,0%) is in totaal **5,15%**.

Hierbij wordt uitgegaan van een lange termijn investering met als scenario door exploiteren. Indien de investering bestaat uit het type eengezinswoningen dient er een correctie te worden doorgevoerd van -0,20% op de disconteringsvoet.

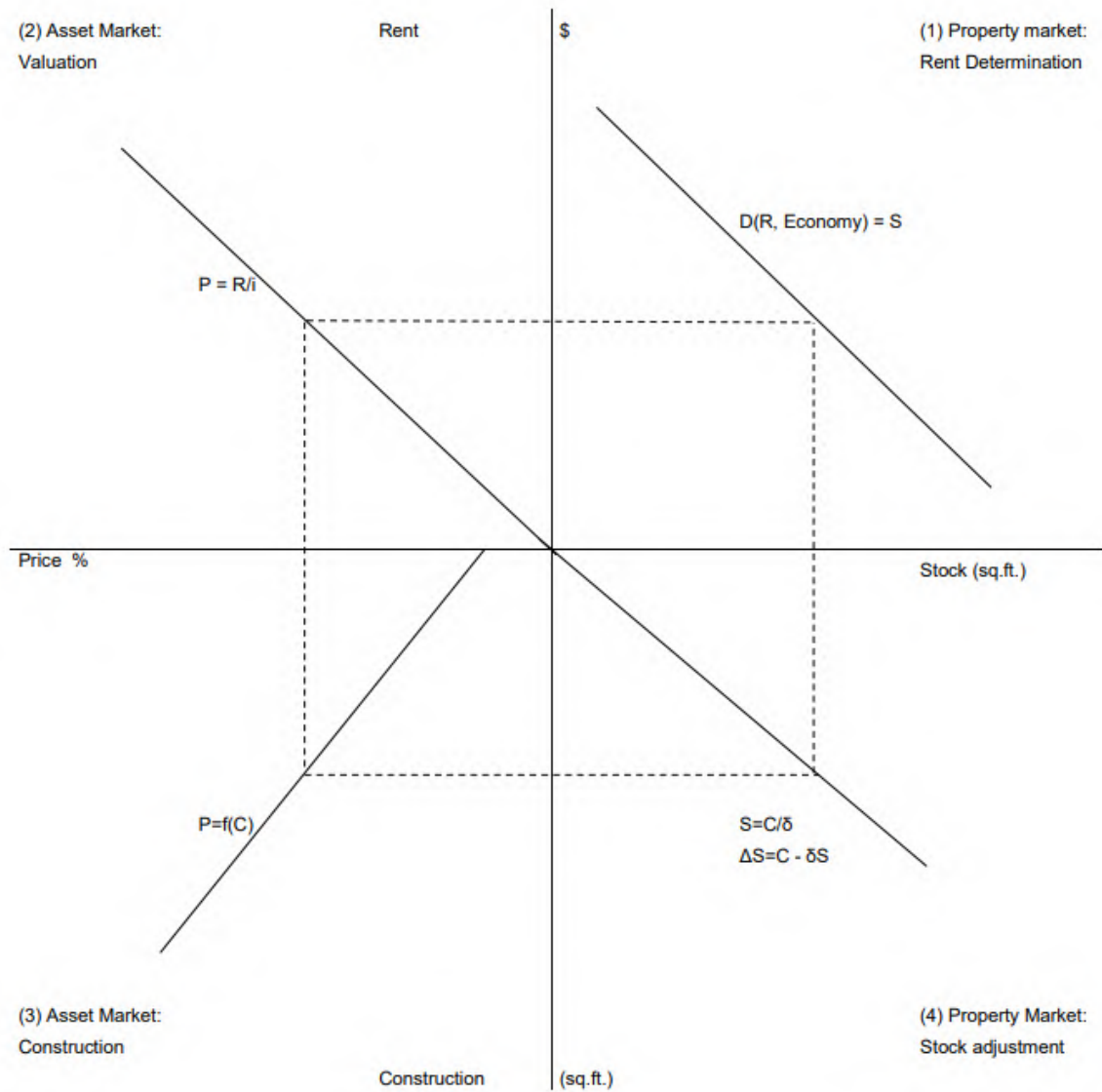
Bijlage III – Grondprijzen woningbouw gemeente Utrecht

Tabel: Grondprijzen woningbouw, prijspeil 1 januari 2019

CATEGORIE	Op basis van	GRONDPRIJS, ex btw
1) Vrije sector Koopwoningen		Per woning
Eengezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 25% - 45% (>> € 45.000)
Meergezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 12% - 35% (>> € 37.000)
2) Particulier opdrachtgeverschap		Per m² grond
Rijwoning	m² kavel	€ 600 - € 1.000
Twee onder één kapwoning	m² kavel	€ 450 - € 800
Vrijstaande woning	m² kavel	€ 400 - € 800
3) Huurwoningen		Per woning
Eengezinswoningen – middenhuur	Huur pm € 720,42 – € 966,15	Residueel, ≥ € 70.000
Eengezinswoningen - dure huur	Huur pm > € 966,15	Residueel, ≥ € 75.000
Meergezinswoningen – middenhuur	Huur pm € 720,42 – € 966,15	Residueel, ≥ € 30.000
Meergezinswoningen - dure huur	Huur > € 966,15	Residueel, ≥ € 35.000
4) Sociale huur		Per woning
Eengezinswoning (H2 – categorie)	Huur pm < € 651	Vast, € 22.179
Eengezinswoning (H3 – categorie)	Huur pm € 651 - € 720,42	Vast, € 32.685
Meergezinswoning (H2 – categorie)		Zie tabel onder kopje "Sociale huur"
		Zie tabel onder kopje "Sociale huur"
Meergezinswoning (H3 – categorie)		
5) Studentenwoningen		
Onzelfstandig eenheid	Huur cf puntenstelsel	Residueel, ≥ € 5.000
Zelfstandige eenheid	Huur cf puntenstelsel	Residueel, ≥ € 6.000
6) Woonwagenstandplaatsen		€ / standplaats
Huurstandplaats	Huurwoning EGW H2 * 1,25	€ 27.724
7) Woonboten ligplaatsen		€ / ligplaats
Waterkavel	Afhankelijk van locatie en voorzieningen	Residueel, ≥ € 40.000

Bron: (Gemeente Utrecht, 2019).

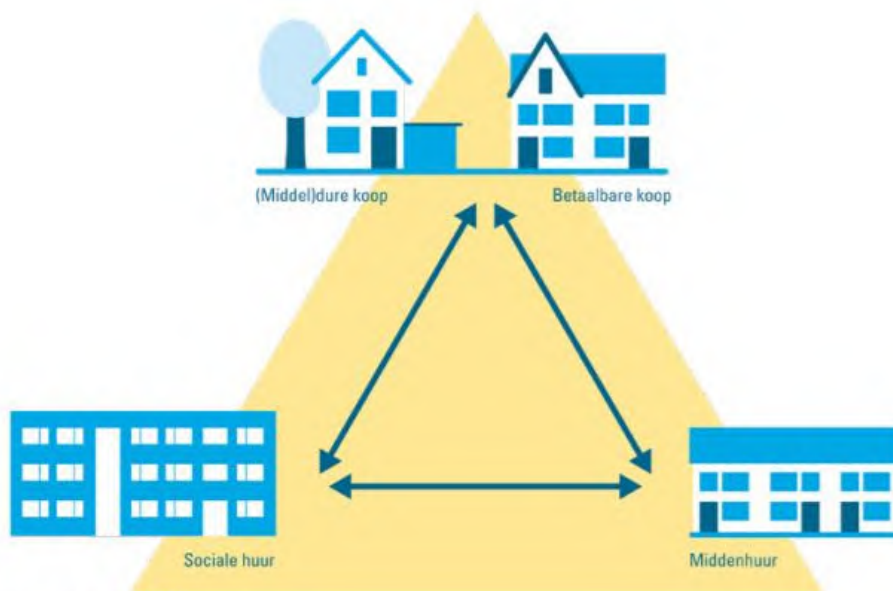
Bijlage IV – Vierkwadrantenmodel Wheaton & DiPasquale



Bron: (DiPasquale & Wheaton, 1990).

Bijlage V – Stec: Gouden driehoek

Figuur 1: Gouden driehoek



Bron: Stec Groep (2021)

Bron: (Stecgroep, 2021).

Oplossingsrichtingen



Betaalbaar houden



Financiering starter



Woonplicht



Doorstroming



Fysieke voorwaarden / Bouwrestricties

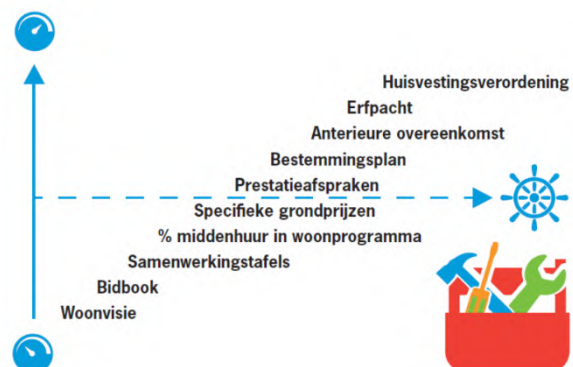
Bijlage VI – Instrumentarium regulering gemeente Utrecht

Instrumentarium Gemeenten t.b.v. middenhuurrealisatie

Gemeenten beschikken over een breed instrumentarium waarmee zij kunnen sturen op meer woningen in het middenhuursegment. Er zijn diverse instrumenten die kunnen worden ingezet, maar welk instrument door de gemeente dient te worden ingezet voor extra middenhuur blijkt in de praktijk afhankelijk van de uitwerking van eigen beleid, waarbij de mate van sturing juist weer afhangt van de lokale markt.

Er is geen eenduidige manier van sturing, die ervoor zorgt dat er meer midden huur wordt gecreëerd. Toch zetten gemeenten hun instrumentarium nog beperkt in. Veel gemeenten zijn terughoudend in het uit te werken beleid. Zo dient de sturingsfilosofie te worden bepaald en moet er worden gekeken naar wat juridisch mogelijk is. Ook moeten er eisen worden gesteld in een lokale markt, maar wat is reëel? En zorgt dit ervoor dat beleggers niet meer willen investeren? En hoe werkt dit door bij het bepalen van de grondprijzen? Juist door een goede afweging te maken kan er door de gemeente een strategie worden bepaald, waarbij de instrumenten kunnen worden ingezet.

De basis ligt bij de woonvisie, waarin de ambities op het gebied van wonen worden omschreven. Het Utrechts bidboek fungeert aanvullend als een afsprakenkader voor de realisatie van midden huurwoningen in de provincie. Door middel van 'samenwerkingstafels' zoeken gemeenten de samenwerking op met marktpartijen, waaronder beleggers. Vertrouwen en investeren in een lange-termijnrelatie blijken van belang, waarbij voor institutionele beleggers geldt dat het fundament er eigenlijk al ligt, aangezien ze beschikken over een lange termijnhorizon en een maatschappelijk doel (Stecgroep, 2021).



De huidige instrumenten waarover gemeenten beschikken, daarmee kan in nagenoeg alle situaties, of de grond nu wel of niet in eigendom is, worden gestuurd op middenhuur. De belangrijkste instrumenten zijn:

De huisvestingsverordening

De huisvestingswet geeft de gemeenten de kans om door middel van een huisvestingsverordening de toewijzing van huurwoningen inclusief urgentievolgorde woningzoekende vast te leggen. Ook zodra er wijzingen plaatsvinden in de huidige woningvoorraad kunnen deze vergunningplichtig worden gesteld. Hierbij kan er onder andere worden gedacht aan onttrekking van een woning, splitsing van woonruimte, verkamering of samenvoeging van woonruimten en het beperken en tegengaan van toeristische verhuur (AirBnB) of de beperking ervan. Een nieuw element (per 1 januari 2022) is het invoeren van een opkoopbescherming (Gemeente Utrecht, 2022).

In Utrecht geldt momenteel al een 'zelfbewoningsplicht' bij nieuwbouw. Wanneer iemand een nieuwbouwwoning koopt, zal diegene er zelf moeten gaan wonen en is verhuur aan derden niet toegestaan.

Ook voor bestaande woningen is er recent in Utrecht een nieuwe maatregel ingevoerd; de 'opkoopbescherming'. Dit houdt in dat er in Utrecht een verbod komt om een woning met een WOZ-waarde tot en met €440.000,- na aankoop te verhuren (prijsspeil 2021). De opkoopbescherming geldt vanaf halverwege maart 2022, nadat de gemeenteraad hiervoor instemt. Deze regeling zou ervoor moeten zorgen dat wanneer er een woning wordt verkocht, deze voor tenminste 4 jaar niet wordt verhuurd. Doordat de Utrechtse woningmarkt erg onder druk staat en een deel van de betaalbare woningen wordt gekocht door beleggers, is men van mening dat dit leidt tot minder koopwoningen en daarmee stijgende woningprijzen in de stad. Omdat Utrecht wil dat mensen ook zelf een betaalbare woning kunnen kopen in de stad, voeren zij deze regeling in. Met name de starter en koper met een middeninkomen zou gebaad kunnen zijn bij de regeling. Uitzonderingen op de regel zijn verhuur aan eerste- en tweedegraadsfamilie, tijdelijke verhuur (max. 12 maanden), verhuur als bedrijfswoning. Wel is voor deze uitzonderingsgronden een vergunning genodigd. Onderdeel van discussie zijn 2 aanvullende uitzonderingen gericht op de realisatie van nieuwbouwprojecten waarin afzonderlijke afspraken kunnen worden gemaakt over verhuur, en gevallen waarin het college van B en W beslist dat verhuur van belang is. Boetes bij verhuur zonder vergunning kunnen oplopen tot een maximum van €18.500,- (Gemeente Utrecht, 2022).

De opkoopbescherming kan in Nederland sinds 1 januari 2022 worden ingevoerd. Naast de G4 blijkt uit gegevens van de Woonbond dat ook andere gemeenten de nieuwe mogelijkheid voor het invoeren van een opkoopbescherming omarmen (Woonbond, 2022).

Gronduitgifte erfpacht

Indien de gemeente over eigen grond beschikt, dan kunnen zij ervoor kiezen om deze uit te geven in erfpacht. Dit maakt het mogelijk dat er voorwaarden kunnen worden gesteld aan middenhuurwoningen. Uit de praktijk blijkt dat erfpachtconstructies nog in beperkte mate worden ingezet door gemeenten (Stecgroep, 2021).

Anterieure overeenkomst

Gemeenten die niet over grond beschikken, kunnen de anterieure overeenkomst als instrument inzetten, een privaatrechtelijke contractvorm die hoofdzakelijk de kosten regelt bij ruimtelijke ontwikkeling. De overeenkomst biedt meer maatwerk mogelijkheden dan het bestemmingsplan met verordening, met een grote vorm van contractvrijheid. Dit biedt kansen voor het maken van afspraken bij realisatie van middenhuur. Er kan hier worden gedacht aan aanvangshuur, de huurindexatie en een koppeling tussen de vierkante meters en de huurprijs. Van belang is dat de anterieure overeenkomst publiekrecht niet mag doorkruisen en daarnaast mogen er geen bovenwettelijke vereisten worden gesteld. Het is daarom verstandig om 'haakjes' in het gemeentelijke beleid op te nemen, zodat bijvoorbeeld door middel van een middenhuurverordening het (juridische) fundament onder de anterieure overeenkomst wordt versterkt.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is bepalend voor wat er binnen de ruimte mag worden bebouwd en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. De gemeente kan inzetten op een meer gedetailleerd bestemmingsplan met meer sturingsmogelijkheden, al beperkt dit de flexibiliteit voor de initiatiefnemer. De wensen m.b.t. middenhuur kunnen worden opgenomen binnen het bestemmingsplan, om zo de bouw van middenhuur te stimuleren. Een voorbeeld is een wijziging van het bestemmingsplan waarbij er een percentage aan middenhuur dient te worden toegevoegd - wanneer het huidige bestemmingsplan wonen reeds toestaat (VNG, 2017). Sinds 1 juli 2017 kan de categorie middenhuur als woningbouw in het bestemmingsplan worden vastgelegd, net zoals de categorieën koop en sociale huur. Specifieke eisen voor bijvoorbeeld de huur bij aanvang, de jaarlijkse indexatie van huren en de termijnen bij uitpanden dienen te worden vastgelegd in een separate (generieke) verordening, een doelgroepen- of specifieke middenhuurverordening (Stecgroep, 2021).

Prestatieafspraken

In de woonvisie staan de belangrijkste aandachtspunten op het gebied van wonen in de gemeente Utrecht. Door middel van prestatieafspraken kan gehoor worden gegeven aan deze visie. Zo gaan deze afspraken in Utrecht in op het huidige voorraadbeleid, de harde en zachte planvoorraad tot en met 2025, woningtoewijzing en doorstroming en het omzetten van niet-DAEB woningen naar middenhuur. Bij nieuwbouwontwikkeling worden er afspraken gemaakt voor de realisatie van woningen in de 'mixed zone' (op initiatieven en/of aantallen). Ook worden vormen van doorstroming sterk aangemoedigd (Gemeente Utrecht, 2020).

De gemeente Utrecht heeft met de vijf grootste woningcorporaties (Mitros, SSH, Bo-ex, Portaal en Groenwest) verenigd in de Stichting Utrechtse Woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over zowel de kwalitatieve als kwantitatieve opgave in de realisatie van sociale huurwoningen. Hier wordt jaarlijks over gerapporteerd op basis van de systematiek zoals vastgelegd in de woningwet. De afspraken zijn gericht op een termijn tot en met 2024 (Gemeente Utrecht, 2020).

Specifieke grondprijzen

Het grondprijsbeleid heeft betrekking op de manier waarop de gemeenten grondwaardering bepalen door het gebruik van grondprijsmethoden, waarop zij vervolgens de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststellen die hieraan ten grondslag liggen. Dit beleid vormt het instrument, die een bijdrage levert aan het voeren van een actief grondbeleid, veelal vastgelegd in een afzonderlijke nota prijsbeleid of enkel in een grondprijsbrief waarin de grondprijzen voor de locaties en types zijn vastgelegd (de Leve & Kramer, 2020).

Bij de realisatie van woningbouw wordt door gemeenten veelal residueel gerekend (70% van de gemeenten). Naast residueel rekenen wordt er ook gebruik gemaakt van de comparatieve methode, die bij andere vastgoedsegmenten eerder voor de hand ligt. De combinatie van verschillende methodieken wordt door gemeenten vaak toegepast, in plaats van rekenen op basis van één methode. Voor de bepaling van de grondprijs voor sociale woningbouw hanteert circa 60% van de gemeenten een vaste grondprijs. Daarnaast werkt 9% van de gemeenten met een vaste grondprijs voor een bepaalde perceelgrootte, waarbij bij grotere percelen weer gebruik wordt gemaakt van de residuele benadering. Gemiddeld genomen maken gemeenten daarmee gebruik van minimaal 2 verschillende methoden voor de grondprijsbepaling bij

woningbouw: een combinatie van de residuele en/of comparatieve en/of taxatiemethode. (de Leve, Erik; Kramer, Ivar; Stec Groep, 2020).

Bij projectmatige woningbouw maakt de gemeente Utrecht gebruik van de residuele grondprijsbepaling. Hierin worden er bij de residuele grondwaardeberekening van de VON-prijs (of beleggingswaarde) kosten in mindering gebracht, zoals o.a. de bouw- en bijkomende kosten (inclusief algemene kosten en winst en risico). Het resterende bedrag is het bedrag dat aan de grond kan worden toegerekend.

Per type woning, wordt op basis van kengetallen of ervaringscijfers bepaald wat de bouw- en bijkomende kosten zijn. Er wordt per locatie gekeken welk type woningen er zijn voorzien, wat voor VON-prijzen voor woningen kunnen worden beschouwd als haalbaar en wat daarmee de residueel bepaalde grondwaarden zouden bedragen. Daarnaast worden er minimum grondprijzen bepaald op basis van het type: eengezins- of meergezinswoningen (Gemeente Utrecht, 2019). De kengetallen staan opgenomen in Bijlage III – Grondprijzen woningbouw gemeente Utrecht.

Bijlage VII – Interviews

Expertpanel: Interviews

Overheid

Interview 1

Gemeente Utrecht

Respondent 1 | Senior adviseur wonen - Gemeente Utrecht

Afgenomen: 13 juni 2022: 15.00 - 15.50 uur

Interview 2:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Respondent 2 | Beleidsmedewerker Wonen bij Ministerie van BZK

Afgenomen: 21 juni 2022: 15:20 - 16:20 uur

Woningbouwcorporaties

Interview 3:

Woningbouwcorporatie 1 | Ymere (niet-DAEB)

Respondent 3 | Fundmanager Yvastgoed BV

Afgenomen: 1 juni 2022: 11.03 - 11.42 uur

Interview 4:

Woningbouwcorporatie 2 | Wonen Limburg

Respondent 4 | Portefeuillemanager

Afgenomen: 9 juni 2022: 10.00 - 10.37 uur

Interview 5:

Woningbouwcorporatie 3 | Portaal

Respondent 5 | Programmamanager Passend Wonen

Afgenomen: 15 juni 2022: 14.00 - 14.50 uur

Interview 6:

Woningbouwcorporatie 4 | Mitros

Respondent 6 | Assetmanager

Afgenomen: 21 juni 2022: 13:00 - 13:48 uur

Institutionele beleggers

Interview 7:

Institutionele belegger 1 | BPD Woningfonds

Respondent 7 | Assetmanager

Afgenomen: 7 juni 2022: 0:00 - 10.55 uur

Interview 8:

Institutionele belegger 2 | Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Respondent 8 | Assetmanager woningbeleggingen

Afgenomen: 9 juni 2022: 13.30 - 13.37 uur

Interview 9:

Institutionele belegger 3 | Bouwinvest

Respondent 9 | Asset Manager

Afgenomen: 13 juni 2022: 10.00 - 10.35 uur

Experts

Interview 10:

Kadaster

Respondent 10 | Woningmarktexpert Kadaster

Afgenomen: 24 juni 2022: 11:00 - 11.45 uur

Interview 11:

Finance Ideas

Respondent 11 | Algemeen directeur en senior adviseur institutionele beleggers Finance Ideas

Afgenomen: 27 juni 2022: 16:00 - 16.37 uur

Interview 1 – Gemeente Utrecht

Senior adviseur wonen Gemeente Utrecht

13 juni 2022: 15.00 - 15.50 uur

Ik ben als interim bij de gemeente Utrecht werkzaam als senior adviseur wonen. We werken met een team van 17 man, waarbij meer mensen benodigd zijn. De 2 grote dingen waar ik me op focus zijn de huisvestingsverordening en middenhuur. De belangrijkste dingen zijn de aanpassing in actieplan middenhuur en daarnaast zijn we actief betrokken bij de botsproeven van het Rijk.

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuur- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Het omschreven tekort (100.000 middenhuurwoningen landelijk) is zeer zeker het geval. We zitten momenteel in een overspannen woningmarkt en dit zie je ook terug op de lokale markt. Daarnaast is het eigenlijk ook een kwalitatieve vraag, want er zijn best betaalbare middenhuurwoningen beschikbaar – als je maar ver genoeg wilt rijden voor betaalbaar wonen. Je zit alleen dan niet in Utrecht. Het is dan ook niet zozeer een absoluut tekort aan woningen, maar meer een kwalitatief tekort.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Ja, vanuit overheden dient er verantwoordelijkheid te worden genomen. Eigenlijk zou iedereen de optie moeten hebben tot een betaalbare woning. Het is alleen dat wanneer je gaat ingrijpen, je marktwerking buiten werking zet, iets dat bij een normale markt niet nodig was geweest. Voor de realisatie zie ik woningbouwcorporaties en institutionele beleggers als de meest logische partijen. Eigenlijk hebben we elkaar heel hard nodig, er is alleen een ambtelijk en politiek verschil. Je ziet ook dat partijen zoals gemeenten en projectontwikkelaars deels een gemeenschappelijk belang hebben. Ook zien we institutionele partijen voor een groot deel als prima betrouwbare partijen. De meeste excessen komen voort uit een andere categorie. Dit onderscheid wordt ook steeds meer gemaakt, het is alleen dat je soms de schijn tegen hebt.

1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Uiteindelijk is dit ook al geregeld in de huisvestingsverordening, waarin staat

opgenomen dat wanneer iemand een sociale huurwoning achterlaat, er voorrang wordt verkregen bij een middenhuurwoning. Het probleem alleen is dat het tekort zo groot is – dat het geen zode aan de dijk zet. Het grootste gat zit tussen huur en koop. Op dit moment is koop voor velen lastig toewijsbaar. Er moet dus worden gericht om de gezamenlijke categorie: betaalbare huur en koop.

Je ziet dat de kwaliteit nu niet aansluit op de wensen. We richten ons hierop middels het actieplan nieuwe woningen, waarbij we een koppeling proberen te maken tussen het aantal vierkante meters van een woning en de prijs die hiervoor wordt gevraagd. Wat het alleen weer lastig maakt is dat dit niet geldt voor de bestaande voorraad. Je hebt dan te maken met scheefwonen, waarbij het voor deze categorie niet echt aantrekkelijk wordt gemaakt om door te stromen naar een middenhuurwoning – waarbij ook geldt dat er weinig aanbod is rekening houdende met eenzelfde kwaliteit. Vaak staan deze groepen in de rij voor een mooie woning in een nieuwbouwproject.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

In het verleden heb ik voor veel woningbouwcorporaties geschreven, waarbij ik het woningwaarderingssysteem veel heb gebruikt voor het huurbeleid. Er zitten wel wat dingen in het systeem, zo telt het aantal vierkante meters erg zwaar mee voor het aantal punten. Dit gaat daardoor niet altijd goed. Bij een appartement heb je hier vaak minder last van, maar bij een eengezinswoning wel. Eengezinswoningen zijn vaak groter en die komen daardoor niet in het middensegment. Op zich vind ik het woningwaarderingssysteem binnen alle beperkingen binnen het systeem wel een logische keuze bij de aanvullende regulering waarbij het bestaande systeem wordt doorgetrokken. Het systeem mag wel worden gemoderniseerd en overzichtelijker worden gemaakt, het systeem kan best wat anders. Er zijn nu bepaalde punten, zoals de WOZ waarde die kan verschillen in de markt, het energielabel wordt steeds duidelijk opgenomen (maar omvat niet alles qua verduurzaming) en loopt achter de feiten aan. Ook heb je soms te maken met dingen als 'de wc pot is een punt'.

2.2 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingssysteem. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

Ik verwacht dat de invoering van de WOZ-CAP wel iets zal helpen, al ben ik niet heel enthousiast. Het probleem ligt bij de luxe maar hele kleine studio's in het hart van bijvoorbeeld Utrecht op Amsterdam, die door de invoering van de WOZ-CAP in een keer slechts een huur van €700,- kunnen hanteren, terwijl deze markttechnisch gezien €1300,- kan zijn. Dezelfde woning zal echter in bijvoorbeeld Veendam een andere prijs hebben. Het past alleen niet om

dit landelijk in een systeem te hebben en dat maakt het lastig, aangezien een lokale markt kan verschillen.

In het programma Betaalbaar Wonen worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

2.3 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) is één van de gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen, net als het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-).

Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat dit het gewenste effect heeft?

Als ik kijk naar het scenario waarbij de WWS punten worden opgetrokken naar 187 WWS punten, dan vind ik dit op zich redelijk aansluiten bij het segment, de bovenkant van €1.000,- al hangt het af van het prijspeil. Wij zien dit als het middensegment.

Verwacht je dat dit consequenties zal hebben voor beleggers en de manier waarop zij hun portefeuille inrichten bij exploitatie en nieuwbouw?

Zij geven aan van wel, dat dit consequenties gaat hebben. Ik kan me ook wel voorstellen dat dit zo is, aangezien het rendement lager wordt. Toch blijkt uit de praktijk, uit bijvoorbeeld het actieplan middenhuur die enkel voor Utrecht is, dat het prima lukt om tot haalbare investeringen te komen. Het is wel zo dat dit nu voor Utrecht geldt, als er straks regulering voor heel Nederland geldt, dan wordt het lastig.

Wanneer huren dalen, dan heeft dit invloed op de cashflow en daarmee mogelijk ook op de waarde van vastgoed. Hoe kijk je hier tegenaan?

Als je het mij vraagt dient er ook te worden gekeken of het 'taxatiegebeuren' een papieren waarheid is, of dat het mogelijk anders kan. Het is namelijk soms heel vreemd.

Wanneer partijen meer openheid geven, zou dit beter zijn?

Het kan helpen als partijen daarbij alles open op tafel leggen, transparantie is heel goed. Dit zorgt er namelijk voor dat wat betrouwbare partijen doen, zichtbaar wordt, waardoor het lastiger wordt voor in transparante partijen. Hiermee raken we uit de 'schimmigheid' waar je nu mee te maken hebt.

Bij het doortrekken van de WWS punten naar 250 punten (Initiatiefnota Groenlinks), dan vraag ik me af of er überhaupt nog een vrije sectormarkt overblijft. Heel veel woningen vallen hieronder en daarmee ga je alles reguleren. Ik vraag me af of dat de bedoeling is en het is 'killing' voor de nieuwbouw. Aan de andere kant, als je het vanuit betaalbaarheid bekijkt, dan lijkt het me goed voor de stad. Ik vraag me wel af hoeveel woningen er daarmee verschuiven, die bijvoorbeeld naar 'betaalbaar' gaan of naar de sociale huursector. Hoe ga je daarmee om? De vrije sector wordt hiermee uitgehold en ook heel schaars. Deze sector wordt daarmee ook heel schaars en ook niet meer te betalen. Hierdoor ontstaat er een groot gat.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

Door middel van het actieplan borgen we dat woningen aan bepaalde voorwaarden dienen te voldoen. Ook maken we afspraken met partijen. Door middel van anterieure overeenkomsten kunnen we afspraken ook afdwingen. Daarnaast hebben we in de woonvisie aangegeven wat voor percentages we willen behalen qua middenhuur waarbij we ons ook richten op gebiedsontwikkeling. Dit kan het lastiger maken.

2.4 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

De opkoopbescherming is er voornamelijk gekomen doordat er extra woningen vrijkomen puur voor de verhuur. Het gaat hier met name om particulieren, de huisjesmelkers. Ook zag je dat er mensen een woning achterlaten en deze gingen verhuren. Bij nieuwbouwwoningen maak je hier afspraken over. Ik vind het een goede ontwikkeling dat de opkoopbescherming is ingevoerd.

2.5 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssstelsel) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijk je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Of er straks 'overruling' zal zijn (nationaal boven gemeentelijke regulering) zal nog moeten blijken. Het effect kan dan worden bekeken. Door middel van wetgeving kan er enigszins voor worden gezorgd dat het effect minder optreedt. Er kan iets worden verzonnen, dat ervoor zorgt dat 'overruling' wordt tegengegaan.

2.6 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

3.1 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Los van de regels zelf, is er bij de regulering een hoge mate van onvoorspelbaarheid. Er komt steeds weer wat nieuws, zoals de overdrachtsbelasting die omhoog gaat. Moeten we hier wel mee doorgaan. Ik vraag me af of rendementen worden behouden, of dat het risico te groot wordt voor beleggers. Aan de andere kant verwacht ik dat we ons hier in Utrecht nog geen zorgen over hoeven te maken. Investeerders willen wel in de stad investeren. Ik verwacht dat

op minder rendabele plekken regulering meer merkbaar is. Daarbij ontstaat er toch wel een contrast tussen de reguleringen en het vergroten van het aanbod middenhuur, dit komt daar niet aan ten gunste.

Het is duidelijk dat onzekerheid niet helpt bij beleggers. Er moet een goede potentie tegenover investeringen staan. Ik verwacht dat partijen op dit moment nog wel willen investeren, maar het wordt steeds lastiger om projecten fatsoenlijk rond te rekenen. Uiteindelijk is de vraag: wat is een rendement en hoeveel is voldoende? Er zou meer openheid moeten komen. Veel politici hebben nog altijd het idee dat er met vastgoed grof geld wordt verdiend door ontwikkelaars en beleggers. Dit gevoel dienen we meer weg te nemen. Ik denk dat hier zeker winst valt te behalen bij institutionele beleggers. De meeste institutionele beleggers zien we als professionele partijen.

Het beeld dat gemeenten bij residuele grondwaardebepalingen niet marktconforme bouwkosten hanteren herken ik niet. Wel zien we dat de stijging van bouwkosten een probleem vormt. Het hangt met veel dingen samen, terwijl je juist gas wilt geven, waarmee wel te lang is gewacht. Nu is het een lastige periode. Zo willen aannemers geen prijzen meer afgeven enkel dagprijzen.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Ik vraag me af of het subsidiëren van dit segment iets oplevert of dat het dan kunstmatige ingrepen zijn om iets voor elkaar te krijgen. Ik heb namelijk het gevoel dat de subsidiëring niet op 'de plek' terecht komt. Voor beide kanten (huurder en belegger) is het lastig om ervoor te zorgen dat de juiste mensen de subsidies krijgen. Welke controles ga hiervoor inbouwen? Ik verwacht dat het voor veel papierwerk gaat zorgen.

3.3 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Dit dient gezamenlijk te worden gedaan, partijen moeten hun rol pakken. Woningbouwcorporaties zijn een beetje in een 'DAEB hokje' geplaatst, maar zouden meer 'niet-DAEB' kunnen ontwikkelen.

Kan de gemeente hierin een bijdrage leveren, bijvoorbeeld middels gronduitgifte?

Welke grond? De gemeente Utrecht beschikt over weinig posities. Er zijn wel manieren om hier iets meer in te sturen. Door middel van uitpondbeperkingen (onderdeel actieplan) kan ervoor worden gezorgd dat woningen 20 jaar gegarandeerd in exploitatie worden behouden. Mogelijk zouden we ook iets kunnen doen met erfpachtconstructies, waardoor ontwikkelingen makkelijker tot stand kunnen komen, al geeft dit mogelijk ook weer ruimte voor duurdere woningen.

4. Beleggingsmarkt

4.1 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Ik vraag me af of minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwwontwikkelingen haalbaar is. Ook hier zie je dat alles over één kam wordt gegooid. Hetzelfde geldt voor minimaal 30% sociale huur. Ik denk dat dit op heel veel plekken niet nodig is. In Utrecht zitten we al wat hoger, de middenhuurcategorie vergroten is goed. Maar ergens moet je kunnen verdienen. De categorie middenhuur wordt steeds kleiner, dat is wel een risico. Er dient nog meer regionaal te worden gekeken. Het risico dat komt kijken bij middenhuur valt mee, er is grote vraag naar. Je wilt dat mensen goed kunnen wonen zonder dat zij in de problemen komen. Je wilt ook zeker dat in de stad laag / middenhoog opgeleide mensen vooral in de middencategorie zitten, zodat ze fatsoenlijk in de buurt waar zij werken kunnen wonen, maar of dat 'maakbaar' is, dat is de vraag. De overheid neemt nu de regie in handen.

Bent u van mening dat het rijk momenteel voldoende inzicht heeft in de consequenties van het toepassen van de aanvullende regulering?

Ik hoop dat dat inzicht er is. Als deze te beperkt is, dan wordt er toch wel wat bedacht, zoals consultatierondes en komt er een lobby op gang. Uiteindelijk is het dan zien wat ervan over blijft en of we er met zijn allen wat mee opschieten.

4.2 Wat zijn naar uw inzicht de grootste problemen bij het toevoegen naar woningen in het middensegment?

Het gaat nu niet super slecht in Utrecht. Maar de projecten zijn groots en complex en hebben nu eenmaal een lange doorlooptijd. Er zit veel in de pijplijn. Maar neem bijvoorbeeld de bezwaarmogelijkheden die er zijn – dat doet veel met de doorlooptijd. We kunnen vanuit de gemeente Utrecht best redelijke afspraken maken over de middenhuur. Zie bijvoorbeeld Merwede. Hier zie je dat middenhuur wel tot stand komt zodra je hier goede afspraken over maakt.

Richting de toekomst dienen investeringen rendement technisch haalbaar te zijn, dus het is belangrijk dat er perspectief wordt geboden voor ontwikkelaars. Het zou mooi zijn als er vanuit een samenwerking nationaal kan worden gecommitteerd aan een constantere bouwstroom voor meerdere jaren. Het is makkelijker als er op grote schaal initiatief wordt genomen. Je loopt hier alleen wel tegen bouwlocaties aan.

Is het de gemeente die iets moet inleveren op de grondprijzen, de belegger die het vereiste rendement bijstelt of de huurder die wat extra bijdraagt?

Ik ben van mening dat in de keten iedereen wat moet inleveren.

Wat kan de gemeente Utrecht eraan doen om ervoor te zorgen dat beleggers blijven investeren in nieuwbouwwontwikkelingen?

De gemeente Utrecht kan de stad nog interessanter maken, door te blijven investeren in de stad. Beleggers zien dit terug in het indirect rendement, met mogelijkheden voor waardeestijging. De manier waarop de gemeente Utrecht investeert in de stad is door ervoor te zorgen dat bewoners gezond stedelijk kunnen wonen, er voldoende mobiliteit is en dat de stad beschikt over voorzieningen. We moeten er een leuke stad van maken die goed leefbaar is, zodat deze interessant is.

Interview 2 – Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Beleidsadviseur Wonen Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

21 juni 2022: 15.20 - 16.20 uur

Ik ben beleidsadviseur bij BZK, directie wonen, afdeling woningbouwcorporaties. Ik houd me in brede zin bezig met woningbouwcorporatiebeleid. Momenteel doe ik verduurzaming en 'nepsociale huurders', de nieuwe definitie van sociale huur. Dit n.a.v. een aantal politieke partijen die aansloegen op berichtgeving over gemeentes waar sociale huur wordt gebouwd, maar die volgens hen niet voldeed aan de eisen van sociale huur zoals woningbouwcorporaties dat doen. Toen kwam de discussie op gang, wat is sociale huur nu precies? Je hebt sociale huur, wat corporaties doen zo zag ik dat (ook vanuit Vastgoedbelang) en je hebt gereguleerde huur (alles onder de €760,- op dit moment). Vanuit het Rijk is er nu een hele grote ambitie om in iedere gemeente 30% sociale huur te hebben. Dan komt daar wel de vraag bij kijken wat verstaan we nu onder sociale huur en waar moet het dan allemaal aan voldoen? Het zal niet meer enkel de huurprijs zijn waar het om zal afhangen. Daar houd ik me mee bezig. De verhuurheffing gaat er vanaf. In ruil daarvoor gaan we een hoop afspraken maken met AEDES en VNG. Dat is een traject waar ik ook in meedraai.

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuur- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Het is duidelijk een heel groot probleem. Het middenhuursegment is het allerkleinste segment dat we hebben. Onze huurmarkt is al relatief heel klein als je het vergelijkt met de rest van Europa. Het middensegment is 'klein van klein', het bestaat eigenlijk bijna niet. Het is juist een heel handig segment om mensen te bedienen die er zo net tussenin zitten. Het gaat om de mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar misschien nog niet genoeg verdienen om een huis te kopen - of dit misschien nog niet willen. Op dit moment ben je dan al heel snel 'veroordeeld' tot de vrije markt, dan kun je je afvragen of €1.400,- middenhuur is. Veel mensen vinden middenhuur tot een huurprijs van €900,- en ik heb ook tot €800,- heb ik gezien, al is het verschil dan erg klein tussen dat en de top einde van de sociale huur. Tot €1.000,- wordt vaak genoemd. Het is heel erg belangrijk dat het ook de doorstroming heel erg op gang zou kunnen helpen. Omdat het er niet is, gaat die doorstroming ook niet echt lekker. Huurders van een sociale huurwoning denken 'waarom zou ik hier ooit uitgaan?'. Je mist de verbindende schakel tussen de twee segmenten.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Ik heb 2 jaar gezegd dat het een vrije markt moet zijn. In principe als de markt dat op een zekere manier kan doen, waarom niet? Maar je ziet nu dat het de markt niet lukt. De vraag is, lukt het niet omdat ze de marges te klein vinden of lukt het niet omdat er te veel regels zijn. Waarschijnlijk ligt het ergens een beetje in het midden. Een feit is, het gebeurt niet, maar de behoefte is er wel. Ik ben een beetje gekanteld. Ik vind dat de woningbouwcorporaties daar ook wel echt een rol in moeten spelen. Het is heel erg lastig, woningbouwcorporaties die kunnen er wel in actief zijn, maar op dit moment is het zo dat gemeentes eerst naar een marktpartij zoeken voordat ze het aan een woningbouwcorporaties kunnen gunnen: de markttoets. Deze markttoets is nu drie jaar buiten werking gesteld. Dit helpt eigenlijk niet. Een woningbouwcorporaties moet dan een hele Niet-DAEB tak opzetten, om er überhaupt in actief te zijn. Als je weet dat het over drie jaar misschien wel weer teruggedraaid kan worden, dan kun je niet zo een investering doen voor deze kleine periode. Ik zou zeggen, maak het gewoon een 'level playing field'. Kijk of het dan van de grond komt en zo niet, wat zijn dan de problemen? Iedereen wijst naar elkaar, het lukt niet, 'want de ander', maar zodra ze wel de mogelijkheden hebben gebeurt het nog steeds niet. Als het echt niet van de grond komt, dan zou het geoorloofd zijn om vanuit overheidswegen er iets aan te doen. Ik denk dat het logisch is om eerst te kijken of de markt het niet kan oppakken. Er moet dus goed worden gekeken naar wat nu de redenen zijn waarom sommige dingen niet van de grond komen. Vaak komt dit omdat er veel eisen worden gesteld aan zaken zoals duurzaamheid, kwaliteit en grootte. Hoe meer eisen er worden gesteld, hoe kleiner de marges worden. Op een gegeven moment is het voor een private partij helemaal niet interessant meer omdat zij gewoon iets hogere rendementseisen hebben dan een woningbouwcorporatie. Alleen de woningbouwcorporaties zijn een beetje buiten spel gezet op dit moment, die branden hen vingers er ook niet aan. Dan krijg je wat we nu hebben, niemand doet het.

1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Ik denk én en. We hebben sowieso een gigantisch tekort. Je ontkomt er niet aan om heel veel bij te bouwen. Er liggen nog wel veel kansen in de bestaande voorraad. Er zitten heel veel mensen niet in de juiste woning. Er zijn heel veel ouderen die in een eengezinswoning wonen, hier heb je liever een heel gezin in. Maar waar kunnen de ouderen heen? De doorstroming zit gewoon niet goed. Als je nu in dat sociale segment zit, dan ben je een 'insider' en is er geen enkele stimulans voor die persoon om ooit uit de woning te gaan. Ik dat opzicht ben ik wel voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen voor de scheefwoners, die niet meer in een sociale huurwoning zouden moeten zitten. Aan de andere kant hebben zij dus geen alternatief. Je kunt dus ook niet echt verwachten dat zij ergens anders gaan wonen. Als het alternatief er wel zou zijn, dan zou dat gewoon helpen.

Op dit moment, qua sociale huur en middenhuur, los van de prijs, denk je dat dit kwalitatief gezien op elkaar aansluit?

Het kwaliteit vraagstuk is een heel vraagstuk op zichzelf. Ik denk dat we namelijk decennia lang veel te groot hebben gebouwd, maar dat is een zijspiongetje. Uiteindelijk moet het tot elkaar in verhouding staan. Op dit moment zijn er voor het middensegment niet echt regels, het is het vrije segment. Stel dat het middenin hartje Utrecht is, dan snap ik dat het wat duurder is, ook al is het 40 m2.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

Als je er objectief naar kijkt, dan kun je niet anders concluderen dan dat het eigenlijk een beetje een zootje is. Aan de andere kant piept en kraakt het. Er gaat echt iets niet goed met de woningmarkt in Nederland. Wat heel erg interessant is en eigenlijk ook wel een beetje vreemd, is dat er een hele grote focus ligt op de huurmarkt. Alle problemen op de woningmarkt worden blijkbaar veroorzaakt door de huurmarkt, terwijl de huurmarkt bijzonder klein is, zeker de vrije sector. Bij Vastgoedbelang hebben we uitgezocht dat het aantal woningen met een huur boven de €1.000,- minder dan 1% van alle woningen in Nederland is. Is dat echt waar de problemen liggen? In het grote geheel is het natuurlijk gewoon een gigantisch oneerlijk systeem. Met een koopmarkt, die gigantisch wordt gesubsidieerd. Er worden miljarden in geïnvesteerd ieder jaar. En dan heb je de huursector, die krijgt alleen maar regulering is cadeau. Dat is gewoon erg scheef en daardoor krijg je ook die tekorten. Hoe minder er iets is van iets, hoe duurder het wordt.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingsselsel een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Het woningwaarderingsselsel als systeem is erg oud en heel erg ingewikkeld. Het is ingewikkeld omdat er 300 verschillende dingen zijn waar je punten voor kunt krijgen, tot op een warme mengkraan of een handdoekrekje in de badkamer. Het systeem is oud en ik denk dat het goed is dat er een soort systeem is dat waarborgt dat er een bepaalde huurprijs aan iets wordt toegekend. Dit zeker in een markt die zo krap is en waar mensen zo weinig vrije keuze hebben, dan moet je mensen wel een beetje beschermen. Als er genoeg te kiezen was, dan krijg je het mooie marktmechanisme, waar de beste aanbieder en de klant wint, maar dat is op dit moment gewoon niet het geval. Je kunt niet zeggen 'ik vind dit niet goed genoeg, dus ik ga wel iets anders zoeken', want dat andere is er gewoon niet. Iets van bescherming voor de huurder is belangrijk. De vraag is alleen of het woningwaarderingsselsel nou echt de manier is. Het is niet perfect, maar ik zie ook niet heel snel in wat een beter systeem zou zijn. Beleggers (leden vanuit de IVBN) hebben ook vaak complexen met gedeelde voorzieningen, dat zit niet in het

woningwaarderingsselsel, waardoor je er geen punten en daarmee geen huur voor kunt vragen. Dat is natuurlijk best wel vreemd.

Er zit nu niet echt een staffel opgenomen in het woningwaarderingsselsel. Zie je daar ook nog kansen in?

Klopt, het lastige is natuurlijk dat er niet echt een objectieve manier is om te bepalen wat nu waardevol is. Voor de een is vierkante meters heel waardevol en voor een ander is een goed energielabel waardevol. Dat vind ik het lastige ervan.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingsselsel. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering?

Ik vind het een goede maatregel. Als je kijkt wat het effect van deze maatregel is, dan zorgt deze ervoor dat op plekken waar het echt helemaal uit de hand is gelopen, de WOZ-waardes worden gecapt. Het is nooit de bedoeling geweest van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsselsel om ervoor te zorgen dat je voor 20 m² €1.500,- huur kunt vragen natuurlijk. Er is gewoon heel slecht over nagedacht toen het is geïntroduceerd. Ik vind dit een goede manier om het te repareren, wat ik wel kwalijk vind is dat het ingrijpt in bestaande contracten. Het kan dat woningen die nu geliberaliseerd zijn weer worden teruggezet naar het gereguleerde segment. Dit kun je eigenlijk niet maken. Dit kan heel ingrijpend zijn. Zeker wanneer je een kleine verhuurder bent, met stel twee a drie woningen die je nu verhuurt voor €1.200,- per maand. Deze woningen vallen dan terug waardoor je er €600,- per maand voor kunt vragen. Als dat je pensioen is, dan 'zoek je het maar uit'. Ik had ervoor gekozen om dat vanaf nu voor nieuwe woningen te doen, maar dan heeft het natuurlijk weer heel weinig effect.

2.4 Hoe kijkt u aan tegen de verhuurdersheffing en vindt u dat deze op de juiste plek wordt geheven?

Nee, de verhuurderheffing werd niet op de juiste plek geheven. De verhuurderheffing was een manier om een begroting dicht te krijgen. Dit was nog in een periode waarin de woningbouwcorporaties nog in een heel slecht daglicht stonden. Het was een makkelijke 'prooi' om af te romen. Het was eigenlijk een tijdelijke heffing, die er gigantisch lang op heeft gezeten. Dat is niet heel netjes geweest en is niet op een mooie manier geïntroduceerd. Daarna is het niet meer weggegaan. Het verdient geen schoonheidsprijs.

In 2023 komt de verhuurderheffing te vervallen. Er worden nu ook eisen gesteld aan de manier waarop woningbouwcorporaties deze gelden mogen uitgeven.

Dat ben ik nu aan het doen. Woningbouwcorporaties zeggen natuurlijk 'dat is ons geld' en 'het wordt eindelijk teruggegeven', 'en nu moeten we er ook nog dingen voor doen'. Ik snap hen retoriek op zich wel, aan de andere kant snap ik ook wel dat wanneer het Rijk zegt, hier heb je een paar miljard terug, dat je ook wilt dat het goed wordt besteed.

Het vertrouwen is er niet dat woningbouwcorporaties dit zelfstandig kunnen en het aan de juiste dingen uitgeven, zoals verduurzaming bijvoorbeeld of gebiedsontwikkeling?

Ik denk dat dat vertrouwen wel steeds meer aan terugkomen is, maar ik denk dat het naïef is om te denken dat woningbouwcorporaties dat allemaal zelf kunnen gaan doen. Er zijn ook woningbouwcorporaties die niet welwillend zijn. Het is helemaal niet onredelijk om te zeggen, geef het hier of hieraan uit en niet aan volksfeestjes of buurtbarbecues (heel erg gechargeerd).

Mag ik daarmee concluderen dat het eigenlijk is bedoeld als een sturingsmiddel, waarmee je woningbouwcorporaties sturing geeft?

Zeker. Dat was de ambitie ook vanuit het kabinet. We moeten weer regie op de volkshuisvesting nemen. Hugo de Jonge gaf aan: We gaan weer regie voeren vanuit het Rijk. Dat kun je heel erg goed doen met voorwaarden voor geld.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

De Rijksoverheid geeft met het betaalbaar wonen programma aan verder te gaan reguleren, verdelen en beschermen. Dit doet de Rijksoverheid door;

- *“Zorgen dat meer mensen met een middeninkomen een betaalbare woning kunnen vinden; dat doen we door regulering van de middenhuur en het verbeteren van de positie van koopstarters”*
- *“Te hoge woonlasten van mensen met een laag inkomen aanpakken; dat doen we door een verantwoord huurbeleid en hervorming van de huurtoeslag”*
- *“Huurders en kopers beter beschermen; dat doen we door het huur-en koopproces verder te reguleren en door maatregelen die de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders en kopers verbeteren”*

Bron: (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022) p. 5.

3.1 In hoeverre denkt u dat de aangekondigde maatregelen positief dan wel negatief effect hebben op de markt? En hoe verhoudt zich dit tot een vrije marktwerking? Is regulering noodzaak als het gaat om de zorg voor betaalbare woningen?

Het is zeker noodzaak. Ik zou willen dat het niet nodig zou moeten zijn. Het is op dit moment gewoon een gekkenhuis. Sommige mensen zitten daardoor echt gigantisch in de knel. Ik ben zelf vier jaar geleden afgestudeerd. Ik zat in mijn studentenkamer, een huis kopen wilde ik nog niet en ik ben toen maar gaan samenwonen met mijn toenmalige vriendin omdat het de enige manier was om iets relatief betaalbaars te kunnen huren. Ik heb een half jaar geleden een huis gekocht, daarvoor woonde in hartje Utrecht. Ik betaalde hier €1.850,- per maand voor, totale waanzin. Ik deed dat ook omdat ik in de stad wilde wonen en het was met mijn vriendin en we konden het prima dragen, maar het was zo uit verhouding. Er zijn ook mensen die het niet doen vanuit een vrije keuze en bijvoorbeeld 50% tot 60% van hun inkomen aan huur uitgeven. Dat kan niet. Er is voor hen ook echt geen alternatief, dat is het wrange eraan.

Denk je dat de aangekondigde regulering ervoor gaat zorgen (waaronder de drie eerder benoemde zaken) dat de betaalbaarheid van wonen wordt verbeterd?

De hervorming van de verhuurderheffing gaat ervoor zorgen dat er meer wordt gebouwd. De regulering van de middenhuur/vrije segment, wordt super interessant. Dan komt uit of het klopt

dat alle regulering ervoor gaat zorgen dat er nog meer aanbod gaat zijn of niet. Dat is natuurlijk wat alle private partijen hebben geroepen: 'als jullie gaan reguleren, gaan wij niet meer bouwen'. Ik denk dat het heel interessant is om te kijken wat er nu gaat gebeuren. Ik denk dat er nog steeds aardig wat rendement te halen is, zelfs in een gereguleerde markt. Het is nog steeds een interessant en aantrekkelijk beleggingsobject, zeker voor institutionele partijen met gigantische volumes. Deze partijen hoeven helemaal geen hele hoge rendementen te behalen, maar willen gewoon voor de lange termijn zekerheid en het vastzetten.

3.2 Over welke middelen beschikt de Rijksoverheid verder t.a.v. de doelstelling: realisatie van middenhuur? In hoeverre zijn marktpartijen betrokken bij de vorming van beleid?

Regulering

In het programma Betaalbaar Wonen worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

3.3 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) is één van de gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen, net als het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-).

Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat dit het gewenste effect heeft?

Nee, ik denk niet het doortrekken van het woningwaarderingssstelsel (187 punten) het gewenste effect heeft. Wat er moet gebeuren is dat er meer wordt toegevoegd. Dit is de enige manier om het probleem op te lossen. Je gaat nu de taart op een andere manier verdelen. Je gaat de stukjes anders snijden, maar daar wordt de taart niet groter van. Voor sommige mensen gaat het betekenen dat ze iets minder huur gaan betalen, maar het onderliggende probleem wordt er niet mee opgelost. Je zult nog steeds mensen hebben die er niet tussen komen en die nog steeds in de vrije sector moeten huren, waar de prijzen waarschijnlijk nog meer gaan stijgen. Vooralsnog drijft schaarste de prijzen op en dan denk ik dat de vrije sector nog meer een plek wordt voor hoogopgeleiden, starters met een goed salaris en expats e.d.

Is die vrije sector een restcategorie, die hoge huren, of is er echt vraag naar?

Ik denk dat er zeker vraag naar is. Door expats sowieso en door spoedzoekers. Maar ook mensen zoals ik die tussen twee levensfases in zaten. Ik kon kopen, maar wilde eerst een woning delen. Ik denk dat dat een belangrijke functie is van de vrije sector. Ik zie het als de 'smeerolie' en daarmee verschilt het niet erg veel van het middensegment.

In hoeverre zijn marktpartijen betrokken bij het vormen van beleid? In hoeverre wordt dat meegenomen in jullie afweging?

Ik vanuit het Ministerie, vind dat we alle partijen altijd goed betrekken daarbij. We zorgen er altijd heel erg voor dat we stakeholders van begin tot eind betrekken. Je hebt 'betrekken' en je hebt 'luisteren naar'. We kunnen niet alles doen wat ze willen, maar we zorgen er wel altijd voor dat ze aan tafel zitten, dat ze hun inbreng kunnen leveren en dat we kijken wat we ermee kunnen of niet. Met private partijen is dat met de IVBN en Vastgoedbelang. Met NEPROM en

Bouwend Nederland zitten we ook aan tafel. Ik vind dat dat altijd heel goed wordt gedaan. Dat vond ik bij Vastgoedbelang ook zo. De IVBN en Vastgoedbelang zijn samen de twee partijen die de private markt vertegenwoordigen. Die partijen wil je als overheid ook aan tafel om eens naar te luisteren.

Wanneer ik kijk naar de rapportages die gepubliceerd worden, dan wordt sinds een half tot een jaar naar mijn optiek het onderscheid gemaakt tussen de institutionele belegger en de private belegger (pandjesbazen). Voorheen leek dit meer onder één categorie te worden geschaard. Herken je dit beeld?

Ik herken de IVBN lobby hierin. De IVBN zegt vaker dat zij de nette institutionele beleggers zijn en de rest zijn pandjesbazen, zo makkelijk is het niet. Bij Vastgoedbelang zaten ook hele grote partijen, met duizenden woningen. Deze waren niet institutioneel, omdat ze niet bij een verzekeraar of een institutionele partij hoorden, maar nog steeds wel heel veel woningen in bezit hadden. Dat is een imago ding.

Er is een onderscheid tussen een particuliere belegger, een meer vermogende grote belegger (die niet institutioneel is)?

Klopt, je hebt de private sector, zowel particulier als institutioneel. Institutioneel zijn de banken, de verzekeringsmaatschappijen en de pensioenfondsen. Particulier zijn privé personen of privé bedrijven. Bij de IVBN zitten ook gewoon 'particulieren' als niet institutionele partijen. De IVBN gebruikt het daarmee wanneer het hen uitkomt.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

3.4 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

Aan de ene kant betekent dit dat de woningen niet worden gekocht door een persoon die een huis wil kopen, aan de andere kant zorgt het er wel voor dat er een huurwoning wordt toegevoegd. Per saldo komt er niets bij, maar er komt wel een huurwoning bij. Als je kijkt naar hoe klein die huurwoningmarkt is, dan zou je eigenlijk zeggen dat je dat segment iets groter wilt maken en dat het daarom niet zo erg is.

Is dat een woning met een huurprijs die iets toevoegt voor de stad? Of komt daar een expat in met een te hoge huur?

Een expat of een starter die het wel kan betalen. Dure huur heeft zijn plek in een woningmarkt. We moeten ook niet doen alsof je dat helemaal niet nodig hebt en niks duur mag zijn. Ik vind de opkoopbescherming niet zo een goede maatregel. Er wordt vanuit gegaan dat alles in de stad werd 'opgekocht'. Ze zeggen dat alles in de stad 'opgekocht' wordt en niet wordt 'gekocht door een belegger'. Alsof het altijd slecht gaat en het altijd meteen een pandjesbaas is die iedereen uitmelkt, dat is gewoon niet zo. Er zijn genoeg particuliere beleggers die het op een hele nette manier doen. Het is gewoon een heel aantrekkelijk investeringsobject, daar moet je ook gewoon eerlijk over zijn. Het is goed om het in te zetten in bepaalde wijken zodat je niet

clusters krijgt met woningen waar bijvoorbeeld arbeidsmigranten zitten, dat is wel valide. Volgens mij is er niet persé iets mis met het kopen voor verhuur.

Het is dus eigenlijk nog meer lokaal kijken en niet regionaal.

3.5 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssysteem) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijk je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

Het heeft twee kanten. Aan de ene kant wil je voorkomen dat het beleid een soort van een lappendeken wordt, waarbij je in iedere gemeente weer een ander beleid hebt. Volgens mij wil niemand dat, dat willen institutionele partijen en particuliere partijen ook niet. Want dan moet je opeens alles bijhouden voor 365 gemeenten. Zeker ga je dingen overrulen die eigenlijk op gemeente niveau moeten worden vastgesteld. Maar is dat persé erg? Er zijn gemeenten die heel goed woonbeleid voeren maar ook gemeenten die dat een stuk slechter doen.

Regulering kan ook positieve invloed hebben op investeringen, maar ook negatieve invloed op recente investeringen. Hoe kijk je hier tegenaan?

Dat is wel kwalijk, want dan ben je een onbetrouwbare overheid. Een deel daarvan zit wel in het ondernemingsrisico ('regulatory risk'). Ik vind dat niet chique. Dat je bijvoorbeeld zegt, we gaan het anders doen, dat heeft effect op je project, jammer dan.

3.6 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Het zou heel fijn als er een Quick fix zou zijn, maar die is er niet. Iedere oplossing brengt weer problemen met zich mee. Ik denk dat meer bouwen uiteindelijk het meeste zal doen. Volgens mij duurt de bouw van een sociale huurwoning gemiddeld 10 jaar[!]. Je moet iets doen wat ook op de korte termijn effect heeft, alleen je moet je niet blind staren op korte termijn oplossingen, want dan los je het lange termijn probleem niet op. De mindset van mensen speelt ook heel erg mee. Iedereen wil ook middenin Utrecht wonen voor €600,- dat kan ook niet. Gemeenten willen ook binnenstedelijk bouwen, maar wel het aanzicht van de stad behouden. Laatst was ik voor een werkbezoek in Hilversum, daar wordt tegengehouden dat er een flat komt die hoger is dan vier hoog. Dat vinden ze dan te hoog. We hebben een gigantisch woningtekort en dan wordt de bouw van woningen tegengehouden. In iedere gemeente heb je de instantie 'Welstand' die is ingesteld voor de aanzichten van de stad, die stellen zulke regels waardoor projecten niet van de grond komen. Mensen in Nederland hebben bijvoorbeeld zoveel inspraakmogelijkheden dat twee pensionado's een project van 500 woningen voor drie jaar kunnen trainen, omdat ze zoveel inspraakmogelijkheden hebben en omdat ze vinden dat ze 'een uurtje minder zon hebben, door schaduw op het balkon'.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten (verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

3.7 Hoe kijkt u aan tegen deze maatregel en zijn er verder kansen om excessen op de markt tegen te gaan?

Je hebt de notoire huisjesmelkers, maar je hebt ook corporaties die echt heel erg slecht omgaan met onderhoud, met schimmels en vocht e.d. en je hebt institutionele beleggers, die af en toe dingen doen waarvan je je kunt afvragen of dat de bedoeling is. In principe vind ik de wet 'goed verhuurderschap' prima omdat je er basale regels mee stelt van hoe je je als verhuurder dient te gedragen op de markt. Zo een 80% zal zich daar nu al aan houden, maar dit geeft een instrument voor gemeenten om wat te doen tegen de partijen die het 'goed verhuurderschap' niet naleven.

3.8 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Huurstijgingen in de vrije sector is overtrokken. Vaak zie je dat de huurverhoging bij mutatie wordt meegenomen. De jaarlijkse huurverhogingen worden vaak contractueel vastgelegd op inflatie plus een percentage. Ik heb één keer inflatie plus 5% gezien, dat vond ik erg veel. Dhr. Nijboer zegt bijvoorbeeld dat huren met 'honderden euro's per maand' omhoog gaan, dat is gewoon niet waar.

3.8 Hoe kijkt u aan tegen het bevriezen van huren, rekening houdende met een sterk oplopende inflatie? (In 2024 is in het Coalitieakkoord een huurbevriezing afgesproken)

Ik vind dat belachelijk. Het is een slechte maatregel, het is ineffectief en kost gigantisch veel geld. Het gaat om een bedrag van misschien €6,- per maand. Je geeft iedereen de korting, ook mensen die het niet nodig hebben. Je zet daarmee het geld slecht in. Woningbouwcorporaties komen erdoor ook niet uit.

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.9 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Het is lastig. Ik weet niet of je het moet subsidiëren, misschien wel een soort van reguleren, zodat het niet te gek wordt. Met geld schuiven komt vaak niet veel goed van. Door het door corporaties te laten doen, dan subsidieer je het op een indirecte manier. Corporaties hoeven geen winst te maken, waardoor ze de huren wat lager kunnen houden.

3.10 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Er waren ideeën voor woonvouchers. Er wordt veel gekeken naar subsidies op wonen. Er moet ook gekeken worden naar inkomen. Je kunt niet het inkomen van mensen gaan regelen, door het wonen te gaan subsidiëren. Dat is vreemd. Je moet ook kijken naar waardoor het niet uitkomt. Licht het aan dat de huren zo hoog zijn of zijn de inkomens te laag? Misschien moet daar iets aan worden gedaan. Volgens mij is dat een handigere manier dan het via de huur of via een zorgverzekeringssubsidie te doen.

4. Beleggingsmarkt

Strategie en beleid

4.1 Wat zijn naar uw inzicht de grootste problemen bij het toevoegen naar woningen in het middensegment, bijvoorbeeld in Utrecht? Wat zou een oplossing kunnen zijn voor de realisatie van extra woningen in het middenhuursegment? Wat krijg je door van marktpartijen?

Ten eerste dat gemeenten hoofdprijzen vragen voor de grond. Ik begrijp het, maar het maakt het wel lastig. Ook dat alles binnenstedelijk moet, wat veel geld kost en het duurder maakt. Hierdoor ontstaat er druk op rendementen. Ik heb gehoord dat de Gemeente Amsterdam ook extra bovenwettelijke verduurzamingseisen opnam, waardoor het helemaal niet meer uit komt. Volgens mij gaat het altijd om wat er onderaan de streep overblijft. Soms is het onhandig dat het op gemeentelijk niveau wordt gedaan. In Utrecht gaat dit wel goed, maar er zijn ook gemeenten waarin je maar één beleidsmedewerker wonen hebt. Deze persoon moet dan van de prestatieafspraken met de corporaties tot de onderhandeling van de grondposities met gehaaide beleggers doen. Dat is niet te doen.

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.2 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar? En hoe verhoudt dit zich tot het minimum van 30% sociale huur? Leidt dit tot haalbare businesscases?

Het minimum van 30% sociale huur is landelijk bepaald. Gemeentes geven inderdaad aan dat de regel van minimaal 30% sociale huur lokaal moet worden bekeken en niet landelijk. Dat wordt nog heel moeilijk. Ik denk niet dat dat gaat lukken. Je kunt niet voor heel Nederland het minimum van 30% sociale huur 'vastklikken'. Wanneer je kijkt naar het percentage, dan moet je het ook een beetje laten afhangen van de Gemeente. 40 % middenhuur is volgens mij wel prima. De pijn bij beleggers zit vooral bij hoeveel sociale huur ze bij een project moeten meenemen, daar gaan zij vooral in de rode cijfers, bij middenhuur valt dat nog wel mee. Er is nog geen harde 40% bij middenhuur (zoals de 30% bij sociale huur), dat is nog vrij aan gemeenten om hierin een keuze te maken.

Naar mijn idee is er nog wel rendement te behalen. Bij Vastgoedbelang gaf ik eerder aan dat het lastig wordt, in mijn achterhoofd dacht ik ook wel, volgens mij is er echt nog wel rendement te behalen. Ook al gaat het om een paar procent rendement, dan is dat voor de grote partijen vaak genoeg. Nu komt alles bij elkaar, ook in combinatie met de oorlog (Oekraïne) en inflatie,

dit maakt het nog ingewikkelder. Daarvoor was het nog prima, maar de bouwkostenstijging en de tekorten gaan steeds een grotere invloed hebben. Ik zie het nog niet snel opgelost worden. Dat heel veel woonbeleid op gemeentelijk niveau wordt gedaan, maakt het nog ingewikkelder. Het wordt bepaald door een gemeenteraad en dat zijn soms niet de mensen waarvan je zou willen dat zij het beleid maken.

4.3 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Transparantie in de huursector vind ik een beetje onzin. Vanuit Vastgoedbelang heb ik bij het traject gezeten. Er werd dan voorgeschreven hoe een woningadvertentie eruit moest zien. Het ging mij te ver, maar het kan geen kwaad. Dit moet worden geaccepteerd als verhuurbranche. Wees gewoon eerlijk, dat lijkt me een goed uitgangspunt. In de koopsector zie ik soms niet in wat de toegevoegde waarde is van de makelaarssector en het kost veel geld. Je hoort schimmige verhalen van biedingen die niet worden doorgevoerd of dat er nog snel een belletje gaat naar die kent die. Het heeft daarmee een 'kartel achtige vibe', omdat NVM een moloch is. NVM heeft een monopoly op de hele makelaarskant. Uit eigen ervaring: we belden voor een bezichtiging waarbij werd aangegeven dat het niet kon, is vol. Toen lieten we onze aankoopmakelaar bellen en toen konden we de volgende dag alsnog bezichtigen.

Interview 3 - Woningbouwcorporatie 1 | Ymere (niet-DAEB)

Fundmanager Yvastgoed B.V.

1 juni 2022: 11:03 - 11.42 uur

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden gebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

De laatste tijd komt de categorie 'middenhuur' in een stroomverstelling, met name doordat huizenprijzen flink zijn gestegen en in veel steden de vrije sector is vergroot. Ik beaam het tekort, het risico zit hem echter in of de middenhuurklasse rendabel valt te exploiteren, dit door de stijgende bouwkosten. Met name ook een stop op de mogelijkheid tot indexeren zorgt voor problemen. Want uiteindelijk dienen investeringen in de middenhuur ook als een inflatiehedge.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Ja ik ben van mening dat er dient te worden bijgebouwd. Wel dient er goed te worden gekeken naar het tekort ten opzichte van de bevolkingsgroei, om te bepalen hoeveel woningen erbij moeten komen. Zo was er bijvoorbeeld in 2008 sprake van een woningtekort, waarbij dat in 2010 niet langer het geval was. Momenteel staat bij veel mensen de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Ik ben van mening dat het met name de woningbouwcorporaties en de instituten zijn die verantwoordelijk zijn voor het realiseren van woningen in de middenhuurklasse. Het zwaartepunt ligt bij de woningbouwcorporaties, die middels subsidiering zouden kunnen worden geholpen bij het vergroten van de middenhuur. Er kan hierbij ook aandacht worden besteed aan het doorstromen van huurders.

1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Wat je ziet bij het doorstromen is dat er momenteel een mismatch is tussen hetgeen dat er wordt gebouwd en het product dat voor doorstroming zorgt. Zo worden mensen ouder, waardoor zij langer blijven zitten in een voor hen te grote woning. Omdat het product waar zij vraag naar hebben niet beschikbaar is, bijvoorbeeld een appartement op een juiste plek in een hoger segment, komt er geen doorstroming op gang. Het goed doorstromen van woningen kan bijdragen aan een betere betaalbaarheid.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

In algemene zin geloof ik in marktwerking. In Nederland vindt regulering plaats op de woningmarkt, maar het bijzondere vind ik dat er eigenlijk geen belasting wordt betaald op huurinkomsten. Ik denk dat wanneer huren zwaarder zouden worden belast, het voor de belegger minder interessant is om in vastgoed te investeren (en eraan te verdienen). Die regulering bestaat momenteel niet.

Hoe kijk je aan tegen de verhuurdersheffing?

Dat is inderdaad een vorm van belasting, echter wordt die op de verkeerde plek geheven. Deze verhuurdersheffing verdwijnt ook.

Qua regulering geldt dat de invloed die de regulering met zich meebrengt erg afhankelijk is van de locatie van het vastgoed. Zo kan er in Zeeland bijvoorbeeld ondanks de regulering weinig verschil zitten tussen de markthuur en de contracthuur.

De overheid zou zich juist moeten inzetten op de leefbaarheid van de stad en de beschikbaarheid van woningen. Nu zie je bijvoorbeeld dat particuliere beleggers tegen gigantische huren woningen verhuren aan mensen die geen binding hebben met de stad, denk aan expats en yuppen. Dit voegt niks toe voor een stad.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingsselsel een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Het idee om per 1 januari 2024 het puntenstelsel door te trekken tot €1250,- / 232 punten, waarmee 90% wordt gereguleerd lijkt een effectieve manier.

Ik verwacht wel dat iedereen in de rij zal staan voor het verkrijgen van een woning. De voordelen van deze regulering zijn dat mensen evenveel kans krijgen voor het verkrijgen van een woning, zoals bijvoorbeeld de politieman. Het wordt eerlijker.

Het nadeel is wel dat rendementen onder druk staan en de bouwkosten niet meer in verhouding staan tot het rekenen van huren van bijvoorbeeld €1.100,- - €1.200,-. Ik verwacht dat dit ervoor gaat zorgen dat er minder wordt gebouwd.

Het puntenstelsel in zijn algemeen lijkt me een effectief middel, alleen dient de huidige liberalisatiegrens verder te worden opgerekt.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingsselsel. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

De WOZ-CAP zie ik als een voorbode, zeker met impact. Het wachten is op het volgende 'trucje' die nog meer impact zal hebben.

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) of het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-) zijn gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen. Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat deze het gewenste effect hebben? Leidt één van de 2 genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

Voor de huurder denk ik dat dit zeker een gewenst effect zal hebben. Wel dient er goed rekening te worden gehouden met of er wel voldoende woningen zullen worden ontwikkeld. Om dit te stimuleren dient er te worden gekeken naar het mogelijk subsidiëren van corporaties of instituten.

Het lijkt me goed dat er een aanvullende regulering komt (geldt ook voor het 232 punten scenario), al denk ik dat voor beide situaties geldt dat er 'minder appetite' zal zijn om te bouwen.

In hoeverre wordt de portefeuille 'geraakt' indien deze regulering wordt doorgevoerd. Leidt één van de 2 hierboven genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

Sinds 1 januari 2018 is er bij Ymere onderscheid gemaakt tussen het DAEB en niet-DAEB deel, een hybride splitsing, waarbij Yvastgoed waar ik werkzaam voor ben zich meer richt op het niet-DAEB gedeelte (de meer commerciële panden) wat betekent dat de aankomende regulering van het middensegment zeker impact zal hebben op de portefeuille.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

Het lijkt mij dat wanneer je ervoor zorgt dat belasting op het beleggen in woningen verder wordt verhoogd, dat dit beter is. De regulering lijkt met name op 'korte termijn denken'.

2.5. Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

Dit lijkt me een korte termijn maatregel. Op korte termijn helpt het iets, maar op lange termijn lost het 'het probleem' niet op. Voor een oplossing op de korte termijn kan er ook worden gekeken naar het belasten van het inkomen.

2.6. Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssstelsel) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijkt je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

Het valt op dat het gemeentelijk beleid niet altijd aansluit op het Rijksbeleid (en andersom). Dit zou veel beter op elkaar moeten aansluiten.

2.7. Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Regulering zie ik als het best inzetbare middel en daarnaast ervoor zorgen dat er wel wordt gebouwd en subsidiëren als het anders financieel niet uit kan. Er dient ook goed te worden gekeken naar gemeentelijk grondbeleid.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten (verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

2.8 Hoe kijkt u aan tegen deze maatregelen en op welke manier heeft dit invloed op de organisatie waar u werkzaam bent?

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap lijkt me een prima maatregel, het is een zachtere oplossing. Ik geloof in goed verhuurderschap, dus het invoeren van zo een wet zou misschien leiden tot snellere aanpassingen.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.1 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Het reguleren van de huurverhoging is goed voor de betaalbaarheid en zorgt ervoor dat huurders de woning waarin zij wonen kunnen behouden.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Ik ben van mening dat de middenhuur eigenlijk al gesubsidieerd is omdat de markthuur vaak hoger ligt dan er in de praktijk wordt gevraagd.

Er zit namelijk een groot verschil in regulering van woningen. Zo kan er bijvoorbeeld €1.100,- (middenhuur) worden gerekend voor een studio van 30 m². Maar kan er ook een vergelijkbaar bedrag worden gerekend voor een grotere woning van 100 m², waarvan de markthuur bijvoorbeeld €1.900,- bedraagt.

3.3 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

De betaalbaarheid van het segment kan worden verbeterd door nieuwe middeldure woningen en meer lage huren bij de dure woningen.

Wat ik als oplossing zie is een op basis van het salaris inkomens-afhankelijke-korting ten opzichte van de markthuur. Het salaris kan bijvoorbeeld jaarlijks worden getoetst om te bepalen in hoeverre de korting kan worden afgebouwd. Als de huurder(s) meer gaan verdienen, dan kunnen ze hiermee naar de markthuur toegroeien. Dit biedt de belegger of corporatie meer zekerheid en zorgt ervoor dat er wordt betaald en dat de huren niet blijven achterlopen. Oftewel het inkomen bepaalt hoeveel huur er wordt betaald.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

Strategie en beleid

Uit onderzoek blijkt dat er vanuit de markt veel vraag is naar middenhuurwoningen.

4.1 Wat is binnen de huidige portefeuille het aankoopbeleid t.a.v. investeringen in het middenhuursegment en speelt u in op dit huidige tekort?

Yvastgoed B.V. is de commerciële tak van Ymere, waarbij zo veel mogelijk wordt verdiend voor Ymere. Ymere is zelf ook erg bezig met de klasse middenhuur, maar vaak is het aankopen ervan niet rendabel omdat de rendementseisen ervoor zorgen dat er een rendement ontstaat puur 'om te overleven'.

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.2 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

Er zijn veel factoren afhankelijk bij het investeren in het middenhuursegment, maar uiteindelijk draait het voornamelijk uit op de balans in kosten en inkomsten.

4.3 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Ik acht deze beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen niet als haalbaar zonder rendementsaanpassingen, enkel wanneer er wordt gesubsidieerd. Zo dienen de grondprijzen te worden verlaagd, waarbij deze misgelopen inkomsten ergens anders dienen te worden terugverdiend.

4.4 Wat zijn naar uw inzicht de grootste problemen bij het toevoegen naar woningen in het middensegment?

Het is simpelweg financieel vaak niet haalbaar, zeker niet in de grote steden.

4.5 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Ik verwacht dat de effecten van het certificeren van het biedproces beperkt zijn. Zeker wanneer je kijkt naar de beleggingen in woonvastgoed, dan zie je dat dit eigenlijk al prima gaat. Partijen zoals Syntrus Achmea en ASR weten prima hoe te handelen.

Interview 4 – Woningbouwcorporatie 2 | Wonen Limburg

Portefeuillemanager Wonen Limburg

9 juni 2022: 10.00 - 10.37 uur

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Eigenlijk gaat het om een algemeen tekort op de woningmarkt en niet enkel om een tekort aan middenhuurwoningen.

In augustus 2019 schreef ik mijn scriptie 'Wie bedient het middenhuursegment in de periferie' waarin er een tekort van 70.000 middenhuurwoningen naar voren kwam, waarbij ik me afvroeg of dit voldoende was. Inmiddels blijkt dit tekort al opgelopen.

Ik denk dat er in zijn algemeen meer woningen bij moeten komen, waaronder zeker ook middenhuurwoningen.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Naar mijn idee ligt de verantwoordelijkheid bij een combinatie van partijen, denk aan institutionele partijen, maar ook corporaties. Daarnaast heeft de gemeente ook een belangrijke rol.

1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

In ons geval, kijken we er wel naar - maar we zien in de praktijk dat het vrij beperkt is, wat er daadwerkelijk doorstroomt. Als je het bijvoorbeeld vergelijkt met de koopmarkt, daar ga je ook niet iemand als die een hoger inkomen heeft proberen te stimuleren om naar een duurdere woning te gaan. Aan de ene kant is het juist ook wel goed dat mensen met een wat hoger inkomen blijven zitten vanwege de menging in de wijk. Ik denk dat in het werkgebied van Wonen Limburg het doorstromen niet persé de oplossing is.

De oplossing kan worden gevonden in het bijbouwen van woningen (nieuwbouwwontwikkeling), maar ook zeker in het transformeren van bestaand vastgoed.

Je moet goed naar de samenstelling in een wijk of buurt kijken om tot een optimaal

resultaat te komen. Ook institutionele beleggers kijken naar het totale gebied en niet enkel naar één complex, aangezien zij ook voor de lange termijn investeren, zeker wanneer zij afspraken (beklemming) hebben gemaakt met een gemeente. Dan investeren zij ook voor langer dan 15 jaar.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

Het stelsel van onzelfstandige woningen in het woningwaarderingssysteem wordt nu gemoderniseerd. Het lijkt me goed dat dit ook gebeurt voor het stelsel van zelfstandige woningen, zodat daar ook meer dingen in komen van heden ten dage.

Hoe kijk je aan tegen de verhuurdersheffing?

De verhuurdersheffing wordt niet op de juiste plek geheven, dus ik ben blij dat de verhuurdersheffing eraf gaat op basis van het programma. Het is alleen nog even onduidelijk tegen welke voorwaarden. Wat is de tegenprestatie die woningbouwcorporaties daarvoor moeten leveren? Dat is op allerlei vlakken, zoals nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid. We denken daar in onze strategie al antwoord op te hebben gegeven, maar zeker weten doen we het niet.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingssysteem een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Iets wat ook belangrijk is, is 'levensloopbestendigheid', waar je nu helemaal geen punten voor krijgt. Het lijkt me goed dat hiervoor ook elementen in het stelsel worden toegevoegd.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingssysteem. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

De impact van de invoering van de WOZ-CAP is beperkt. We hebben een combinatie van een plattelandsportefeuille met redelijk veel eengezinswoningen met daardoor ook veel vierkante meters. Het is een portefeuille die best wel verduurzaamd is, waardoor een groot deel van de portefeuille genoeg punten heeft en de WOZ-waarde punten niet persé benodigd zijn om de huurprijzen te vragen die we momenteel vragen. We beschikken weinig over bijvoorbeeld kleine appartementen in grote steden, waar de impact van de invoering van de WOZ-CAP mogelijk groter is.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) of het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-) zijn gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen. Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat deze het gewenste effect hebben? Leidt één van de 2 genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

Bij de nieuwe scenario's waar nu naar wordt gekeken krijg je straks een harde scheidslijn. Momenteel vormt de liberalisatiegrens een harde scheidslijn. Dat wordt straks de €1.000,- of €1.250,-. Dit maakt het een harde grens, waarbij je situaties krijgt waarbij mensen tussen wal en schip vallen en dat maakt het een beetje dubbel.

Qua impact op Wonen Limburg zal het doorvoeren van een van de twee scenario's er niet voor zorgen dat er woningen terugvallen in het sociale segment. In Wonen Limburg Accent B.V., een juridische dochter van Wonen Limburg, zitten de middenhuurwoningen en het vrije huursegment. Daar hebben we al de strategie dat we inzetten op de huurprijs van €1.000,- omdat we met name willen inzetten op betaalbare middenhuurwoningen. Daarbij is de markt in Limburg zo dat €1.000,- tot €1.250,- echt de maximale markthuur is. Er zijn weinig plekken waar een hogere huur valt te halen.

Markthuren zitten in Limburg dichtbij de maximaal redelijke huren, al is dit verschil de afgelopen jaren wel groter geworden. Wanneer je kijkt naar markthuren boven de €1250,- dan heb je het over hartje Maastricht, maar dat is niet waar Wonen Limburg zich op inzet.

Op 1 januari 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. opgericht. Hier zit alles in wat niet DAEB is (vanuit de moeder – de stichting). Wonen Limburg Accent B.V. (ca. 4.000 – 4.500 eenheden) heeft nu ongeveer 2.000 woningen in de middenhuur, een groot deel aan parkeerplaatsen aangezien deze automatisch niet DAEB zijn en wat bedrijfsruimtes.

Na de introductie van de woningwet moesten alle corporaties kiezen tussen een administratieve, juridische of hybride scheiding. Er is toen voor een juridische scheiding gekozen. Er kwam bij deze oprichting veel kijken, zoals overdracht, zelfstandige financiering, oprichten van VvE's voor gemengde complexen. De moeder (de stichting) heeft bij oprichting een financiering verstrekt, die is gedurende 2018 is terugbetaald en is er een aparte eigen financiering afgesloten.

De B.V. heeft eigen strategie waar een businessplan voor is opgesteld, zodat inzichtelijk is welke groei er de komende jaren moeten worden doorgemaakt. Hier heeft de toezichthouder meegekeken. Hier hebben banken op ingeschreven, er is ingezet op vaste partners die de financiering verstrekken. Zo is er financiering voor de bestaande portefeuille, maar zijn er ook afspraken over uitbreiding van de portefeuille en de

manier waarop dat wordt gefinancierd. Vanuit accent wordt ingezet op een groei van de portefeuille door middel van middenhuurwoningen en sociale koop, sociale koop aangezien dit vanuit de Woningwet ook wordt gezien als een niet DAEB activiteit.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

De regionale regulering in Zuid Limburg valt momenteel mee, als je bijvoorbeeld kijkt naar een huisvestingsverordening. Ik heb nog niks gehoord over een opkoopregeling, maar er is bijvoorbeeld wel een maximum gesteld aan het aantal woningen dat mag worden omgezet naar studentenwoningen. Dit zijn er 120 per jaar. Dit om te voorkomen dat er te veel particulieren studentenkamers op de markt brengen. Er wordt ook gekeken naar wat er onder sociale koop mag vallen, wat weer per gemeente verschillend is. Zo is dit in de ene gemeente een koopbedrag van €250.000,- en in een andere gemeente €235.000,-. Het is goed dat deze mogelijkheid er is, aangezien bijvoorbeeld de prijzen in Utrecht anders zijn dan in Weert.

Regulering heeft invloed op de beheersbaarheid. We zijn actief in 24 gemeenten. Je wil niet dat er in iedere gemeente aparte afspraken worden gemaakt, want hoe behoud je dan het overzicht in je totale exploitatie.

2.6 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssysteem) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijkt je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

Ik vraag me af hoe de regulering straks wordt geïmplementeerd, in hoeverre de regulering plaatsvindt bij de huidige contractant of bij de nieuwe contractant zodra de woning muteert. Als straks regulering enkel wordt ingezet bij mutatie, wat heeft dit dan voor effect?

Woningbouwcorporaties zijn ook betrokken, zo zit mijn bestuurder in het bestuur van Aedes, via deze weg proberen we invloed uit te oefenen. Ook platform Ede 30 heeft verschillende onderzoeken uitgevoerd, waar woningbouwcorporaties aan meewerken.

2.7 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Ik weet niet of de gepresenteerde nieuwe reguleringsscenario's persé het 'tekort aan middenhuur probleem' gaat oplossen. Dit is afhankelijk van hoeveel regels hier overheen komen, dat het niet alleen maar meer regels worden ten opzichte van de huidige regels.

Er dient vooral te worden gekeken naar mogelijkheden om woningen toe te voegen en het toepassen van lokaal maatwerk. Nu zitten we in een markt waarin de prijzen enorm toenemen in vergelijking tot het moment waarop ik mijn onderzoek heb uitgevoerd. Zo zijn de gemiddelde markthuren en gemiddelde koopprijzen, want hier hangt het ook mee samen, al flink gewijzigd t.o.v. het moment waarop ik mijn onderzoek heb uitgevoerd. Alles dient goed in verband te worden gehouden. Het gaat bij de woningmarkt niet enkel om de middenhuur. De vraag op de koopmarkt bepaalt ook hoeveel mensen waar terecht kunnen.

3. Middenhuur en exploitatie

3.1 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Er is hier een doorrekening gemaakt naar het effect van het bevriezen van de huurverhoging. Het voordeel is wel dat de verhuurdersheffing lijkt weg te vallen, waarmee er een hoop lasten worden verminderd. Als je je huur niet kunt verhogen en je kosten wel toenemen dan heeft dit veel effecten, onder andere op je ratio's en rendement. Dit is niet gunstig.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen het bevriezen van huren, rekening houdende met een sterk oplopende inflatie? (In 2024 is in het Coalitieakkoord een huurbevriezing afgesproken)

Er is inderdaad voor 2024 een huurbevriezing aangekondigd. Daarna wordt er ook gekeken naar E en G labels van woningen. Als deze niet energetisch worden aangepakt, dan worden de huren hiervan ook bevroren. Waarschijnlijk dienen deze in 2028 volledig uit de portefeuille te zijn. Wonen Limburg heeft hier de afgelopen jaren de strategie op ingezet, zodat deze woningen worden aangepast. In de accent portefeuille zijn er minder dan 10 woningen met een dergelijk label. In de sociale portefeuille zijn er nog wel een paar gebieden die we hebben aangewezen om mee te gaan in een gebiedsontwikkeling, het duurt nog even voordat alles is uitgevoerd, dus dit wordt wel geraakt. Verduurzamingen vinden grootschalig plaats, nu ongeveer 1.000 woningen per jaar, die naar minimaal energielabel B worden gebracht, waarbij we proberen energielabel A te behalen.

4. Beleggingsmarkt

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.1 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

Wij hebben geen bouwlocaties beschikbaar, waarschijnlijk net als andere ontwikkelende beleggers. Procedures die lang lopen. Stijgende bouwkosten, het is lastig om met partijen harde afspraken te maken over wat het gaat kosten. Ook zien we steeds meer dat gemeenten eisen gaan stellen, bijvoorbeeld steeds meer vormen van beklemming op

prestatieafspraken over bijvoorbeeld lange termijn exploitatie in een bepaald segment. In principe vinden we dat geen probleem want dat is in principe ook onze intentie. Maar als het ook echt zo op papier staat heeft het natuurlijk weer een effect op je marktwaarde.

Qua administratie merken we dat we veel velden hebben moeten toevoegen in ons primaire systeem om alle regels bij te houden. We hebben afgelopen jaar een student gehad die alle beklemming heeft uitgezocht en vastgelegd, aangezien het te veel werd om uit het blote hoofd te doen. Hier lopen we tegenaan. Uit mijn interviews kwam ook naar voren dat het op zich niet erg is om te werken een beklemming of een regel, maar dat het vooral het stapelen van regels is die het minder interessant maakt, als je ook nog aan een sleutelberoep moet toewijzen en ook nog voor een bepaalde duur. Het is met name de 'combinatie van'. Wanneer het één of twee dingen zijn, dan is het anders. Wij hebben wel de intentie om het voor lange termijn aan een bepaalde doelgroep te verhuren, dus als we daar afspraken over kunnen maken, vinden we dat niet zo erg.

We merken ook wel dat daar waar we een mix zouden willen aanbrengen in doelgroepen. Dit is toch vaak bij sociale segment, dus daar waar bijvoorbeeld ook een statushouder wordt gehuisvest, daar vindt de buurt ook vanalles van. Je krijgt dan het NIMBY effect, statushouders: niet naast mij.

We zijn gewend om vanuit het sociale huursegment te werken, waarbij je te maken hebt met een sociaal grondprijsbeleid. Bij middenhuur en vrije sector is dat niet, waarbij de markt bepaalt. Hier zie je hele andere prijzen voorbij komen. Binnen Limburg willen we er ook zijn in gebieden waar een belegger misschien niet gaat zitten. Daar heb je dan ook extra risico, omdat de vraag daar beperkter is. Je wil daar wel een menging hebben van verschillende soorten huisvesting, dus daar neem je dat risico die je ergens anders moet compenseren. We willen er meer naartoe dat we beter in beeld krijgen hoe de risicospreiding binnen de portefeuille eruit ziet en wat dit betekent. We willen later kijken naar de ideale portefeuillesamenstelling.

Het is een maatschappelijk verlengstuk van, maar we hebben wel een commerciële financiering. Het is ook de bedoeling dat we rendement draaien die we op sociaal vlak kunnen inzetten. Richting de toekomst zie ik wel dat het mogelijk is om te blijven investeren, omdat we kijken naar de lange termijn. Als we enkel kijken naar de korte termijn en de hoge prijsstijgingen die daarbij horen, als het goed is zit daar ook een waardeontwikkeling bij die dat ook deels opvangt.

4.2 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Nee, in ons gebied zie ik dat niet voorbij komen, eerder 10%. Wat er gepland staat, dat zijn ze nu aan het ophalen met regionale en landelijke prestatieafspraken vanuit de woningbouwcorporaties. Wat zijn alle woningbouwcorporaties van plan de komende jaren en kan dat bij elkaar worden opgeteld. Dit geeft alleen nog geen beeld van de totale klasse middenhuur en wat bellegers daarin gaan doen en waar.

4.3 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Voor particulieren biedt het meer transparantie of meer inzage in hoe biedingen tot stand komen of hoeveel er overboden wordt. Het lijkt me wel goed voor de transparantie, dat is in de vastgoedsector ook wel fijn - dat daar meer zicht op komt.

Tijdens projecten is er weinig transparantie, maar achteraf worden door middel van tools transacties wel inzichtelijk gemaakt, bijvoorbeeld door middel van STIVAD.

Interview 5 – Woningbouwcorporatie 3 | Portaal

Programmamanager Passend Wonen Portaal

15 juni 2022 :14.00 - 14.50 uur

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Het tekort herken ik zeker. Er is op dit moment overal een tekort, niet alleen in de middenhuur, maar ook in het algemene sociale segment en ook op de koopmarkt. We zitten ook met de plannen van Hugo de Jonge, dat zelfs aan de onderkant van de samenleving er steeds meer gestuurd gaat worden, zodat er veel meer ruimte gemaakt moet worden voor statushouders en andere spoedzoekers. Daar is de druk ook heel erg groot. In het middensegment is de druk ook groot, zeker in de gemeenten waar wij actief zijn als Portaal. Zeker waar de druk op de woningmarkt is, zie je het tekort behoorlijk oplopen. Veel huishoudens die een middeninkomen hebben, bij Portaal is dat ongeveer tot €50.000,- die zie je eigenlijk heel lastig aan een woning komen. Bijvoorbeeld in Utrecht verdienen ze net te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. Deze mensen zijn aangewezen op een middenhuurwoning.

Het idee was na de invoering van de Woningwet, dat de markt het zou oppakken. Dat is eigenlijk nooit helemaal van de grond gekomen. Je zag dat marktpartijen eigenlijk wellicht mogelijk net iets boven de liberalisatiegrens woningen zouden kunnen gaan bouwen en exploiteren, maar dit waren dan ook maar kleine studio's, waardoor het uiteindelijk niet echt maatschappelijk draagvlak had. Er wordt nu de laatste jaren weer naar corporaties gekeken, waaronder naar Portaal, of wij niet ook in de middenhuur willen gaan investeren. Dit heeft wel een inhaalslag nodig. Waar er de afgelopen jaren wel een hoop op middenhuur was, is dit niet helemaal van de grond gekomen. Om dit toch voor elkaar te krijgen, moet er een inhaalslag worden gemaakt.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Dat is een morele vraag. Zoals ik naar de rol van een corporatie kijk, dan is dit bedoeld voor mensen die niet zelfstandig in een woonruimte kunnen voorzien. Als ik kijk naar steden, zoals bijvoorbeeld Utrecht, dan denk ik dat daar ook wel een rol voor een corporatie is om in de middenhuur te investeren. Ik kan me voorstellen dat wanneer een woningmarkt wat meer ontspannen is, dan is de noodzaak vanuit een corporatie ook wat minder groot en zou je de

marktwerking wat meer zijn werk kunnen laten doen. Het is regionaal verschillend, wat de rol is van een corporatie en een marktpartij.

Institutionele beleggers hebben hier ook zeker een rol in. Als je vanuit de doelgroep redeneert, wie niet zelfstandig in een woonruimte kan voorzien, als dat echt heel nadrukkelijk aan de orde is, dan denk ik dat de rol van een corporatie wat groter is. Het is een maatschappelijk taak die daar ook bij komt kijken. Beleggers kunnen er ook een rol in spelen, maar dan moet je denk ik wel goed kijken naar de kwaliteit van de woningen. Het is niet verstandig om woningen van €800,- tot €900,- te realiseren, die eigenlijk in het sociale segment misschien wel voor €500,- tot €600,- euro worden verhuurd, maar omdat het nu een middenhuurwoning wordt genoemd, dat hij een huurprijs heeft van €800,- tot €900,- euro. Er hoort dan ook een mate van kwaliteit bij. Beleggers kunnen hier een prima rol in spelen, maar dan moet je ook vooral afspraken maken over de kwaliteit die geleverd wordt.

- 1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Het tekort kan zeker worden ingelopen door doorstroming. Middenhuur kan ook worden gerealiseerd vanuit het bestaande bezit. Inmiddels zijn o.a. door duurzaamheidsingrepen heel veel sociale huurwoningen al potentieel naar de vrije sector te brengen. Bij Portaal is dat over zijn geheel ongeveer 50%. We kijken ook naar hoe het middensegment kan worden vergroot door middel van het bestaande bezit. In de regio Utrecht zijn er afspraken gemaakt, waardoor als eerste huurders van een sociale huurwoning voorrang krijgen om door te stromen naar een middenhuurwoning, dan huishoudens met een inkomen tot €50.000,- en mochten er dan nog geen gegadigden zijn dan overige huurders. We proberen met doorstroommaatregelen en voorrangregelingen voor sociale huurders mensen door te laten stromen naar een middenhuurwoning.

Is dat ook toepasbaar of geeft dat een administratieve last?

Tot nu toe begreep ik dat dat prima gaat. Het liefste wil je dat een woning zo snel mogelijk aansluitend verhuurd wordt. En dat je als eerste moet kijken of er kandidaten zijn bij een sociale huurwoning, of indien er eerst naar een bepaalde inkomenscategorie van een huishouden moet worden gekeken, dan vraagt dat wel even om tijd. De kans is wel aanwezig dat een woning misschien even iets langer leeg staat, aan de andere kant kun je er wel iets maatschappelijks mee dienen. Je moet er aandacht voor hebben dat het een vrij vlot proces blijft.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

- 2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

Wat je bij Portaal zag, is dat op het moment dat een woning qua punten over de liberalisatiegrens heen kwam, de huurprijs qua markthuur in een keer doorschiet naar €1.100,- a €1.200,-. Ik denk dat het wel noodzakelijk was dat er iets meer overheidssturing zou komen. Je ziet nu met de plannen van Hugo de Jonge dat hij inderdaad wat meer wil sturen, sowieso op de hele volkshuisvesting en ook op de middenhuur. Ik denk dat dat ook wel een goede ontwikkeling is. Hij geeft met de plannen aan dat hij het aantal woningwaarderingpunten wil verhogen en dat woningen tot €1.100,- a €1.200,- ook min of meer gereguleerd blijven en een maximale huur krijgen en dat je daar niet de markthuur zou kunnen vragen. Ik denk dat dat wel verstandig is. We willen vanuit Portaal een minimaal aantal woningen hebben tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- (te betalen voor huishoudens tot €50.000,-). We gaven bij deze middenhuurwoningen wel een korting. Ik verwacht wel dat door meer regulering vanuit de Rijksoverheid dat het meer sturing krijgt en er een echt middenhuursegment kan ontstaan. Aan de andere kant kan ik me weer voor beleggers voorstellen dat het wat minder interessant gaat worden. Het kan namelijk gaan om woningen tot ongeveer 230 punten, als je dan als belegger deze woningen gaat bouwen en je mag hier maar een bepaalde huurprijs voor vragen, dan kan ik me ook zomaar voorstellen dat het voor beleggers minder interessant wordt om daarin te ondernemen. Dat is wel een risico of een mogelijke ontwikkeling die nog gaat komen.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingsselsel een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Het WWS is oorspronkelijk begonnen om de huurder te beschermen, en ervoor te zorgen dat er niet meer huur gevraagd kon worden, dan de kwaliteit van de woning met zich meebracht. Wat wij vanuit Portaal wel vonden, is dat de marktwaarde en waardeontwikkeling, wel erg beperkt was meegenomen in het WWS. Voordat de WOZ-waarde werd meegenomen in het WWS, hebben wij hier zelf mee geëxperimenteerd. Dat zorgde er wel voor dat de woning niet meer kon stijgen dan 100% maximaal redelijk. Maar het was vooral ook een manier waarop we de omgeving en de waarde van de woning ook konden meenemen. Eigenlijk is het niet eens meer een heel sturend middel meer geworden. Bij ons is ongeveer 50% van de woningen te liberaliseren. Voor de meeste woningen kunnen we al €800,- a €900,- vragen, maar daar doen we al zo een enorme afslag op dat het sowieso al niet helemaal met elkaar in evenwicht is.

Mijn stelling is wel dat de omgevingsfactoren of de waarde van woningen wat meer een plek zouden kunnen krijgen in het WWS. Daarnaast besef me ook heel goed dat gezien de huidige gespannen woningmarkt, het ook wel een beetje een pervers effect kan hebben. Een beperking van de WOZ-waarde is misschien op dit moment wel verstandig, maar je mag ook wel een beetje terug laten komen wat de waarde van het vastgoed is.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingsselsel. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

We merken hier heel beperkt iets van. Portaal als geheel heeft een kleine 60.000 woningen. We hebben misschien bij 10 woningen de huur moeten verlagen doordat ze boven de 100% maximaal redelijke huur uitkwamen. Daarnaast is het meer een kunstmatige beperking van de

maximale huren. Een sociale huurwoning kan bijvoorbeeld €900,- voor worden gevraagd, maar door de WOZ-CAP kan er €850,- euro worden gevraagd, maar we verhuren hem in de praktijk voor €633,-. In potentie scheelt het iets, maar in de praktijk merken we er weinig verschil in. In gebieden waar de WOZ-waarde wel enorm hoog is, daar zal het meer effect hebben. Ik heb van collega's in Amsterdam gehoord, dat het in Amsterdam wel tot een huurverlaging en beperking leidt. Amsterdam is een bijzondere woningmarkt waardoor je het niet goed kunt vergelijken. In Amsterdam speelt het nadrukkelijker.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

Hoe kijk je aan tegen de verhuurdersheffing?

Dit jaar (2022) hebben we een korting op de verhuurderheffing. Vanaf volgend jaar (2023) wordt de verhuurderheffing helemaal afgeschaft. Daarin de plaats merken we wel dat de ATAD regeling wel voor ons een behoorlijk effect heeft. In plaats van de verhuurderheffing gaat de ATAD steeds meer aantikken. De andere kant van het verhaal is, dat we anders beiden zouden moeten betalen; vennootschapsbelasting en verhuurderheffing. Het is in ieder geval wel een voordeel. De verhuurderheffing is destijds vooral ingesteld om toch ook een gat in de rijksbegroting af te dekken. Het is eigenlijk een hele verkeerde prikkel. Het is ook wel een beetje gek dat je de huishoudens met de laagste inkomens in Nederland als het ware een afslag laat betalen voor de woningen die we bezitten. Het is wel goed geweest om een prikkel af te geven van dat je naar vermogen moet presteren. Je moet scherp aan de wind zeilen om wel je geld zoveel mogelijk maatschappelijk in te zetten. Daar kon best wat meer gedaan worden vind ik vanuit een aantal corporaties. Daar is het goed voor geweest. Aan de andere kant blijft het best wel gek want met ons huidige vermogen en vanuit de huidige huur – het is maar een klein deel – maar met een deel van de huur van de woningen betalen we ook weer nieuwe woningen. Als woningeigenaren, wanneer je een koopwoning bezit, hoef je niet een deel van je hypotheek af te dragen om het woningtekort in Nederland tegen te gaan. Als corporatie draag je toch best wel bij aan het verminderen van het woningtekort en dat moet je niet te veel leggen bij de mensen met de laagste inkomens in Nederland. Je zou eigenlijk met een belastingregeling daar ook iets voor moeten als Rijksoverheid. Bijvoorbeeld wanneer je meer huurwoningen wilt bouwen, dan hebben we daar een bepaalde subsidie voor nodig. Je ziet dat de opgave in Nederland regionaal behoorlijk verschillend is. In Haaglanden bijvoorbeeld zijn de opgaves groter dan beschikbare middelen die er zijn. Je zou in gebieden waar de opgave wat minder is – het geld naar Haaglanden moeten laten gaan. Dit is een hele moeizame discussie tussen ook corporaties. Hier is de verhuurderheffing wel een effectief middel in. Je zou kunnen zeggen als Rijksoverheid, we heffen een bepaalde belasting en we zorgen dat het op de juiste plek terecht komt. Daar werkt het wel, als het niet vrijwillig kan moet het maar op die manier. Principieel vind ik alleen niet dat deze bijdrage bij de huishoudens met de laagste inkomens van Nederland vandaan moet komen, om de maatschappelijke opgave te realiseren. Er werd op een gegeven moment gezegd, je zou met een soort matching of middelenuitwisseling tussen corporaties de regionale verschillen kunnen oplossen – maar dat liep moeizaam en daar heeft de verhuurderheffing wel een bijdrage aan geleverd, in de zin van dat er geld beschikbaar kwam. Ik vind wel principieel dat er via een soort belastingheffing

geregeld zou moeten kunnen worden dat je nieuwe woningen kunt realiseren, dat zou beter zijn.

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) is één van de gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen, net als het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-).

Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat dit het gewenste effect heeft?

Ik denk wel dat het goed is dat we in Nederland gaan proberen om een echt middensegment te realiseren. Het gaat dan om tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- a €1.100,-, dit is de prijs die een middeninkomen nog kan betalen. Deze groep komt echt in de knel. Daar kan deze regulering met de huurbescherming van deze categorie wel aan bijdragen. Het averechtse (perverse) effect, is dat de prikkel bij beleggers weggenomen kan worden, doordat je wel een hoop gaat reguleren in dat segment, waardoor het rendement voor deze beleggers niet meer interessant genoeg is. Je krijgt dan eigenlijk een soort vlucht van beleggers, die mogelijk de woningen van de hand willen doen omdat het niet meer interessant is, dan bereik je het tegenovergestelde. Aan de ene kant goed dat het gereguleerd wordt, aan de andere kant sluit ik niet uit dat het bepaalde effecten heeft die niet gewenst zijn.

In hoeverre wordt de portefeuille 'geraakt' indien deze regulering wordt doorgevoerd. Leidt één van de 2 hierboven genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille?

Dat is op dit moment nog lastig in te schatten. Wat we nu deden is dat we ook wel een aantal woningen bouwden in het middensegment en ook aankochten van beleggers. Als we vanuit de markt kunstmatig een korting moeten geven op de markthuur, dan hoeven we deze afslag op de markthuur niet meer zelf te doen en zal zo een wijziging niet veel effect hebben voor ons. We moeten wel gaan kijken wat het betekent voor ons huidige bestaande bezit in dat segment en eventueel voor de nieuwe te bouwen woningen. Ik denk dat het in de praktijk voor ons niet een heel groot gevolg heeft. Ik denk dat de (nieuwbouw)woningen voor dezelfde huurprijs verhuurd gaan worden zoals we die al sowieso voor ogen hadden, de aanloop er naartoe of de berekening is dan wel net iets anders.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

Het speelt vooral in Amsterdam en voor een deel ook in Utrecht. Ik denk zeker dat je naar de gebieden moet kijken waar dit een probleem kan zijn, op het gebied van leefbaarheid bijvoorbeeld of waar veel arbeidsmigranten worden gehuisvest. Dan moet je wel het instrument hebben om dat tegen te gaan. Volgens mij moet dat niet een soort landelijk opkoopverbod zijn. Vooral bij wijken en buurten waar het echt fout dreigt te gaan, daar zou je een opkoopverbod kunnen instellen. Ik zou dat niet gemeente breed doen.

2.6 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssstelsel) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijk je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Ik vind het wel een spannende hoe Hugo de Jonge dit voor zich ziet. Eigenlijk daagt hij nu gemeenten en provincies uit om met plannen te komen. Er moet echt gebouwd worden en hij wil er graag commitment op. Hij is ook bezig met landelijke prestatieafspraken. Met onze bracheorganisatie, Aedes en de Woonbond worden er ook prestatieafspraken gemaakt. Wat ik wel heel spannend vind, is stel dat we dit niet waar kunnen maken, wat gaat de minister dan doen? Hij dreigt en laat een beetje weten dat als je er zelf niet uit kunt komen, dat hij gaat ingrijpen. Ik weet alleen niet wat voor exact instrument hij daarvoor voor ogen heeft. Ik denk dat dat nu vooral bestuurlijke druk is, maar ik ben met name benieuwd of hij hiermee de boel kan drukken. Ik denk dat dat nog lastig gaat worden. Ik merk in de praktijk wel dat je landelijke afspraken hebt, er moeten ook regionale afspraken komen en je krijgt lokale afspraken. Hoe verhoudt dat zich allemaal tot elkaar? Ik snap de logica ervan, maar of dat ik de praktijk allemaal zo gaat uitwerken, dat is de vraag. Qua proces is het interessant hoe dit gaat lopen. Het proces is redelijk ingewikkeld en complex.

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

2.7 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Bij Portaal merk ik dat als het uiteindelijk mondt in de lokale prestatieafspraken tussen Portaal en bijvoorbeeld de Gemeente Utrecht en de Huurdersraad van Utrecht, als het daarin komt te staan en de Gemeente stuurt daar ook vrij hard op, dan is dat wel dé mogelijkheid om middenhuur van de grond te krijgen. Dit krijgt bij ons in de praktijk wel meer vorm. Dat kan op meerdere manieren, je kunt ook bestaand bezit overhevelen. Dat vinden ze in de politiek niet altijd even prettig, maar dat is een hele makkelijke manier: overhevelen van DAEB bezit naar niet-DAEB. Er zijn voldoende woningen in potentie daarvoor geschikt. Het bijbouwen duurt altijd langer, maar ook aankopen van beleggers is een optie. Daar zit de ruimte in. Het meest effectieve is vanuit het bestaande bezit woningen overhevelen. Dat gaat het snelste, alleen moet je er wel voor zorgen dat je wel voldoende sociale voorraad overhoudt, maar daar kun je met prestatieafspraken goed naar kijken.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten(verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

De invloed is heel beperkt voor corporaties. Volgens mij is het met name bedoeld voor particuliere verhuurders. We hebben zoveel toezichthoudende organen, wat dat betreft zou

het wel gek zijn als een corporatie er een potje van zou maken. Ik denk dat dat wel tijdig wordt signaleerd door de woonautoriteit of de Gemeente of anderszins.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

3.1 Op welke manieren is uw organisatie momenteel actief in het middensegment?

Bij portaal is DAEB en niet-DAEB administratief gesplitst. Op het totaal van alle woningen streven we naar 5 a 6% middenhuurwoningen. We beschikken nu over 2.700 niet-DAEB woningen.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

De huurbevriezing en ook huurverlaging overigens vorig jaar is betaald uit een verlaging op de verhuurderheffing (broekzak vestzak). In 2024 zit er weer een huurbevriezing aan te komen en mogelijk weer een huurverlaging – maar dan voor mensen op 120% van sociaal minimum. De echte lage inkomens zouden daarmee naar €550,- gaan. Je ziet hiermee dat de afschaffing van de verhuurderheffing bij wijze van spreken al weer drie keer uitgegeven gaat worden aan duurzaamheid, nieuwbouw en betaalbaarheid. Dat raakt ons zeker, als er een nieuwe huurverlaging zal doorgaan. We zijn het nu aan doorrekenen. Als je 1 miljard in duurzaamheid of nieuwbouw stopt, dan is dat eigenlijk veel effectiever dan dat je het geeft aan een huurkorting of een huurbevriezing, dit tikt meerjarig door. Je kunt dus eigenlijk veel lagere bedragen in betaalbaarheid stoppen met hetzelfde effect. Tot nu toe zijn we wel gecompenseerd voor de huurbevriezing en huurverlaging, maar als dat er weer aan zit te komen, dan heeft dat wel effect op ons businessmodel. We kunnen het geld maar één keer uitgeven. We snappen ook wel dat huurders het nu moeilijk hebben en dat willen we ook zeker voorkomen, maar het lijkt effectiever om structureel in duurzaamheid te investeren en dat op die manier woonlasten verlaagd worden. Het is een generieke huurverlaging en huurbevriezing geweest, het liefste zou je het gericht voor kwetsbare groepen doen. Dit helpt de betaalbaarheid meer dan dat je het voor iedereen in één klap doet.

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.3 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Hugo de Jonge wil dit ook gaan aanpassen, dat huurders met een huur boven de liberalisatiegrens huurtoeslag kunnen krijgen. Het is niet dat ze dan een hoger bedrag krijgen. Het is niet zo dat ze bij een huur van €800,-, wat voor groepen wel hoog is, voor huurtoeslagontvangers, dat wanneer hen inkomen achteruit gaat, dat ze dan geen huurtoeslag kunnen aanvragen omdat de huur te hoog is. In zijn algemeen vind ik dat je bij de middenhuur ook naar betaalbaarheid moet kijken. Hoewel ze dan geen huurtoeslag krijgen, moet je niet denken bij een middeninkomen van €50.000,- euro: “die kan wel even €1.300,- a €1.400,- betalen”. Bij die groep moet je kijken, bijvoorbeeld met NIBUD gegevens wat betaalbaar is voor die doelgroep. In een aantal gemeenten waar ze niet op de koopmarkt bijvoorbeeld

terecht kunnen, daar moet je er ook voor zorgen dat ze enige mate van bescherming kunnen genieten. Je moet bij die groepen ook kijken naar een huurbeleid bij een huur die bij hen inkomen past.

3.4 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Wanneer je breder kijkt, niet alleen naar de huur maar bijvoorbeeld ook naar de gemene woonlasten, zoals energielasten en er in ieder geval voor zorgt dat deze woningen goed verduurzaamd zijn. Je kunt ook kijken naar de servicekosten, dat deze niet enorm hoog zijn. Dit zijn manieren om naar betaalbaarheid te kijken. Uiteindelijk zeggen wij wel altijd dat betaalbaarheid wel een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is. Het Rijk heeft hier ook een rol in, of de Gemeente of eventuele andere maatschappelijke partijen. Je zou met hen afspraken kunnen maken over als huurders echt in de problemen komen, wat gaan we dan doen als corporatie, als gemeente of als andere instelling.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

Strategie en beleid

4.1 Wat is binnen de huidige portefeuille het aankoopbeleid t.a.v. investeringen in het middenhuursegment en speelt u in op dit huidige tekort?

Ja we willen hier woningen verder in toevoegen. We hebben in de portefeuillestrategie afgesproken om richting de 5% a 6% middenhuur te gaan. Dit herijken we steeds, maar we zitten nu wel op de koers dat we woningen willen toevoegen in het middenhuursegment. Dit kan wel via verschillende strategieën. Dit is bij Portaal per regio verschillend. In de ene regio doen we dat meer via nieuwbouw, bij de andere regio doen we dat meer via overhevelen of via aankopen van woningen (via een belegger bijvoorbeeld). We zien hier wel een opgave de komende jaren om hier ook het nodige in te doen.

4.2 Wat is het beleid t.a.v. de locatie en ligging van investeringen (Utrecht in het bijzonder)?

De focus ligt qua locatie op het centrum van steden.

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.3 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

In het algemeen is er schaarste aan locaties, dat geldt ook voor sociale huurwoningen. Door de gestegen bouwkosten. We hebben berekend dat we de afgelopen jaren een bouwkostenstijging hebben gehad van ongeveer 30 procent, dat maakt het niet eenvoudiger om woningen letterlijk en figuurlijk van de grond te krijgen. Ook de vele eisen die overigens terecht worden gesteld, zoals de veiligheid, inpassing in de omgeving, het ontwerp. Er spelen

een hoop landelijke en lokale eisen waar woningen aan moeten voldoen, die zorgen voor een hogere prijs en er druk staat om de investeringen wel te doen.

4.4 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

De laatste ontwikkeling is dat er in iedere gemeente er sprake moet zijn van minimaal 30% sociale huur. Dit is wel een soort ondergrens. Bij een gemeente waar meer sociale huur aanwezig is hoef je niet af te bouwen en dat je bijvoorbeeld naar meer middenhuur zou moeten gaan. Die druk is er wel een beetje af. In veel grote steden waar we ook actief zijn bestaat het bijvoorbeeld al uit 40% sociale huur, het zou een beetje gek zijn als je dan de sociale huur gaat laten afbouwen en alleen in middenhuur gaat investeren. Zeker voor de lage inkomens ligt er ook een hele grote opgave en dat is wel onze primaire opgave natuurlijk. Ik denk dat dat in de praktijk wel los kan lopen en dat het meevalt hoe dat gaat.

Je denkt dat het wel toegevoegd kan worden in die hoedanigheid?

Ik denk dat het wel toegevoegd kan worden. Je zag in de plannen van de Hugo de Jonge het voorbeeld van Utrecht, waar je 30% sociale huur moet hebben en alles wat daarboven komt zou eigenlijk meer middenhuur moeten zijn. Nu is na gespreken onder andere met AEDES afgesproken, dat het in ieder geval minimaal 30% is en dat je niet de sociale huur moet laten afbouwen en daar in de plaats middenhuur voor moet laten terugkomen. Ik denk dat in de praktijk er nu niet een extra druk is gekomen om die middenhuur te gaan realiseren als gevolg van de plannen van Hugo de Jonge. Eigenlijk zouden we nu woningen moeten gaan bouwen voor 'de politiemans' en 'de verpleegster'. Ik denk dat in een gemeente zoals Utrecht nog steeds de focus ligt op het toevoegen van sociale woningen. Middenhuur is ook nodig, maar het zwaartepunt is niet helemaal verschoven naar de middenhuur, dat verwacht ik niet.

4.5 Op wat voor manier heeft aanvullende regulering consequenties voor investeringen, bijvoorbeeld locatie en bereidheid tot investeren (regio Utrecht in het bijzonder)? En geldt dit voor aankopen en/of verkopen? Kan dit leiden tot een aanpassing in de strategie, bijvoorbeeld investeren buiten de randstad?

Woningbouwcorporaties zijn eigenlijk niet heel veel anders dan beleggers. Als het om kleinere inbreilocaties gaat. Dit zijn vaak best kostbare projecten. We zouden genoeg kunnen nemen met iets minder rendement, maar we staan wat dat betreft voor dezelfde uitdagingen. We zien bij ons ook sommige projecten onder druk staan. Zeker ook met de eisen op het gebied van duurzaamheid, die maken projecten echt duurder. De investeringen komen de komende jaren wel echt onder druk te staan. Misschien dat sommige projecten dan even uitgesteld moeten worden, omdat ze financieel niet haalbaar zijn. Dat risico voorzie ik wel.

4.6 Wat zou een oplossing kunnen zijn voor de realisatie van extra woningen in het middenhuursegment?

Ik heb ook begrepen dat buitenlandse beleggers steeds terughoudender worden om in de Nederlandse markt te investeren. Je hebt kans dat alles op een gegeven moment stagneert.

4.7 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Hugo de Jonge heeft plannen om de huurprijzen meer transparant te maken. Bijvoorbeeld door in een advertentie de oppervlakte van de woning, het energielabel en andere kenmerken van de woning op te nemen zodat helderder is waar de huurprijs op gebaseerd is. Ik denk dat het goed is voor zowel huurder als koper, zodat zij gewoon weet waar die aan toe is. Je ziet vaak dat de omgeving of misschien ziet iemand de woning voor het eerst en is gelijk enthousiast - dat dat doorslaggevend is in of iemand die woning gaat huren of gaat kopen. Daarbij gaat hij kijken naar wat de andere kenmerken van de woning zijn. Het zicht van iets is het meest doorslaggevend. Dat er meer transparantie over geboden wordt is alleen maar goed. Zeker als het gaat om de huurprijzen of de woonlasten misschien ook wat zij moeten betalen aan de gemeente (althoewel dat bij huurders wel meevalt), wat de servicekosten zijn, het is goed om dat zo transparant en open mogelijk te doen.

Uiteindelijk is er altijd sprake van onderhandeling en dat moet niet schimmig zijn. Je moet maatschappelijk kunnen verantwoorden waarom je iets voor een bepaalde prijs hebt gekocht, of waar de gemeente iets voor een lagere prijs heeft gekocht omdat er een maatschappelijke meerwaarde in zit. Overigens zijn in prestatieafspraken in het algemeen ook afspraken over de grondprijzen gemaakt. We proberen te sturen richting de gemeente dat we uitgaan van wederkerigheid. We moeten een soort offer brengen, maar verwachten ook een wel bijdrage vanuit de gemeente. Het is goed om dit open en transparant neer te leggen. Er kan best wel sprake zijn van onderhandeling, als je achteraf maar verantwoording aflegt waarom je tot een bepaalde deal bent gekomen. Je zou bijvoorbeeld kunnen zeggen, we hebben een wat lagere grondprijs gekregen, maar daarmee kunnen we bijvoorbeeld ook woningen extra isoleren of dan kunnen we een wat lagere huurprijs vragen omdat het voor een bepaalde doelgroep is. Zo vind ik dat het nog wel te verantwoorden is, maar dan moet je denk ik wel open en transparant naar elkaar toe zijn.

Interview 6 - Woningbouwcorporatie 4 | Mitros

Assetmanager Mitros

21 juni 2022 :13.00 - 13.48 uur

Mitros beschikt over 30.000 objecten, waarvan 25.000 woningen verdeeld over 4 portefeuilles (Nieuwegein, Utrecht oost, Utrecht midden en Utrecht west). Ik ben als assetmanager verantwoordelijk voor 6.500 woningen in de gebieden Utrecht midden, de binnenstad en 4 wijken in Noord-West (waaronder Zuilen, Weerd en Ondiep).

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Voor Mitros ligt de focus op de sociale huur. De middenhuur zijn we terughoudend in. Voorheen tot 2 jaar terug waren we hier heel terughoudend in en deden we het in principe gewoon niet en nu zie je dat Mitros als woningbouwcorporatie toch steeds meer middenhuur gaat realiseren. Soms legt de Gemeente dit ook aan ons op bij nieuwbouwprojecten of sloop-nieuwbouwprojecten. Vaak ook omdat we ruimte hebben om ook in de middenhuur te investeren. Er lijkt vanuit de organisatie ook steeds meer ruimte te ontstaan om in dit gat (middenhuur) te springen, waarbij wel moet worden gezegd dat sociale huur onze core business is, middenhuur kan onder een aantal voorwaarden. Bij Mitros is DAEB en niet-DAEB administratief gesplitst. Alles wat onder de middenhuur en vrije sector valt zit onder niet-DAEB. Hierbij valt circa 92% onder DAEB en circa 8% onder niet-DAEB (zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, parkeerplaatsen).

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Woningbouwcorporaties zijn er voor degene met de kleinste beurs. De mensen die niet zonder hulp een woning kunnen bemachtigen, zowel koop als huur. Wat je ziet, is dat er steeds meer mensen tussen wal en schip vallen. Deze mensen verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar verdienen te weinig om een hypotheek te krijgen en daarmee een woning te kopen. De verschuiving die we in onze organisatie zien, waarbij we steeds iets meer voor de middenhuur zijn, nog steeds terughoudend, is te verklaren omdat er een groep is die tussen wal en schip valt. Die groep is er en deze categorie groeit ook. Dat we als woningbouwcorporatie er ook een rol in zien, om ook aanbod te hebben in de middenhuur, is daarmee te verklaren. Je ziet alleen vaak wel bij onze ontwikkelingen als we het hebben over sloop-nieuwbouwcomplexen, om het financieel doorgerekend te krijgen, dan moeten we het aantal woningen vaak verdubbelen. Dus stel we gaan 100 woningen slopen, dan moeten we minimaal 200 woningen terugbouwen, willen we het financieel rendabel krijgen. Naast

middenhuur worden er ook vaak vanuit de maatschappelijke opvang en taakstelling e.d. eisen aan ons gesteld. Eén van de eisen die voor Utrecht geldt, is dat er ook 30% naar een uitstroom maatschappelijke opvang of taakstellers gaat. Van de 200 woningen die je bijvoorbeeld bouwt, gaat dan 30% naar plat gezegd de 'ziek-zwak-misselijken', dan houd je 70% over. Hiervan gaat vaak 25% naar de middenhuur, opgelegd door de gemeente. Hierdoor blijft er steeds minder over voor de reguliere woningzoekende. Daarnaast heb je in het voorbeeld 100 woningen gesloopt, die mensen moeten ook ergens worden geherhuisvest. Wat voeg je dan netto toe voor de mensen die nog op hun 35^{ste} bij hun vader en moeder op de bank zitten met een kleine beurs, waarvoor je het eigenlijk zou moeten doen? Ik vind het logisch dat de rol van Mitros in middenhuur wat groter moet zijn dan dat hij nu was, maar dat deze nu te vaak bij de woningbouwcorporaties wordt neergelegd. Ik denk dat de oplossing meer zou moeten worden gezocht in regulering bij marktpartijen, in ieder geval én én. Het lijkt me goed dat marktpartijen wat meer vanuit de gemeente gedwongen worden dat wanneer zij in een bepaalde stad wil investeren, dat het niet snel bouwen is en cashen, maar vanuit 'waarde toevoegen aan een stad', dat je als ontwikkelaar of belegger moet accepteren dat er behoefte is aan middenhuur. Dit betekent dat je in je huurprijs niet het maximale kunt vragen. Dit is dan de consequentie als je in een stad als Utrecht of Amsterdam wilt investeren. Het lijkt me goed dat het gesprek tussen gemeente en marktpartijen meer op die manier gevoerd wordt. Er zou vanuit marktpartijen iets moeten worden ingeleverd op rendement.

- 1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

We hebben koopvoorrang. Dit betekent dat mensen die nu een sociale huurwoning huren, met voorrang op onze woningen bij verkopen kunnen reageren. Dit is breder dan enkel Mitros, dit geldt ook voor woningbouwcorporatie Portaal in Utrecht. Ook hen huurders kunnen met voorrang op onze woningen reageren. Dit geldt voor kopen. Er is ook zo een constructie voor het doorstromen naar middenhuur of naar de vrije sector. Als je dan een sociale huurwoning achterlaat, dan ga je voor op iemand vanuit buiten de stad. Er zijn dus wel instrumenten die daarvoor ingezet worden.

Niet op basis van cijfers, maar op basis van onderbuikgevoel: Wie zou er als je nu voor €600,- zit, doorstromen naar een woning waar je €1.000,- of meer voor betaalt. Dat zou alleen zo zijn als je er ook op kwaliteit op vooruit gaat. Ons programma van eisen is bij de middenhuur gelijk aan de sociale huur. Qua afwerkingsniveau zit hier niks extra's in. Dit geldt ook voor het gebruiksoppervlakte. Enkel de huurprijs wijkt af. Bij een nieuwbouwcomplex, waar bijvoorbeeld 25% grotere woningen zijn, betekent dat niet persé automatisch dat deze woningen een hogere huurprijs krijgen. Wij kijken meer project overstijgend. We rekenen door met bepaalde huurprijzen zodat we het financieel rondgerekend krijgen, maar de vertaling per product wordt eigenlijk breder gemaakt dan enkel de prijs kwaliteit verhouding. Het kan daardoor zo zijn dat een woning – mits deze voldoende punten heeft – met een oppervlakte van 60 m² in de middenhuur wordt gezet en een woning van 90 m² in de sociale huurcategorie. Ik begrijp van mijn collega die de toewijzing van middenhuurwoningen/vrije sector doet, dat de doelgroep vooral uit jongere tweeverdieners bestaat (de yuppen), die vaak tijdelijk ergens gaan wonen om het samenwonen te gaan ontdekken, maar wel met het oog op een koopwoning. Zij zitten hier bijvoorbeeld maar 2 a 3 jaar. Omdat ze met zijn tweeën zijn, hebben ze in principe vaak

ook geen behoefte aan een hele grote woning. Voor haar doelgroep in de middenhuur zijn de maximaal 2 a 3 kamerwoningen de meest gewilde producten.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

Ik denk in de basis goed. Wat ik als persoon, ben van het marktdenken. De overheid moet eigenlijk een zo klein mogelijke rol hebben en het gewoon aan de markt overlaten. Alleen ik realiseer me ook wel als je het zeker over de kwetsbare doelgroep hebt, de mensen met de laagste inkomens, die moeten beschermd worden door de wetgeving die er nu is, het bestaansrecht van de corporaties. Ik denk dat het goed is dat we dat in Nederland hebben. En dat het mogelijk is dat we wijken hebben waar zowel een advocaat kan wonen als een stagiaire. Zeker ook als je het vergelijkt met andere grotere steden in de wereld, waar je toch vaak concentraties krijgt van de rijken en de getto's. Met ons systeem dat we in Nederland hebben kunnen we voorkomen dat we zo een constructie krijgen. Wat je nu ziet is dat er een midden categorie is, die eigenlijk tussen wal en schip valt. Mensen die in de laagste categorie vallen die weinig geld hebben worden overgesubsidieerd. Mensen die wel kunnen kopen met de hypotheekrente e.d., daar is ook genoeg aandacht voor. De middencategorie, die kan geen hypotheek krijgen, maar wel een middenhuurwoning. Als ze een woning kochten hadden ze misschien een hypotheek van €800,- en nu moeten ze €1.000,- plus betalen aan huur. Die categorie valt wel echt tussen wal en schip. Daarvoor zou je de vraag kunnen stellen: moet je dat wel overlaten aan de markt of moet daarvoor het woningwaarderingssysteem bijvoorbeeld opgerekt worden om die mensen te beschermen tegen woekerhuurprijzen?

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingssysteem een effectief middel is? Op welke fronten zou dit systeem in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Wat je ziet in de sociale huur is dat wij met de gemeente ook afspraken maken over verschillende prijs categorieën. Wij moeten 50% in de goedkoopste categorie verhuren, 20% in de tweede categorie (tussencategorie) en 30% tot aan de liberalisatiegrens (€752,-). Wat je ziet is dat een woning qua punten al vrij snel aan de maximale grens zit. Een woning van 50 m2 kunnen we in principe voor €752,- verhuren. Met de punten vraag ik me af, wanneer je een standaard woning bouwt, hoe snel zit je aan de 187 punten of aan 232 punten. Als je daar te snel aan komt, dan schiet je snel het doel voorbij. De exacte grens vind ik lastig te beoordelen, maar een systeem zoals het woningwaarderingssysteem is een bewezen techniek die werkt, los van de mitsen en maren. Om het systeem door te trekken richting de middenhuur, dat zou als je het hebt over regulering naar mijn idee niet een heel slecht idee zijn. Er moet kritisch worden gekeken naar de punten, dat je hier niet te snel aan voldoet.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingstelsel. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

Wij moesten 800 woningen van de 28.000 woningen verlagen qua huur. Ik denk niet dat er iemand wakker van heeft gelegen, maar het zijn toch nog steeds 800 woningen die terug moesten.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

Hoe kijk je aan tegen de verhuurdersheffing?

Ik was er op tegen vanuit de sociale huursector en zag het als een soort van straf. Hoe meer sociale huur je hebt, hoe meer verhuurdersheffing je moet betalen. Ik zag het ook als een stimulans om af te bouwen qua sociale huur, te verkopen en op te trekken naar de vrije sector. Het gedachtengoed, dat je het als middel kunt inzetten om iets te bereiken, dat doel wat ze daarmee wilden bereiken, minder sociale huur - dat begrijp ik niet. En het tweede, als middel, als je ziet hoeveel geld er naar die belasting toeging, wat niet meer ingezet kon worden voor renoveren en nieuwbouw e.d. – denk ik dat dit een hele verkeerde belasting is. Ik denk dat het goed is dat deze belasting wordt afgeschaald en afgeschaft in 2023. Er zijn wel voorwaarden aan verbonden, waar het geld als corporatiesector naartoe gaat. Daar zitten geen rare dingen in, investeren in nieuwbouw bijvoorbeeld. Dit deden wij als Mitros al volop. Je zou kunnen zeggen, moeten hier vanuit landelijk niveau voorwaarden aan worden gesteld? Ik zou zeggen, schaf het gewoon af. Wij weten als corporatiesector echt wel waar we ons geld aan moeten uitgeven. We zijn er ook beperkt in, vanuit de woningwet waar we ons geld aan mogen uitgeven. De verhalen van vroeger van directeurs met Maserati's, misschien naïef maar ik denk wel dat dit een andere tijd is geweest. Het is geprofessionaliseerd en er is al voldoende regulering.

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) of het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-) zijn gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen. Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat deze het gewenste effect hebben? Leidt één van de 2 genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

Ik vind het lastig om hier iets over te zeggen, omdat mijn core business ligt bij de sociale sector. De angst zou kunnen zijn dat het voor ontwikkelaars niet meer interessant is om in deze categorie te ontwikkelen. Het oprekken van het puntensysteem druist een beetje in tegen het principe van vrije marktwerking. Vanuit een meer maatschappelijke gedachte dat wonen een grondrecht is en dat mensen ook in de middencategorie beter beschermd zouden moeten worden, lijkt het mij geen raar systeem. Stel dat blijkt dat echt niet meer ontwikkeld wordt, al vraag ik me af of het zo hard zou lopen – dan zou je als gemeente ook met die marktpartijen andere afspraken moeten maken over bijvoorbeeld grondprijzen. Om bijvoorbeeld de onrendabele top te delen.

Het niet doorvoeren van het doortrekken van het WWS-stelsel vanuit de angst dat investeringen teruglopen en daardoor besluiten om het niet te doen is niet goed. Volgens mij moet je juist kijken naar wat de gevolgen ervan zijn en kun je misschien andere oplossingen bedenken, om daarin toch tegemoet te komen.

De consequenties van het reguleren van de middenhuur zijn voor Mitros beperkt. De hele energietransitie visie, hoe dat zich vertaalt, gaat meer consequenties voor ons hebben. Het is fijn dat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft en hetgeen waar het nu naartoe moet gaan past ook wel in de lijn waar we het zelf naartoe willen brengen.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

Ik denk dat het een goed middel is. Ontwikkeling, nieuwbouw en uitbreiden qua woningen klinkt leuk, maar uiteindelijk wil je een gezond dorp of een gezonde stad waar mensen prettig wonen. Wanneer je krantenkoppen leest zoals 'Prins BN'er met 500 pandjes', vanuit de marktwerking zou je zoiets moeten laten gaan, maar als je dat soort excessen in de stad steeds vaker ziet gebeuren en daardoor mensen uit de stad worden gedreven, dan ontkom je er vanuit 'de gezonde stad gedachte' niet aan om dat soort instrumenten in te zetten. Dit om het wonen beschikbaar te krijgen voor de mensen die ook daadwerkelijk in de stad wonen, werken, leven en vrienden hebben en een leven opbouwen.

2.6 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssysteem) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijk je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

Er kan worden gedacht aan zaken zoals de zelfbewoningsplicht. Vanuit Mitros zien we bij sociale huur dat we de grond afnemen in een bepaalde huurprijsklasse (SA2, SA3). Hier zitten ook restricties op van 20 jaar. Dit is 20 jaar beklemming zoals dat we het in principe niet mogen uitponden of mogen optrekken naar een hogere categorie, zoals middenhuur/vrije sector. Dit soort instrumenten zou je ook kunnen inzetten voor middenhuur. Dat er afspraken worden gemaakt bijvoorbeeld met een 20-jaars beklemming om te mogen verkopen. Oftewel een exploitatieverplichting, een cap op aanvangshuren, een uitpodbepierking en een zelfbewoningsplicht.

Overruling is een risico. In Utrecht heb je de Rijnenburgpolder. Dit is een grote polder ten zuiden van Utrecht. Hier is ruimte voor 25.000 tot 35.000 woningen. Gelet op de woningcrisis

en de woningnood is dit een mooie polder die je helemaal vol kunt bouwen. In Utrecht zit Groenlinks in het college en die houden dit tegen omdat ze hier eerder een energiepark van willen maken met windmolens e.d. Dit is al jarenlang gesteggel. Nu is tijdens de laatste verkiezingen en het coalitieakkoord gezegd dat met de bouw wordt gestart in 2035, deels woningen en deels een energiepark. Het plan voor woningen gaat nu volgens mij om 25.000 woningen. Utrecht is links stemmend. Ik vind wel dat wanneer je ziet dat de lokale politiek te lang blijft steggelen en de verkeerde beslissing neemt (in mijn optiek), dat je dan als landelijke overheid wel moet kunnen ingrijpen. Ik zou me kunnen voorstellen dat dat ook geldt voor verdere regulering van de middenhuur als je ziet dat de lokale politiek er een potje van maakt, dat je dan toch als landelijke overheid moet kunnen ingrijpen.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten (verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

2.7 Hoe kijkt u aan tegen deze maatregelen en op welke manier heeft dit invloed op de organisatie waar u werkzaam bent?

Het voelt als niet geschoten is altijd mis. De term goed verhuurderschap, hoe definieer je dat in de praktijk concreet. Dan vindt er een toets plaats en voldoet de kandidaat aan de vinkjes, dus prima. Als ze in de praktijk toch woekerprijzen gaan vragen of zorgen voor slechte kwaliteit, dan leg je het volgens mij toch weer bij de huurder neer om aan de bel te trekken. Dit doet een huurder niet zo snel. Het lijkt me prima om het aanvullend toe te voegen, maar het aan de voorkant harde afspraken maken over gelden is beter dan vage termen als goed verhuurderschap.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

3.1 Op welke manieren is uw organisatie momenteel actief in het middensegment?

De middenhuur is eigenlijk voor Mitros een restcategorie. Onze strategie is sociale huur. Onder een aantal voorwaarden doen wij investeringen in de nieuwbouw van middenhuur.

De voorwaarden voor deze woningen in de middenhuur zijn:

- De woningen in de middenhuur zorgen voor differentiatie in de wijken en dragen bij aan de visie op de onverdeelde stad. De woningen liggen in de wijken met meer dan 50% sociale huur. In wijken zoals Kanaleneiland en Overvecht willen we op zich wel investeren in de middenhuur.
- De woningen worden daadwerkelijk in de middenhuur verhuurd. Dit betreft het segment tussen de €752,- en circa €1.000,- per maand (prijsspeil 2021, gaat dus nog iets omhoog).

- Er moet zowel op korte als op lange termijn vraag zijn naar woningen in de middenhuur. Zo is bijvoorbeeld in Nieuwegein de middenhuur ooit wel eens geprobeerd, maar zag je problemen met de verhuur van middenhuur. Daar zijn we er nog terughoudender in dan in Utrecht.
- De investeringen in middenhuur dienen aan onze rendementsnorm te voldoen. Dit was in 2021 een rendementsnorm (IRR) bij middenhuur van 4,3%.
- Het voldoet aan de wettelijke eisen: de woningen beschikken over het minimale aantal WWS-punten.
- Er is geen aantrekkelijke ruildeal met een marktpartij.

3.2 Wat is uw strategie t.a.v. middenhuur en op welke manier heeft zowel de huidige regulering als de beoogde regulering invloed op de strategie van uw organisatie?

Wanneer ik kijk naar mijn eigen projecten: We hebben nu een sloop-nieuwbouw project waarbij we van 200 naar 400 woningen gaan. Het is best wel een grote concentratie van sociale huur. Dit zou je eigenlijk niet moeten willen hebben. We zijn nu aan kijken of je vanuit deze nieuwbouw één of twee van deze complexen kunt uitruilen met een marktpartij, zodat we elders in de stad extra grond krijgen of een extra positie om sociale huur toe te voegen in ruil voor nieuwbouw op de locatie waar we het liever minder willen hebben. Zo is er een uitruilconstructie gedaan met BPD ('the Mix'). In theorie klinkt dit heel mooi, maar in de praktijk gaat dit erg lastig. Die marktpartij moet wel een grondpositie hebben, het moet gaan om extra sociale huur ergens. Wanneer er ergens door de gemeente iets wordt uitgeschreven, waar al 30% sociale huur in zit, dan schrijven we daar wel op in (of een andere woningbouwcorporatie). Het moet echt gaan om een extra plek of locatie voor sociale huur, deze zijn schaars.

3.3 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

We kunnen ermee uit. De grootste impact zit op de sociale huur, omdat dat de meeste woningen zijn. Toen de huurbevrozing kwam, heeft in financiële zin er niemand wakker van gelegen omdat we het kunnen lijden om dat te missen. Maar, het gaat altijd ten koste van iets natuurlijk. Als we de huurverhoging mislopen, betekent dat onder aan de streep dat we minder kunnen investeren in nieuwbouw, minder aan renovatie kunnen uitgeven. Ik vond het een beetje een maatregel voor de Bühne, een politiek gekleurde maatregel. Wij verhuren gemiddeld vrij goedkoop onze woningen. We hebben prestatie afspraken (50%, 20%, 30%). 50% van ons bezit moet in de goedkoopste categorie vallen (circa €650,- is de eerste grens). In de praktijk verhuren we eigenlijk al goedkoper dan dat zou moeten. Om dan aan de handrem te trekken en zo een rigoureuze beslissing te nemen landelijk gezien die voor alle woningbouwcorporaties impact heeft, voor ons misschien nog het minste omdat we het financieel kunnen lijden, maar neemt niet weg dat wel het geld mislopen – voelt alsof ze landelijk het besluit nemen (wat goed is om te doen), terwijl ik denk dat de woningbouwcorporaties echt wel een beeld hebben van hoe het vastgoed erbij staat, hoe de huren erbij staan, wat de woningen zijn met de slechtste labels en dus de hoogste

energierkening. Ik vind dat we daarin binnen de beperking die er wordt opgelegd qua percentages, wel de vrijheid moeten hebben om zelf te kunnen beslissen: gaan we voor een huurverhoging of niet. En niet vanuit landelijk gezien dat ze zo rigoureu een beslissing nemen.

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.4 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

In denk dat je er misschien niet aan ontkomt. Wanneer je kijkt daar de drie categorieën: de sociale huur is gesubsidieerd, de koop is gesubsidieerd met de hypotheekrenteaf trek en dat je er niet aan ontkomt ook wat voor de middencategorie te regelen. Tegelijkertijd druist het ook een beetje in tegen het principe, moet alles dan gereguleerd worden en moet alles dan gesubsidieerd worden?

3.5 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Aan de voorkant moet er met ontwikkelende partijen afspraken worden gemaakt, dat zij wel tegen goedkopere grond e.d. kunnen bouwen, mits zij de huren betaalbaar houden. En dat er afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld een 20 jaarsperiode dat zij niet mogen uitponden en de huren niet mogen verhuren op een te extreem niveau.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

Strategie en beleid

4.1 Wat is binnen de huidige portefeuille het aankoopbeleid t.a.v. investeringen in het middenhuursegment en speelt u in op dit huidige tekort?

We kijken niet bewust naar het toevoegen van middenhuur. Het is meer dat als het - of ons wordt opgelegd - of het een voorwaarde is bij een wijk waar al te veel sociale huur zit, dan kunnen we het inzetten als een middel. Het middel is dan eerder vanuit een onverdeelde stad of een gemengde stad, differentiatie, dan dat we er hard op sturen. Wanneer er een tender voorbij komt waar alleen middenhuur in zit, dan zouden we die aan ons voorbij laten gaan, ook al zouden we er een mooi rendement op kunnen maken.

4.2 Wat is het beleid t.a.v. de locatie en ligging van investeringen (Utrecht in het bijzonder)?

We hebben drie categorieën. In de categorie tot maximaal 30% sociale huur, willen we heel graag uitbreiden. In de middencategorie 30% tot 50%, daar willen we handhaven, het slechtste bezit verkopen of slopen en wanneer er acquisitiekansen voorbij komen willen we hierop aanhaken. We hebben ook wijken met 50% plus sociale huur, daar willen we afbouwen. We zijn nu een vrij rijke corporatie. Alle kansen die voorbij komen daar willen we aan boord zitten vanuit de groei van de stad en onze eigen portefeuille. Voor nu hebben we niet echt een focus. Alles wat voorbij komt, daar willen we ervoor zorgen dat we aan tafel zitten. Wanneer het spannend wordt en we minder te besteden hebben, dan zouden we teruggaan naar deze drie categorieën, toegepast op onze wijken. Er zijn een aantal wijken, zoals de binnenstad, waarin

we heel graag willen uitbreiden. Deze kansen zijn beperkt. Wanneer er dan een kans voorbij komt, dan willen we wel daar de focus op leggen, de wijken waar nu nog weinig sociale huur is. Wij zijn daardoor bereid om hogere prijzen te betalen.

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.3 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

Naast de genoemde zaken zoals bouwkostenstijging, grondprijzen, rendementseisen speelt ook de energietransitie visie heel erg mee, het 'gasloos' verhaal. Wanneer ik kijk naar mijn wijken, de binnenstad en Noord-West, dan zijn dit de wat oudere wijken. Ik heb daardoor wat minder tenders en acquisities. Bij mij is het vaak sloop-nieuwbouw, maar wat je ziet is dat het eigenlijk steeds minder betaalbaar wordt. Dit door bouwkostenstijging, Oekraïne clausules, maar ook door een opeenstapeling van ambities: het moet én hartstikke duurzaam zijn, de huren moeten laag gehouden worden, vanuit de gemeente de SA2 en SA3, 20jaars beklemming, tot voor kort hadden we nog de verhuurdersheffing. In Utrecht is er veel grond in erfpacht, waardoor er in het rekenwerk met een meerwaardeafdracht gerekend moet worden wat een ontzettend drukkend effect heeft op de waardes. Ik verbaas me er wel eens over dat we het allemaal nog kunnen betalen. Het is echt een opeenstapeling van ambities en zeker de energietransitie visie, daarvan zie je wel dat dat misschien wel de bottleneck is. Je ziet deze namelijk wel aan de kostenkant stijgen om gasloos te worden en warmtepompen te plaatsen etc. terwijl in de waardestijgingen van de woningen die we laten taxeren we dit nu nog niet terugzien in de leegwaardes. Misschien dat dit de komende jaren wel steeds meer gaat gebeuren als het steeds meer de norm wordt of wanneer het wettelijk verplicht wordt. Nu zie je het niet terug in de waardestijging, maar wel in de kostenstijging. Dit gaat dan met name om sloop-nieuwbouw en het verduurzamen.

4.4 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Bij ieder nieuwbouwplan 30% sociaal, 40% middenhuur en nog 30% duurdere huur, ik mag hopen dat achter deze percentages ook een berekening zit van wat mensen kunnen betalen. Dat los van of het aantrekkelijk is voor beleggers, deze percentages een afspiegeling zijn van de maatschappij en dat mensen dit kunnen betalen, wil het nog gezond zijn.

Je zou de vertaalslag meer op gemeente willen hebben en misschien ook wel op wijkniveau. Wat je nu ziet is dat als je echt voor gemengde wijken wilt gaan, dan is het niet alleen zo dat in je in een goede wijk 30% sociale huur moet neerzetten, maar het werkt ook de andere kant op. In een wijk waar al heel veel sociaal zit, zou je misschien niet 30% in de duurdere categorie, maar 60% in de duurdere categorie en 40% in de goedkope en midden categorie willen hebben. Het gaat om maatwerk.

Als voorbeeld: in Muiden was er een gebiedsontwikkeling: de Krijgsman. Dit waren circa 1600 woningen, daar waar Muiden over circa 3.000 huishoudens bestond, dus circa de helft. Dit

ging enkel om toevoeging in het hoogste segment, met prijzen vanaf €600.000,-. Volgens mij sla je hier als kleine gemeente de plank mis. Een dorp wordt hier door zo een grote ontwikkeling en een hele eenzijdige doelgroep geheel ontwricht.

4.5 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Hoe transparanter hoe beter. Ik zit hier te ver vanaf om hier veel meer over te zeggen.

Interview 7 – Institutionele belegger 1 | BPD Woningfonds

Assetmanager BPD Woningfonds

7 juni 2022 :10:00 - 10.55 uur

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% (350.000) middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Het tekort aan middenhuurwoningen is vrij duidelijk aanwezig, als we naar onze woningen kijken. BPD investeert puur en alleen in het middensegment en bijvoorbeeld niet in 'dure huur' of sociale huur (nagenoeg niet). De focus ligt op het middeninkomen (36K – 72K), al schuift deze grens met de jaren wel op.

De range van huren die wij hanteren loopt van €650,- tot €1.350,-. Het prijsniveau is afhankelijk van de locatie, zo hanteren we hogere huren in de grote steden. Huren van bijvoorbeeld €650,- komen we niet veel meer tegen. Huren van €750,- a €800,- wel in gebieden zoals Groningen en Leeuwarden. Momenteel heeft BPD 1.000 woningen in exploitatie en 2.500 woningen in ontwikkeling (nu en de komende 2 jaar). Het doel van het woningfonds is om in 2028 15.000 woningen in exploitatie te hebben. Oftewel ieder jaar 3.000 woningen. Of dat haalbaar is, het is wel een flinke uitdaging. Momenteel ontwikkelt BPD 12.000 woningen, waarvan er 25% naar het woningfonds gaan. De bouwkosten vormen momenteel de grootste uitdaging en de regulering van de woningmarkt helpt niet.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Ja, al zie ik het toevoegen van middenhuurwoningen als primaire taak van de markt. Dit is juist een segment die door de markt kan en moet worden opgepakt. Er zijn genoeg institutionele beleggers die willen investeren in middenhuur, denk aan Syntrus Achmea of Amvest. Er zal veel moeten worden gebouwd en bij een stabiele markt is het een categorie met gegarandeerde afzet en met weinig kans op leegstand in verhouding tot dure woningen. Wel zie je dat de overheid zich er nu in gaat mengen.

In hoeverre is hier ook een rol weggelegd voor woningbouwcorporaties?

Er is zeker ook deels een rol weggelegd voor woningbouwcorporaties. Zij hebben echter te weinig capaciteit, dus ik verwacht hier niet heel veel van, al lijkt de gedachte vanuit de overheid

wel deze kant op te gaan. Er ligt nu het voorstel om het WWS stelsel uit te breiden, waarvan ik verwacht dat het scenario reguleren tot en met circa 185 punten wordt doorgevoerd. Momenteel ligt deze grens op circa 144 punten. Als dit wordt opgetrokken, dan kunnen woningbouwcorporaties ook deze stap maken en investeren in middenhuur.

Er ontstaat wel mogelijk een financieringsvraagstuk en onderlinge concurrentie. Momenteel maken de bouwkosten het lastig. Het grootste risico wordt gelopen bij projecten met grotere volumes en projecten met een lange doorlooptijd. Zo kun je bijvoorbeeld nu een project aankopen met 20 a 30 woningen en een looptijd van 9 maanden, waarmee risico's beter kunnen worden ingeschat dan bij bijvoorbeeld een project van 250 woningen met een doorlooptijd van 3 a 4 jaar. Wat je nu ziet is dat aannemers bijna geen prijzen durven af te geven. Dit is voor beleggers een risico en dat is waar zij een hekel aan hebben.

- 1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad

Passend wonen is wel iets waar aan gewerkt moet worden. Op basis van gegevens van de BPD portefeuille kunnen we opmaken dat mensen in principe steeds groter gaan wonen. Gelet op het woningtekort is dit niet houdbaar.

Wij houden er nu in de toewijzing rekening mee dat bijvoorbeeld een eengezinswoning aan minimaal 2 mensen dient te worden toegewezen. Ik verwacht dat wanneer je hier direct op gaat sturen, je een bijdrage kunt leveren aan het inlopen van het woningtekort. Ook zou je een mechanisme kunnen inzetten dat wanneer een niet passend gezin in een bepaalde huurwoning zit, je bijvoorbeeld hier de huur zou kunnen verhogen. Sinds driekwart jaar hebben wij bepaald dat bijvoorbeeld een stel niet meer een woning van 50 m² dient te huren, al kun je dit niet helemaal uitsluiten, bijvoorbeeld als er iemand huurt en er later iemand bijkomt. Je kunt wel alles in de basis passend toewijzen door rekening te houden met het inkomen en de huishoudensgrootte. Soms ben je hiertoe ook verplicht, omdat de verhuur aan bepaalde doelgroepen verplicht wordt gesteld, waardoor je aan regels bent gebonden.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

*De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van **overheidsinterventie**. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de **huidige situatie op de woningmarkt**.*

- 2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

Wanneer je kijkt naar de Nederlandse woningmarkt en wanneer ook de middenhuurklasse (middels het 232 punten scenario) wordt gereguleerd, dan is eigenlijk alles gereguleerd.

Je hebt namelijk op de kopersmarkt de hypotheekrenteaftrek en daarnaast heb je de sociale sector. Als er iets niet werkt, dan is het het subsidiëren van de vraagkant. Dit gaat ervoor zorgen dat alles scheef gaat lopen waardoor er scheefhuur ontstaat. Minder reguleren is beter voor de markt. Aan de andere kant begrijpt iedereen dat er een sociaal segment moet zijn. Ik

ben van mening dat het averechts werkt als we alles reguleren. Daarnaast is het huidige WWS stelsel verouderd. Het is bijvoorbeeld vreemd dat we extra woningwaarderingpunten krijgen zodra het aanrechtblad langer dan 2 meter is. Wordt de kwaliteit van de woning daar echt beter van? Het is belangrijk dat het woningwaarderingstelsel wordt geüpdatet.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingsselsel een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Momenteel wordt het energielabel al meegenomen. Het zou beter zijn als de apparatuur in de woning ook wordt meegenomen in het stelsel. Zo kan er waarde worden gehecht aan energiezuinige apparatuur. Daarnaast zou er een schaling kunnen worden aangebracht in de toekenning van punten aan de oppervlakte. De eerste 40 m² is bijvoorbeeld belangrijker dan de laatste 40 m², waarna je de punten kunt laten afvlakken. Er kan best beter worden nagedacht over het woningwaarderingsselsel, het actualiseren vormt een taak voor de beleidsmakers.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingsselsel. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

Voor BPD vormt de WOZ CAP niet zo een probleem bij de verhuur van de middenhuurwoningen. Dit komt doordat de WOZ-waarde niet extreem hoog is in verhouding tot het aantal punten van de woning. Zo zijn de woningen die over 180 tot 190 punten beschikken, vaak al verhuurd voor bijvoorbeeld €1.000,-, terwijl de maximaal redelijke huur net onder de €1.100,- euro zit. Dit zorgt ervoor dat het doorvoeren van de WOZ-CAP weinig consequenties met zich meebracht, slechts op enkele plekken. In een paar situaties bij nieuwbouwontwikkelingen is ervoor gekozen om nog extra kwaliteit toe te voegen aan de woningen, om risico's te verkleinen. Dit zorgde er wel voor dat er iets extra diende te worden geïnvesteerd.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) of het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-) zijn gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen. Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat deze het gewenste effect hebben? Leidt één van de 2 genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

In de basis verwacht ik dat bij het doortrekken van het puntenstelsel naar de 187 punten wij er nog niet veel last van hebben. Bij het 232 punten scenario zullen wij hier wel last van hebben.

Bij het 232 punten scenario dient het gehele rekenmodel te worden aangepast. Bij dit scenario is slechts 3% van de woningmarkt niet gereguleerd. Je krijgt dan een situatie waarin nagenoeg de hele markt is gereguleerd, waarbij enkel de grote steden zoals Amsterdam, Utrecht en Rotterdam nog een vrije sectormarkt hebben.

BPD is een Nederlandse woningmarktbelegger en heeft geen voornemens om internationaal geld weg te zetten. Ik schat wel in dat internationale partijen wel zullen weglopen (niet bereid zijn om nog in Nederland te investeren). Dit zal resulteren in nog minder aanbod. Uiteindelijk heeft de aanvullende regulering dan een averechts effect. Beleggers willen geen opstapeling van regels. Ook is de regulering richting buitenlandse partijen lastig uitlegbaar, zoals de combinatie van een sociale huursector, een middenhuur sector, een huisvestingsverordening. Het maakt het lastig uitlegbaar, waardoor partijen mogelijk afhaken.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

Ik verwacht dat dit met name in het wiel zit van private beleggers die pandjes opkopen. Voor institutionele beleggers maakt het niet veel uit, want die kopen aantallen vanaf 20 woningen.

2.6 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssysteem) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijk je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Ja, dat wordt bijzonder, dat er overruling plaats zal vinden en hoe dit precies vorm gaat krijgen. Wij hebben bijvoorbeeld een project waarbij een anterieure overeenkomst is gesloten waarin bepaalde regels zijn vastgelegd. Wat je dan straks krijgt is regulering o.b.v. de anterieure overeenkomst, in combinatie met een middenhuurverordening en de nationale regulering middels het mogelijk doorgetrokken woningwaarderingssysteem. Wanneer hierbij het woningwaarderingssysteem leidend wordt, dan is dit spannend en betekent dit dat het in sommige gevallen ruimer wordt dan wat er eerder is afgesproken en in sommige gevallen juist omgekeerd. Hoe gaan gemeenten en overheden hiermee om? Wat is er leidend? Ik verwacht dat dit best tot rechtszaken kan leiden.

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

2.7 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

In de basis werkt een anterieure overeenkomst, waarin regels worden vastgelegd voor een termijn zoals 10 a 15 jaar, waar ook subsidie op wordt afgegeven. Een middenhuurregeling lijkt mij beter, aangezien dit in het algemeen geldt en niet per project.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten (verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

2.8 Hoe kijkt u aan tegen deze maatregelen en op welke manier heeft dit invloed op de organisatie waar u werkzaam bent?

Ik verwacht niet dat dit veel gaat toevoegen en ik zie het als symboolpolitiek. We mogen ervan uitgaan dat woningbouwcorporaties dit soort zaken (goed verhuurderschap) al voor elkaar hebben. Institutionele beleggers zijn geen huisjesmelkers. Het zou dan gaan om een kleine groep particuliere beleggers gaan die de vergunningen dienen te verkrijgen, al verwacht ik dat zij zich hier toch niet aan zullen houden.

3. Exploitatie middenhuur en betaalbaarheid

3.1 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Het is van belang dat er woningen worden toegevoegd in dit segment. De betaalbaarheid van dit segment kan worden verbeterd door de focus te leggen op het verkrijgen van inzicht in de totale posten van huisvesting, zoals door te kijken naar energielasten. Hoe kun je ervoor zorgen dat de energielasten zo beperkt mogelijk zijn. Dit kan bijvoorbeeld door te kijken naar de gangbare zaken, zoals zonnepanelen en waterretentie. Ook dient er naast de energielasten goed te worden gekeken naar het inkomensniveau (zoals 46 of 48 keer de huur).

3.2 Op welke manieren is uw organisatie momenteel actief in het middensegment? BPD richt zich enkel op het middenhuursegment.

Een selectie uit de portefeuille van BPD Woningfonds



Bron: (BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling, 2022).

3.3 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Je ziet dat de sociale huur 2 jaar op 0% heeft gestaan. Er wordt nu gekeken naar het reguleren van de middenhuur en dat in combinatie met tevens een sociaal beleid qua indexering. Dit gaat knellen bij beleggers, het interne rendement loopt schreeuwend achteruit. Er kan beter gekeken worden naar een stabiele stijging, bijvoorbeeld 2% tot 3% per jaar (inclusief inflatie, niet enkel de opslag). Dit ligt in lijn met wat er bij BPD is doorgevoerd het afgelopen jaar, waarbij nieuwe huurders geen contracthuurverhoging krijgen binnen de eerste 3 maanden en er wordt afgetopt op markthuur.

3.4 Hoe kijkt u aan tegen het bevriezen van huren, rekening houdende met een sterk oplopende inflatie? (In 2024 is in het Coalitieakkoord een huurbevriezing afgesproken)

Bij het bevriezen van huren worden beleggers geraakt. Als ervoor wordt gekozen om huren te bevriezen, dan zouden exploitatiekosten ook moeten worden bevroren – maar dat is niet het geval. Dit zorgt ervoor dat de balans zoek raakt.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

4.1 Wat is binnen de huidige portefeuille het aankoopbeleid t.a.v. investeringen in het middenhuursegment en speelt u in op dit huidige tekort?

Het aankoopbeleid bestaat uit het aankopen van nieuwbouwwoningen in de middenhuurcategorie. Er wordt geen bestaande bouw aangekocht. BPD is de ontwikkelaar. Het strategie bestaat uit het toevoegen van nieuwe betaalbare en energiezuinige woningen. Het voordeel hiervan is dat je nog aan alle knoppen kunt draaien zoals energie, circulariteit en duurzaamheid.

4.2 Wat is het beleid t.a.v. de locatie en ligging van investeringen (Utrecht in het bijzonder)?

Er is vanuit BPD een hittekaart gemaakt met onderliggende pijlers, waaronder de sterkte van de demografie, de inkomensontwikkeling en de stedelijkheid. Zo zit Utrecht in de scope (#2), maar ook Amsterdam (#1), Rotterdam (#3), Den Haag (#4) en Eindhoven (#5). Alle steden komen eigenlijk naar voren, behalve de regio Drenthe en Limburg. In Zeeland is er enkel interesse in de grote steden binnen de provincie.

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpandbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.3 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

De aanvangsrendementen van investeringen lopen steeds meer richting de 4%. Waar je eerst zag dat alleen in Amsterdam het aanvangsrendement onder de 4% kwam, zie je dit nu ook terug bij andere steden. Als je kijkt naar de financieringsaspecten, zoals bijvoorbeeld een

financieringslast van 2,7% dan blijkt dat de risico-opslag voor investeringen in vastgoed bijzonder laag is. De BAR zou moeten worden verhoogd, anders leidt dit tot minder aanbod op de markt.

Je ziet nu dat grote projecten niet worden gestart, ondanks dat er voldoende vraag is, maar het aanbod is lastig rendabel te krijgen. Om het wel rendabel te krijgen moeten bijvoorbeeld grondprijzen omlaag of bouwkosten omlaag. Voor wat betreft het verlagen van de grondprijzen; gemeenten hebben steeds minder grond om uit te geven.

4.4 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Ik zie dat voor een groot gedeelte als haalbaar, al dient er iets meer te worden gestuurd op betaalbaarheid. Zo zou subsidie wat meer kunnen worden besteed aan de klasse 'betaalbare koop', zodat er meer doorstroomt naar deze klasse. Dit zou de druk op de middenhuur wat kunnen verlichten. Huishoudens met een inkomen tussen de 60k – 80k (hoge middenhuur) zouden bijvoorbeeld ook kunnen kopen in plaats van huren.

4.5 Wat zijn naar uw inzicht de grootste problemen bij het toevoegen naar woningen in het middensegment?

De grootste problemen bij het toevoegen van woningen in het middensegment, zijn de betaalbaarheid, de huren van maximaal €1.000,-, de indexatie die aan regulering onderhevig is en de stapeling van regulering. Hierdoor komt het rendement in gevaar.

4.6 Op wat voor manier heeft aanvullende regulering consequenties voor investeringen, bijvoorbeeld locatie en bereidheid tot investeren (regio Utrecht in het bijzonder)? En geldt dit voor aankopen en/of verkopen? Kan dit leiden tot een aanpassing in de strategie, bijvoorbeeld investeren buiten de randstad?

De aanvullende regulering kan ervoor zorgen dat er qua investeringen wordt uitgeweken naar andere locaties. Als we kijken naar de meeste projecten die BPD momenteel heeft lopen, dan is dit niet in de grote steden, maar wel in bijvoorbeeld Deventer en Leeuwarden. De randstad kent hoge prijzen waarmee er een druk staat op de betaalbaarheid. In Leeuwarden hanteren we bijvoorbeeld een huur van €950,-. Investeren in Rotterdam en Amsterdam worden spannender.

4.7 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Het probleem zit hem meer in de gespannen markt. Hierdoor krijg je excessen waar misbruik van wordt gemaakt. Bij de huurmarkt is hier minder sprake van en ook op de beleggingsmarkt is hier minder sprake van. Op de beleggingsmarkt heerst een professionele sfeer, bij de verwerving geldt bijvoorbeeld dat het beste bod het project verkrijgt. De overheid werkt met tenders. De problemen zitten puur in de particuliere sector, waarbij bijvoorbeeld makelaars onder een hoedje spelen. Daar zou het certificeren van het biedproces (biedlogboek) kunnen werken. Het probleem zit bij de gespannen markt, waardoor je excessen krijgt, waar misbruik van wordt gemaakt.

Aanvulling op interview:

Bij het reguleren van de middenhuur, komt het afhandelen van bezwaren net als bij de sociale huursector bij de Huurcommissie te liggen? Nu kunnen zij de druk al niet aan, laat staan als ook de gereguleerde middenhuur moet worden bediend.

Interview 8 – Institutionele belegger 2 | Syntrus Achmea Real Estate & Finance *Assetmanager woningbeleggingen Syntrus Achmea Real Estate*

9 juni 2022 :13.30 - 10.37 uur

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Ja, ik herken het tekort aan middenhuurwoningen. Ik denk dat dat uiteindelijk voor een heel groot deel te maken heeft met doorstromingsproblemen. De sociale huurmarkt is heel erg groot. Daarna ontstaat er een beetje een gat. Je ziet dat de sociale huurders niet goed doorstromen en niet goed kunnen doorstromen omdat er niet echt een passend product is. Ik denk dat er veel mensen tussen wal en schip vallen. De markt is momenteel te klein en er is ruimte voor groei. Het speelt op meerdere fronten, er is een algemeen woningtekort. De huurmarkt hangt sterk samen met de koopmarkt. Zeker de afgelopen paar jaar zie je dat mensen niet meer kunnen kopen en die willen dan bijvoorbeeld prima een middenhuurwoning gaan huren, maar die is er bijvoorbeeld niet - of de vraag van de groep mensen die in het middensegment wil gaan huren is nog groter geworden. Ook de mensen die bijvoorbeeld een jaar of 10 geleden geen woning hebben gekocht zijn nu toegewezen op het middenhuursegment.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

De verantwoordelijkheid voor het realiseren van extra middenhuurwoningen ligt bij meerdere partijen. De woningbouwcorporaties hebben daar een rol en kunnen dit realiseren. Daarnaast ook marktpartijen, institutionele partijen zoals Syntrus Achmea en collega's. Het gaat om een combinatie van corporaties en marktpartijen.

Denk je dat er ook een rol is weggelegd voor gemeenten, om hierin te sturen?

Ja, en ik denk ook wel dat dit nodig is. Bijvoorbeeld in Amsterdam kunnen zij sturing meegeven middels erfpachtvoorwaarden. Het blijven toch marktpartijen, die vaak de grenzen opzoeken. Ik denk wel dat het goed is dat er wat sturing aan wordt gegeven door gemeenten.

1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient de focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Ik denk dat doorstroming er niet voor zorgt dat het tekort wordt ingelopen, juist het tegenovergestelde. Ik denk dat er heel veel sociale huurders zijn die kunnen doorstromen naar een middenhuurwoning (€750,- tot €1.000,-), maar het moet ook kwalitatief aansluiten en dat doet het momenteel niet. De sociale huurders zitten bijvoorbeeld in een sociale huurwoning van 50 tot 60 m², die gaan dan nu naar een middenhuurwoning, zeker in de steden van bijvoorbeeld 40 m². Die gaan eigenlijk meer betalen, maar krijgen hier minder woonoppervlakte voor terug. Als de doorstroming op gang komt, dan zou je kunnen zeggen dat de vraag vanuit de sociale huurders natuurlijk gaat toenemen en dat er dus nog meer middenhuurwoningen zouden moeten zijn. Degene die nu in de middenhuur zitten, zouden dan of naar een koopwoning moeten gaan of naar 'dure huur' - maar dat is gezien de tijd ook denk ik weer lastig. De doorstroming kan op gang worden gebracht door kwalitatief goede middenhuurwoningen toe te voegen en dan bedoel ik niet enkel qua nieuwbouwkwaliteit maar ook qua grootte. Dat is heel erg uitdagend op dit moment. Dit zien wij ook bij een nieuw in exploitatie genomen project in Amsterdam, waarbij we sociale huur en middenhuur hebben. Je ziet hier dat de sociale huurwoningen best klein zijn omdat het anders niet rendabel is. De middenhuurwoningen zijn hier best goed ook qua oppervlakte. Hier zou prima een goede doorstroming kunnen plaatsvinden. Gezien de oppervlakte van de sociale huurwoningen, ga je hier bijvoorbeeld geen 20 jaar in zitten. In zo een geval zou je veel makkelijker de stap kunnen maken naar een middenhuurwoning. Het is wat duurder, maar het is ook groter. Je moet het verschil terugvinden in de kwaliteit van de woning. Dit is wat het nu erg lastig maakt.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

Bij het woningwaarderingssysteem komt het grootste gedeelte van de punten voort uit de oppervlakte, het energielabel en de WOZ-waarde. Er mist momenteel wel een stukje 'kwaliteitsslag'. Zeker als men het puntenaantal gaat optrekken, dan zou je dat denk ik wel iets moeten veranderen, dat men meer punten krijgt voor het kwaliteitsniveau van een woning – hoe het wordt opgeleverd – wat de staat van de woning is – dat hier iets meer scheiding in gaat ontstaan. Ik denk dat het huidige stelsel dient te worden gemoderniseerd.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingssysteem een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Het stelsel moet worden gemoderniseerd, met name de kleinere onderdelen zoals de lengte van het aanrechtblad en 'tegels tegen de muur'. Ook vind ik dat er onderscheid moet worden gemaakt op basis van de locatie. Je hebt dit wel met de WOZ-waarde, maar deze wordt gecapt. Een woning in de stad mag duurder zijn dan een woning net buiten de stad.

Een verbeteringslag naast het energielabel dat momenteel telt, zou je kunnen doorvoeren door de duurzaamheid van een woning nog breder te trekken dan enkel het energielabel van een woning. Denk bijvoorbeeld aan hoe energiezuinig de woningen zijn. Dit is denk ik een

belangrijk onderdeel waarin onderscheid gemaakt zou kunnen worden. Denk ook bijvoorbeeld aan de apparatuur in de woning.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingssysteem. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

Voor de excessen in de markt is de WOZ-cap een goed middel. Zo zag ik niet zozeer in de institutionele hoek, maar in de particuliere hoek - in Amsterdam kleine woningen van 30 a 40 m2 die alleen op basis van de WOZ-waarde als vrije sectorwoning tegen krankzinnige bedragen werden verhuurd. Het lijkt me voor dit soort situaties goed om het een beetje aan banden te leggen. Er zou alleen wel onderscheid moeten zijn tussen de stad en daarbuiten. Het ligt aan hoe groot de woning is, wanneer de cap van 33% geraakt wordt. Als ik kijk naar de portefeuille van Syntrus Achmea (circa 28.000 woningen) dan zijn er slechts 30 a 40 woningen, die door de WOZ-cap onder de 143 woningwaarderingssysteem punten komen (de sociale huurgrens). We worden niet door de WOZ-cap geraakt. Wij beschikken over kleine woningen, die al worden verhuurd onder de liberalisatiegrens.

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) of het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-) zijn gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen. Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat deze het gewenste effect hebben? Leidt één van de 2 genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

We hebben vanuit Syntrus Achmea een impact analyse gemaakt over alle portefeuilles. Bij het 187 WWS-puntenscenario (€1.000,-) dan gaan we in onze scenario analyse ervan uit dat alle woningen 'vandaag de dag' muteren, deze kunnen in dat geval enkel muteren tegen de maximaal redelijke huur op basis van de punten / markthuur, dan heeft dit een effect van circa -2,5%. Op portefeuille niveau kun je dit zien als een redelijk percentage, maar ook weer niet heel extreem. We zien daar objecten tussen, zeker in grote steden, die veel harder worden geraakt. Dan kan het best hard kan gaan. Bij het 232 puntenscenario (€1.250,-) heeft het een effect van -5,5% over alle portefeuilles, waarbij we zien dat de fondsen die met name in de grote steden belegd zijn veel harder worden geraakt en daarbinnen zijn er weer objecten die echt extreem geraakt worden. Dit is dan het negatieve effect op de kasstroom en dat zie je gelijk weer terug in de waardering die gemaakt gaat worden. Die effecten zijn best wel groot, met name bij het 232 puntenscenario (€1.250,-) scenario. Het scenario tot €1.000,- is nog te overzien, zeker op portefeuille niveau is het nog redelijk, op objectniveau zijn de effecten wel wat groter. Wij zouden eventueel met de grens van €1.000,- nog kunnen leven, liever niet. We zien het liever wat lager of behouden zoals het is. Het scenario van €1.250,- euro zou bizar zijn, 90 a 95% van de huurmarkt is dan gereguleerd.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

De opkoopbescherming lijkt me voor sommige wijken wel goed, om het een beetje aan banden te leggen. Je ziet in sommige wijken dat er particuliere beleggers een best groot aandeel aan woningen hebben opgekocht. Ik vraag me wel af of het niet een beetje mosterd na de maaltijd is en dat ze daar uiteindelijk te laat mee zijn. Dit is ook iets dat ons als institutionele belegger niet raakt. Dit is anders bij de huisvestingsvergunning, waarbij we het merken tijdens de verhuur, maar waar we in principe geen last van hebben.

Syntrus Achmea koop projecten aan vanuit nieuwbouw die voor verhuur bestemd zijn. De huisvestingsverordening maakt het soms wel lastig. Zo sprak ik laatst iemand die een woning wilde huren voor circa €1.200,- omdat hij zelf vond dat hij dit maximaal wilde betalen, maar hij verdiende net te veel. Volgens de huisvestingsvergunning vanuit de gemeente mocht hij daardoor de woning niet huren. In individuele gevallen is het daardoor best lastig, al vind ik het verder best wel goed dat je op deze manier een beetje sturing probeert te geven aan bepaalde inkomensgroepen zodat die in de juiste woning terecht komen.

2.6 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssysteem) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijkt u aan tegen mogelijke landelijke ‘overruling’ van gemeentelijk beleid?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

In algemene zin vind ik dat het heel onoverzichtelijk is dat elke gemeente ander beleid voert. Dit maakt het lastig in je exploitatie. Het liefste wil je een duidelijke set regels, die landelijk gelden. Je zou bij grote steden hier uitzonderingen in kunnen maken. Het wordt zo een beetje een wirwar aan wetten en regels en uitzonderingen, wat het nog ingewikkelder maakt.

2.7 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Uiteindelijk moet het rendabel zijn om het te kunnen ontwikkelen en bouwen en dat wordt steeds lastiger. Er komen steeds meer factoren bij. Zo zijn de bouwkosten al heel lang aan het stijgen, de PFAS kwam erbij, nu gaat de rente omhoog. Er komen elke keer nieuwe factoren bij die het lastig maken. Er wordt veel gesproken over ‘dure grond’, de prijs van grond moet omlaag. De grondprijs wordt uiteindelijk residueel berekend, de gemeente schijnt nog steeds met te lage bouwkosten te rekenen, waardoor dit niet helemaal met elkaar strookt. Uiteindelijk (‘out of the box denken’) zou je willen dat alle partijen gewoon hun boeken open leggen en laten zien wat het voor hen kost en wat het oplevert - en dat iedereen er uiteindelijk nog wat

aan kan verdienen en dat je er op die manier wel gezamenlijk uitkomt en dat het ook haalbaar is voor alle partijen om dat te realiseren. Dat gebeurt nog te weinig. Het nadeel is dat er op dit moment te veel onzekere factoren zijn om op dit moment te investeren. Iets als een biedboek is belangrijk, maar ook cijfermatig. Daar gaat het mis, omdat de gemeente met hele andere bedragen rekent dan in de praktijk het geval is, waardoor zij op een te hoge grondprijs uitkomt, waardoor het moeilijk is om een rendabel product neer te zetten. Ik denk dat als door alle partijen open kaart wordt gespeeld, dat dit inzichtelijk zou moeten zijn. Dit betekent niet dat de ene partij een andere partij moet uitknipen, maar dat iedereen een eerlijke boterham eraan kan verdienen. Oftewel, meer transparantie.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten (verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

2.8 Hoe kijkt u aan tegen deze maatregelen en op welke manier heeft dit invloed op de organisatie waar u werkzaam bent?

Het lijkt me goed voor de excessen, zoals de huisjesmelkers – dat is denk ik overigens een kleine categorie. Voor ons als institutionele beleggers is dit helemaal prima. Wij doen aan goed verhuurderschap.

3. Exploitatie en subsidiëring middenhuurklasse

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.1 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Het lijkt mij eigenlijk niet verstandig om te subsidiëren in de middenhuur. Ik ben juist voorstander om subsidiëring af te schaffen, de sociale huursector uitgezonderd. In de koopsector is er lang over gesproken, de subsidie moet er eigenlijk uit. Hier hadden ze de afgelopen jaren al een veel grotere stap in kunnen nemen. Ik ben niet zo een voorstander van nog meer subsidiëring en ook niet in de middenhuur. Ik denk dat uiteindelijk een middenhuurwoning voor de groepen waarvoor die bedoeld is ook goed betaalbaar is. Er is op dit moment alleen te weinig aanbod, waardoor een deel naar een te dure huurwoning gaat. Uiteindelijk zou het betaalbaar moeten zijn als iedereen gewoon een passende woning zou kunnen vinden, dan zou het in evenwicht moeten zijn.

3.2 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Je ziet dat de inkomenseisen die gesteld worden, door partijen anders beoordeeld worden. Denk je dat hier meer uniformiteit in zou moeten komen (aantal keer de huur) of is dit juist onderdeel van je businessmodel en debiteurenrisicobeperking?

Ik geloof niet dat hier een uniform beleid in zou moeten zijn. Dit zou voor iedereen specifiek moeten zijn, een beleid waar een marktpartij zich goed bij voelt. Wij zijn op dit moment er wel mee bezig om dit te veranderen. We zien dat altijd 4 keer of 3,5 keer vragen niet altijd passend is. Het hangt heel erg af van je doelgroep, wie zijn je huurders, zijn het ouderen, zijn het jongeren, starters - die hebben allemaal andere uitgavepatronen. Zeker om ook sommige mensen dus wel in aanmerking te laten komen voor zo een woning - die ook bereid zijn om het te betalen, wellicht iets meer dan gebruikelijk, maar hier nu niet aan toekomen omdat de inkomenseis te streng is. Deze mensen vallen tussen wal en schip en kunnen nergens heen. We kijken hier op dit moment naar om dat te veranderen om men beter te kunnen laten doorstromen. Wij kijken hierbij ook naar informatie vanuit het Nibud, die ook het besteedbaar inkomen vaststelt, wat voor huurder daarbij past. Bijvoorbeeld bij senioren ligt de huur hoger dan een gezin met 2 kinderen. Een net afgestudeerde die aan het werk is kan bijvoorbeeld ook meer betalen met zijn besteedbaar inkomen dan een gezin die ook kinderen moet voeden.

3.3 Op welke manieren is uw organisatie momenteel actief in het middensegment?

De middenhuur is echt onze core business waar wij ons binnen alle fondsen op richten. We zien ook dat we de duurdere huurwoningen willen afstoten en verkopen, omdat dit toch niet helemaal bij Syntrus Achmea past en we het middenhuursegment willen bedienen. Het verkopen ervan is soms complexmatig, soms uitponden. Richting de toekomst gaan we ons inzetten op het vergroten van de portefeuille middels middenhuur. Hier speelt de regulering een belangrijke rol in, dit gaan zeker impact hebben.

3.4 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Uiteindelijk gaat regulering op de huurverhoging je rendement drukken en ook je investeringsbereidheid. Als alle kosten meestijgen om bijvoorbeeld te verduurzamen of normaal regulier onderhoud te plegen, dat wordt steeds duurder, als je huren daar niet voldoende bij kunnen meestijgen – dan drukt dat je rendement. Dat is wat betreft de exploitatiezijde. Op dit moment bij je aankopen brengt het onzekerheid met zich mee, want met welke huurindexatie ga je nu rekenen? En dat heeft nogal effect op wat je uiteindelijk voor het product kunt betalen.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

Strategie en beleid

Uit onderzoek blijkt dat er vanuit de markt veel vraag is naar middenhuurwoningen.

4.1 Wat is binnen de huidige portefeuille het aankoopbeleid t.a.v. investeringen in het middenhuursegment en speelt u in op dit huidige tekort?

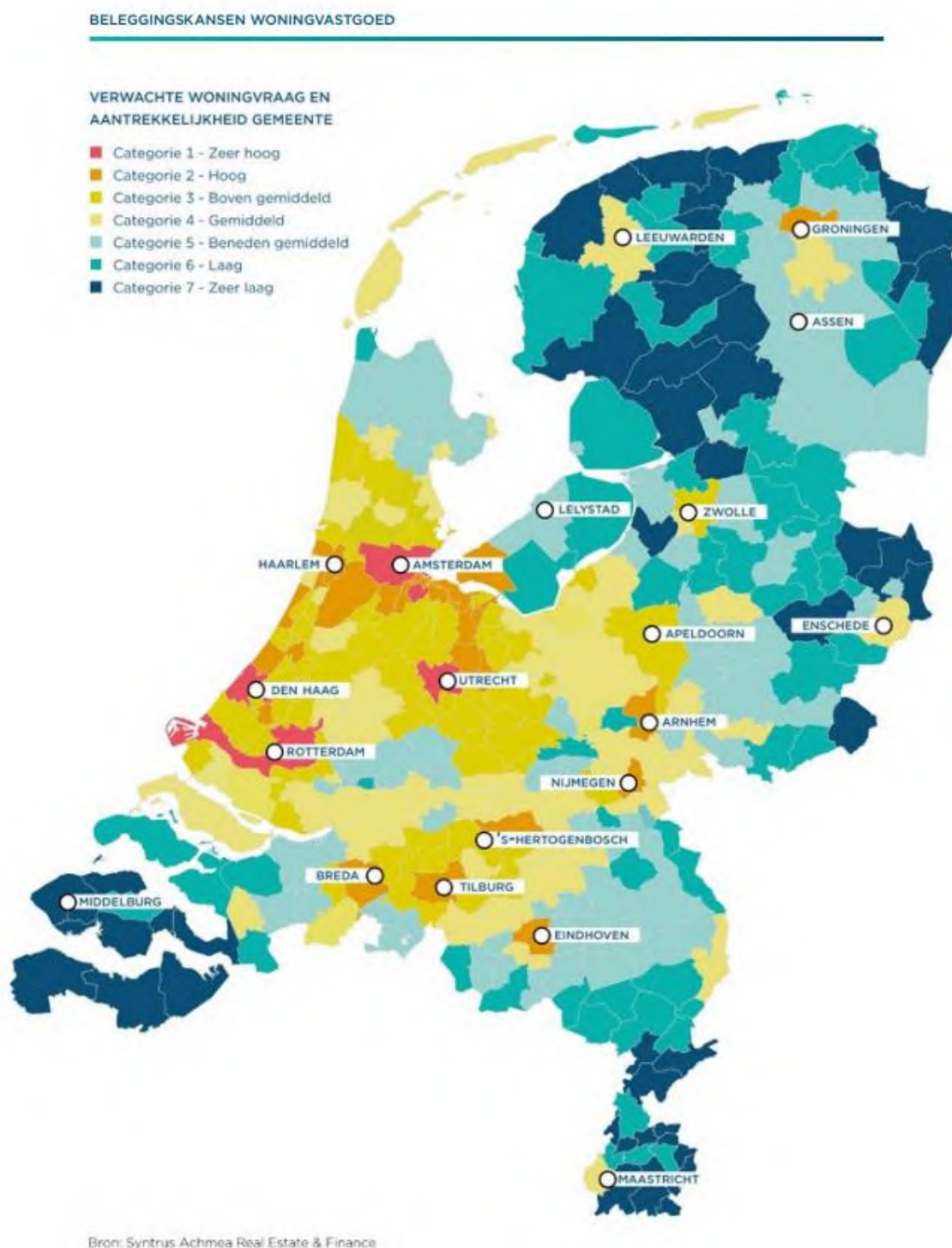
Er zijn op dit moment best veel onzekere factoren en dat speelt eigenlijk bij alle partijen. Het gaat om factoren zoals de bouwkosten die heel hard oplopen, de rente die oploopt en dat maakt het steeds moeilijker om een project rendabel rond te kunnen rekenen. Als je gehouden bent aan de middenhuur, bijvoorbeeld door voorwaarden vanuit de gemeente, dan heb je eigenlijk weinig speelruimte om daar wat mee te doen, dat maakt het lastig. Om het wel haalbaar te maken, is voor een deel niet te beïnvloeden, een deel wel zoals door middel van de grondprijzen.

4.2 Wat is het beleid t.a.v. de locatie en ligging van investeringen (Utrecht in het bijzonder)?

Het beleid verschilt per fonds. Een groot deel is gericht op investeren binnen de randstad. We zien op dit moment wel een verschuiving vanuit de grote steden naar de randgemeenten, omdat het in de grote steden bijna niet te doen is om iets te kopen wat nog voldoende rendeert. We werken vanuit Syntrus Achmea met een kansenkaart, score 1 tot en met 7. Score 1 is het meest kansrijk (deelgebied). Score 1 en 2 zijn de grote steden. Er ligt ook best wel een grote focus om uit te breiden naar regio 3 en 4 (de randgemeenten) om niet te zwaar belegd te zijn in de grote steden. Onder de kansenkaart ligt bijvoorbeeld de verwachte bevolkingsgroei, grootte van de gemeente, voorzieningenniveau, bereikbaarheid.

De kansenkaart staat op de volgende pagina.

Kansenkaart Syntrus Achmea: Outlook 2020 - 2022



Bron: (Syntrus Achmea, 2019).

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.3 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Als je bijvoorbeeld 20% sociaal hebt, 40% middenhuur en 20% vrijesectorhuur, dan wordt het lastig. Bij een situatie van 40% middenhuur en 60% vrijesectorhuur, dan is het anders aangezien je meer speelruimte hebt om in de vrijesectorhuur te schuiven. De haalbaarheid van 40% is daarmee afhankelijk van de onderverdeling van de resterende projecten.

4.4 Op wat voor manier heeft aanvullende regulering consequenties voor investeringen, bijvoorbeeld locatie en bereidheid tot investeren (regio Utrecht in het bijzonder)? En geldt dit voor aankopen en/of verkopen? Kan dit leiden tot een aanpassing in de strategie, bijvoorbeeld investeren buiten de randstad?

De regulering kan ervoor gaan zorgen dat we ons misschien gaan richten op een ander type woning. Daar hebben we ook naar gekeken, hoe moet zo een woning er nou uitzien die een bepaalde huur heeft – of in lijn ligt met de puntenhuur of uiteindelijk daarbovenuit stijgt. Dan ga je je op een ander type woning richten. Dat wordt best lastig. Volgens mij dient zo een woning minimaal 65 a 70 m² te hebben en een WOZ-waarde van minimaal €300.000,- en een goed energielabel. Je gaat naar dit soort dingen kijken om te bepalen wat haalbaar is om nog te kopen waarbij we niet geraakt worden door de puntenregulering. Uiteindelijk moeten we bij aankoop nu al heel erg scherp zijn op de woning, wat we exact kopen. Dat brengt op dit moment heel veel onzekerheid met zich mee in de projecten die je gaat aankopen. Het is de vraag of dit haalbaar is. Wij zijn de aankopende partij, dus we zoeken naar een product – of dit er is of niet. Ik verwacht dat er best wel wat partijen een pas op de plaats gaan maken, of het gaan inrekenen, wat wil ik betalen als de huur inderdaad wordt gereguleerd (wat voor kasstroom zit er dan in). Het wordt wel lastig, zeker projecten waar veel risico in zit en die geraakt worden door de huurregeling. Als we doorhebben welke kant het op gaat, dan zullen we deze projecten niet snel meer aankopen.

4.5 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Dit speelt voornamelijk in de particuliere koophoek, niet zo zeer in de professionele markt. Ik denk wel dat dit goed zou zijn. Je hoort te veel verhalen dat de makelaars onder één hoedje spelen, ik heb dit zelf ook ondervonden. Ik denk dat dit uiteindelijk ook wel een klein beetje een opdrijvend effect heeft gehad. Daarnaast is het ook oneerlijk. De vraag is alleen hoe je het gaat inrichten, bijvoorbeeld live meekijken met biedingen of achteraf inzichtelijk maken (enkel voor mensen die hebben geboden).

Interview 9 – Institutionele belegger 3 | Bouwinvest

Assetmanager Residential Fund Bouwinvest

13 juni 2022: 10.00 - 10.35 uur

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Ik herken het tekort. De tekorten zijn altijd de basis van bepaalde prognoses en woningbehoeftecijfers. Of het nu 100.000 of 80.000 of 120.000 woningen is, dat is lastig te zeggen - wat het daadwerkelijke behoefte of tekort daadwerkelijk is. Het is wel duidelijk dat er in ieder geval een groot tekort is en dat er veel mensen zijn die in dat prijssegment iets zoeken.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Ik denk dat alle betrokken stakeholders daar wel een bepaalde rol in hebben. Natuurlijk ligt er een grote rol bij investeerders zoals ASR en Bouwinvest, maar ik denk ook dat gemeenten en rijksoverheid hier een belangrijke rol in kan spelen, om het tekort in te lopen. Woningbouwcorporaties kunnen een rol spelen en ook particuliere investeerders. Particuliere investeerders kunnen op kleine schaal een bijdrage leveren, niet in de hoofdmoot. Bijvoorbeeld buiten de geijkte gebieden waar partijen zoals ASR en Bouwinvest wat minder investeren, dan zal je toch wel zien dat er particuliere investeerders zijn die daar in investeren. Als wij complexen verkopen, dan zit dit ook regelmatig in de middenhuur, dit gaat vaak naar een particuliere investeerder (die zijn er in verschillende mate en vormen).

1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

De Nederlandse woningmarkt wordt ook wel gekenmerkt door over het algemeen een beperkte doorstroming. Vanuit de sociale huur zijn er veel huishoudens die eigenlijk zouden moeten doorstromen naar de middenhuur. Vanuit de middenhuur gaat dat probleem natuurlijk ook ontstaan dat mensen die eigenlijk een te hoog inkomen hebben ook weer zouden moeten doorstromen. Tegelijkertijd hebben we natuurlijk een groot tekort en staat de betaalbaarheid onder druk. Ik snap wel dat het weinig gebeurt, maar daar zit wel een belangrijke oplossing. Het vervelende verhaal is dat het treintje

wel goed moet kunnen lopen. Enerzijds is het het vergroten van de aanbodmarkt, maar de doorstroming is ook wel heel evident.

Heb je ideeën hoe de doorstroming verder op gang te krijgen? Wat zou hiervoor moeten gebeuren?

Het belangrijkste is denk ik het creëren van meer aanbod, zodat mensen ook daadwerkelijk de keuze hebben om door te kunnen stromen. Meer woningen is belangrijk, maar daarnaast gaat het ook om kwaliteit. Als je in een sociale huurwoning woont van 120 m² en de enige middenhuur die vrijkomt is 50 m², dan word je natuurlijk niet verleid. Het gaat ook om locatie, oppervlakte en alles wat daarbij komt kijken: het is kwantiteit en kwaliteit.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

We noemen het een woningmarkt, maar het is eigenlijk al heel lang geen markt in de zin van dat er marktwerking is. Volgens mij is het een beetje sinds de Tweede Wereldoorlog dat de overheid grootschalig aan het ingrijpen is. Enerzijds het bevorderen van het eigen woning bezit en daarnaast woningbouwcorporaties die sociale huurwoningen bevorderen. Wat je de laatste jaren ziet is dat er wel echt overgereguleerd wordt. Ieder jaar wordt er weer iets nieuws bedacht lijkt het wel. Nu met de nieuwe minister Hugo de Jonge, die gaat helemaal los met de regulering. Aan de ene kant snap ik dat enige vorm van regulering goed is, maar ik vraag me vooral af in hoeverre dat bijdraagt aan de oplossing van het probleem. Het wordt eigenlijk alleen maar complexer en alle goed bedoelde regulering heeft ook een andere keerzijde, daar wordt soms wel aan voorbij gegaan. Het is voor mij betreft niet altijd goed. We moeten uitijken dat het niet te ver gaat.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingsselsel een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Het woningwaarderingsselsel is natuurlijk ooit gemaakt voor sociale huurwoningen, voor gereguleerd bezit van woningbouwcorporaties. Het is in de essentie vooral daarvoor bedoeld. Als je het systeem ook wilt hanteren voor wat nu de vrije sector is en wat middenhuur is, dan is het daarvoor niet helemaal geschikt. Het gaat toch wel voorbij aan een bredere vorm van woonkwaliteit. Het woningwaarderingsselsel gaat bij wijze van spreken over de breedte van je aanrechtblad. Een woning gaat veel verder dan dat. Ik denk dat het tekort schiet om alleen op basis daarvan de huurprijs te baseren. Ook wanneer je het hebt over bijvoorbeeld de aanvullende verduurzamingsmaatregelen die vaak worden getroffen. Dit zit wel enigszins in de

punten verdisconteerd, maar ik denk onvoldoende. Zo zijn er denk ik wel meer aspecten te noemen die niet volledig gedekt worden door het woningwaarderingssysteem. Wat ik vanuit het ministerie van BZK begrijp is dat zij dit systeem willen hanteren vanwege de snelheid en dat het er nu al ligt. Ik snap het wel, maar het is suboptimaal. Dat er nu wordt gekeken naar toch iets van een opslagpercentage voor met name de schaarstegebieden, dat zou wel een soort van tussenoplossing zijn. In de essentie is het natuurlijk niet daarvoor gemaakt.

De schaarstegebieden zit voor een deel al in de WOZ-waarde verdisconteerd. Er wordt nu nagedacht over een extra opslag anders is er de kans aanwezig dat niemand meer in de G5 steden gaat investeren. Het woningwaarderingssysteem dient te worden gemoderniseerd.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingssysteem. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

Ik denk dat het iedere keer complexer wordt. We houden natuurlijk de regulering bij, maar het is inmiddels wel een oerwoud aan maatregelen en regulering, waarbij het toch iedere keer de boel weer ingewikkelder maakt.

Bouwinvest wordt wel geraakt door de invoering van de WOZ-CAP, maar dat is relatief beperkt. We hebben relatief weinig klein bezit. Met name de kleine woningen worden geraakt door deze maatregel. Natuurlijk worden we wel geraakt, maar dat is relatief beperkt.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) of het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-) zijn gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen. Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat deze het gewenste effect hebben? Leidt één van de 2 genoemde scenario's tot een mogelijke aanpassing uw exploitatieportefeuille (indien van toepassing)?

We zitten ook bij twee botsproeven die gaande zijn bij het BZK, in Utrecht en Zwolle. De huurmarkt wordt verder gereguleerd. We zagen dit al enigszins aankomen. Zo was de huurprijsstijging gemaximaliseerd. Nogmaals, ik denk dat enige vorm van regulering prima is, ik heb alleen niet het idee dat ze volledig begrijpen wat de impact is van deze mogelijke regulering. Je hebt enerzijds de bestaande portefeuille anderzijds wordt de nieuwbouw toch wel geraakt. De vrije sector is toch vaak de post waarmee je het project kunt rondrekenen. Als straks bijna niks meer in die vrije sector valt, dan wordt het steeds moeilijker. Als er dan ook nog regulering bijkomt over huurprijsstijging en maximale aanvangshuren en noem het maar op, dan wordt het steeds moeilijker om het rond te rekenen. Wat we nu al merken bij nieuwbouwprojecten is dat onder andere door gestegen bouwkosten het eigenlijk al lastig is

om een project rond te rekenen. Als die regulering daar overheen komt wordt het alleen maar moeilijker.

Wat de impact is op onze portefeuille is lokaal verschillend. Je ziet toch wel dat in Utrecht in het worst case scenario de huren moeten dalen, met ongeveer 8%. Dit betreft het 250 punten scenario inclusief WOZ-CAP zonder opslag. In Zwolle zie je dat de impact wat kleiner is, al is dit afhankelijk van de portefeuille in de gemeente. In Zwolle zitten we veel in Stadshagen met relatief wat grotere woningen. In Utrecht zitten we ook nabij het centrum met ook wat kleiner bezit. Dan zul je zien dat er een verschil in impact is. Ik denk dat in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam de impact ook hoog zal zijn. In het algemeen zullen de institutionele partijen minder hard geraakt worden dan de particuliere beleggers. Dit is ook wel het doel van BZK, vooral de excessen op de huurmarkt tegengaan, zoals de 30 m2 voor €1.500,- woningen. Het probleem is dat ze de hele markt gaan raken en niet helemaal doorhebben wat de impact ervan is.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

Het is wel goed dat een gemeente zelf kan beslissen hoe hoog ze de grens leggen en welke gebieden wel of niet. Uiteindelijk gaat het om het aanpakken van bepaalde problemen op de woningmarkt. Deze problemen spelen zich niet overal af. Ik denk dat je de regulering die nu voor de middenhuur geldt, misschien ook lokaal zou moeten maken. Het zijn met name de woningen in de centra van de steden en dan met name de appartementen kleiner dan 60 m2. De opkoopbescherming is wel een goede maatregel. De excessen die er op de woningmarkt qua huur zijn, dit zijn met name woningen die de laatste jaren zijn aangekocht door particuliere investeerders. Deze investeerders hebben relatief hoog iets moeten inkopen en willen een bepaald rendement halen en vragen dus ook een hoge huur. Ik denk dat het eigenlijk wel een goede maatregel is om ook de starters en kopers weer een kans te geven.

2.6 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingstelsel) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijk je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Er zijn diverse instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen waarvoor deze zijn bedoeld. Voorbeelden van instrumenten zijn de huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken.

In hoeverre er 'overruling' plaats zal vinden, dit is een van de vragen die nog speelt bij de botsproeven van Utrecht en Zwolle. Utrecht heeft strenger beleid nu lokaal dan in principe nu het idee is voor landelijk op sommige vlakken. Hoe gaan we hiermee om? Dit wordt nu door juristen van BZK uitgezocht. Dit is niet wenselijk. Als je iets acquireert maak je afspraken met bijvoorbeeld de gemeente Utrecht voor een bepaalde periode. Als er straks landelijk beleid komt, die daarvan afwijkt, hoe moet je daar dan mee omgaan?

2.7 Wat ziet u als best inzetbaar middel vanuit de overheid voor het vergroten van het aantal woningen bestemd voor middenhuur?

Het zou helpen, dat er ook passende grondprijzen worden gehanteerd. In een eerste sessie werd er ook iets van een investeringssubsidie opgenomen in de dia's van BZK maar er werd gelijk gezegd dat er geen euro beschikbaar was. Capital Value heeft iets gepubliceerd over een verlaging van de BTW voor nieuwbouw, dat zou wel helpen. Je kunt op meerdere fronten iets doen als overheid om wel die 'nieuwbouwmotor' op gang te helpen. Of bijvoorbeeld door middel van subsidies op verduurzaming. Ik denk dat alle overheden, zowel Rijk, Provincie als gemeenten daar wel iets in kan betekenen.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Er ligt een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' waarbij een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wordt geïntroduceerd voor alle partijen betrokken in de keten(verhuurders, beheerders, verhuurbemiddelaars). Ook wordt voor gemeenten een verhuurvergunning geïntroduceerd waarmee extra eisen kunnen worden gesteld aan verhuurders – om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

2.8 Hoe kijkt u aan tegen deze maatregelen en op welke manier heeft dit invloed op de organisatie waar u werkzaam bent?

Het zal niet veel impact hebben op Bouwinvest. Dit merk je ook in de discussie tijdens de botsproeven. Ze hebben ook wel door dat de institutionele partijen betrouwbaar zijn en natuurlijk aan alle wettelijke heffingen moeten voldoen. Ik denk dat dit ook weer iets is om de excessen tegen te gaan. In de essentie is het goed, maar ik denk dat de excessen een flinterklein deel van de woningmarkt zijn uiteindelijk, maar daar gaat disproportioneel veel aandacht naar uit. Dat is het probleem van al die regulering, het is een klein deel en daar moet iets aan worden gedaan, maar om dan gelijk landelijk allerlei wetgeving te implementeren is een tweede. Het is ook meer gericht op particulieren.

Vind je dat de IVBN ervoor heeft gezorgd dat institutionele beleggers de afgelopen jaren beter op de kaart hebben gezet?

De lobby vanuit de IVBN heeft ervoor gezorgd dat de institutionele beleggers iets beter op de kaart zijn gezet, maar het blijft wel dat als je investeert in vastgoed, dan blijf je een slechte naam hebben. Dit is misschien niet bij alle partijen, mensen of stakeholders, maar over het algemeen is de tendens wel dat het snel om huisjesmelkers gaat. Ook als je kijkt hoe de politiek vaak redeneert, dan is het ook een beetje gericht op het paaien van de kiezers. Dan hebben we toch wel vaak een slechte naam en dat is jammer. Toch denk ik dat we ons best doen om te benadrukken dat er onderscheid is tussen type investeerders.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

3.1 Op welke manieren is uw organisatie momenteel actief in het middensegment?

De focus bij nieuwe acquisities is dat minimaal 60% in de middenhuur valt. We hebben drie pijlers binnen ons fonds: betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Bij betaalbaarheid gaat het om het toevoegen van nieuwe middenhuurwoningen, daarnaast hebben we al een aantal jaar een matige huurstijging. We proberen de betaalbaarheid op complexniveau te verhogen met allerlei maatregelen. Nu de energielasten zo hoog zijn proberen we hierop huurders tegemoet te komen.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Wij hebben relatief weinig gereguleerd bezit. Dat de mogelijke huurverhoging wat lager is, daar worden we eigenlijk niet echt door geraakt. Bij de middenhuur hebben we al zelf een jaar of 4 a 5 dat we ongeveer een dergelijk percentage hanteren of minder zelfs. We worden daarom niet echt geraakt omdat het al onze strategie was om een gematigde huurverhoging te hanteren.

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.3 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Dat lijkt me goed. Het zou een goed idee zijn, waarbij je het met name moet zoeken in hoe je de nieuwbouw hierin kunt stimuleren. Wij hebben als Bouwinvest tot op zekere hoogte niet echt een subsidie nodig. Als je kijkt naar de stijging van de bouwkosten of de grondwaarde, daar zou je misschien als overheid wel iets in kunnen betekenen, bijvoorbeeld middels een subsidie.

Een soort van huursubsidie doortrekken voor de middenhuur lijkt me op zich wel een goed idee. Ik ben ook wel van mening dat je eerder de huurder zou moeten subsidiëren en niet zo zeer de woning. Dus meer een subject in plaats van een object. Dit zie je ook in de sociale huur, hier wonen ook wel mensen die het eigenlijk niet nodig hebben en die worden toch indirect gesubsidieerd. Ik denk dat het wel goed is met name voor de wat lagere middeninkomens, die bijvoorbeeld een huur van €750,- tot €900,- kunnen betalen. Ik denk dat daar relatief weinig aanbod voor is – wellicht zou je deze groep op enige maat kunnen subsidiëren, dat lijkt me wel een goed idee.

3.4 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Waar we al langere tijd mee bezig zijn, is dat we breder kijken dan enkel de huur. Zo heb je bij appartementencomplexen te maken met servicekosten. We kijken actief hoe we die kunnen verlagen, bijvoorbeeld door het leggen van zonnepanelen die worden aangesloten op de algemene ruimten. Daarnaast hebben we bijvoorbeeld bij een complex in Utrecht een batterij erop aangesloten, zodat de elektriciteit die wordt opgewekt hierin wordt opgeslagen waardoor

je geen elektriciteit hoeft in te kopen. Op dat niveau, maar doorredeneerde kun je ook kijken naar de kosten voor mobiliteit en alle andere kosten die een huurder maakt waar je in ieder geval als verhuurder ook invloed op uit kunt uitoefenen. De energielasten is een heel belangrijk component tegenwoordig. We proberen vooral daarin te kijken hoe we die kunnen verlagen en de huurder hierin meekrijgen. Uiteindelijk kun je heel veel maatregelen implementeren maar het gaat ook om hoe de huurder ermee omgaat, met de woning.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

Strategie en beleid

4.1 Wat is het beleid t.a.v. de locatie en ligging van investeringen (Utrecht in het bijzonder)?

De randstad is het focusgebied en die kun je doortrekken naar de Brabantse steden (Arnhem, Nijmegen en Zwolle valt daar ook binnen).

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.2 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

De bouwkostenstijging is echt wel een heel groot probleem inmiddels. Ook de tenders die we hebben gewonnen worden heel uitdagend, alleen al op het vlak van de bouwkosten. An sich de concurrentie is natuurlijk heel erg hoog. Er zijn heel veel nieuwe toetreders. Samen met de bouwkosten, gaat het natuurlijk ook gewoon om de stijging van überhaupt alle kosten en de leegwaardes en alles wat erbij komt kijken. De aankoopkosten schieten omhoog en als de huurkosten dan worden gecapt, dan wordt het natuurlijk steeds moeilijker om je rendement te maken. Dit zijn tegenwoordig de belangrijkste uitdagingen.

4.3 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Theoretisch gezien zou het haalbaar moeten zijn. Uiteindelijk is ieder project specifiek en als je dit percentage op een klein niveau zou moeten halen, dan denk ik wel dat er de nodige uitdagingen zijn. In principe zou het moeten kunnen.

4.4 Wat zijn naar uw inzicht de grootste problemen bij het toevoegen naar woningen in het middensegment?

Er wordt te weinig gebouwd in Nederland. Als je het hebt over concurrentie, dan zie je steeds vaker dat partijen zelf gaan investeren, zoals BPD die een eigen fonds start en AM die daarmee aan de slag gaat. Je ziet een soort van 'brancheervaging', ontwikkelaars die ook

zelf gaan investeren. Ook zie je internationale partijen die op de markt komen. Je kunt dit onder concurrentie scharen.

4.5 Op wat voor manier heeft aanvullende regulering consequenties voor investeringen, bijvoorbeeld locatie en bereidheid tot investeren (regio Utrecht in het bijzonder)? En geldt dit voor aankopen en/of verkopen? Kan dit leiden tot een aanpassing in de strategie, bijvoorbeeld investeren buiten de randstad?

Jazeker, de nieuwe regulering heeft zeker een grote impact. Het is nog te vroeg om te zeggen wat de impact is op locaties van investeringen. Ik denk wel dat we de laatste jaren steeds meer kijken naar de gemeente rondom de grote steden ook vanwege de gestegen kosten. Hier is ook gewoon een groot woningtekort. Stel dat de regulering wordt geïmplementeerd zonder een bepaald opslagpercentage op de huur in de grote steden, dan vraag ik me serieus af of het haalbaar is om ooit nog iets in Amsterdam of Utrecht of Den Haag of Rotterdam aan te kopen. Nu kunnen we nog wel alles inprijzen, maar stelt dat het straks wordt geïmplementeerd dan is het misschien wel net zo evident als de bouwkosten en andere zaken.

Denk je dat er een risico bestaat dat grote projecten met een lange looptijd (3 a 4 jaar) minder snel van de grond komen?

Ja, dat denk ik wel. De partijen waar wij mee werken willen zekerheid. Je gaat toch rekening houden met wat er nu boven de markt hangt. Er wordt dan vaak het 'worst-case' scenario in geprijsd, wat ervoor zorgt dat een project er minder of niet haalbaar van wordt. Je zult zien dat daar wel vertraging gaat komen. Met name de grotere projecten met een langere looptijd, dat is zeker een aanzienlijk risico.

We proberen bij Bouwinvest nog wel een goede mix te vinden tussen beleggen in de steden en erbuiten. Zo hebben we de laatste jaren best veel aangekocht in Rotterdam en Den Haag. De steden zijn nog steeds wel een focus van Bouwinvest. In de steden zijn het vaak appartementen. Je probeert ook een goede mix te vinden in eengezinswoningen en betaalbaar, die zie je vaak rondom de grote steden of andere gebieden.

4.6 Hoe kijkt u aan tegen het certificeren van het biedproces (biedlogboek) voor extra transparantie in het koopproces?

Ik denk dat het met name is voor de particuliere markt. Ik denk dat meer transparantie wel goed is. Het helpt bij de schijn tegen te voorkomen. Wat je ziet bij grote langlopende gebiedsontwikkelingen, is dat gronddeals best wel schimmig zijn. Het Merwedekanaal in Utrecht, daar werd de grond van de ene aan de andere partij verkocht – zonder je precies weet wat er gebeurt. Ik weet dat wij middels Stivad aan transparantie werken, tot op zekere hoogte. Ik denk dat het goed is voor de markt.

Interview 10 – Kadaster

Woningmarktexpert Kadaster

24 juni 2022: 11.00 - 11.45 uur

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

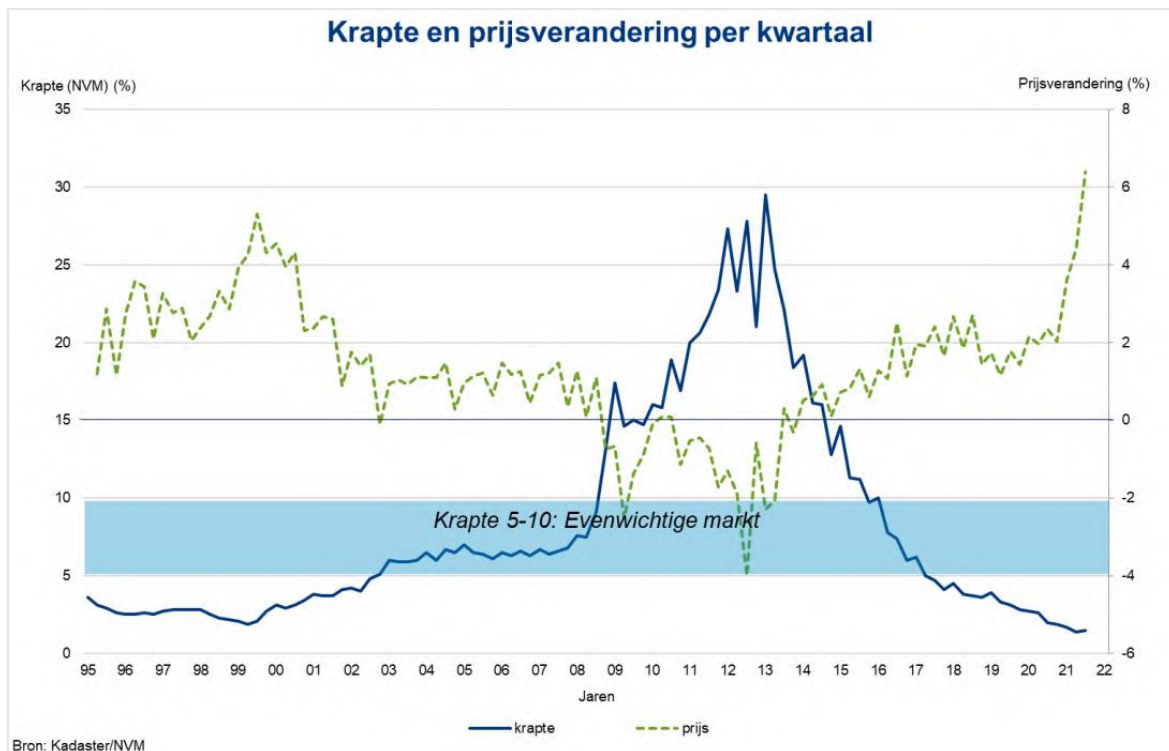
1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Het woningtekort speelt breder dan enkel het tekort aan middenhuurwoningen. Het speelt ook regionaal op sommige plekken en ook qua type op sommige plekken. Het woningtekort is vrij complex. Vandaag is er een rapport verschenen vanuit de Rekenkamer, een nogal kritisch rapport. Wanneer ik dit lees, dan staat hier in wat ik zelf ook vaak denk, dat het woningtekort, dus ook hoeveel woningen erbij moeten komen, een 'modelmatig gebeuren' is. We tellen dit tekort niet. We zien nu dat de markt iets ruimer wordt. Mensen zetten langzaam hun woning te koop op de koopmarkt. Je ziet daarmee meer borden in de straat hangen met 'ik ben te koop'. Dan wordt de markt wat ruimer. Alleen dat al, de verhouding tussen hoeveel mensen hun woning eerst te koop zetten, voordat ze kopen. We komen van een periode af, waarvan mensen eerst kopen en dan hun woning te koop zetten. In een hele krappe markt kun je geen woning vinden op de koopwoningmarkt. Alleen dat begrip 'ruimte' en 'krapte' heeft al invloed op de berekening of er een woningtekort is. We hebben lange wachttijden in de huur. Het wordt allemaal berekend. Ook de Rekenkamer zegt dat het wel een hele modelmatige benadering is. We roepen met zijn allen dat er 100.000 woningen bij moeten komen, maar dat kan wel iets genuanceerder. Ik denk zeker dat we een woningtekort hebben. Vooral in de middenhuur, dit zie je vooral in de steden waar veel vraag is naar middenhuur. Anders gezegd, men wil het liefste in een woning met een lage huur. Wanneer je kijkt naar de inkomens en je wilt dit passend houden, dan ben je toch geneigd dat er in de stedelijke omgevingen een tekort is aan middenhuur.

De krapte wordt rap ruimer. We krijgen op de koopwoningmarkt meer keuzemogelijkheden. Dit heeft te maken met de hypotheekrentestijging. Wanneer je naar de woningmarkt kijkt, het deel koopwoningmarkt, dan zie je dat de krapte omslaat naar ruimte. Dit cijfer krijgen we één keer per kwartaal. Ik verwacht dat het (10 juli 2022) een veel ruimere markt geworden is, omdat er meer woningen te koop staan.



Bron: (Kadaster, 2021).

- 1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Bij wet zijn de institutionele beleggers verantwoordelijk voor de categorie middenhuur. Historisch gezien zijn institutionele beleggers ook de bouwers. De categorie 'buy-to-let' waar vaak over wordt gesproken, die bouwen eigenlijk nooit. Mensen hierin kopen nog wel eens een nieuwbouwwoning, maar nemen niet het initiatief om te bouwen. We hadden vroeger ook de corporaties die ook in deze sector aan het bouwen waren, maar die mogen dat niet meer in de Woningwet. Zij mogen alleen de goedkope sociale huurwoningen bouwen.

Denkt u dat er een rol is weggelegd voor woningbouwcorporaties richting de toekomst, om meer vastgoed toe te voegen in het middenhuursegment?

Ik ben heel erg dicht betrokken geweest bij de discussies die er toen waren. Zij deden dit vroeger wel. Zij gingen dan mooie huurwoningen bouwen, maar toch een sociale huur vragen. Zij gingen dan niet €1.200,- huur vragen, maar een liberalisatiegrens huur vragen. Dit omdat ze ook zagen dat er een tekort was aan sociale huurwoningen. We noemden dit toen 'concurrentievervalsing'. Daarom hebben we DAEB en niet-DAEB gekregen. Je moet daarom wel erg goed opletten dat de sector van institutionele beleggers een eerlijk speelveld hebben. Ik ben wel voorstander van woningbouwcorporaties. Als woningbouwcorporaties actief worden in de duurdere huur/middenhuur, dan moeten zij ook dezelfde huur vragen voor de kwaliteit die institutionele beleggers ook zouden vragen. Ik zeg het heel voorzichtig, maar volgens mij is dat wel een gevaar als je corporaties daar weer toestemming voor geeft. Dat ze geneigd zijn om toch minder huur te vragen.

Ik weet dat Woonstad (Rotterdam) in de prestatieafspraken voor elkaar heeft gekregen dat zij een paar jaar gelden middenhuurwoningen/dure huurwoningen mochten bouwen. Maar zij gaven aan dat er een tekort was aan sociale huurwoningen. Er is toen afgesproken dat zij toch sociaal mochten verhuren en de huur laag mochten houden en bij verhuizing was in de prestatieafspraken afgesproken dat zij middenhuur moesten gaan vragen. Dan moesten zij aan huurharmonisatie doen. De eerste huur mag je dat gunnen, maar de volgende huurder niet. Dit was om de druk op de sociale huurmarkt te verlichten. De éne huurder kreeg op dat moment korting en Woonstad kreeg op dat moment een uitbreiding van zijn sociale huurvoorraad. Ik weet ook dat er werd gezegd dat als er een nieuwe Gemeenteraad komt, dan gaan we weer opnieuw afspraken maken. We hopen dat het een linkse Gemeenteraad is, misschien kunnen we dan die woningen wel tot de sociale voorraad houden. Je ziet dat er op allerlei manieren door de corporaties wordt gezocht naar hoe kan ik zelf mijn sociale huurwoningvoorraad uitbreiden. Zij mogen geen huur bouwen. Dit doen zij dan door zo een manier om eerst te bouwen, alsof het sociale huur is. Zij vinden het ook niet erg om de huur te verhogen, want dan gebruiken zij de middenhuur als inkomstenbron om de sociale huur te bekostigen natuurlijk.

Past die kwaliteit van zo een woning bij de huur die in de toekomst gevraagd wordt?

Dat is dan de vraag. Gaan ze dan het middenhuurniveau vragen die past bij de kwaliteit? Historisch gezien zag je dat ze daar niet zo heel goed in zijn.

- 1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Ik denk dat als je middenhuur gaat realiseren en toevoegt aan een woningvoorraad, dat er wel kans is op doorstroming. Je kunt dan wel doorstroming krijgen, want dat is andere middenhuur dan 'buy-to-let'. De middenhuur van institutionele beleggers zijn van andere kwaliteit dan veel 'buy-to-let' beleggers vragen.

Het is in mijn optiek pas sinds een jaar - anderhalf jaar dat de overheid ook daadwerkelijk goed onderscheid maakt in de rapportages tussen institutionele beleggers en 'buy-to-let' beleggers, waar dit voorheen op één hoop werd geveegd. In het programma Betaalbaar Wonen zie je dat onderscheid wat meer naar voren komen.

Ja, dat komt omdat het deels een data gebeuren is. We kunnen bij het Kadaster het onderscheid maken tussen institutionele beleggers en 'buy-to-let' beleggers, maar hiertoe krijgen we geen opdracht om dat te doen. We hebben geen geld om dit te doen, maar kunnen het wel. Uit een rapport blijkt dat institutionele beleggers de beste energielabels hebben van kantoorgebouwen. Wanneer je dit doortrekt naar de huur, dan denk ik dat bij institutionele beleggers de prijs-kwaliteitsverhouding hartstikke goed zit. En dat er ook mensen zijn die dat willen en kunnen betalen.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

We zitten in een soort discussie hierover. Het woningwaarderingssysteem is in het leven geroepen om mensen met een kleine beurs te beschermen tegen te hoge huren. Boven de liberalisatiegrens ben je vrij. Of dat nu met een puntensysteem moet, dat hoeft van mij niet. Maar ergens moet je de onderkant van de markt zien te beschermen. De mensen met een lager inkomen moet je kunnen beschermen tegen te hoge huren. Nu is er dus de discussie als regulering om die grens te verhogen. We gaan gewoon door met puntentellen, dus ook een woning van €1.250,- heeft punten. Wat je dan doet en daarom ben ik daar persoonlijk een beetje huiverig voor, is dat je eigenlijk marktwerking beperkt. Als je het reguleert, dan bepaalt de overheid wat de huurinkomsten zijn. Bij deze kwaliteit kun je deze huur vragen. Als je afhankelijk bent van partijen die niet onder een wet of regeling vallen zoals corporaties, dan krijg je een soort kortsluiting. Dan heb je marktwerking die vraagt om woningen te bouwen, maar wij bepalen wel wat je aan huur aan inkomsten kunt krijgen. Volgens mij is dat niet de ideale match. Dat gaat volgens mij niet helemaal goed. Tegelijkertijd als je mensen wilt hebben met een middeninkomen en je ziet dat er een enorm tekort is in deze markt, waardoor de huren flink omhoog gaan, de marktwerking wil zeggen ik zoek wel uit wat die maximale huur is die ik kan vragen, dan gaan de huren te hard stijgen. Ik vind het heel lastig, wat je hierin moet doen. Je wilt die mensen helpen aan een woning, tegelijkertijd wil je niet mensen bedrijven in het direct in hun inkomsten beïnvloeden. Wanneer ik eerlijk ben, heb ik er niet de oplossing helemaal voor, als je niet ingrijpt in het huurniveau (met de punten), dan moet je ingrijpen op een andere manier. Bijvoorbeeld je mag alleen woningen bouwen van een bepaalde kwaliteit. Je kunt ook bijvoorbeeld zeggen, je mag alleen maar kleinere woningen bouwen in de stad, waardoor vanzelf de huur lager blijft. Of je kunt zeggen (volgens mij doet Den Haag dat), we voeren woonvergunningen in op het gebied van inkomens. Bijvoorbeeld je mag niet aan iemand een woning verhuren van €1.250,- als hij een inkomen heeft over een bepaald bedrag.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingssysteem een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Ik denk dat het puntensysteem consequent gemoderniseerd moet worden. Dit moet constant worden bekeken. Dat is al een hele tijd niet meer gebeurd. Nu is dat voor het eerst, dat ze iets doen met de WOZ-waarde. Een tijdje terug was er heel veel kritiek dat de WOZ-waarde op dezelfde manier erin bleef zitten, waardoor alle punten tot recordhoogtes stegen.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingssysteem. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

Ik denk dat het een goede maatregel is, het haalt de excessen uit de markt. De institutionele belegger wordt steeds meer verantwoordelijk gehouden voor de woonomgeving. Dat zijn allemaal maatregelen, daarvan kun je zeggen, dan blijft mijn investering op peil qua waarde, maar het zijn wel dingen die erbij komen.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

Hoe kijk je aan tegen de verhuurdersheffing?

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) is één van de gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen, net als het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-).

Wat vindt u van deze scenario's en denkt u dat dit het gewenste effect heeft?

Ik denk dat minister Hugo de Jonge, die was hiervoor minister van wonen om aan te geven hoe hij tegen deze markt aankijkt. Hij is nu minister van volkshuisvesting geworden. Hij is niet meer bezig met waar wil je wonen en hoe kun je gelukkig wonen. Begin deze eeuw is de slag gemaakt van volkshuisvesting naar wonen en stonden de woonvoorkeuren centraal. Dat is nu losgelaten. Deze minister zegt, leuk die woonvoorkeuren, maar we hebben gewoon te weinig woningen en ik moet ervoor zorgen dat iedereen een dak boven het hoofd heeft en ik ga het volk weer huisvesten. Hij is van het reguleren. Ik denk dat de minister het helemaal niet erg vindt op 90% van de markt te gaan reguleren.

Wat je ziet is dat mensen er wel heel lang over doen om de stap te zetten om bijvoorbeeld uit hun geliefde Utrecht naar Nieuwegein te verhuizen. En in Nieuwegein is er gewoon een sneltram, dus je bent zo in Utrecht. Maar het is een enorme stap. Ook in de koopsector hebben mensen er heel veel voor over om in die stad te wonen. Het scheelt honderden euro's als mensen iets verder weg kijken. Mensen houden van de stad, met name de jongeren. Je kunt koffie om de hoek drinken. Het kost wel wat meer, maar ze willen dat behouden. Je ziet wel dat wanneer ze kinderen krijgen en dan heb ik het over jongere mensen rond de 30 jaar, dan willen ze hun kind wel een tuintje gunnen. Dit zijn mensen die middenhuur en hoge huur kunnen betalen en keuzevrijheid hebben. Deze mensen kunnen kiezen waar ze wonen. We hebben het niet over mensen die niet kunnen kiezen. Als je voldoende geld verdient om €1.200,- tot €1.500,- huur te betalen, dan kun je kiezen. Dan kan je ook kiezen om €1.000,- ergens anders te betalen en een OV-abonnement te hebben om naar je werk te gaan in bijvoorbeeld Amsterdam. We hebben een rapport geschreven over de 'trek uit de stad', hierin staat dat de mensen die in de stad wonen niet heel ver verhuizen, zoals vanuit Utrecht naar Nieuwegein of andere plaatsen in de buurt. Je ziet dat de mensen die verhuizen, naar iets dichtbij bij de stad verhuizen. Die gebieden hebben heel veel aantrekkingskracht. Dus als je institutionele belegger bent, dan kan je in Amsterdam bouwen maar ook daar net buiten bouwen want daar is ook veel vraag. Binnenstedelijk is ook wel een opgave. In Rotterdam worden hoge torens gebouwd en alles is vol.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5 Bent u van mening dat de regulering van de huursector landelijk (bijvoorbeeld woningwaarderingssysteem) dient plaats te vinden of juist lokaal vanuit gemeenten? En hoe kijkt je aan tegen mogelijke landelijke 'overruling' van gemeentelijk beleid?

Ik ben niet voor een landelijke invoering. Dat komt omdat als je naar het woningtekort kijkt: Deze week (20 juni 2022) heeft op Atlas (intranet) van gemeentes een 'druk op de woningmarkt' uitgegeven. Hierin zie je dat de druk op de markt niet overal hetzelfde is. Volgens mij moet je dit soort maatregelen ook regionaal invoeren. Je moet het deels aan de gemeentes overlaten. Zoals nu ook de opkoopbescherming ook gemeentelijk wordt ingevoerd. Ik denk dat het op die manier moet worden gedaan.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

3.1 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

Ik vermoed dat hier ook regulering op komt. Ik denk dat politieke partijen het niet aandurven om richting de toekomst inflatie plus 1% te houden. Ik vermoed dat er wel huurstijging mag worden gevraagd, maar dat de inflatie er niet uit wordt gehaald. De rekening wordt neergelegd bij de institutionele belegger. Daarmee raak je het rendement van de institutionele belegger. Laten we hopen dat de enorme inflatie één jaar is, dat we nu even een drempeltje hoger gingen en daarna vrolijk verder op 2% inflatie. Dat bedoel ik tussen eenmalig en meerdere keren, dat het permanent effect heeft. Je moet analyseren en kijken of je de eenmalige 9% inflatie niet goed weet te maken. Daar zullen allemaal effecten van zijn. Nu zijn institutionele beleggers vanuit oudsher in de woningmarkt, ook 10 en 20 jaar geleden en toen was er ook hoge inflatie. Blijkbaar blijven de rendementen voldoende aantrekkelijk om te investeren in nieuwbouw, ook omdat er op een gegeven moment kan worden uitgepand wat wordt meegenomen in de berekening. Ik denk zelf dat de reguleringen deels waar de sector, de institutionele belegger voor staat – dat dat een beetje wordt doodgeslagen. De institutionele belegger is van de marktwerking, daar kun je van vinden wat je wilt, maar regulering knabbelt aan de vrijheid van institutionele beleggers. Op een gegeven moment wordt er zoveel geknabbeld, dat het niet meer te doen valt voor de institutionele beleggers, het is een soort galg.

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Ik denk dat als het puntensysteem omhoog gaat, dan hoort daar ook subsidie bij lijkt mij. De groep die dan kan huren, wordt groter. Ik neem aan dat wanneer je de punten verhoogt naar €1.250,- dat ook inkomensgrenzen omhoog gaan, dat woonquotes worden bekeken en dat

men huurtoeslag kan krijgen. Ik vind dat dezelfde kant van de medaille. Alleen dan heeft zo een maatregel nut. Eigenlijk wordt het een sociale huurwoning.

3.3 Hoe zou de betaalbaarheid van dit segment kunnen worden verbeterd?

Amsterdam heeft een waanzinnige aantrekkingskracht voor huishoudens. Vooral omdat daar zoveel werkgelegenheid zit, zeker voor hoogopgeleiden, is dat een aantrekkelijke stad om te wonen. Utrecht is ook dichtbij Amsterdam. Amsterdam is echt de enorme magneet. Utrecht heeft goede verbindingen met Amsterdam. Rotterdam is een hele andere stad, heeft ook wel wat hoogwaardige arbeid, maar ook banen in de haven dus dat trekt ander publiek. Je moet je ook afvragen: is het aantrekkelijk voor eigenaar-bewoners of is het aantrekkelijk voor huurders die middenhuur en hoge huren kunnen betalen. Bij die middenhuur denk ik dat dat ouderen zijn, die bij wijze van spreken hun koopwoning hebben verkocht. Dat zie ik ook steeds meer, nog wel weinig. In de huurklasse zit ook een groepje expats, die komen ook terecht in Eindhoven. Het blijft een aantrekkelijke markt voor hen. Daar heeft Utrecht wel gelijk in. We hebben gewoon een woningtekort, dat is het grote voordeel. Op een gegeven moment zie dat de reguleringen ervoor zorgen dat het betaalbaar blijft. Je hebt alleen maar last van die reguleringen als je ziet dat het jou raakt. Als het reguleringen zijn die institutionele beleggers al toepassen, maar institutionele beleggers voelen dat het verder gaat dan het beleid dat al wordt toegepast.

Bij de 'buy-to-let' markt die goedkope koopwoningen opkopen, die weten dondersgoed hoe de puntentelling in elkaar zit. Die renoveren de woning zodanig dat ze de maximale punten eruit kunnen slepen. Het voorbeeld dat het aanrechtblad langer moet zijn dan 2 meter, want dan heb je meer punten. In zo een woning is dus geen aanrechtblad van 1,99 meter meer te vinden. Dan is het niet meer de markt die de huur van de woning bepaalt of de kwaliteit van de woning, maar het puntensysteem.

4. Beleggingsmarkt (specifiek voor corporaties en institutionele beleggers)

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.1 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

Wat je vaak ziet, is dat als er een soort regulering komt, dan heb je twee type reguleringen. Je hebt er één die een eenmalig effect heeft. En je hebt een regulering die zo erin hakt dat het een structureel effect heeft. Ik denk dat als je ingrijpt en het puntensysteem hoger zet, dat dat niet eenmalig is, maar dat is bijna een permanent effect. Dingen als PFAS en stikstof ed. dat zijn ook hele vervelende dingen, maar daar kun je op anticiperen. Dat lost op een gegeven moment zichzelf weer op denk ik. Dan heb je een dip in de investeringen die institutionele beleggers doen. Ik denk dat dat eerder het geval is. Dat zijn problemen die je moet overwinnen. Je kunt als institutionele belegger op een gegeven moment ook denken, het is me te veel ik ga in andere dingen beleggen. Dat staat institutionele beleggers vrij, waarom zou je in woningen beleggen? Op een gegeven moment kun je iets anders kiezen wat ook rendeert.

Ik neem aan dat beleidsmakers hier ook oog voor hebben. Je moet bedenken waarom institutionele beleggers in woningen investeren. Woningen is een mooie belegging, het rendeert goed, je krijgt goede huuropbrengsten, zekerheid van inkomsten.

4.2 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Ik heb aan mijn collega gevraagd om een landkaartje '30% sociale huur in Nederland' te maken voor alle gemeenten om te zien welke gemeenten hieraan voldoet. Toen kreeg ik een heel rood kaartje van Nederland terug, behalve de stad Groningen en Rotterdam, deze steden waren groen gekleurd en zaten boven de 30% sociale huur. Verder zit heel Nederland onder de 30% sociale huur in de voorraad. Waarom zou je in Laren 30% goedkope huur hebben? Natuurlijk moet daar ook sociale huur zijn, maar vanuit oudsher is daar de gemiddelde woningprijs boven de miljoen. Ik denk echt dat je dit regionaal moet bezien. Ook wat betreft de 40% middenhuur, een landelijke norm vind ik niet juist. Ik snap wel dat de minister vaart wil maken en dat kun je alleen maar maken door rigoureus iets te roepen, want iedereen heeft het er wel over. De soep zal niet zo heet gegeten worden als dat hij wordt opgediend. In Rotterdam bijvoorbeeld wordt al gezegd: Er is een continue grens met zoveel procent sociale huur in de voorraad, of zoveel procent goedkoop of middenhuur bouwen. Dan zegt Rotterdam, dan ga ik de gemeentes om mij heen hier eens even aan houden, zodat de gemeentes om Rotterdam heen toch wat meer in de sociale, goedkope en middenhuur gaan bouwen. Rotterdam doet als gemeente hier al zoveel in, dan wordt het een beetje beter verdeeld in de regio. Je krijgt allemaal nieuwe problemen. Bijvoorbeeld in Lansingerland zeggen ze, als we hieraan moeten voldoen, dan bouwen we hele wijken 'alleen maar goedkoop'. Dat kan ook niet de bedoeling zijn.

Interview 11 – Finance Ideas

Algemeen directeur en senior adviseur institutionele beleggers Finance Ideas

27 juni 2022 :16.00 - 16.37 uur

Algemeen deel woningmarkt en overheidsinterventie (regulering)

1. Vastgoedmarkt

Uit onderzoek blijkt, dat er naar verwachting tot 2024 in Nederland een behoefte is aan ongeveer 100.000 nieuwe middenwoningen. Tot aan 2030 dienen er 900.000 woningen te worden bijgebouwd waarvan 27% sociaal, 39% middelhuis- of koop en 33% overig.

1.1 Hoe kijkt u aan tegen het huidige tekort aan middenhuurwoningen?

Ik denk zeker dat we een tekort hebben. Of het tekort zo groot is als dat het becijferd wordt, daar heb ik wel mijn vraagtekens bij. Er is heel weinig doorstroming op de woningmarkt. Mijn collega Piet Eichholtz heeft een tijdje geleden een [artikel](#) geschreven hierover (Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen), gepubliceerd in het ESB. Mensen worden heel erg gestimuleerd om alleen te wonen, vanuit AOW, vanuit bepaalde toeslagen. Zodra je gaat samenwonen word je eigenlijk financieel gestraft, terwijl het voor de woningmarkt misschien heel prettig zou zijn. Dat tekort is er zeker. Ik vraag me wel af of we het niet nog wat slimmer kunnen organiseren, bijvoorbeeld door andere prikkels in te bouwen, zodat de doorstroming meer op gang komt. Uiteindelijk komt de grootste groei door alleenstaande ouderen, straks de 65 plussers. Daar ontbreekt volgens mij een beetje het geschikte product voor. Deze mensen blijven over het algemeen heel erg wonen waar zij wonen. Dat wil niet zeggen dat die woning geschikt is voor hun straks toenemende zorgbehoefte én of dat een antwoord is op hen potentiële eenzaamheidsgevoel dat gaat ontstaan. De 900.000 woningen waar we nu over praten, kunnen we dat niet slimmer doen? Kun je niet slimmer de woningmarkt organiseren, dat mensen eerder wel gaan samenwonen en we ze daarvoor zelfs belonen in plaats van straffen, dan komt er weer een woning vrij. Als je iets meer geschikte huisvesting voor de alleenstaande ouderen bouwt, die hoeft helemaal niet zo heel groot te wonen, dan laat diegene weer een huis achter waar weer andere mensen in kunnen wonen (gezinnen etc.). Ik zie dat er weinig initiatieven gericht zijn om de woningmarkt te stimuleren door te stromen. Er is heel veel gericht op 'bouwen bouwen bouwen'. Daarvan denk ik, dat gaan we nooit realiseren als je ziet wat we nu doen. Natuurlijk moet je bouwen, maar moet je niet veel slimmer nadenken over hoe je de doorstroming op gang krijgt en welke financiële prikkels bouwen we daar in? Misschien kan dat nog eventueel tegen iets minder kosten. Nu wordt serieus de portemonnee getrokken.

1.2 Bent u van mening dat er extra middenhuurwoningen dienen te worden gerealiseerd en zo ja, op wat voor manier dient dit subsegment te worden vergroot en wie is hiervoor verantwoordelijk?

In de basis is de markt verantwoordelijk voor de middenhuur. Vooralsnog is de middenhuur niet gereguleerd. Op het moment dat dat nu zo is, dan zie ik hier primair geen rol voor

corporaties weggelegd. Een deel van de corporaties nemen die taak wel op zich. Vier jaar geleden was dit helemaal niet zo. Nu zie je uiteindelijk dat meerdere corporaties hier wel initiatieven op zouden willen nemen. In de basis is de markt hiervoor verantwoordelijk. Wie is dan de markt, de gemeente die ervoor moet zorgen dat er posities en plannen zijn, kapitaal was er vooralsnog voldoende dus dat zou in de basis het probleem niet moeten zijn. De overheden moeten ervoor zorgen dat er bouwcapaciteit is. Ik zie het niet als een taak voor corporaties. Corporaties hebben volgens mij een ongelijk grote opgave in hen bezit, met lange wachtlijsten, verduurzaming van hen bezit. Dat lijkt me al een ongelofelijke kluit, laat ze vooral hun energie en middelen daarop zetten. De middenhuur zou gefaciliteerd moeten worden door de markt. Een beetje hetzelfde als de koopwoningmarkt, waar projectontwikkelaars faciliteren die hier hun boterham aan verdienen en nieuwbouw-koopwoningen aanbieden.

- 1.3 Zal het laten doorstromen van personen naar een bijpassende woning onderdeel kunnen uitmaken van het inlopen van het tekort, zo ja hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd? Of dient te focus met name te liggen op toevoeging aan de voorraad?

Ik denk wel dat doorstroming een deel van het tekort kan invullen vooral als mensen meer gaan samenwonen. Een deel van de behoefte kan hiermee wel worden opgevangen, door het anders te organiseren. Misschien starters die eerder gaan samenwonen, zoals 'friends' ideeën. Mensen die samen starten al wordt dat ook vaak financieel afgestraft ook al maak je dan efficiënter gebruik van de ruimte.

Ik denk dat je wel een deel kan inlopen. We hebben nu ook wel een tekort van 250.000 woningen, maar toch woont iedereen ergens. Niet optimaal, er is duidelijk een mismatch tussen de kwaliteit of de behoefte en wat er aan aanbod is. Uiteindelijk ook met het tekort van 250.000 woningen, heel gechargeerd wat ik zeg, slaapt er niemand onder de brug. Sommige dak- en thuislozen, die niet, maar dat zijn uiteindelijk niet de hele grote aantallen. Mensen wonen suboptimaal, maar toch woont iedereen in Nederland nog. Heel veel van de behoefte is erop gericht dat iedereen precies de woning vindt die hij wil, dat is op zich ook al een mooi uitgangspunt, maar dan kom je al snel tot 900.000 woningen. Uiteindelijk denk ik 'we halen het sowieso niet', dus je moet in mijn ogen al scenario denken, dat halen we niet, alles wat we kunnen doen om ervoor te zorgen dat we met de huidige voorraad meer mensen kunnen huisvesten, dat zou denk ik ook al heel erg helpen.

De aansluiting bij doorstroming is heel lastig te vinden, maar dat komt ook door de manier waarop het huidige systeem georganiseerd is, bijvoorbeeld de doorstroming van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning. Diegene blijft ook in de woning zitten, die heeft ook geen incentive om eruit te gaan, sterker nog die heeft alleen maar disincentives om eruit te gaan. Dat is hoe ons systeem werkt. Eenmaal in een sociale woning, mag je er in principe zolang mogelijk zitten onafhankelijk van of het doel van die woning nog voldoet waar die woning ooit voor neergezet is. Je zou ook kunnen zeggen dat we de sociale voorraad suboptimaal gebruiken voor een deel. Er wonen mensen in met een veel hoger inkomen. Die krijgen wel een iets hogere huurstijging uiteindelijk voor hun kiezen, maar ook dat doen corporaties natuurlijk niet maximaal, waarbij mensen bijvoorbeeld 6% a 7% erbij krijgen. Ook daar gaan corporaties matigen. Er zijn dus veel disincentives voor mensen om over te stappen. Er blijft een hele grote poel aan sociale huurwoningen, die eigenlijk in mijn ogen het doel voorbij schiet. Terwijl er al heel lang grote wachtlijsten zijn. Er zijn in het systeem

heel veel disincentives om door te stromen. Dan ga je per definitie maar bouwen – en we moeten bouwen, maar dan ga je misschien wel zóveel bouwen omdat je systeem het niet bevordert. Degene betaalt nu misschien wel te weinig voor de kwaliteit die hij krijgt.

2. Regulering woningmarkt inclusief middensegment

De Nederlandse woningmarkt kent een lange traditie van overheidsinterventie. Het interveniëren van de overheid met als doel het creëren van voldoende kwalitatief aanbod op de woningmarkt tegen betaalbare woonlasten, is bepalend geweest voor de huidige situatie op de woningmarkt.

2.1 Wat vindt u van de manier waarop in Nederland de woningmarkt wordt gereguleerd? (gereguleerde huur & geliberaliseerde huur).

In de basis vind ik het systeem wel logisch. Dat een deel gereguleerd is want daar proberen we een doelgroep met een laag inkomen te stimuleren. Ik denk dat het heel waardevol is in Nederland, dat dat een heel groot goed is. Daarboven is het markthuur, waarbij de excessen die volgens mij Hugo de Jonge nu probeert uit te bannen - dat vind ik wel een heel goed streven. Maar de vraag is, lukt dat op deze manier? Wel ervoor zorgen dat prijs en kwaliteit in evenwicht zijn ook al is het een ongereguleerde markt, dat vind ik wel een goede gedachte. Alle wanpraktijken, die maar een heel klein gedeelte van de woningmarkt zijn maar alsmaar in de krant staan, dat is feitelijk misbruik maken van een soort monopolypositie. Institutionele beleggers en ook de partijen die in het woningfonds van a.s.r. real estate investeren, die zitten helemaal niet zo in de wedstrijd. Die hebben daar geen enkel belang bij en willen niet het onderste uit de kan en misbruik maken van bepaalde posities. Uiteindelijk is het een hele kleine minderheid die het voor de 'meerderheid' verpest.

Bij 'buy-to-let', het omkatten van bestaande koopwoningen naar huurwoningen, dat vind ik maatschappelijk zeer ongewenst. Dat daar regelgeving op komt, heel goed – sterker nog dat had er al veel eerder mogen zijn. Dat vind ik een exces, het voegt helemaal niks toe en het stimuleert uiteindelijk alleen maar de ongelijkheid in Nederland, wat niet goed is. Effectief gezien gaat het wel om aantallen maar ook weer niet om hele grote aantallen. Misbruik hiervan maken, dat moet je gewoon kunnen aanpakken, zonder dat je nu de hele sector gaat reguleren, want dat is wel wat het antwoord is. Er zijn een aantal excessen en het antwoord is: we reguleren alles.

2.2 Bent u van mening dat het woningwaarderingsselsel een effectief middel is? Op welke fronten zou dit stelsel in uw ogen kunnen worden verbeterd?

Ik vind het wel een effectief middel. We hebben nu vanuit onze dienstverlening en bij pensioenfondsen gekeken naar wat de impact is wanneer je de grens op €1.000,- legt of €1.250,-. Als je de grens op €1.000,- legt, is het effect eigenlijk heel klein. Het mijdt dus heel erg sterk in het feit dat die woningen dus allemaal op de goede prijs-kwaliteit zijn verhuurd. Dat is prima. Als je €1.000,- kunt betalen (of met zijn tweeën), dan heb je al best een mooi inkomen, als je dat kan betalen. Dat betekent dat die prijs-kwaliteit voor die middenhuur eigenlijk best in evenwicht is, want daarom is het effect zo beperkt. Wanneer je het doortrekt naar €1.250,- dan zie je dat de effecten wat groter zijn. Dan nog vind ik het nog niet

schrikbarend. Het gaat wel om 4% a 5%, dan denk je, dat gaat wel pijn doen, maar dan nog, bevestigt dit wel dat een heel groot deel van de voorraad gewoon prijs-kwaliteit technisch goed wordt verhuurd op basis van het woningwaarderingsstelsel. Wat betreft het woningwaarderingsstelsel, dat je keukens moet meten en dat je daar punten voor krijgt, is een beetje achterhaald. Je zou dat moeten moderniseren, maar dat is feitelijk ook wel wat er aanstaande is. Je ziet dat duurzaamheid er al een duidelijke plek in heeft gekregen. Ik denk dat dat goed is, want hoe duurzamer de woning hoe lager de woonlast. Dat zit er al best aardig in, daar kun je al best veel punten voor krijgen. Er zitten ook nog wat dingen in vanuit vroeger. Duurzaamheid heeft al een plek, maar krijgt straks misschien een dominantere plek. Misschien straks duurzaamheid én gezondheid van de woning. Je kunt allerlei nieuwe dingen erbij bedenken of vervangen, maar in de basis vind ik het woningwaarderingsstelsel dat je hebt het gemoderniseerd, een prima systematiek om de kwaliteit van een woning te meten.

2.3 Per 1 mei 2022 is er een WOZ-CAP op 33% ingevoerd binnen het woningwaarderingsstelsel. Hoe kijkt u aan tegen deze aanvullende regulering en wat waren hiervan de consequenties voor de organisatie waarin u werkzaam bent?

In de basis vind ik dit ook wel een goed idee. Uiteindelijk wil je wel dat de WOZ-waarde een rol speelt, maar of dat het zo een grote rol zou moeten hebben, dan betekent dat feitelijk dat mensen alleen met een heel hoog inkomen in de stad kunnen wonen. Dat lijkt me ook niet een heel gewenste situatie. Of dat je hele kleine woningen voor heel veel geld kunt verhuren. Ik vind de WOZ-CAP wel een logische. Dat wil overigens niet zeggen dat je bijvoorbeeld geen kleine woningen meer zou kunnen bouwen, want daar zie je dan nu weer de rem op komen, terwijl daar misschien vanuit bepaalde doelgroepen juist weer heel veel behoefte is, omdat die weer wel heel graag in de stad willen wonen. Ik vind de WOZ-CAP geen gekke regel, dat je hier een mate van beperking op stelt.

In het programma [Betaalbaar Wonen](#) worden de effecten van aanvullende regulering van het middensegment aangeboden aan de tweede kamer. Middels botsproeven is binnen 3 steden onderzoek gedaan naar mogelijke regulering en wordt er gekeken naar huurprijsbescherming in het middensegment (door het doortrekken van het wws-puntenstelsel)

2.4 Het doortrekken van de WWS punten naar 187 (maximaal €1.000,-) is één van de gepresenteerde aanvullende reguleringsmaatregelen, net als het doortrekken van de WWS punten naar 232 (maximaal €1.250,-).

Het doortrekken van het puntenstelsel zorgt er niet voor dat het aanbod wordt vergroot. Dit gaat niet het gewenste effect hebben, sterker nog misschien zelfs een averechts effect. Tussen nu en tot de regelgeving er is, dan zijn we anderhalf jaar verder. Dat maakt het heel lastig acteren nu al. Wat ga ik doen, wat als de regeling daar komt te liggen of daar komt te liggen. Je onzekerheid is alleen maar toegenomen de komende anderhalf jaar. Het zou zomaar kunnen zijn dat blijkt dat in een keer nu de komende anderhalf jaar er al veel minder bouwplannen worden ontwikkeld, veel minder nieuwbouw. Iedereen denkt, ik neem het risico even niet. Dat betekent dat we weer twee jaar verder zijn om ons doel te behalen van nieuwe woningen. De onzekerheid is nu al gecreëerd door er een reeks aan te geven, waarbij ze zeggen 'we gaan nader onderzoek doen'. Uiteindelijk denk ik dat er zeker bij die middenhuurregulering nog best interesse vanuit pensioenfondsen is. Ik geloof niet dat deze in

één keer wegvalt, dat denk ik zeker niet omdat het nog steeds natuurlijk een interessant beleggingsproduct is. Ook moet je niet vergeten dat het risicoprofiel van die woningen natuurlijk lager wordt. Als je als pensioenfonds zou beleggen in sociale huurwoningen dan kun je zeggen ik heb best een laag rendement, maar je kunt ook zeggen maar je hebt wel een heel laag risico. Die woningen zijn altijd verhuurd. Dat krijg je wellicht met dit segment, wat nu dan ook gereguleerd gaat worden, stel dat het doorgaat tot €1.000,-. Het betekent dat er voor dat segment altijd mensen in de rij staan. De prijs-kwaliteit is daar in evenwicht, gereguleerd door het systeem en betaalbaar. Ik wil niet zeggen dat het risicoloos is, het rendement gaat misschien omlaag, maar het risico gaat in mijn ogen ook omlaag daarmee.

Naast de landelijke mogelijke regulering zijn er gemeenten die zelf ook reguleren. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Utrecht op 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd, dit om beleggers te weren. De persoon die de woning koopt – dient er zelf te wonen.

2.5. Hoe kijkt u aan tegen het door gemeenten invoeren van een opkoopbescherming invoeren? Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk voor gemeenten om dit in te voeren. Momenteel verschilt dit per gemeente.

We hebben nu de opkoopbescherming. Den Haag ging ook middenhuurwoningen toewijzen, waarbij je een bepaald inkomen moet hebben. Alle stapelingen van regelingen maakt het alleen maar in mijn ogen slechter. Bijvoorbeeld door de overheid of de gemeente, de provincie heb ik nog niet gezien op dat vlak. Alles wat maar extra stapelt of net wat anders is, wordt voor de gemiddelde belegger alleen maar een kriem. Dat voegt niks toe. Ik zou dan liever zeggen, voer dan een landelijke opkoopbescherming in. Al die stapeling op stapeling, daar worden niet veel mensen blij van. Dat de ene regel straks aanvullend is of haaks staat op, dan weet je ook wel dat je een heel lastig project hebt.

3. Exploitatie middenhuur en subsidiëring

3.1 Hoe kijkt u aan tegen de regulering die plaatsvindt op de huurverhoging, zowel bij gereguleerde huurovereenkomsten (inkomensafhankelijke huurverhoging) als bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (max. inflatie +1% tot en met 2024)?

In mijn praktijk merk ik niet veel weerstand tegen de cap op de huurverhoging vanuit pensioenfondsen omdat zij helemaal niet in de race zitten voor de laatste cent en op de lange termijn kijken. Er is geen enkel pensioenfonds die vindt dat het een goed idee is om de huren te verhogen met inflatie dit jaar, mocht de inflatie 8% a 9% zijn dit jaar. Natuurlijk zit je wel in de squeeze omdat je kosten wel met inflatie of meer omhoog gaan en je huurinkomsten niet. Maar ik zie niet dat dat leidt tot dat pensioenfondsen uit het product stappen. Dat zie ik niet gebeuren. Het is een situatie van laag inkopen en hoog uitstappen en elke cent eruit halen. Dat is bij pensioenfondsen wel echt maatschappelijk geïncorporeerd in de Nederlandse maatschappij. Zij weten dondersgoed wat er gebeurt. De 3,3% aan huurverhoging dit jaar is wel laag, aan de andere kant is het nog steeds best fors. Je weet dat mensen die huren ook nog energie moeten betalen die maal twee, misschien wel drie is gegaan. Er is echt wel gevoel voor de maatschappelijke ontwikkeling. Als de huurverhoging gematigd blijft, dan denk ik niet dat dat heel erg is voor pensioenfondsen en dat zij massaal uit wonen stappen.

Zowel binnen de sociale huursector (huurtoeslag) als de koopsector (hypotheekrente aftrek) zijn er voor de gebruiker subsidiemogelijkheden. Het middenhuursegment wordt niet gesubsidieerd.

3.2 Hoe kijkt u aan tegen het ontbreken van subsidies in dit segment?

Wanneer de overheid de middenhuurklasse gaat subsidiëren, dan denk ik dat we helemaal weg zijn. Als de huurtoeslag wordt opgerekt tot €1.000,- dan zou ik dat heel gek vinden en dan heb ik het gevoel dat we echt geld aan het rondpompen zijn. Dan wetende dat er een deel van de mensen die in een sociale huurwoning woont, een veel te hoog inkomen heeft voor die woning. Dan ga je aan de ene kant mensen subsidiëren die net tekort komen voor een middenhuurwoning en de mensen die een te hoog inkomen hebben laat je 'ongemoeid'. Dan kom ik terug op moet je dan niet de voorraad die je hebt beter en eerlijker verdeler? Misschien zou het ook wel goed zijn om de subsidie uit de koopwoningmarkt te halen, goed als die wat afkoelt, dan koelt de huurwoningmarkt misschien ook wat af. In mijn ogen is het het rondpompen van geld, waarbij je je kunt afvragen of het geld op precies die plekken komt, waarvan je vindt dat het moet komen. Dat zou ik heel vreemd vinden.

4. Beleggingsmarkt

Strategie en beleid

Regulering bij aankopen en verkopen

Bij nieuwbouwontwikkelingen vormt regulering vaak onderdeel uit van de aankoop (zoals erfpacht, uitpondbeperkingen, verplichte verhuur in middencategorie).

4.1 Wat zijn hierbij uw ervaringen bij het investeren in het middenhuursegment en welke factoren zijn van invloed (zoals stijging van bouwkosten, gestegen grondprijzen, PFAS, yields)?

Ik denk dat beleggingen straks moeilijk van de grond komen in steden. Wel denk ik dat het nog twee a drie jaar gaat duren, voordat de realiteit er is. Uiteindelijk komen die projecten wel van de grond, maar er zal iemand misschien wel zijn verlies moeten nemen, zoals de ontwikkelaar die heeft ingekocht. Op de woningmarkt komen prijzen wel een beetje tot stilstand, vooral door de opgelopen rentes waardoor verschillende partijen uit de markt gaan. De woningmarkt koelt af. In de basis denk ik dat dat een heel goed gegeven is, want de afgelopen jaren kun je ook niet structureel volhouden. Mensen hebben daarop ingekocht en bepaalde posities op genomen, met de gedachte dat de markt beter wordt. Als de komende jaren de markt wat minder wordt, als je dan verder wilt, dan zal er iemand een keer een stukje verlies moeten nemen.

In mijn ogen komen grote gebiedsontwikkelingen stil te liggen. De projecten worden waarschijnlijk veel kleiner gemaakt en het zal me niet verbazen als die de komende tijd stil komen te liggen. Dat komt door alle dossiers die er nu spelen samen met de economische onzekere situatie en hoge rente. Voordat we die projecten weer hebben opgestart, zijn we weer 5 jaar verder. Het zal mij niet verbazen als dat het vooruitzicht is.

4.2 Acht u de beoogde plannen van minimaal 40% middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen in algemene zin - als haalbaar?

Minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% middenhuur matcht waarschijnlijk niet op gemeentelijk niveau. Daar komen we pas in de praktijk achter en dan zijn we weer een a twee jaar verder en is er nog geen één extra woning gebouwd. Als je een partij bent en je wilt ontwikkelen of beleggen, dan wil je natuurlijk weten waar je aan toe bent. Zolang het allemaal onduidelijk is of tegenstrijdig is, dan weet je één ding, dan wordt er niet gebouwd. Het gemiddelde risicoprofiel van pensioenfondsen is voor woningbeleggingen natuurlijk niet heel hoog. Daarmee worden er toch veel risico's gemeden. Dat betekent uiteindelijk dat je weer minder productie krijgt. Ik zie de productie de komende jaren serieus instorten door alle potentiële regelgeving die er mogelijk aan zit te komen die eventueel haaks staat op gemeentelijke wet- en regelgeving die er nu wordt uitgevoerd.

4.3 Wat zou een oplossing kunnen zijn voor de realisatie van extra woningen in het middenhuursegment?

Excessen aanpakken is altijd goed, maar of je dat dan met een generieke regulering moet doen, wat er nu gebeurt, dat is de vraag. Vaak zie je dat regulering echt structureel achter de markt aanloopt. We krijgen straks een stuk regulering, waar de markt misschien niet eens meer om vraagt. Of waardoor bijvoorbeeld sommige excessen al zijn uitgebannen doordat gemeenten al voorwaarden hebben gesteld of dat mensen helemaal niet meer 'buy-to-let' willen doen, omdat die rente nu zo hoog staat en er niet meer mee uit kunnen. Regulering komt altijd te laat, daar komt het eigenlijk op neer. Het komt nu denk ik ook te laat en die gaat uiteindelijk misschien zelfs het gewenste effect in de wielen rijden, dan dat het stimuleert. Hoe krijgen we die middenhuur wel op poten? Ik denk het niet. Ik zie het niet gebeuren. Ik zie namelijk ook niet dat corporaties daar echt een rol in kunnen spelen in echte volumes en of ze het überhaupt zouden willen. Ik geloof ook niet dat corporaties een deel van hun eigen voorraad daarvoor beschikbaar willen maken, want die hebben enorme wachtlijsten. Dat is ook niet te verkopen. Ik denk dat het er gewoon niet komt in de hoeveelheden zoals gewenst. Ik ken niet heel veel corporaties die serieus inzetten op middenhuur. Er zijn er een aantal die hun portefeuille hebben gehouden en gaan dat doen. Ik verwacht niet dat de meerderheid van de corporaties zeggen 'kom we gaan a más middenhuur doen', want ze hebben echt andere opgaves. Die liggen bij de sociale woningen, verduurzaming van hen bezit en dan is het geld 'al bijna op'. Ik verwacht niet dat na de afschaffing van de verhuurdersheffing corporaties in serieuze aantallen in middenhuur investeren. Dat gaat niet, meer verduurzaming en sociale woningen bouwen. Ik zie niet in dat corporaties in de middenhuur een rol van betekenis gaan spelen als groep.

Ik denk niet dat beleggers altijd maar in steden blijven investeren. Wat je niet moet vergeten, iets dat niks met de woningmarkt te maken heeft, maar met de ontwikkeling in de portefeuille van pensioenfondsen. Een pensioenfonds belegt in drie type beleggingen: aandelen, obligaties en vastgoed. Zij doen dit met een X percentage, bijvoorbeeld 40% aandelen, 50% obligaties, 10% vastgoed. Dan willen ze een beetje in die bandbreedte zitten. Eén keer per half jaar of één keer per jaar kijken zij, zitten we een beetje op die 10% vastgoed. Vastgoed is op dit moment nog niet in waarde gedaald. De waardes van niet-beursgenoteerd vastgoed zijn stabiel en stijgen nog een beetje. De aandelen zijn heel hard gekelderd en de obligaties zijn ook heel hard gekelderd. Door niks te doen, beleg je nu automatisch 15% in vastgoed. De vastgoedportefeuille heeft nog steeds de absolute waarde, maar in verhouding is dat nu meer geworden dan de aandelen en obligaties. Een pensioenfonds behoort dan zijn

vastgoedportefeuille af te bouwen, want hij zit op 15% en dat zit boven de 10% dat in zijn plan staat. Dan kan hij zeggen, ik ga mijn plan aanpassen, maar zo werkt het vaak niet. Vaak houden ze vast aan de 10%. Dan wordt er een deel van het vastgoed verkocht. Dit is hoe het op de bestuurstafel van een pensioenfonds werkt. Vastgoed is nu automatisch een deel van de portefeuille. Gaan pensioenfondsen dan nu nog zeggen, we gaan fors investeren in woningen? Ik denk het niet, want ze zitten al op hun weging en misschien al een beetje daarboven. Dat beïnvloedt dus ook heel erg de kapitaalstroom naar vastgoed. Veel Nederlandse pensioenfondsen doen heel veel in Nederlandse woningen, wat heel goed is. Ze hebben ongeveer twee derde in woningen zitten in Nederland, maar je zult zien dat we een jaar geleden nog dachten dat pensioenfondsen meer en meer in vastgoed wilden investeren. Dat is nu wel echt gekeerd, nu wordt gezegd even geen vastgoed meer, ongeacht of het een goed product is. Ik hoor nu al in de markt dat er al een paar Nederlandse pensioenfondsen zijn in de markt die Nederlandse woningen willen verkopen. Zij zeggen we zijn wat overwogen. Of ik ken ook een paar Nederlandse pensioenfondsen die zeggen ik had nog een uitbreidingsbehoefte en wil meer investeren in Nederlandse woningen (onderwogen), die nu zeggen – die uitbreiding hoef ik niet meer te doen. Omdat de andere categorieën naar beneden zijn gegaan ben ik nu gewogen. Dit betekent ook dat er geen nieuw geld naar de markt komt. Als je tien miljard moet investeren in de Nederlandse middenhuur, dan moet er wel tien miljard op tafel komen. Ik vraag me af of er vandaag de dag met de ontwikkelingen van de afgelopen vier a vijf maanden nog steeds zo een investeringsbehoefte is. Zeker wanneer je nu ziet dat pensioenfondsen zelfs gaan verkopen. Het gevoel dat er onbeperkt geld is vanuit pensioenfondsen voor de Nederlandse woningmarkt, daarbij zet ik op dit moment wel mijn kanttekeningen – of die aanname nog wel juist is.

Bijlage VIII – Tabel vergelijking respondenten

Thema	Institutionele beleggers	Woningcorporaties	Overheid	Vastgoed experts
1. De woningmarkt				
Tekort middenhuur	Bevestigt tekort	Bevestigt tekort	Bevestigt tekort, betreft een kwalitatief tekort	Bevestigt tekort, mogelijk kleiner dan begroot
Verantwoordelijkheid bijbouwen	Institutionele beleggers en corporaties, particuliere investeerders <i>Rol weggelegd voor: Rijk en gemeente</i>	Institutionele beleggers en corporaties <i>Mening zwaartepunt verschilt</i> <i>Rol weggelegd voor de gemeente</i>	Institutionele beleggers en corporaties	De markt: Institutionele beleggers en corporaties, de gemeente, overheden. <i>Aandacht voor eerlijk afprijzen huurprijzen door corporaties</i>
Doorstromen	2/3: draagt bij aan het inlopen van het tekort	2/4: draagt bij aan het inlopen van het tekort	Draagt bij aan inlopen van het tekort	Draagt bij aan inlopen van het tekort
2. Overheidsinterventie: regulering				
Huidige regulering woningmarkt	Beperkt vrije marktwerking	Voorstander van regulering, vanuit maatschappelijke gedachte	Een scheef systeem, waardoor tekorten ontstaan	In de basis een logisch systeem
Huidig WWS systeem	In de basis een goed systeem, mist kwaliteitsslag	Effectief middel, maar toe aan verbetering	Toe aan verbetering, moet worden gemoderniseerd, wel logische keuze	Effectief middel. Dient consequent te worden gemoderniseerd
Invoering WOZ-CAP mei 2022	Impact relatief beperkt, bijhouden regels maakt het complex	Impact contracthuur beperkt, wel invloed op huurpotentie	Haalt excessen uit de markt. Invoering komt wel met beperkingen, een lokale markt kan verschillen, grijpt in op bestaande contracten	Goed middel, haalt excessen uit de markt
Aanvullend reguleren algemeen	Bedoeld om excessen aan te pakken, maar hierdoor wordt de gehele markt geraakt. Het is lokaal verschillend	Heeft gewenst effect, maar leidt mogelijk tot minder bouw		Bedoeld om excessen aan te pakken, maar hierdoor wordt de gehele markt geraakt.
Aanvullend reguleren 187 WWS	2/3 financiële impact te overzien, bv. -2,5% MH	Positief op beide scenario's, risico op nieuwe harde scheidslijn (net als liberalisatiegrens)	1 positief, sluit aan bij segment, 1 negatief: leidt niet tot meer aanbod	Financiële impact beperkt

Aanvullend reguleren 232 WWS	Grote financiële impact, groot deel markt gereguleerd		Blijft er een vrij huursegment over (250)?	Negatief, zorgt voor beperking marktwerking, financiële impact schatting -4% a -5%
Opkoopbescherming	Geen impact, aankopen vaak 20 plus woningen	Kan helpen maar lost het lange termijn probleem niet op. Dient lokaal te worden bekeken	1 positief 1 negatief	1 Landelijk invoeren is nog altijd beter dan stapeling op stapeling, 2 geen voorstander van landelijk invoeren, druk is niet overal hetzelfde
Regulering, nationaal of lokaal?	Zorgt voor onduidelijkheid, beter duidelijke set regels landelijk, met eventueel uitzonderingen bij grote steden	Nationaal beleid dient lokaal gemeentelijk beleid te kunnen 'overrulen' wanneer nodig	Nationaal beleid dient lokaal gemeentelijk beleid te kunnen 'overrulen' wanneer nodig	1 voorstander voor nationaal beleid, waarbij landelijke overheid rekening houdt met regionale verschillen, 2 vraagt om regionale oplossing
Best inzetbaar middel overheid voor regulering	Grondprijsbeleid, anterieure overeenkomst en transparantie	Wisselend, subsidiëring, lokaal afspraken maken	Rol welstand beperken, huisvestingsverordening, het uitgeven van grond in erfpacht en het maken van prestatieafspraken	n.v.t.
Wetsvoorstel 'Goed verhuurderschap'	Niet gericht op institutionele beleggers, maar op 'huisjesmelkers'	Prima voorstel, een zachtere oplossing	Prima voorstel, het geeft gemeente een instrument	n.v.t.
3. Overheidsinterventie: regulering				
Middenhuur	De focus ligt op middenhuur	Wisselt van restcategorie tot focus 5% - 6% portefeuille	Niet zelf in actief	Niet zelf in actief
Subsidieren huurder middenhuur segment	Niet eenduidig, niet verstand/voorzitter doortrekken subsidiering	Lastig aan te ontkomen/is al gesubsidieerd door lagere contracthuur vs. markthuur	Niet subsidiëren, beter kijken naar inkomen	Hoort erbij (1), niet verstandig (1)

Verbeteren betaalbaarheid	Kijk naar totale posten huisvesting, energielasten , duurzaamheidszaken, NIBUD	Gemene woonlasten, energielasten , passend verhuren, NIBUD , korting o.b.v. salaris	Gezamenlijk realiseren, corporaties meer niet-DAEB, Hervorming verhuurderheffing zorgt voor meer bouw	Steden hebben aantrekkingskracht, het WWS-stelsel is bepalend voor de hoogte van huurprijzen en niet de markt (1), voorraad moet beter verdeeld worden (huidige voorraad meer mensen huisvesten), aandacht voor doorstromen en regulering draagt bij (1)
Regulering huurprijsverhoging	Stabiele groei 2% - 3% is wenselijk, regulering drukt rendement aangezien exploitatiekosten wel stijgen	Reguleren van huur is goed voor betaalbaarheid (1), niet gunstig voor ratio's rendement (1), effectiever om in verduurzamen en verlagen woonlasten te investeren (1), gaat ten koste van investering nieuwbouw & verduurzamen plus corporaties moeten zelf kunnen beslissen (1)	Zorgt voor onvoorspelbaarheid (1), kijk op regulering is overtrokken (1)	Regulering knabbelt aan de vrijheid van institutionele beleggers (1), een gematigde huurverhoging zorgt er niet voor dat pensioenfondsen uit wonen stappen, maar zorgt wel voor een squeeze doordat kosten wel toenemen (1)
4. Beleggingsmarkt				
Aankoopbeleid	Nieuwbouw middenhuur (1), middenhuur (1), middenhuur 60% bij nieuwbouw (1)	Divers	n.v.t.	n.v.t.
Geografisch aankopen	Randstad en randgemeenten	Divers	n.v.t.	n.v.t.

Factoren van invloed bij investeren in middenhuursegment	Aanvangsrendementen onder druk door BAR < 4% en stijging financieringslasten, stijgende bouwkosten , hoge grondprijzen , schaarste bouwlocaties, voorwaarden van gemeenten, concurrentie, gecapte huren	Balans in kosten en inkomsten, geen bouwlocaties beschikbaar, stijgende bouwkosten , beklemming op prestatieafspraken, administratie last. De vele eisen (veiligheid, inpassing in omgeving en het ontwerp), veel landelijke en lokale eisen, grondprijzen, energietransitie visie	Rendement technische haalbaarheid, perspectief bieden voor ontwikkelaars, samenwerking nationaal voor constantere bouwstroom. Iedereen in keten moet inleveren (1), grondprijzen te hoog, binnenstedelijk bouw, bovenwettelijke verduurzamingseisen gemeenten, beleid wonen per gemeente (2)	Regulering met structureel effect (verhogen WWS), PFAS, stikstof zorgen voor risico dat beleggers anders gaan beleggen
40% middenhuur haalbaar?	Grotendeels haalbaar, maar sturen op betaalbaarheid i.v.m. doorstroming	Ja, niet zonder rendementsaanpassing en met subsidiëring (1), eerst regionaal kijken naar wens (1), zal wel los lopen, maar ook aandacht naar behoud van sociale huur en niet afbouwen, zwaartepunt niet verschoven (1), rekening houden met betaalbaarheid in verdeling 30-40-30 plus op wijkniveau kijken (1)	Twijfelt of het haalbaar is, dient regionaal te worden bekeken (1), gemeente moet een rol kunnen hebben, 40% lijkt haalbaar maar is afhankelijk van sociale huur bij projecten (2)	Een landelijke norm met 40% is niet juist, net als bij de 30% sociale huur. Dit leidt tot nieuwe problemen (1), de 40% 'matcht' niet op gemeentelijk niveau. Dreigende regulering zorgt voor onzekerheid en leidt tot geen productie.
Transparatie biedproces	Voorstander, met name voor particuliere markt	Voorstander	Voorstander bij koop (1)	n.v.t.

Bijlage IX – Stellingen

Stelling 1 - Kwaliteit en betaalbaarheid

Het reguleren van het middenhuursegment door het doortrekken van het WWS tot 187 punten (maximale huur van 1.000 euro), zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij prijs en kwaliteit in verhouding staan voor de doelgroep.

Stelling 2 - Aanbod en woningtekort

Het landelijk vanuit de Rijksoverheid reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland verkleinen.

Stelling 3 - Beleid Rijksoverheid/gemeente

Ondanks eventuele regionale verschillen, is het beter om landelijke regulering van het middenhuursegment te laten prevaleren boven lokaal gemeentelijk beleid.

Stelling 4 - Beleggingsmarkt

Regulering van het middenhuursegment zal niet tijdelijk, maar structureel een negatief effect hebben op de bereidheid van beleggers tot het investeren in dit segment.

Respondent 1 tot en met 3

Stellingen	Respondent 1 Gemeente Utrecht	Respondent 2 BZK	Respondent 3 Ymere
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid Het reguleren van het middenhuursegment door het doortrekken van het WWS tot 187 punten (maximale huur van 1.000 euro), zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij prijs en kwaliteit in verhouding staan voor de doelgroep.	Regulering helpt vooral woningen betaalbaar te houden met een zeker prijs kwaliteitsbalans. Het WWS is echter dusdanig gemankeerd dat geen sprake is van een echt goede prijs / kwaliteitverhouding vanuit marktperspectief. Ondanks WOZ waarde speelt vooral locatie een te kleine rol om marktprijs goed tot uiting te laten komen.	Geen toelichting	Het zorgt sowieso voor een goede prijs kwaliteitverhouding. Naar mijn weten is het niet zo dat aan de hogere WWS punten (boven nu) een bepaalde doelgroep hangt. Dit zou er dan namelijk voor zorgen dat mensen met een middelduur inkomen meer aanbod gaan krijgen en dus per definitie mensen met een hoger inkomen minder in de huur.
Stelling 2: Aanbod en woningtekort Het landelijk vanuit de Rijksoverheid reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland verkleinen.	Nee absoluut niet. Er wordt namelijk geen enkele woning toegevoegd aan de voorraad hiermee, alleen worden er woningen verschoven naar meer betaalbare klasse. Als woningvoorraad groot genoeg was, zou dit vanzelf (marktwerking) wel gebeuren. Regulering kan zelfs leiden tot groter tekort als investeerders bijvoorbeeld kiezen voor uitpanden ipv huurverlagen.	Geen toelichting	Nee, reguleren van het middenhuur segment verandert niks aan het aanbod. Alleen de toewijzing is anders (zie ook 1).

Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente Ondanks eventuele regionale verschillen, is het beter om landelijke regulering van het middenhuursegment te laten prevaleren boven lokaal gemeentelijk beleid.	Ja en nee, er MOET ruimte zijn en blijven voor regionale verschillen, ook binnen een landelijke regeling. Op zich grote voorkeur voor publiekrechtelijke regeling die landelijk werkt, maar alleen als dit een oplossing biedt voor de lokale situatie.	Geen toelichting	Mee eens, Nu zien we vaak dat landelijk beleid niet overeenkomt met gemeentelijk beleid waardoor grote vertragingen in ontwikkelingsprocessen ontstaan.
Stelling 4: Beleggingsmarkt Regulering van het middenhuursegment zal niet tijdelijk, maar structureel een negatief effect hebben op de bereidheid van beleggers tot het investeren in dit segment.	Weet ik niet. Ik denk dat steeds nieuwe regulering en de onvoorspelbaarheid ervan leidt tot negatieve bereidheid, niet deze regulering op zich. Nu wellicht in combi met alle andere ontwikkelingen zoals stijgende rente en bouwkosten. Maar ook dit zal weer voorbij gaan.	Geen toelichting	Niet mee eens, dit is uiteraard afhankelijk van het rendement wat er tegenover deze investering staat (risico laag, bijna vergelijkbaar met sociale huur). Obv huidige prijsniveaus in de markt is het inderdaad erg lastig om partijen bereidt te vinden te investeren.

Stellingen	Respondent 1 Gemeente Utrecht	Respondent 2 BZK	Respondent 3 Ymere
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid.	Neutraal	Eens	Eens
Stelling 2: Aanbod en woningtekort	Oneens	Oneens	Oneens
Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente	Neutraal	Eens	Eens
Stelling 4: Beleggingsmarkt	Neutraal	Oneens	Oneens

Respondent 4 tot en met 6

Stellingen	Respondent 4 Wonen Limburg	Respondent 5 Portaal	Respondent 6 Mitros
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid Het reguleren van het middenhuursegment door het doortrekken van het WWS tot 187 punten (maximale huur van 1.000 euro), zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij prijs en kwaliteit in verhouding staan voor de doelgroep.	Oneens: dit kan een bijdrage leveren, maar de invulling om tot de 187 punten te komen staat vrij; de woning is daarmee niet bij uitstek geschikt voor de doelgroep. Zo kan de ene doelgroep meer behoefte hebben aan een compacte woning met veel voorzieningen en de andere doelgroep aan een gezinswoning met drie slaapkamers. Indien beleggers een hogere huurprijs van 1.000 willen vragen zijn er ook meerdere mogelijkheden om het aantal punten te verhogen waardoor de huur omhoog kan.	Eens. Met name de waardering voor de locatie wordt minder nadrukkelijk. Hiermee worden de woningen ook betaalbaarder voor de doelgroep die net teveel verdient voor de sociale sector, maar te weinig voor een duurdere vrije sectorwoning of een koopwoning. Dat doet zich vooral voor waar veel spanning op de woningmarkt is.	Ik ben het hier wel mee eens. Nu is de markt zo verzeekt dat beleggers/particuliere verhuurders praktisch kunnen vragen wat ze willen. Ik zie in Utrecht soms hele kleine studio's voorbijkomen met een huur van rond de €1200. Men betaalt dit m.i. alleen als ze tussen wal en schip vallen: ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kopen. Het verzeekt de markt, de enige winnaar is de pandjesbaas.
Stelling 2: Aanbod en woningtekort Het landelijk vanuit de Rijksoverheid reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland verkleinen.	Oneens: dit kan een bijdrage leveren, maar het huidige woningtekort wordt door meerdere factoren beïnvloed, o.a. rentestand, bouwlocaties, bouwkosten, gemeentelijke procedures, etc.	Oneens. Te zien is dat institutioneel beleggers zich uit het middensegment terugtrekken. Zij laten dit meer over aan corporaties. In gemeenten waar meer dan 30% sociale huur is, bestaat de mogelijkheid dat meer op de middenhuur gericht gaat worden. Dat zal een verschuiving in de woningproductie van corporaties betekenen. Dit kost tijd en zal niet direct tot meer woningen gaan leiden. De landelijke	Dat lijkt me niet. Los van de regulering is er behoefte aan meer woningen, in alle prijsklassen en vormen van eigendom (sociale huur en middenhuur maar ook goedkope, middeldure en duurdere koop).

		prestatieafspraken over aantallen nieuw te bouwen huren, zullen meer effect hebben.	
Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente Ondanks eventuele regionale verschillen, is het beter om landelijke regulering van het middenhuursegment te laten prevaleren boven lokaal gemeentelijk beleid.	Eens, landelijk zelfde regulering met mogelijk regionale nuances. Dit ook vanuit beheerperspectief, om zo overzicht te houden welke afspraken er zijn gemaakt. Onduidelijk wat het effect van regionaal reguleren heeft op de lange termijn; zijn partijen in staat om duidelijke regels te formuleren of worden deze in de loop van de tijd verder aangevuld (en komen ze daardoor weer dicht bij elkaar in de buurt). Voordeel van lokale regulering is dat in sommige regio's overheidsingrijpen minder hard nodig is en geen onnodige regels van toepassing zijn op nieuwe investeringen	Eens. Dan is de strekking duidelijk. De coördinatie en aansturing kan ook meer via provincies plaatsvinden. Dit geeft wel een andere dynamiek. En er moet een vertaling plaatsvinden van het provinciale niveau naar het regionale niveau. Het heeft natuurlijk geen zin om middenhuurwoningen te bouwen in een gemeente waar er bijna geen vraag naar is.	Het lijkt mij verstandig als er landelijk beleid komt, met ruimte voor lokaal maatwerk. Maar de landelijke overheid moet er wel een regierol in hebben.
Stelling 4: Beleggingsmarkt Regulering van het middenhuursegment zal niet tijdelijk, maar structureel een negatief effect hebben op de bereidheid van beleggers tot het investeren in dit segment.	Oneens: dit zal zeker een effect hebben, maar als de maatregelen ook structureel van aard zijn blijft de woningvastgoedmarkt een stabiele assetclass om in te investeren. Beleggers zullen uiteraard de alternatieven beoordelen en mogelijk daar naar uitwijken, maar ik ben	Eens. Beleggers kunnen niet meer de markthuurlen vragen, maar een gereguleerde huurprijs. In dit deel van het middensegment verwacht ik zeker een mindere bereidheid tot investeren..	Ik kan dit lastig inschatten omdat het te ver afstaat van mijn dagelijkse werk, maar wat ik de laatste weken zie is dat er een aantal acquisities voorbij zijn gekomen van panden die nu nog in de vrije sector verhuurd worden (zo'n studio van voor 1200 bijvoorbeeld), maar die door de regulering nog maar

	ervan overtuigd dat gezien de grote vraag naar woningen, dit ook een aantrekkelijke investeringsklasse blijft.	voor max. 870 verhuurd mogen worden. Dus dat er beleggers zijn die nu – vooruitlopend op die regulering – hun vrije sector panden in Utrecht willen verkopen zie ik nu al gebeuren. En ik denk dat de kans wel groot is dat dat structureel is. Er zijn nu ook afspraken gemaakt tussen het Rijk en de woningcorporaties om meer te investeren in het middensegment (50.000 middenhuurwoningen t/m 2030), dus het lijkt erop dat corporaties in dit gat gaan springen.
--	---	---

Stellingen	Respondent 4 Wonen Limburg	Respondent 5 Portaal	Respondent 6 Mitros
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid	Oneens	Eens	Eens
Stelling 2: Aanbod en woningtekort	Oneens	Oneens	Oneens
Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente	Eens	Eens	Eens
Stelling 4: Beleggingsmarkt	Oneens	Eens	Eens

Respondent 7 tot en met 9

Stellingen	Respondent 7 BPD	Respondent 8 Syntrus Achmea	Respondent 9 Bouwinvest
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid Het reguleren van het middenhuursegment door het doortrekken van het WWS tot 187 punten (maximale huur van 1.000 euro), zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij prijs en kwaliteit in verhouding staan voor de doelgroep.	Eens: alleen kijkend naar kwaliteit en betaalbaarheid zal het reguleren tot 187 WWS punten een positieve invloed hebben op deze thema's. Het probleem zit hem vervolgens in beschikbaarheid en nieuwe toevoegingen. Nieuwe projecten zullen door gestegen bouwkosten en gestegen rente (kostenkant) en hoge inflatie, welke niet volledig kan worden doorbelast in de huur (opbrengstkant) onder druk komen te staan.	Oneens. Regulering zorgt niet voor kwalitatief goede huisvesting. Dit geldt misschien voor sommige woningen die van hoge kwaliteit zijn maar nu terugvallen in huur, waardoor de 'prijs-kwaliteit' verhouding gunstiger zal worden voor huurder (maar niet perse voor verhuurder). Voor nieuwe voorraad wordt kwaliteit afgestemd op huurprijsniveau t.b.v. rendementseis.	Mee eens, al zorgt het reguleren zelf niet zozeer voor kwalitatief goede huisvesting. Wel dat excessen (hoge huur & lage kwaliteit) in essentie bestreden worden.
Stelling 2: Aanbod en woningtekort Het landelijk vanuit de Rijksoverheid reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland verkleinen.	Oneens, het huidige systeem is decentraal geregeld met een regierol door de gemeente. Indien de Rijksoverheid nu weer de regie wil of gaat overnemen, zal dit leiden tot een stapeling van regels en dat is niet goed voor het aanbod. Daarnaast wordt ook de vraag wat leidend gaat zijn, regels vanuit het rijk of gemeente. Al met al wordt de markt ondoorzichtiger/minder transparant en dat is voor de algemene marktwerking niet goed.	Oneens. Dit is voornamelijk een korte termijn effect. Oplossing van het woningtekort wordt niet bereikt door regulering van huurprijzen (averechts effect?).	Oneens. Indien de regulering voor de nieuwbouw geldt, dan heeft dat een negatieve impact op de woningbouwproductie. De reden hiervoor is dat plannen minder snel financieel haalbaar worden. Hiermee loopt het woningtekort op.

Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente Ondanks eventuele regionale verschillen, is het beter om landelijke regulering van het middenhuursegment te laten prevaleren boven lokaal gemeentelijk beleid.	Oneens: het meest belangrijk in mijn optiek dient de verantwoordelijk bij één orgaan weggelegd te worden. Met andere woorden, of de rijksoverheid heeft de regie of de gemeente.	Eens. Eventueel wel onderscheid in stedelijk/niet-stedelijk etc.	Neutraal. Dit hangt af hoe de landelijke regulering vormgegeven wordt. In principe heeft de huidige lokale regulering de voorkeur, omdat dit nagenoeg altijd alleen over nieuwbouw gaat. Hier wordt dan bij aankoop al rekening mee gehouden. Het nadeel van diverse lokale regulering is de werkbaarheid, het is arbeidsintensief om de verschillen te monitoren.
Stelling 4: Beleggingsmarkt Regulering van het middenhuursegment zal niet tijdelijk, maar structureel een negatief effect hebben op de bereidheid van beleggers tot het investeren in dit segment.	Oneens: structureel zullen beleggers de woningmarkt interessant vinden en met name middenhuur. Het is een grote doelgroep. Het meest belangrijk is een stabiel beleid en niet continue veranderingen en dergelijke. Momenteel is er continu sprake van “draaien aan knoppen” ten faveure van de huurder en ten koste van de belegger.	Neutraal. Dit ligt aan het type belegger en de te realiseren haalbare rendementen. Persoonlijk denk ik dat institutionele beleggers actief zullen blijven in dit segment. Maar nieuwe marktomstandigheden zijn dan nodig, e.e.a. wordt waarschijnlijk vanzelf ingeprijsd op de markten wat ook tijdelijk voor een negatief sentiment kan gaan zorgen.	Neutraal. Ook dit is afhankelijk van de mate van regulering, en de type belegger. Mijn inschatting is dat particuliere beleggers en beleggers met leverage minder bereid zijn. Veel Nederlandse institutionele beleggers zullen nog steeds bereid zijn om te investeren, al wordt het moeilijker om projecten rond te rekenen en daarmee kunnen ze mogelijk minder investeren. Het risico van overregulering is echter wel dat bijvoorbeeld pensioenfondsen en verzekeraars minder exposure naar Nederlandse huurwoningen willen, hierdoor kan de bereidheid afnemen.

Stellingen	Respondent 7 BPD	Respondent 8 Syntrus Achmea	Respondent 9 Bouwinvest
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid	Eens	Oneens	Eens
Stelling 2: Aanbod en woningtekort	Oneens	Oneens	Oneens
Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente	Oneens	Eens	Neutraal
Stelling 4: Beleggingsmarkt	Oneens	Neutraal	Neutraal

Respondent 10 en 11

Stellingen	Respondent 10 Kadaster	Respondent 11 Finance Ideas
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid Het reguleren van het middenhuursegment door het doortrekken van het WWS tot 187 punten (maximale huur van 1.000 euro), zorgt voor kwalitatief goede huisvesting waarbij prijs en kwaliteit in verhouding staan voor de doelgroep.	Mee eens. Tenminste als daardoor ook corporaties in het middenhuursegment gaan bouwen. Ik redeneer dat corporaties niet het financiële rendement als uitgangspunt nemen, maar het maatschappelijke rendement. Als zij concurreren met beleggers, dan zou ook deze laatste groep met iets lagere financiële rendementen genoeg moeten nemen. Verder ga ik er vanuit dat goede huisvesting niet betekent dat het gaat om bijvoorbeeld de grootte van de woning, maar op de kwaliteit van de woning wat materialen en duurzaamheid betreft. Ik voorzie dat nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment klein zullen zijn in vergelijking met vroeger.	Reguleren an sich zorgt niet voor kwalitatief goede huisvesting. Wel zorgt dit voor het voorkomen van excessen waarbij de prijs van de woning niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning.
Stelling 2: Aanbod en woningtekort Het landelijk vanuit de Rijksoverheid reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland verkleinen.	Mee eens. De woningmarkt, en zeker ook de woningbouwmarkt, vraagt om regionale oplossingen. Per regio is het prijsniveau, de vraag, het aanbod, het tekort verschillend.	Het reguleren van het middenhuursegment zal het huidige woningtekort in Nederland niet verkleinen. Sterker nog, door de aangekondigde regulering wachten investeerders af, waardoor er vertraging ontstaat en het woningtekort langer zal aanhouden.

Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente Ondanks eventuele regionale verschillen, is het beter om landelijke regulering van het middenhuursegment te laten prevaleren boven lokaal gemeentelijk beleid.	Mee oneens. Zelfde redenatie als 2.	Eens, hoe eenduidiger de regels, hoe beter deze werken. Ook de landelijke overheid kan bij regulering rekening houden met regionale verschillen.
Stelling 4: Beleggingsmarkt Regulering van het middenhuursegment zal niet tijdelijk, maar structureel een negatief effect hebben op de bereidheid van beleggers tot het investeren in dit segment.	Dit is een lastige, maar ik ben uiteindelijk met de stelling eens. Maar het hangt van de maatregelen. Regulering gaat nu in de richting van prijsregulering (tot 187 punten). Dit zorgt ervoor dat een groot deel van de marktwerking uit de markt gehaald wordt. Voor beleggers, die zelf keuzes willen maken en risico's afwegen, zal dat ervoor zorgen dat er minder beleggers willen investeren. De bedoeling van de huidige voorstellen is immers om het rendement te verkleinen om zodoende meer betaalbare woningen te realiseren.	Oneens, een gereguleerd middenhuur segment kan voor beleggers aantrekkelijk zijn indien de rendement-risico verhouding in orde is.

Stellingen	Respondent 10 Kadaster	Respondent 11 Finance Ideas
Stelling 1: Kwaliteit en betaalbaarheid	Eens	Neutraal
Stelling 2: Aanbod en woningtekort	Eens	Oneens
Stelling 3: Beleid Rijksoverheid/gemeente	Oneens	Eens
Stelling 4: Beleggingsmarkt	Eens	Oneens