

# De invloed van de middenhuurregeling op de potentiële huur en marktwaarde

De middenhuurregulering zorgt voor 420.000 extra betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. De vrije huursector daalt daarmee van 700.000 naar 280.000 woningen. De keerzijde is dat de marktwaarde van middenhuurwoningen daalt door gemiddeld 2400 euro lagere huur-opbrengsten per jaar. De waarde bij doorexpluiten (blijven verhuren) daalt met 15,4% en de waarde bij uitpanden (verkopen op de markt voor eigenaar-bewoners bij vertrek van de zittende huurder) met 0,3%. Het gat tussen beide waarden wordt hierdoor groter. Dit vergroot de kans op verkoop met als gevolg een afname van de voorraad middenhuurwoningen.

Maarten van 't Hek en Marc Francke

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen staan onder druk, zeker voor mensen met middeninkomens: een inkomen tussen zo'n 41.000 tot 56.500 euro voor eenpersoonshuishoudens en tussen 45.000 en 75.000 euro voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2022.<sup>1</sup> Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en vaak te weinig om een woning te kunnen kopen en zijn daarmee aangewezen op de vrije huursector. Huurprijzen in de vrije sector zijn de afgelopen jaren fors toegenomen, net zoals kooprijzen. De aanvangshuurprijzen per vierkante meter zijn tussen 2013 tot en met 2022 met ongeveer 30% gestegen.<sup>2</sup> Ter vergelijking: de modale inkomens zijn in deze periode veel minder gestegen, van 32.500 naar 39.000 euro, een stijging van 20%.

In dezelfde periode hebben vooral particuliere beleggers meer en meer woningen gekocht (Hans en De Vries, 2021). Hiermee kwam een steeds groter deel van de bestaande woning-voorraad in handen van particuliere beleggers, die deze woningen voornamelijk zijn gaan verhuren in de vrije sector. In sommige wijken was het aandeel buy-to-let-transacties hoger dan 40%. Dit maakt het in het bijzonder voor koopstarters lastig een woning te kopen. Echter, vanaf 2021 is deze trend doorbroken en worden er door particuliere beleggers per saldo woningen toegevoegd aan de koopwoningmarkt (De Vries en Hans, 2023). Dit is mede veroorzaakt door een aantal maat-

regelen op de woningmarkt, die het onaantrekkelijker maken om huurwoningen te kopen<sup>3</sup> en te bezitten<sup>4</sup>.

Het inmiddels demissionaire kabinet heeft een aantal maatregelen doorgevoerd om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huur- en koopwoningen voor middeninkomens te verbeteren. Zo kunnen gemeenten sinds 2022 de opkoopbescherming invoeren. Woningen mogen dan na aankoop de eerste vier jaar niet worden verhuurd. Inmiddels is deze geïntroduceerd in ongeveer dertig, voornamelijk grotere gemeenten. Gemeenten kunnen hieronder alle woningen of alleen woningen in bepaalde wijken laten vallen met een WOZ-waarde lager dan een per gemeente jaarlijks vastgestelde grens. De opkoopbescherming maakt buy-to-let voor deze woningen effectief onmogelijk. Hierdoor kunnen meer koopstarters een woning kopen, zie Francke e.a. (2023a).

Daarnaast wil het demissionaire kabinet in 2024 huurprijsregulering van aanvangshuren invoeren voor een groot deel van de vrije huursector. Door middel van 'het doortrekken van het WWS' (woningwaarderingstelsel) worden naast sociale huurwoningen ook huurwoningen met huurpunten tussen de 145 en 187 gereguleerd op basis van WWS-punten, maximaal ongeveer 1.100 euro per maand per januari 2024. Dit betekent dat voor een groot deel van de huurwoningen in de

vrije sector de huur aanzienlijk wordt verlaagd.

Betaalbaarheid van woningen is niet alleen in Nederland een groot probleem. Er is daarom een uitgebreide internationale literatuur over de gevolgen van huurprijsregulering op de woningmarkt. Kholodin (2022) geeft een recent en uitgebreid overzicht van verschillende empirische onderzoeken op diverse deelgebieden. Het is niet mogelijk om de resultaten een-op-een door te vertalen naar de Nederlandse situatie doordat er verschillen zijn. Zo verschilt de huurprijsregulering (maximum huurprijs, maximale huurprijsverhoging, alleen huurprijsverhoging bij huurderswissel) en zijn de effecten van de regulering ook afhankelijk van het gevoerde woningbeleid, bijvoorbeeld voor de huurdersbescherming, huursubsidies en woningbouwsubsidies. De belangrijkste conclusies van het meta-onderzoek zijn de volgende. Het grootste deel van de studies, 25 van de 31, laat zien dat huurprijsregulering daadwerkelijk de huur verlaagt. Zes van de zeven onderzoeken tonen aan dat de huurprijzen van niet-gereguleerde woningen juist stijgen. Meer dan de helft van de studies, zeven van de twaalf, vindt een negatief effect op de bouw van nieuwe woningen. Alle studies, zeven van de zeven, vinden negatieve effecten voor de omvang van de bestaande voorraad gereguleerde woningen, negen van de elf studies vinden kwaliteitsdalingen door minder onderhoud en investeringen. Alle studies, achttien van de negentien, vonden dat huurregulering de mobiliteit van huishoudens vermindert. Tenslotte vinden acht van de dertien studies dat huurprijsregulering het eigenwoningbezit vergroot. De conclusie is dan ook dat huurprijsregulering effectief is, maar ook een aantal negatieve effecten heeft, zodat onduidelijk is wat het netto welvaartseffect is.

De focus van ons onderzoek is bescheiden. We willen allereerst in beeld brengen hoeveel woningen door de voorgenomen middenhuurregeling worden geraakt en wat de gevolgen zijn voor de huuropbrengsten bij een huurderswisseling. Tenslotte laten we zien wat de invloed is op de marktwaarde, zowel onder de aanname van

doorexploiteren (blijven verhuren) als uitponden (verkopen op de markt voor eigenaar-bewoners bij vertrek van de zittende huurder). Een uitgebreid onderzoeksverslag is te vinden in Francke e.a. (2023b). De opbouw van dit artikel is als volgt: we leggen kort uit hoe het onderzoek is uitgevoerd, welke gegevens er zijn gebruikt, de waarderingsparameters, de berekeningen die wij hebben gemaakt en hoe wij het effect van de invoering van regulering isoleren in deze berekeningen. Vervolgens laten we de effecten zien die de voorgestelde maatregel heeft. Wij sluiten af met de belangrijkste conclusies.

### **BESCHRIJVING ONDERZOEKSMETHODIEK**

Het doel van het onderzoek is om een uitspraak te doen over het effect van de voorgenomen middenhuurmaatregel op de waarde van de voorraad huurwoningen van alle vastgoedeigenaren die geen woningcorporatie (“toegelaten instelling”) zijn.

De waarde-effecten worden bepaald aan de hand van de marktwaardeberekening met behulp van de Discounted-Cash-Flow-methode (DCF-methode). Om deze berekening te kunnen maken, zijn gegevens over het vastgoed, waarderingsparameters en een rekenmodel nodig. Eerst wordt uitgelegd hoe de marktwaarde wordt berekend.

### ***De marktwaarde volgens het Handboek***

De marktwaarde wordt berekend volgens de rekenregels die zijn neergelegd in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (Rtiv 2015). De rekenregels uit het Handboek beschrijven de manier waarop de DCF-berekening wordt uitgevoerd. Daarbij wordt gekeken naar twee scenario's, het doorexploiteerscenario waarin woningen opnieuw worden verhuurd en het uitpondscenario waarin woningen na opzegging van de huur één voor één worden uitgepand. Deze scenario's worden uitgerekend over een periode van vijftien jaar. Na vijftien jaar resteert een eindwaarde die is gebaseerd op een oneindige voortzetting van het gekozen beleid (oneindig exploiteren of doorgaan met uitponden totdat alle woningen zijn verkocht). Beide scena-

rio's worden altijd uitgerekend. De marktwaarde wordt normaal per complex (alle woningen in een gebouwblok) berekend en is de hoogste van de uitpondwaarde en de doorexploteerwaarde. In dit onderzoek zijn geen afzonderlijke complexen beschikbaar en de scenariobepaling tussen uitponden en doorexploteeren vindt daarom plaats per individuele woning uit het onderzoeksbestand. Beide onderliggende waarden van de marktwaarde zijn wel beschikbaar en worden in de analyse gebruikt.

Er zijn drie huurniveaus die een rol spelen in de marktwaarde: de huur die de huidige huurder betaalt (contractuur), de markthuurlen en de maximale huur. De contractuur is de maandelijkse huur op het peilmoment. Wanneer de huur wordt opgezegd, komt een woning leeg. Dan kan de woning opnieuw worden verhuurd. In onze berekeningen wordt ervan uitgegaan dat een verhuurder een zo hoog mogelijke huur vraagt. De hoogte van de nieuwe huur wordt begrensd door de markthuurlen, een inschatting van de huurprijs die in de markt voor die woningen kan worden gerealiseerd. Wanneer de woning minder dan 142 punten heeft (huidige huurregulering) of minder dan 187 punten heeft (nieuw voorgestelde middenhuurregulering) dan wordt ook gekeken naar de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. In dat geval wordt gekeken naar het minimum van markthuurlen en maximale huur.

De marktwaardeberekening laat zien welk scenario leidt tot de hoogste waarde. Het kan dus zijn dat de middenhuurregulering de marktwaarde in het geheel niet raakt. Wanneer de marktwaarde is gebaseerd op het uitpondscenario, heeft een lagere waarde van het doorexploteerscenario geen effect op de marktwaarde.

Een eigenaar kan om allerlei redenen een andere keuze maken dan de keuze die in de marktwaardeberekening tot de hoogste waarde leidt. Dat kan zijn omdat de rendementseis van een belegger anders is dan de marktconforme rendementseis (ook wel: de discontovoet). Er is dus geen automatische link tussen de uitkomst van

de marktwaardeberekening en het gedrag van vastgoedeigenaren.

### **Vastgoedgegevens**

Om een inschatting te maken van de waarde-effecten voor alle huurwoningen die geen eigendom zijn van corporaties, zijn gegevens over deze woningen nodig. Dat gaat om alle gegevens die nodig zijn voor de DCF-waardering. De gebruikte gegevens zijn gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021. Dit bestand is gemaakt en aan ons geleverd door ABF Research en is ook gebruikt voor de analyses door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het bestand bevat informatie over 963.000 reeds verhuurde woningen en is gebaseerd op enquêteonderzoek. Dit zijn allemaal woningen die worden verhuurd door beleggers. Het bestand bevat 4.200 regels met gegevens afkomstig van echte woningen. Iedere regel is een individuele woning, met alle kenmerken die daarbij horen zoals oppervlakte, huur, WWS-punten en leegwaarde. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft voor elk van deze regels een aparte weegfactor bepaald. Met deze weegfactor kunnen de 4.200 woningen geëxtrapoleerd worden naar de totale voorraad van 963.000 verhuurde woningen van niet-woningcorporaties.

Omdat het WoON-bestand geen markthuren bevat, zijn deze bepaald volgens het Handboek. Het Handboek bevat – naast rekenregels – voor parameters zoals de markthuurlen een aantal factoren die afkomstig zijn van een regressieanalyse. Met deze factoren kan de markthuurlen worden bepaald op basis van een aantal woningkenmerken die wél voorkomen in het WoON-bestand.

**TABEL 1 ► SAMENSTELLING ONDERZOEKSBESTAND: PARTICULIERE EN INSTITUTIONELE BELEGGERS (PER 31-12-2020)**

	Aantal woningen	Contractuur	Markthuur*	Maximale huur	Leegwaarde
Particuliere belegger	748.657	800	1.000	912	272.519
Institutionele belegger	214.717	837	1.005	914	270.220
<b>Totaal</b>	<b>963.374</b>	<b>809</b>	<b>1.001</b>	<b>912</b>	<b>272.007</b>

\* de markthuur is berekend o.b.v. het Handboek

\*\* woningen die als 'onbekend' zijn gelabeld zijn toegekend aan particuliere beleggers.

Bovenstaande tabel bevat een aantal van de belangrijkste gegevens uit het bestand. Van het totaal van 963.000 woningen zijn 215.000 eigendom van institutionele beleggers en 749.000 eigendom van particuliere beleggers.

Van de totale voorraad is de contractuur op 31-12-2020 (het peilmoment) gemiddeld 809 euro. De markthuur is gemiddeld 1.001 euro<sup>5</sup> en de maximale huur op basis van het (oude) woningwaarderingssysteem is gemiddeld 912 euro. De leegwaarde (inschatting van de verkoopprijs bij verkoop aan een eigenaar-bewoner) is gemiddeld 272.000.

Op dit moment is het zo dat woningen onder de huurregulering vallen als de maximale huur (volgens het WWS) onder de huurliberalisatiegrens ligt (eind 2020: € 737,14). Dat komt overeen met ongeveer 141 punten.<sup>6</sup> De middenhuurregulering verlengt de huurregulering tot 187 WWS-punten. Om allerlei redenen kan het zijn dat woningen op dit moment een lagere huur hebben dan is toegestaan volgens het WWS of mogelijk is in de markt. Dit is zichtbaar in tabel 2. Daarin is weergegeven of de huur nu onder of boven de liberalisatiegrens ligt en hoeveel WWS-punten woningen hebben.

Van de 963.000 woningen hebben er (per 31-12-2021) 466.000 een huurcontract met een actuele huur onder de huurliberalisatiegrens. 247.000 woningen hebben minder dan 141 WWS-punten. Dit is de voorraad die blijvend onder de huurliberalisatiegrens moet worden verhuurd. De andere woningen konden – voor invoering van de middenhuurregulering – worden geliberaliseerd. De groep woningen die onder de middenhuurregulering valt (142 punten of meer, maar minder dan 187 punten) bedraagt bijna 400.000 woningen. De middenhuurregulering leidt ertoe dat bij nieuwe verhuring de huur van deze woningen niet hoger mag zijn dan de huur op basis van het vernieuwde en uitgebreide woningwaarderingssysteem.

### Waarderingsparameters

Naast vastgoedgegevens zijn ook allerlei aannames nodig voor de DCF-berekening. Deze zijn afkomstig uit het Handboek marktwaardering van corporaties dat onderdeel is van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv, 2022). Het Handboek bevat rekenregels en parameters die door corporaties kunnen worden gebruikt bij het maken van een portefeuillewaardering van hun bezit.

**TABEL 2 ► SAMENSTELLING ONDERZOEKSBESTAND: HUURPRIJZEN EN WWS-PUNTEN (SITUATIE 2020)<sup>7</sup>**

WWS-punten	Huurcontract onder liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
< 141 punten	183.920	63.359	247.279
142 =< 187 punten	180.515	216.850	397.365
> 187 punten	101.499	217.231	318.730
<b>Totaal</b>	<b>465.934</b>	<b>497.440</b>	<b>963.374</b>

De parameters uit het Handboek bevatten informatie die normaal afkomstig is van een taxateur, zoals de discontovoet en de markthuur, maar ook de exploitatielasten (beheer, belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten). Het niveau hiervan verschilt per woning afhankelijk van onder andere de ligging, woningtype en bouwjaar. Deze parameters zijn gebaseerd op een regressie-analyse van meer dan een miljoen waarderingen van taxateurs.

Daarnaast bevat het Handboek aannames over de toekomstige ontwikkeling van bijvoorbeeld de (markt)huur en de leegwaarde.

### **Rekenmodel**

De berekeningen zijn gemaakt in Ortec Finance WAL5. Dit is software die door Ortec Finance is ontwikkeld. In WAL5 kan de marktwaarde worden berekend met gecertificeerde rekenregels.

### **Welk effect heeft de middenhuurregeling?**

Het effect van overheidsmaatregelen wordt bekeken aan de hand van de impact op de marktwaarde en beide onderleggers (uitponden en doorexpluiten) en op de potentiële huur.

De effecten op de marktwaarde worden bepaald door de marktwaarde voor en na invoering van de maatregel te bepalen. Omdat de marktwaarde het maximum is van de doorexploteerwaarde en de uitpondwaarde die beide op geheel andere manier worden berekend, kan het zo zijn dat een maatregel op beide waarden een totaal andere impact heeft.

Naast het effect op de waarde wordt gekeken naar het effect op de potentiële huur. Met de potentiële huur wordt de huur bedoeld die een eigenaar bij nieuwe verhuring in rekening kan brengen. Wanneer er geen sprake is van huurregulering is dit de markthuur. Wanneer er sprake is van huurregulering, dan is dit het minimum van de markthuur en de maximale huur die is toegestaan volgens de regulering.

## **RESULTATEN**

De invoering van de middenhuurregeling heeft betrekking op 420.000 woningen<sup>8</sup>, 43,7% van de totale voorraad van 963.000 woningen. Dit is de voorraad woningen met een huur boven de oude huurliberalisatiegrens (142 punten), maar minder dan de nieuwe middenhuurgrens van 187 punten.

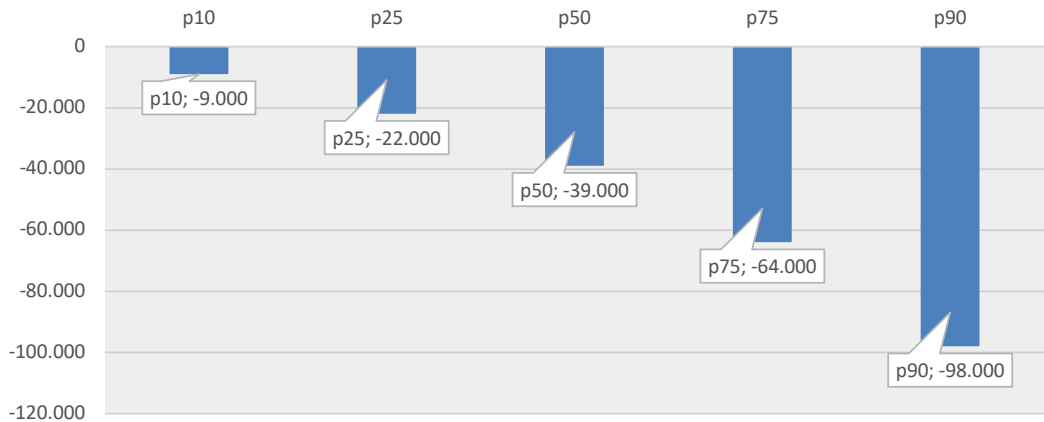
Van deze 420.000 woningen wordt 85% geraakt: dit zijn de woningen waarbij de markthuur hoger is dan de huur die maximaal is toegestaan volgens de nieuwe huurregeling. Bij 15% van de woningen is de markthuur lager dan de maximaal toegestane huur. In dat geval heeft invoering van de huurregulering geen effect.

De marktwaarde van de woningen in het middenhuursegment daalt met 0,3%. De doorexploiteerwaarde, de waarde die ontstaat wanneer woningen bij huuropzegging opnieuw worden verhuurd, daalt sterker, met 15,4%. De uitpondwaarde, de waarde die ontstaat wanneer woningen bij huuropzegging worden verkocht, verandert niet: de middenhuurregeling werkt bij nieuwe verhuringen. De huidige huurder heeft er geen profijt van. Wanneer woningen worden verkocht bij vrijkomen is er dus geen effect.

De potentiële huur, de huur die een eigenaar kan vragen bij nieuwe verhuring, daalt als gevolg van de regulering van het middensegment met in totaal 871 miljoen euro. Wanneer alle woningen ineens opnieuw zouden worden verhuurd is dit de beklemming als gevolg van de regulering. Dat is 2.434 euro per geraakte woning per jaar of 200 euro per maand.

De marktwaarde is in 95% van de gevallen gebaseerd op het uitpondscenario. Dit wordt veroorzaakt doordat opnieuw verhuren minder aantrekkelijker wordt doordat de potentiële huur daalt. Wanneer een woning bij opzegging wordt verkocht in plaats van verhuurd, blijven de inkomsten gelijk: de uitpondwaarde verandert dus niet en daarom leidt uitponden in de meeste gevallen tot de hoogste waarde. Door regulering

**FIGUUR 1** ► VERSCHIL DOOREXPLOITEERWAARDE EN UITPONDWAARDE



groeit het gat tussen de uitpond-waarde en de doorexploiteerwaarde. Voorafgaand aan de invoering van de middenhuurregulering is de uitpondwaarde bij 86% van de woningen hoger dan de doorexploiteerwaarde.<sup>9</sup> Na invoering stijgt dit naar 95%.

Het gat tussen de uitpondwaarde en de doorexploiteerwaarde groeit ook als gevolg van deze maatregel. De mediaan is 39.000 euro en de 10e en 90e percentiel waarden zijn 9.000 en 98.000 euro.

Het waardeverlies is groter in de Randstad, waar de markthuren hoger zijn, dan in de omliggende provincies. Met name in de G4 is het waardeverlies groter (bij de doorexploiteerwaarde is het 20% in plaats van 15%) terwijl in gebieden met minder gespannen woningmarkten (bijvoorbeeld de noordelijke provincies) het waarde-effect veel kleiner is.

De uitkomsten zijn gevoelig voor de aannames waarmee is gerekend. Of de hoogste waarde bereikt wordt in het doorexploiteer- of het uitpondscenario hangt onder andere ook af van variabelen zoals de verwachting voor de leegwaardestijging: dat bepaalt de relatieve aantrekkelijkheid van de verkoopoptie in het uitpondscenario ten opzichte van opnieuw verhuren in

het doorexploiteerscenario. Ook zijn de uitkomsten gevoelig voor de mutatiekans, de kans dat een woning vrijkomt: dat bepaalt de snelheid waarmee de verkoopoptie kan worden gerealiseerd.

Het onderzoek is uitgevoerd in een tijd waarin een omslag plaatsvond op de koopwoningmarkt. Na jaren van huizenprijsstijgingen daalde huizenprijzen in 2022. De verwachte huizenprijsstijging in de DCF-berekening is overgenomen uit het Handboek<sup>10</sup>, en gaat uit van een stijging van 2% per jaar. Over een paar jaar zal blijken of dit een over- of onderschatting is geweest van de huizenprijsstijging. Stel nu dat er een verdere daling plaatsvindt van de huizenprijzen. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden, dan daalt de waarde: een daling van de verwachte leegwaardestijging betekent een lagere verkoopopbrengst wanneer een woning wordt uitgepond. Het uitpondscenario wordt zo onaantrekkelijker. De waardedaling van het uitpondscenario vertaalt zich niet een-op-een door in de marktwaarde. Hier wordt dit effect deels gedempt doordat het doorexploiteerscenario niet in waarde verandert: als de uitpondwaarde daalt tot onder de waarde van het doorexploiteerscenario, dan wordt de marktwaarde gevormd door het doorexploiteerscenario. Wanneer de leegwaardestijging de komende drie jaar in totaal twintig procent ach-

terblijft bij de verwachte leegwaardestijging, dan daalt de waarde met veertien procent.

In het onderzoek wordt niet verder gekeken naar het gedragseffect van huurders na invoering van deze maatregelen. Het kan aan de ene kant aantrekkelijker worden om te huren doordat de prijs lager is en dan gaat omloopsnelheid omhoog. Aan de andere kant is het mogelijk dat huurders langer blijven zitten omdat het aanbod van middenhuurwoningen afneemt. Wanneer er een grotere omloopsnelheid van huurders is, neemt de mutatiekans toe. Bij een hogere mutatiekans kan de verkoopoptie sneller worden gelicht en daardoor wordt het verkoopscenario meer waard. De verkoopinkomsten vallen immers eerder in de tijd en dan neemt de contante waarde toe. Ook het doorexploiteerscenario wordt meer waard doordat de potentiële huur voor de meeste woningen hoger ligt dan de huidige huur, ook bij woningen in de gereguleerde sector. Het effect is kleiner dan bij het uitpondscenario. Het omgekeerde is ook waar: wanneer huurders langer blijven zitten daalt de mutatiekans. Dan daalt de marktwaarde. Een verdubbeling van de mutatiekans leidt tot een waardestijging van 7,2% en een halvering van de mutatiekans tot een waarde-daling met 5,7%.

## CONCLUSIE

Voor zo'n 85% van de 420.000 woningen in het nieuwe middenhuursegment leidt de voorgestelde middenhuurregeling ertoe dat de potentiële huur wordt verlaagd bij het afsluiten van een nieuw huurcontract. De regeling heeft een groot effect op de potentiële huur van woningen in het nieuw gecreëerde middensegment: de potentiële huur neemt af met gemiddeld 2.400 euro per woning per jaar of ongeveer 200 euro per maand. In de vier grote steden is dit effect groter dan in kleinere steden en dorpen. Door allerlei regelingen en ontwikkelingen was er al een verschil tussen de waarde van doorexploiteren en uitponden en de middenhuurregeling maakt dit gat groter. Dat betekent dat verkopen meer en meer aantrekkelijker wordt dan opnieuw verhuren.

De uitkomsten van dit onderzoek laten zien dat uitponden meer rendement oplevert dan doorexploiteren. De middenhuurregeling is slechts één van de maatregelen die de woningmarkt beïnvloedt. Door de overheid zijn ook maatregelen aangekondigd die de belastingdruk voor particuliere verhuurders doen toenemen. Daarnaast is de rente de afgelopen tijd toegenomen waardoor herfinanciering van hypotheeklen dunder wordt en het rendement op andere beleggingen toeneemt. Deze combinatie van effecten leidt ertoe dat de mogelijkheid bestaat dat vrijkomende huurwoningen niet opnieuw worden verhuurd, maar worden verkocht – de middenhuurvoorraad neemt dan af terwijl het doel van de minister is om deze voorraad te laten groeien.

Daarnaast kan de middenhuurregeling in combinatie met de andere omstandigheden ertoe leiden dat er meer druk ontstaat op een vrije huursector die kleiner is, waardoor huurprijzen kunnen oplopen. Ook wordt er mogelijk minder geïnvesteerd in middenhuurwoningen doordat het rendement te laag is. De regulering kan leiden tot nieuwe vormen van (dure en goedkope) scheefhuur doordat mensen langer blijven wonen in hun (schaarse) woning. Dit kan ook leiden tot een verlaging van de arbeidsmobiliteit doordat mensen niet in de buurt van hun werk kunnen wonen. Tot slot is het zo dat de WWS-puntensystematiek een benadering is van de woonvoorkeuren van huurders. Deze benadering is niet perfect en de systematiek kan ertoe leiden dat dit leidt tot een suboptimale productie en allocatie van woningen.

## OVER DE AUTEURS

**Maarten van 't Hek** is senior consultant bij Ortec Finance in Rotterdam.

**Prof. dr. Marc Francke** is hoogleraar Real Estate Analytics aan de Universiteit van Amsterdam en hoofd Vastgoedonderzoek bij Ortec Finance in Rotterdam.

## VOETNOTEN

- 1 Bron: Programma Betaalbaar Woningen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 19 mei 2022.
- 2 Kamerbrief van 9 december 2022, Kst. II 27 926, nr. 372, op basis van gegevens van Pararius. Hierin wordt een reële stijging van 25% gerapporteerd.
- 3 Bijvoorbeeld de verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningen waarin de koper niet langere tijd gaat wonen, van 2% in 2020 naar 8% in 2021 naar 10,4% in 2023
- 4 Bijvoorbeeld het zwaarder belasten van vermogen in box 3.
- 5 Deze is berekend op basis van de uitgangspunten in het Handboek marktwaardering van corporaties, zie paragraaf Waarderingsparameters.
- 6 Het precieze aantal wijzigt elk jaar doordat de WWS-puntprijzen anders worden geïndexeerd dan de huurliberalisatiegrens.
- 7 De oplettende lezer ziet dat volgens deze tabel 397.365 woningen kunnen worden geraakt door de middenhuurregulering. Dit is eind 2020. Door huurverhogingen en een andere huurliberalisatiegrens stijgt dit aantal naar 420.000 woningen eind 2022.
- 8 Het aantal punten dat de grens vormt tussen het laagsegment en het middensegment varieerde de afgelopen jaren. Ultimo 2020, het peilmoment van de dataset in tabel 2, was het 141 punten, maar eind 2022 ligt de grens op 140 punten. Daardoor is de middenhuur voorraad nu groter dan eind 2020.
- 9 Dit is met medeneming van de verhoging van het tarief voor de overdrachtsbelasting naar 10,4%, het maximeren van de reguliere huurverhoging tot het niveau van de cao-loonstijging en de afschaffing van de wet doorstroming huurmarkt.
- 10 En dan specifiek het Handboek zoals gepubliceerd in oktober 2022. Nadien is een aantal updates verschenen, maar deze konden niet meer worden verwerkt.

## LITERATUUR

- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, 2015, <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/handboek-modelmatig-waarderen-markt-waarde>
- Francke, M.K., L. Hans, M. Korevaar en S. van Bekkum (2023), Buy-to-live vs. buy-to-let: The impact of real estate investors on housing costs and neighborhoods, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4480261>.
- Francke, M.K., M.P. van 't Hek, A. Krasniqi en E.-J. van der Goes (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector, Ortec Finance, <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>
- Hans, L., en De Vries, P. (2021), Vooral kleinere investeerder koopt woningen op, Economisch-Statistische Berichten, <https://esb.nu/vooral-kleinere-investeerder-koopt-koopwoningen-op/>
- Kholodilin, A. 2022, Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4298178>
- De Vries, P. en L. Hans (21 juni 2023), Particuliere investeerders verkopen nu meer woningen dan ze kopen, Economisch-Statistische Berichten.