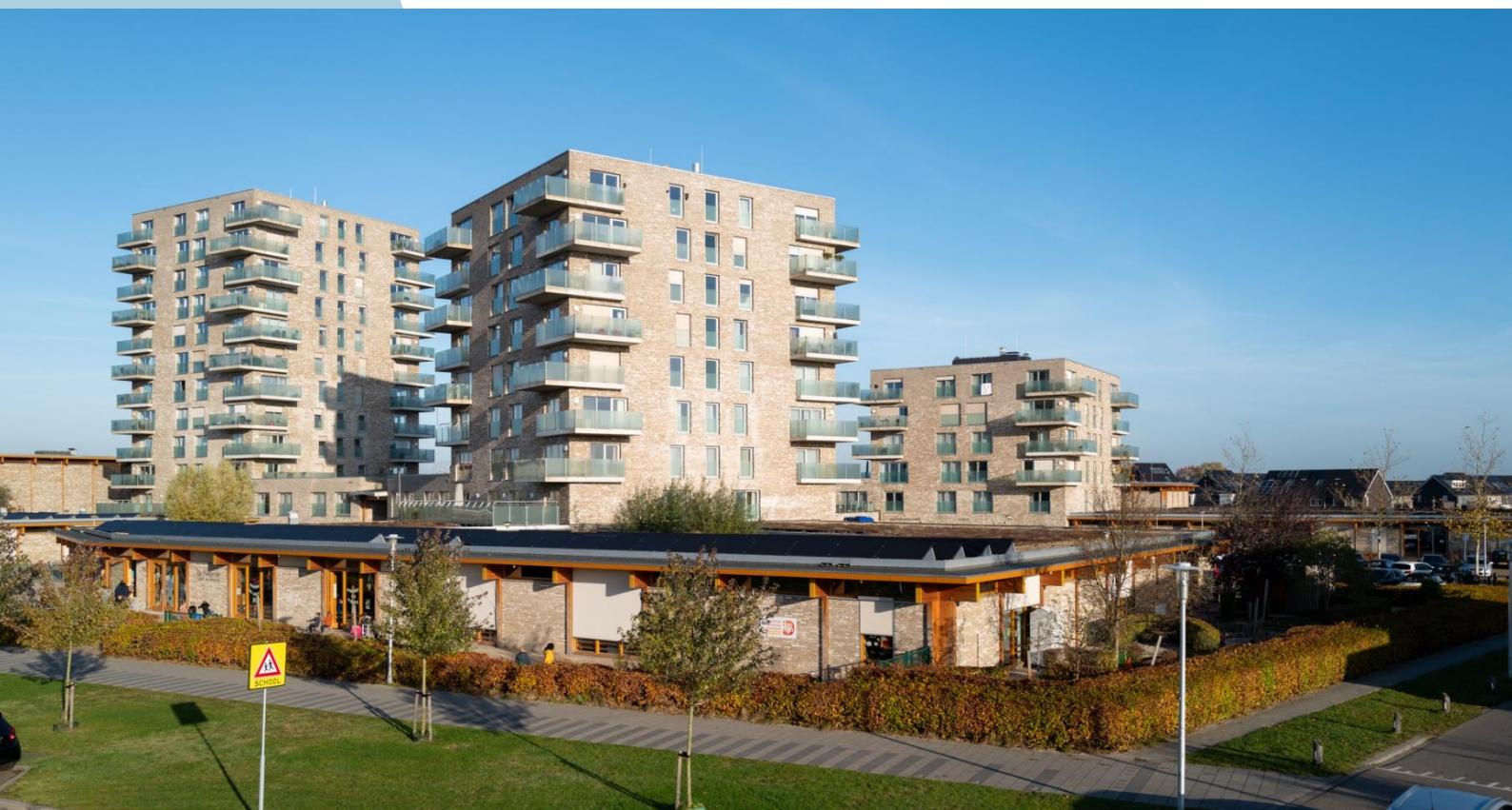


Regulering middenhuur vraagt om verduidelijking rol corporaties

De behoefte aan middenhuurwoningen is groot. Om meer mensen aan een betaalbare huurwoning te helpen reguleert het Rijk de middenhuur en wordt gebruik van het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend gemaakt. Dit wordt geregeld in de Wet betaalbare huur¹ die begin 2023 in consultatie is gebracht. Verhuurders van middenhuurwoningen tot 187 WWS-punten worden verplicht zich bij nieuwe verhuringen aan maximale huurprijzen te houden. De wijzigingen hebben grote impact op de businesscases van beleggers en verhuurders. Belangrijke vraag is dan ook: wat gaan beleggers doen? Maken ze een pas op de plaats of veranderen ze hun strategie? En verandert daarmee ook de rol van de corporaties? Stec Groep zocht dit uit door een benchmarkonderzoek onder beleggers en corporaties.



¹ [Klik hier voor Wet betaalbare huur](#)

Verantwoording benchmarkonderzoek

Voor dit onderzoek zijn 18 beleggers (9 institutioneel en 9 particulier) en 31 corporaties bevestigd naar de impact van de regulering op hun investeringsstrategie. De 49 partijen bezitten gezamenlijk in totaal circa 504.000 woningen (beleggers: 142.000/corporaties: 362.000) verspreid over heel Nederland. Circa 63.000 woningen in bezit van de beleggers komen naar verwachting te vallen onder het gereguleerde middenhuursegment. De enquêtes zijn eind 2022/begin 2023 afgenomen.

Het Rijk: reguleert middenhuur tot 187 WWS-punten

Wet betaalbare huur reguleert aanvangshuur en maximale huurprijsstijging

Met de verbrede toepassing van het puntensysteem tot 187 punten komt naast het sociale huursegment ook de middenhuur onder de WWS-regulering te vallen. Daarmee wordt het middenhuursegment afgebakend op huurprijzen vanaf € 808,06 tot maximaal € 1.021,02 (prijsspeil 2023). De regulering geldt alleen voor nieuwe huurcontracten en gaat naar verwachting in per 2024. Hierdoor zal voor circa 300.000 woningen op termijn de huur omlaag gaan. De huurstijging in het middensegment wordt daarbij jaarlijks maximaal de gemiddelde cao-loonontwikkeling +0,5%.

Aanpassingen in het WWS-stelsel om kwaliteit beter te waarderen

Het WWS-stelsel wordt op enkele punten aangepast. Zo krijgen woningen met betere energielabels een hogere waardering en worden op woningen met lage labels (E, F of G) WWS-punten in mindering gebracht. Dit om verduurzaming van woningen te stimuleren. Ook krijgt buitenruimte een hogere waardering. Het aantal te verkrijgen WWS-punten op basis van de WOZ-waarde van de woning wordt voor woningen met meer dan 187 WWS-punten gemaximeerd op 33% van het totaal aantal WWS-punten van de woning. Dit om te voorkomen dat woningen alleen op basis van de WOZ-waarde in het vrijesectorsegment kunnen worden verhuurd.

Een tijdelijke opslag van 5% voor nieuwbouw

Om de bouwproductie op korte termijn niet te frustreren zal er een tijdelijke huuropslag in de nieuwbouw gaan gelden. Woningen die na 1 januari 2024 worden opgeleverd en woningen waarvan de bouw voor 1 januari 2025 is gestart mogen tot tien jaar na oplevering een opslag van 5% op de maximale huurprijs rekenen. Dit om te voorkomen dat lopende projecten stil komen te liggen.

Naast huurprijsregulering ook fiscaliteit voor particuliere beleggers gewijzigd

Een andere belangrijke wijziging die met name effect heeft op de particuliere belegger is de verandering van de belastingheffing in box 3. Zo wordt sinds begin 2023 het vermogen in de woning zwaarder belast door een hogere leegwaarderatio, wordt er gerekend met een hoger fictief rendement en is de vermogensrendementsheffing gestegen. Door de hogere fiscale druk komen rendementen verder onder druk te staan en wordt het beleggen in huurwoningen minder aantrekkelijk.

De middenhuurparadox: sturen op betaalbaarheid vermindert beschikbaarheid

Het toepassen van het WWS en daarmee het reguleren van de middenhuur heeft tot onrust geleid onder verhuurders. Stec Groep voerde eerder in opdracht van BZK een verkenning uit van de beleidsopties voor huurprijsregulering en het mogelijke effect hiervan. Uit de verkenning bleek onder andere dat maatregelen die bijdragen aan de verbetering van de betaalbaarheid, vaak een negatief effect hebben op de beschikbaarheid van middenhuur: de middenhuurparadox.

Beleggers: vaker uitponden en opplussen, minder investeren in nieuwbouw

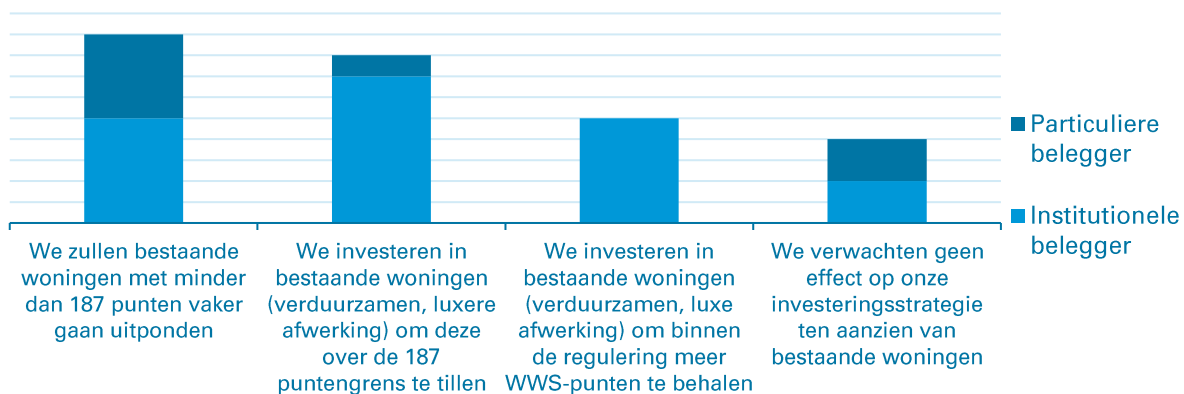
Beleggers gaan bestaand middensegment vaker uitponden

Particuliere en institutionele beleggers zijn de traditionele aanbieders van middenhuurwoningen. De regulering van het middenhuursegment en de fiscale wijzigingen hebben voor onrust gezorgd onder deze beleggers. Maar liefst de helft van de ondervraagde beleggers (zowel particulier als institutioneel) geeft aan bestaande woningen met minder dan 187 WWS-punten vaker uit te zullen ponden. Dit gaat om maximaal 43.500 woningen in bezit van deze partijen. Het gaat met name om woningen met een lage kwaliteit (E, F of G-labels) of waar de benodigde verduurzamingsinvesteringen niet meer kunnen worden terugverdiend. Deze zullen het snelst worden uitgeponte, zo geven enkele beleggers aan. Dit kan er in resulteren dat er op de middellange termijn kwalitatief mindere maar ook betaalbaardere woningen op de koopmarkt beschikbaar komen.

Vooraf de institutionele belegger zal woningen over de 187-puntengrens heen proberen te tillen

Daarnaast geven beleggers veelvuldig aan bestaande woningen op te zullen plussen om meer WWS-punten te krijgen door te investeren in verduurzaming of een hoger afwerkingsniveau. Het gaat vrijwel uitsluitend om institutionele beleggers, met gezamenlijk zo'n 55.500 te reguleren woningen in bezit. Slechts vier beleggers (met zo'n 4.000 te reguleren woningen in bezit) geven aan geen effect te verwachten op hun investeringsstrategie voor bestaand bezit.

Figuur 1: Wat is het (mogelijke) effect van de regulering op uw investeringsstrategie voor bestaande woningen in uw portefeuille?



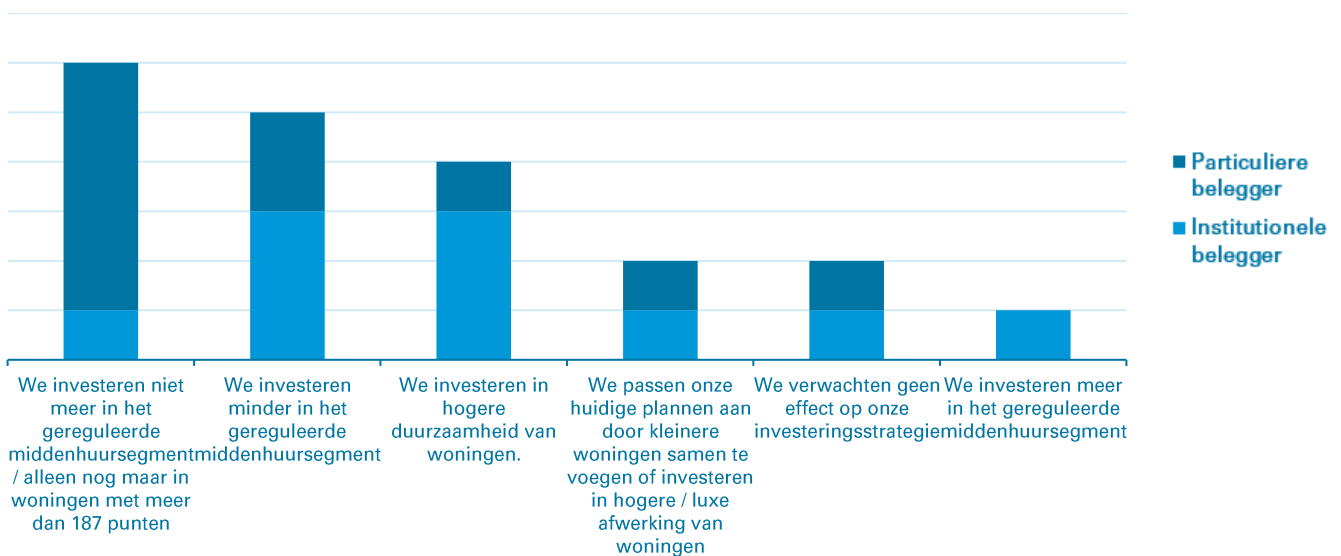
Bron: Stec Groep, 2023. Meerdere antwoorden mogelijk.

Een deel van de huurvoorraad (vooral van institutionele beleggers) wordt hierdoor versneld verduurzaamd, wat voordelig doorwerkt in de totale woonkosten van huurders. Daarmee lijkt de regulering bij te dragen aan het doel om een betere kwaliteit te garanderen. Maar op het moment dat de investering wordt gedaan met als doel de woning over de 187-puntengrens te tillen of er niet meer geinvesteerd wordt in de nieuwbouw schiet de regulering haar doel weer voorbij. Dan komen er immers minder betaalbare huurwoningen beschikbaar en leidt dit tot een afname van de betaalbare middenhuurvoorraad.

Vooraf de particuliere belegger trekt zich terug uit nieuwbouw van middenhuur

De regulering zal ook effect hebben op de investeringsstrategie voor nieuwbouw. Met name particuliere beleggers (met in totaal zo’n 5.000 te reguleren woningen in bezit) geven aan helemaal niet meer in het gereguleerde segment te zullen investeren. Grotere (institutionele) beleggers met zo’n 32.000 te reguleren woningen in bezit geven daarentegen aan dat ze minder zullen investeren in het middensegment. Enkele beleggers (met zo’n 19.000 te reguleren woningen in bezit) geven aan meer te zullen gaan investeren in hogere duurzaamheid van middenhuurwoningen in de nieuwbouw.

Figuur 2: Wat is het (mogelijke) effect van de regulering op uw investeringsstrategie voor nieuwbouw?



Bron: Stec Groep, 2023. Meerdere antwoorden mogelijk.

Naast regulering belemmeren ook andere factoren investeringen in nieuwbouw

Niet alleen de regulering bemoeilijkt op dit moment de nieuwbouw van middenhuurwoningen zo geven beleggers aan: “Ons beleid was reeds gericht op betaalbare en duurzame huurwoningen. In dit beleid gaat niets veranderen, maar we verwachten wel dat het aankopen van duurzame betaalbare huurwoningen lastig wordt ten gevolge van de gestegen bouwkosten en stikstofmaatregelen”. Ook de stijgende rente en de veranderde belastingheffing in box 3 voor particuliere beleggers worden verschillende keren genoemd als belemmerende financiële factoren. Al met al een samenloop van factoren die de nieuwbouw van middenhuurwoningen door beleggers op de korte tot middellange termijn naar verwachting zal afremmen.

Corporaties: twee derde wil meer middenhuur aanbieden

Regulering heeft nauwelijks effect op gedrag van corporaties

De overgrote meerderheid van de corporaties geeft aan geen effecten te verwachten van de WWS-regulering op hun investeringsstrategie voor bestaande woningen. Hierin verschilt het gedrag van corporaties dus wezenlijk van beleggers, die aangeven bestaand bezit vaker uit te zullen ponden, of over de 187 WWS-punten te zullen tillen. Ook voor nieuwbouw geldt dat het gros van de corporaties verwacht dat de regulering geen effect zal hebben op hun investeringsstrategie. Sterker nog: een flink aantal corporaties zal door de regulering juist meer gaan investeren in het gereguleerde middenhuursegment. Zie onderstaande figuren.

Figuur 3: Wat is het (mogelijke) effect van de regulering op uw investeringsstrategie voor bestaande



woningen in uw portefeuille? (corporaties)

Bron: Stec Groep, 2023. Meerdere antwoorden mogelijk.

Figuur 4: Wat is het (mogelijke) effect van de regulering op uw investeringsstrategie voor nieuwbouw? (corporaties)

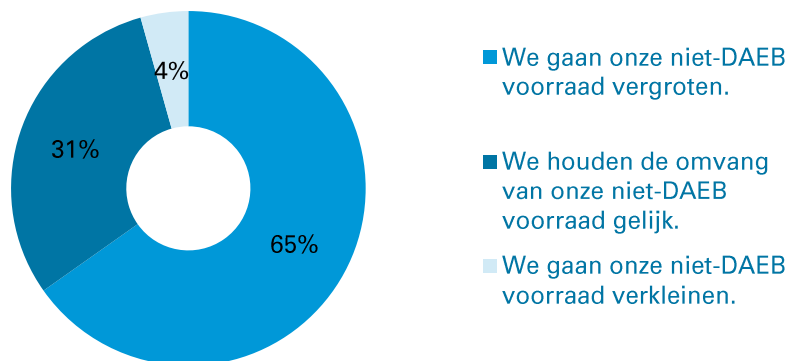


Bron: Stec Groep, 2023. Meerdere antwoorden mogelijk.

Twee derde van corporaties voorziet grotere rol voor zichzelf in middenhuursegment

De voorgestelde regulering lijkt de beschikbaarheid van middenhuurwoningen van particuliere en institutionele beleggers negatief te beïnvloeden. Nemen corporaties dan actiever de handschoen op? De intentie is er: maar liefst twee derde van de ondervraagde corporaties is voornemens het niet-DAEB segment de komende jaren uit te breiden. Ruim 80% van deze groep wil dit doen door nieuwbouw. Er worden twee hoofdredenen genoemd voor deze strategie. Ten eerste zien corporaties middenhuur als welkome aanvulling voor een gezonde mix in sociale wijken en complexen. Ten tweede beseffen de corporaties dat het gat tussen sociale huur en koop steeds groter wordt, waardoor er een steeds groter wordende groep van middeninkomens ontstaat die nauwelijks in staat is in hun huisvesting te voorzien. Voor deze groep willen corporaties een deel van de oplossing bieden.

Figuur 5: In hoeverre bent u van plan uw huidige portefeuille in het niet-DAEB segment uit te breiden de komende jaren?



Bron: Stec Groep, 2023.

Forse inzet op middenhuur betekent cultuuromslag voor corporaties

De grotere rol voor corporaties in het niet-DAEB segment betekent voor corporaties een cultuuromslag ten opzichte van voorgaande jaren. Met het afschaffen van de markttoets en de verhuurdersheffing hebben corporaties meer mogelijkheden gekregen om te investeren in de middenhuur. In de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk en de corporaties is daarnaast afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Al met al genoeg aanknopingspunten om het gesprek met corporaties aan te gaan over een grotere rol in het middenhuursegment!

Tegelijkertijd blijven ook de opgaven in de sociale huur (kerntaak corporaties) groot en leverden corporaties de laatste jaren gemiddeld slechts 550 middenhuurwoningen per jaar op². Daarnaast merken de corporaties het effect van de gestegen rente en bouwkosten op hun investeringscapaciteit in de nieuwbouw. Het roept de vraag op of corporaties ook daadwerkelijk de capaciteit en middelen hebben om hun ambitie in de middenhuur invulling te kunnen geven.

² <https://stadszaken.nl/artikel/4866/markt-wankelt-dus-gaan-corporaties-gat-middenhuur-vullen>

Conclusie: corporaties staan klaar om gat te vullen maar hebben duidelijkheid Rijk nodig

Regulering draagt op korte termijn bij aan het (tijdelijk) teruglopen van het huuraanbod

Dat de regulering kan resulteren in het (tijdelijk) teruglopen van het huuraanbod is niet verrassend en in lijn met de eerdere verkenning van Stec Groep in opdracht van BZK. Opvallender is dat de middenhuurregulering via het WWS in combinatie met de fiscale wijzigingen vooral een groot effect heeft op de particuliere beleggers in huurwoningen. Voor institutionele beleggers is het investeren in een hogere kwaliteit van woningen nog interessant om een beter rendement te behalen.

Regulering zal op korte termijn resulteren in een teruglopend huuraanbod in de bestaande woningvoorraad, voornamelijk door verkoop van particuliere beleggers. Hierdoor komen er tijdelijk meer (betaalbare) koopwoningen op de markt. We verwachten dat dit effect tijdelijk is, waarbij door de geleidelijke uitstroom van huurders en mutaties een grote piek uitblijft. Corporaties verwachten nauwelijks effect van de regulering op hun bedrijfsvoering rondom bestaande woningen.

Daarnaast zijn de hoge rente, hoge bouwkosten en stikstofmaatregelen belangrijke complicerende factoren die de oplevering van middenhuurwoningen in de nieuwbouw op korte tot middellange termijn zal afremmen.

Corporaties staan klaar om gat te vullen maar hebben duidelijkheid Rijk nodig

Om te voorkomen dat het aanbod in de middenhuur op middellange termijn afneemt is het van belang de corporaties beter in positie te brengen. Een grotere rol voor corporaties is vanuit het aanjagen van de bouwproductie zeker een belangrijke. 'In zwaardere economische tijden zijn de corporaties de aangewezen partij om de woningbouw draaiende te houden', zo gaf Erik de Leve (Stec Groep) onlangs al aan in een [artikel in Stadszaken](#). Ondanks dat de corporaties aangeven graag de niet-DEAB investeringen uit te breiden, merken we dat er veel onduidelijkheid bestaat over hoe corporaties deze rol kunnen invullen. Daarnaast zijn de (financiële) mogelijkheden door de scheiding van activiteiten en het marktconform moeten financieren tegen hoge rente en hoge bouwkosten ook voor corporaties beperkt.

We zien hierin een belangrijke rol voor het Rijk. Zo kan vanuit het Rijk meer duidelijkheid verschaft worden over hoe corporaties een rol kunnen pakken en wat zij wel of niet mogen doen binnen deze rol. Meer flexibiliteit en uitwisseling tussen de administratief gescheiden DEAB en niet-DEAB activiteiten kan een belangrijke knop zijn om aan te draaien en de corporaties financieel in positie te brengen. Door de corporaties nu in positie te brengen kan het middenhuuraanbod op langere termijn geborgd worden.