

markt  
strategie  
wonen  
commercieel  
vastgoed  
bedrijven  
terreinen  
economische  
ontwikkeling

Regio Gooi en Vechtstreek  
Mevrouw I. Huiskers,  
E-mail: [i.huiskers@regiogv.nl](mailto:i.huiskers@regiogv.nl)

[info@stec.nl](mailto:info@stec.nl)  
[www.stec.nl](http://www.stec.nl)  
HR 10144762

Datum : 30 augustus 2019  
Ons kenmerk : 18.445  
Onderwerp : Notitie impact regulering particuliere huursector

Geachte mevrouw Huiskers, beste Inge,

Samen met u werken we momenteel aan een Starterskit Middenhuur voor de regio Gooi en Vechtstreek. Parallel aan dat traject werkt u aan de regionale huisvestingsverordening. Met de huisvestingsverordening regelt u de toewijzing van schaarse huurwoningen aan bepaalde doelgroepen (zoals sociale inkomensdoelgroepen, urgenten en starters). De huisvestingsverordening had aanvankelijk alleen betrekking op het gereguleerde segment, maar door ingrijpen van de minister biedt de huisvestingsverordening nu ook de mogelijkheid om te sturen op het particuliere huur en vrijesectorhuursegment. Dit roept in uw regio de vraag op welke impact regulering van het particuliere segment heeft voor de investeringsbereidheid van particuliere investeerders: wat betekent regulering voor het aanbod van huurwoningen?

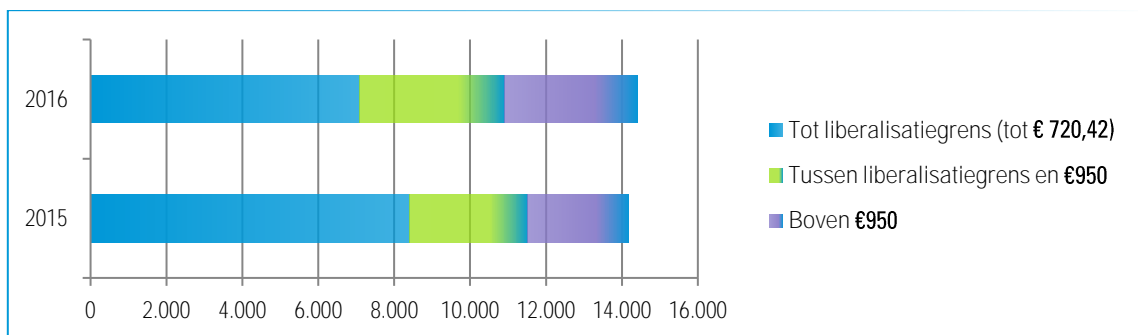
In deze beknopte notitie brengen we in beeld welke effecten regulering van het particuliere huursegment heeft op het aanbod van (particuliere) huurwoningen in de Gooi en Vechtstreek. We gaan derhalve niet in op de volkshuisvestelijke impact van regulering en het bedienen van woonconsumenten in een schaars segment.

Deze notitie is een verdieping op de Starterskit Middenhuur die we eerder met u maakten.

## 1 Marktbeeld: 43% particuliere voorraad wordt gereguleerd verhuurd

Iets minder dan de helft van de particuliere huurvoorraad wordt gereguleerd verhuurd in de Gooi en Vechtstreek (zie figuur 1). Nederland-breed ligt het aandeel gereguleerd verhuurde particuliere woningen hoger (61%). Huurders genieten in de gereguleerde sector huurbescherming en huurprijzen zijn gemaximeerd op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Verhuurders zijn in de huidige situatie niet verplicht hun sociale huurwoningen aan een specifieke doelgroep te verhuren, zoals woningcorporaties dat wel zijn. Voor de vrijesectorvoorraad van particuliere verhuurders (57%<sup>1</sup>) geldt geen regulering met betrekking tot huurprijzen, exploitatietermijn of toewijzing.

Figuur 1: opbouw particuliere huurwoningvoorraad regio Gooi en Vechtstreek\*



Bron: Lokale monitor wonen (2019), bewerking Stec Groep (2019). \*Van de circa 275 woningen medio 2015 en 245 woningen medio 2016 in de particuliere woningvoorraad is de huurprijsklasse onbekend.

### Toename particulier verhuurde woningen

Tussen 2015 en 2016 is het aantal particuliere huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek licht gestegen. Gelijktijdig nam het aandeel gereguleerde woningen binnen de particuliere voorraad af. Juist het aandeel boven de liberalisatiegrens groeide sterk. Ook landelijk was deze trend tussen 2015 en 2016 waarneembaar. Een mogelijke verklaring hiervoor is de doorwerking van de Woningwet 2015. Hierdoor mogen Woningcorporaties zich enkel nog richten op de sociale voorraad. Particuliere woningeigenaren zijn mogelijk (deels) in dit gat gesprongen. Daarnaast maakt de lage rentestand investeren in vastgoed relatief aantrekkelijk voor particulieren.

## 2 Reikwijdte instrumenten groot, potentiële effecten te overzien

Als gemeente heeft u diverse instrumenten om te sturen op de particuliere huurvoorraad, in nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Onderstaande tabel toont een beknopt overzicht van de belangrijkste sturingsinstrumenten voor het reguleren van de particuliere huursector. We noemen voor iedere maatregel kort de ingeschatte markteffecten, risico's en de noodzakelijke inzet van u als gemeente.

<sup>1</sup> We gaan er vanuit dat deze woningen op basis van het WWS mogen worden verhuurd boven de liberalisatiegrens.

Tabel: Indicatief overzicht sturingsinstrumenten

|                                 | Instrument   | Potentiële markteffecten voor particulier aanbod   | Inzet van u   |
|---------------------------------|--|--|---|
| Nieuwbouw en bestaande voorraad | <p><b>Huisvestingsverordening:</b> u wijst (schaarse) huurwoningen aan voor exclusieve bewoning door een specifieke doelgroep. Bijvoorbeeld een bepaalde inkomensgroep. Deze huishoudens zijn vergunningsplichtig. Inzet van de huisvestingsverordening vraagt om een solide onderbouwing van de schaarste in het aangewezen segment. Dit kan het sociale en vrijesectorhuursegment zijn (en is dus ook van toepassing op particuliere verhuurders). In de praktijk wordt doorgaans het WWS-puntenselsel gebruikt om woningen in de vrijesector aan te wijzen voor de huisvestingsverordening.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeterde toegang voor lage en middeninkomens tot de huurmarkt. Minder toegang voor hogere inkomensdoelgroepen tot de huurmarkt.</li> <li>• Bevordering van doorstroming - bijvoorbeeld van scheefhuurders - in de woningmarkt. Het verruimt de beschikbaarheid van de sociale voorraad.</li> <li>• Inperking bewegingsvrijheid voor marktpartijen om woningen toe te wijzen. Dit geeft potentieel een verhoogd verhuurrisico. Ondervang dit met clausules (bijvoorbeeld een leegstandsclausule).</li> <li>• Doortrekken puntenstelsel voor vrijesector leidt tot lager rendement voor particuliere verhuurders. Mogelijk verkiezen (particuliere) verhuurders andere (duurdere) segmenten om in te verhuren.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantonen van schaarste voor inzet van de huisvestingsverordening: er moet sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste.</li> <li>• Aanwijzen woningen en doelgroepen.</li> <li>• Toepassing en handhaving van de huisvestingsverordening vraagt relatief veel personele inzet.</li> </ul> |
| Nieuwbouw                       | <p><b>Bestemmingsplan(wijziging):</b> in bestemmingsplannen kan sociale huur of middenhuur als woningbouwcategorie worden bestempeld. Aanvullend is een doelgroepen- of middenhuurverordening nodig waarin onder andere uitpondtermijn en aanvangshuur worden vastgelegd.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verruiming van het aanbod van (nieuwbouw) huurwoningen conform vastgestelde kaders.</li> <li>• Na de vastgelegde minimale exploitatieduur vervalt de verplichting om de woningen te verhuren. Mogelijk blijven de woningen op lange termijn niet behouden voor het segment.</li> <li>• Bij marktconforme kaders zijn particuliere verhuurders naar verwachting bereid woningen af te nemen en te verhuren.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen verordening met kaders ten aanzien van maximale aanvangshuur, indexatie daarvan en minimale exploitatietermijn.</li> </ul>   |
|                                 | <p><b>Anterieure overeenkomst:</b> wordt afgesloten voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Het biedt daardoor relatief veel flexibiliteit. Ondanks de vrijwillige aard van de anterieure overeenkomst, geven partijen hieraan doorgaans de voorkeur boven het alternatieve exploitatieplan (dat minder onderhandelingsruimte laat).</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langjarige verruiming van het aanbod van kwalitatief wenselijke huurwoningen, mits marktconforme afspraken worden gemaakt.</li> <li>• Indien te strenge afspraken worden nagestreefd door de gemeente haken marktpartijen af (zie de Starterskit). Regels zijn <b>in de perceptie van marktpartijen risico's die</b> worden ingeprijsd in de business case. Bij teveel restricties wordt de business case onhaalbaar.</li> <li>• Generieke ambities van de (regio)gemeenten geven richting aan de markt en nodigen partijen uit om te investeren.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgen voor voldoende publiekrechtelijke haakjes, bijvoorbeeld in een middenhuur- of doelgroepenverordening.</li> <li>• Handhaving van de anterieure overeenkomst. Een kettingsbeding of kwalitatieve verplichting kan hiervoor uitkomst bieden.</li> </ul>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Prestatieafspraken:</b> met de woningcorporatie maakt u periodiek prestatieafspraken over hun voorraad. Dit is wettelijk verplicht. U kunt hetzelfde doen met institutionele of (grotere) particuliere verhuurders. Afspraken kunt u alleen maken op vrijwillige basis.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verbetering relatie tussen (regio)gemeenten en particuliere verhuurders.</li><li>• Dit kan zorgen voor meer lange-termijncommitment van investeerders en daarmee maatschappelijk wenselijker woonproducten. Met een lange termijnhorizon voeren particuliere investeerders doorgaans een meer gematigd huurbeleid.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambtelijke capaciteit voor opstarten, uitvoeren en opvolgen van afspraken (zonder dat een stok achter de deur aanwezig is).</li></ul> |
|---|--|---|

## 2.1 De huisvestingsverordening vraagt van u een efficiënt ingericht systeem

Met een huisvestingsverordening wijst u categorieën woonruimte aan waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. De gemeente bepaalt zelf om welke categorieën het gaat: bijvoorbeeld woningen tot een bepaalde huurprijs. Dit kan ook specifiek voor bepaalde wijken of gebiedstypen in de gemeenten. In de huisvestingsverordening neemt de gemeente op aan welke groep woningzoekenden de woningen met voorrang moeten worden toegewezen. Criteria kunnen bijvoorbeeld zijn een maximuminkomen of het aantal personen in een huishouden.<sup>2</sup> De gemeente moet de schaarste van woningen voor deze doelgroep aantonen. In onderstaand tekstkader leest u het voorbeeld van de huisvestingsverordening in Den Haag.

### VOORBEELD: HUISVESTING VOOR MIDDENHUUR IN DEN HAAG

Per 1 juli 2019 is in Den Haag de nieuwe Huisvestingsverordening 2019-2023 van kracht. De voornaamste wijziging is dat nu – naast sociale huurwoningen - ook middenhuurwoningen onder de huisvestingsverordening vallen. De nieuwe huisvestingsverordening stelt voor huurwoningen tot en met 185 punten (volgens het Woningwaarderingssysteem, WWS) die worden verhuurd na 1 juli 2019 een huisvestingsvergunning verplicht.

Van belang is dat de vergunningsplicht voor middeldure huurwoningen niet betekent dat ook de huurprijs gereguleerd wordt. De huurprijs voor middeldure huurwoningen blijft vrij overeen te komen. Bijvoorbeeld: een woning met 180 punten mag verhuurd worden voor **€ 1.000, mits een vergunning wordt verleend.**

De huisvestingsvergunning voor een middeldure huurwoning wordt alleen **verleend bij een huishoudinkomen van maximaal € 57.000,- bij een eenpersoonshuishouden en maximaal € 67.000,- bij een meerpersoons-huishouden.** De vergunning moet worden aangevraagd door de nieuwe bewoner. Op het huren en verhuren van een middenhuurwoning zonder vergunning staan **boetes van € 5.000 tot € 20.000 voor verhuurders en € 410 voor huurders.**

Bron: Gemeente Den Haag (2019).

<sup>2</sup> Er mogen alleen maximeisen worden gesteld, geen minimeisen.

## Waak voor trage processen, zet in op goede informatievoorziening en handhaving

Inzet van de huisvestingsverordening geeft kansen, maar ook risico's. We zetten de potentiële risico's voor u als gemeente op een rij en geven tips over hoe u het instrument effectief inzet:

1. **Huisvestingsverordening regelt toewijzing, niet de huurprijs.** Met de huisvestingsverordening regelt u aan wie woningen moeten worden toegewezen. U kunt via de huisvestingsverordening niet regelen dat de woningen voor een bepaald (maximum)bedrag worden verhuurd. In theorie zouden middeninkomens aan wie de woningen moeten worden toegewezen de huur niet kunnen betalen. In de praktijk snijdt de verhuurder zichzelf hiermee in de vingers. Hij zal de woning uiteindelijk tegen een lager bedrag aanbieden. Als u ook de huurprijs(ontwikkeling) wil reguleren is aanvullend instrumentarium nog dat alleen inzetbaar is voor nieuwbouw.
2. **Waak voor trage processen.** Trage processen verhogen in potentie de mutatieleegstand van huurwoningen. Voor de handhaving van de huisvestingsverordening heeft u een ambtelijk systeem (met bijbehorende capaciteit) nodig dat de vergunningverlening regelt. Zorg voor een soepel proces met elektronische aanvraagformulieren, goede informatievoorziening en snelle doorlooptijden. Trage processen zijn in de perceptie van verhuurders potentiële risico's die geld kosten.
3. **Zorg voor handhaving.** U moet periodiek checken (al dan niet steekproefsgewijs) of de bewoners van de aangewezen huurwoningen in de gemeente daadwerkelijk over een vergunning beschikken. Een koppeling tussen de BRP en Kadasterdata is een mogelijkheid om inzicht te verkrijgen in verhuringen. Een afschrikkend boetesysteem heeft daarbij het effect dat huurders en verhuurders uit zichzelf naar u toe zullen komen voor een vergunning.
4. **Waak voor enkele inschrijvingen bij twee- of meer persoonshuishoudens.** In de regel wordt de huisvestingsvergunning aangevraagd bij aanvang van het huurcontract, op basis van de dan geldende huishoudenssamenstelling. U loopt het risico dat niet geregistreerde stellen (eventueel met kinderen) - of vrienden die willen samenwonen - met een hoger dan voorgeschreven inkomen een woning huren op naam van één persoon. Zodat valt men alsnog binnen de inkomenseis. Zodra de huisvestingsvergunning is verleend betreft de partner de woning. Bij de toewijzing van sociale huurwoningen zien we dit al regelmatig gebeuren. Dit is niet volledig te voorkomen. U kunt bij de aanvraag wel letten op burgerlijke staat (of anderszins).
5. **Door toewijzing aan een afgebakende doelgroep verplicht te stellen verkleint u de markt voor de desbetreffende verhuurder.** Dit heeft in theorie een negatief effect op de huurprijs, ten nadele van investeerders. In de praktijk verwachten we dat dit meevalt: de markt is per definitie krap (anders was er geen huisvestingsverordening), waardoor de prijsdruk evident hoog is.

## 2.2 Effecten Huisvestingsverordening op aanbod door marktpartijen te overzien

De huisvestingsverordening heeft een sterk sturend karakter. Dat komt vooral omdat u met de huisvestingsverordening op de toewijzing van bestaande huurwoningen reguleert. Zowel in de sociale huur en de vrijesector. De toewijzing aan specifieke doelgroepen – zoals sociale doelgroepen of middeninkomens – zorgt in potentie voor een betere aansluiting van het woningaanbod bij de vraag. Het bevordert doorstroming en bedient middeninkomens die nu vaak tussen wal en schip vallen.

## Verhuurders gebonden aan toewijzingsregels, u verkleint de afzetmarkt

Door investeerders via de huisvestingsverordening te beperken in de doelgroep aan wie zij mogen toewijzen kan een verhuurrisico ontstaan. U verkleint immers de afzetmarkt. Echter is sprake van (aangetoonde) schaarste in dit segment, waardoor dit risico in praktijk beperkt is. Bovendien kunt u het risico ondervangen door samen met de verhuurder goede afspraken te maken en die vast te leggen in een clause<sup>3</sup>. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat de verhuurder bij meer dan 3 maanden leegstand (in combinatie met een zekere inspanningsverplichting) vrij mag verhuren.

## Waak voor in potentie grote administratieve last bij verhuurders

Met een huisvestingsverordening legt een extra administratieve last bij verhuurders. Als u de huisvestingsverordening koppelt aan WWS-punten, dan moeten verhuurders WWS-puntenchecks (laten) uitvoeren bij mutatie om te weten of zij vergunningsplichtig zijn. Daarnaast moeten zij er in hun verhuursystemen rekening mee houden dat alleen huishoudens met een bepaald inkomen kunnen reageren. De professionele verhuurders (beleggers en corporaties) kost dit naar verwachting minder moeite dan kleine particuliere verhuurders. Zorg voor goede informatievoorziening en een transparant systeem om de administratieve last voor verhuurders te verkleinen.

In sommige gemeentes (bijvoorbeeld Almere) worden sociale particuliere verhuurders verplicht huurwoningen aan te bieden via Woningnet (of een soortgelijke systeem). Hierdoor schuiven het verhuurproces van particuliere sociale huurwoningen en sociale huurwoningen van corporaties in elkaar, waardoor een eerlijker toewijzingsproces ontstaat. U vergroot hiermee de administratieve last van particuliere verhuurders, waarbij de effectiviteit in twijfel kan worden getrokken. Met de huisvestingsverordening regelt u immers al dat de woningen aan de juiste doelgroep worden toegewezen, alleen ziet u daarmee niet toe op de volgorde van toewijzing.

U kunt er voor kiezen om de vergunning alleen verplicht te stellen voor bepaalde type verhuurders (bijvoorbeeld alleen corporaties en/of professionele beleggers) of voor huurders met minimaal X aantal woningen in portefeuille. De gemeente Almere doet dit. Waak hierbij voor willekeur, laat een jurist onderzoeken in hoeverre dit juridisch mogelijk is.

## 2.3 Reguleren huurprijs(ontwikkeling) en uitpondtermijn bij nieuwbouw hebben drukkend effect op investeringsmodel particuliere verhuurder

Met behulp van het bestemmingsplan en/of de anterieure overeenkomst kunt u bij nieuwbouw of transformatie sturen op onder andere huurprijs, huurprijsontwikkeling en minimale uitpondtermijn (dit kan niet met de huisvestingsverordening). Hiermee beperkt u de vrijheid van de investeerder/verhuurder, wat leidt tot een lager rendement.

## Bij marktconforme afspraken blijft investeringsbereidheid groot

Mits u marktconforme afspraken maakt met betrekking tot de huurprijs(ontwikkeling) en uitpondtermijn verwachten we geen terugtrekkende beweging van marktpartijen. Zoals hier boven vermeld drukken restricties het rendement van woningbeleggingen, maar hoeft dit nog niet te leiden tot uitblijvende investeringen. Uiteraard moet de business case wel haalbaar zijn

---

<sup>3</sup> Bijvoorbeeld: bij meer dan 3 maanden aanvangs- of mutatieleegstand vervalt de toewijzingsrestrictie.

voor de investeerder. Reken daarom altijd zelf uit in hoeverre eisen haalbaar zijn en wat bepaalde afspraken betekenen voor het rendement van de verhuurder. Waar nodig kunt u rekenen met een korting op de grondprijs. Hoe meer u reguleert, hoe meer een grondprijskorting marktconform is.

## 2.4 Uitstralingseffect regulering kent voor- en nadelen

Regulering van het particuliere huursegment is een bewuste keuze waarmee u nadrukkelijk richting geeft aan de markt. Dat heeft potentiële voor- en nadelen. Een duidelijke ambitie vanuit de overheid maakt het voor marktpartijen makkelijker om te investeren in uw gemeente/regio. Voor hen is duidelijker wanneer u meewerkt aan initiatieven en wanneer niet. Dit zorgt voor snellere processen, aantrekkelijk voor investeerders. Regionale afstemming en een transparant stelsel is raadzaam, zodat de richting die u geeft eenduidig is en er niet toe leidt dat regiogemeenten tegen elkaar worden uitgespeeld.

Het reguleren van het particuliere huursegment kan investeerders anderzijds ook afschrikken. Zij willen doorgaans flexibel kunnen handelen, en als u daar niet de gelegenheid voor geeft dan kiezen zij mogelijk voor een andere regio. Naar verwachting is dit effect beperkt. Particuliere verhuurders hebben vaak een sterke lokale/regionale gebondenheid, waardoor zij naar verwachting niet snel uitwijken naar alternatieve locaties.

### CONCLUSIES EN VERVOLG

- Regulering van het particuliere huursegment zorgt in potentie voor betere afstemming van vraag- en aanbod in het huursegment. Het leidt bovendien tot verbetering van de doorstroming (mits u ook het vrijesectorsegment reguleert).
- De huisvestingsverordening is het meest verregaande instrument om te sturen, omdat u ook in de bestaande voorraad ingrijpt. Andere instrumenten lenen zich voor het maken van afspraken in de nieuwbouw.
- Particuliere investeerders trekken zich naar verwachting niet terug door regulering, mits u marktconform handelt. In eerste instantie reageren zij mogelijk afwijzend, maar op lange termijn blijft uw markt aantrekkelijk.

### Tot slot

Tot zover ons advies. Belt u ons gerust bij vragen of voor meer toelichting: 026-7514100.

Hartelijke groeten,

Bart Dopper