

Analyse

# Regulering van het middenhuursegment

Effect op rendement

Analyse

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEM

Regulering van het middenhuursegment – een analyse naar de effecten op het rendement.

©2022 De Nederlandsche Bank n.v.

Auteurs: Robert de Regt, Edi Vording en Cindy Biesenbeek. Met dank aan collega's van DNB, en in het bijzonder Maarten van Rooij, René Bierdrager, Frank van Hoenselaar, Gerard Eijsink, Dorinth van Dijk en Mauro Mastrogiacomo voor de nuttige gedachtewisseling en René Bierdrager voor statistische ondersteuning. Alle overgebleven fouten zijn de onze.

Met de serie 'DNB Analyse' beoogt De Nederlandsche Bank inzicht te verschaffen in de analyses die DNB ten behoeve van actuele beleidsvraagstukken uitvoert. De tot uitdrukking gebrachte zienswijzen zijn voor rekening van de auteurs en komen niet noodzakelijkerwijs overeen met de officiële standpunten van De Nederlandsche Bank. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook en evenmin in een retrieval system opgeslagen worden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Nederlandsche Bank.

De Nederlandsche Bank n.v.

Postbus 98 1000 AB

Amsterdam

Internet: [www.dnb.nl](http://www.dnb.nl)

Email: [info@dnb.nl](mailto:info@dnb.nl)

# Inleiding en conclusie

**Vanuit haar rol als hoedster van monetaire en financiële stabiliteit doet DNB onderzoek naar de vrije huurmarkt, omdat het goed functioneren hiervan belangrijk is voor de Nederlandse economie<sup>1</sup> en duurzame welvaart.** De Nederlandse woningvoorraad bestaat uit ongeveer 60% koopwoningen, 32% sociale huurwoningen en 8% huurwoningen in de vrije sector<sup>2</sup>. Huurders in de vrije sector, zijn sneller bereid te verhuizen voor werk dan huishoudens die kopen of sociaal huren. Zij kunnen zo flexibeler inspelen op veranderingen op de arbeidsmarkt en dat heeft een positief effect op de economie<sup>3</sup>. Bovendien is de doorstroom in het vrije huursegment hoger dan op de koopmarkt en in het gereguleerde, sociale segment. Het vrije segment fungeert daarnaast als "ventiel". Mensen die nog niet zeker zijn van hun woonplaats of relatie kunnen er terecht, met als voordeel dat ze niet vastzitten aan een koopwoning. Tot slot vormt een goed functionerende vrije huurmarkt een plek voor mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar geen woning kunnen of willen kopen.

**De vrije huurmarkt is op dit moment echter weinig aantrekkelijk, vergeleken met de koop- en sociale huurmarkt<sup>4</sup>.** Op de koopmarkt genieten bewoners fiscale voordelen en in de sociale huursector zijn de huren relatief laag door regulering. Huurders in het vrije segment profiteren echter niet van de fiscale voordelen van een koopwoning en hebben te maken met hogere prijsniveaus dan in het sociale huursegment<sup>5</sup>.

**In reactie hierop wil de overheid de hoogte van de huren in het middensegment gaan reguleren.** Hierbij staan drie doelen voor ogen:

- i) het zekerstellen van een betaalbare huurprijs voor middeninkomens,
- ii) het zorgen voor voldoende middenhuurwoningen en
- iii) de prijs-kwaliteitverhouding van woningen in het middensegment verbeteren.

De regulering zal alleen gelden voor nieuwe contracten. Dat betekent dat alleen bij mutatie (bewonerswissel of het aangaan van een nieuw huurcontract in dezelfde woning) de regulering van toepassing zal zijn (zie ook deze Kamerbrief<sup>6</sup>).

**Uit deze analyse blijkt dat het rendement van beleggers in woningen op de vrije huurmarkt hierdoor daalt; de omvang van de daling verschilt sterk per regio en hangt ook af van de uiteindelijke vormgeving van de regulering.** We hebben op basis van microdata het effect geschat van verschillende varianten van de regulering op het bruto aanvangsrendement (BAR) van beleggers. In onze basisvariant, regulering met een plafond van 33% voor het meetellen van de WOZ-waarde, is de gemiddelde daling sterker in Amsterdam (30,1%) dan op landelijk niveau (12,5%) (zie figuur 4 in de appendix). Verder is uitwerking van de regulering ook bepalend voor de impact. De daling in het rendement hangt met name af van hoeveel de marktwaarde van de woning maximaal mag meetellen in de bepaling van de maximale huurprijs.

**Op de korte termijn helpt de regulering om middenhuurwoningen betaalbaarder te maken, maar op de lange termijn kan een daling van het rendement leiden tot een kleiner middensegment als beleggers zich terugtrekken.** We kunnen in deze analyse niet vaststellen wat het effect is van de geschatte daling van rendementen op het uiteindelijke

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld [Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur \(dnb.nl\)](#)

<sup>2</sup> Kernpublicatie WoOn2021 - [link](#)

<sup>3</sup> The Effect of Unemployment Interregional Migration in the Netherlands, C. Biesenbeek - [link](#)

<sup>4</sup> Zie bijvoorbeeld [Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend \(dnb.nl\)](#)

<sup>5</sup> DNB Analyse, Vier Ingrediënten voor een evenwichtige Woningmarkt - [link](#)

<sup>6</sup> Kamerbrief, Eerste Contouren Regulering Middenhuur - [link](#)

aanbod van middenhuurwoningen. Of een bepaald bruto aanvangsrendement voldoende is voor een belegger om te (blijven) investeren, hangt immers af van het effect van regulering op het totale rendement en van de rendementseis van de belegger.

**Het is daarom belangrijk dat de overheid bij de vormgeving van de regulering rekening houdt met aanbodeffecten.** Hoe meer de WOZ-waarde bijvoorbeeld mag meetellen in het totale puntenaantal, hoe kleiner de kans dat het rendement van een belegger onder zijn rendementseis uitkomt en hoe kleiner dus de kans dat bestaande beleggers hun woningen zullen verkopen. Het meer laten meetellen van de WOZ-waarde verkleint echter ook het effect van de huurprijsregulering op de huren en daarmee op de betaalbaarheid voor huurders. Dit geldt meer in Amsterdam en West-Nederland dan in de rest van het land, omdat WOZ-waardes in het westen hoger liggen. Het is dus belangrijk dat het kabinet dit soort effecten meeneemt in de uitwerking van de regulering en de ontwikkeling van het aanbod goed in de gaten blijft houden, waarbij effecten van regulering in samenhang worden gezien met andere (fiscale) maatregelen op het gebied van woningverhuur.

# Hoofdstuk 1: Context

**Het kabinet heeft recent de contouren van regulering van het middenhuursegment geschetst.** Concreet is de overheid van plan om de aanvangshuren<sup>7</sup> te reguleren via het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS). Dit stelsel geldt op dit moment alleen voor de sociale huursector. Het stelsel schrijft een maximale huurprijs voor op basis van kenmerken van de woning, waaronder de kwaliteit en de marktwaarde. De regulering zal gelden tot een puntenaantal in het WWS dat correspondeert met een huurprijsgrens van ongeveer 1000 euro per maand<sup>8</sup>. De prijsregulering zal gelden voor zowel bestaande huurwoningen als nieuwbouw. Op termijn zal ruim 90%<sup>9</sup> van de huurwoningen onder de 1000 euro worden verhuurd<sup>10</sup>.

**Het kabinet wil daarbij een goede balans vinden tussen het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders en voldoende aanbod aan middenhuurwoningen.** Als de regulering de huren in het vrije segment zo ver verlaagt dat beleggers hun huurwoningen gaan verkopen, zal het middenhuursegment op termijn krimpen. Dit vergroot de bestaande schaarste aan woningen in het vrije huursegment. Daarmee zou het eerste beleidsdoel gehaald worden: het zekerstellen van een betaalbare huurprijs voor de huurders in het middensegment. Het tweede beleidsdoel komt daarmee echter in gevaar: het zorgen voor voldoende middenhuurwoningen. Hier tekent zich dus een uitruil af tussen woonlasten van huurders op de korte termijn en de beschikbaarheid van voldoende aanbod aan huurwoningen op de langere termijn.

**Het is een uitdaging om de precieze balans te vinden tussen lagere huren en het op peil houden van het aanbod, omdat het effect op het totale rendement onbekend is.**<sup>11</sup> Hoewel we in deze analyse inzicht bieden in het effect op een eenvoudig, direct rendementsbegrip, gaat dit voorbij aan de diverse factoren die het totale rendement bepalen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de waardeestijging van het vastgoed vanaf het moment van aankoop, maar ook aan de waardedaling die de nieuwe regulering eventueel kan veroorzaken. Bestaande beleggers moeten bij een waardedaling een verlies boeken op hun investering. Voor nieuwe beleggers is het effect lastiger in te schatten. Zij hebben na regulering dan immers een lagere inkomstenbron in het verschiep, maar hoeven ook minder te investeren om het pand te kopen. Met andere woorden: als het bruto aanvangsrendement door een daling van de huizenprijzen én een daling van de huurinkomsten gelijk blijft, zijn er waarschijnlijk minder gevolgen voor het aanbod. Het is echter onduidelijk hoe sterk huizenprijzen zullen reageren op de nieuwe regulering. In de schattingen van deze analyse hebben we aangenomen dat de huizenprijzen niet zullen dalen als gevolg van de regulering. Daarmee vormen onze resultaten mogelijk een overschatting van het negatieve effect op het bruto aanvangsrendement.

**Een tweede onzekerheid voor de impact van de regulering op het middenhuuraanbod is dat beleggers verschillende rendementseisen hanteren.** Een lagere huurprijs zal voor

<sup>7</sup> De aanvangshuur is de huurprijs die huurder en verhuurder overeenkomen aan het begin van een huurcontract. De voorgestelde regulering van het middenhuursegment grijpt naar verwachting dus niet aan op lopende contracten.

<sup>8</sup> Een huurprijsgrens van 1000 euro correspondeert met ongeveer 187 punten. De huurprijsgrens in het sociale segment is in 2022 763,47 euro, dat correspondeert met 143 WWS-punten.

<sup>9</sup> Kamerbrief, Eerste Contouren Regulering Middenhuur – [link](#).

<sup>10</sup> In theorie zal op basis van het puntenaantal ruim 80% van de woningen onder de 1000 euro worden verhuurd. In de praktijk zal echter 90% van de woningen onder die grens worden verhuurd, omdat er woningen zijn die op basis van punten voor meer dan 1000 euro mogen worden verhuurd, maar door marktomstandigheden onder de 1000 euro worden verhuurd. Denk hierbij aan woningen in landelijke gebieden of woningen die door corporaties worden verhuurd. In 2021 (o.b.v. WoOn-2021) wordt ongeveer 80% van de huurwoningen verhuurd onder de liberalisatiegrens, zowel door corporaties als private verhuurders. Bij deze percentages houden wij geen rekening met gedragseffecten, zoals mogelijke verkoop van huurwoningen door beleggers.

<sup>11</sup> Het totale rendement bestaat uit het directe en het indirecte rendement. Het directe rendement zijn de maandelijkse huurinkomsten voor de belegger. Het indirecte rendement is de eventuele waardeestijging van de verhuurde woning.

de ene belegger in middenhuurwoningen nog voldoende rendement opleveren om te blijven verhuren. Een andere belegger zal bij diezelfde huurprijs kiezen voor verkoop van een bestaande huurwoning of afzien van de bouw van een nieuwe. Bij rendementseisen tekent zich doorgaans een duidelijk verschil af tussen institutionele en particuliere beleggers. Institutionele beleggers hebben doorgaans lagere financieringskosten en dus een lagere rendementseis bij een vergelijkbaar risicoprofiel. Dit geldt met name voor corporaties, die geen winstoogmerk hebben.

**In de zoektocht naar de balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid kan de overheid in de vormgeving van de regulering aan een aantal knoppen draaien.** Over één van die knoppen is al een besluit genomen, namelijk dat de huurprijsregulering wordt uitgebreid tot een puntenaantal dat correspondeert met ongeveer 1000 euro. Het kabinet overweegt daarnaast een algemene opslag op het puntenaantal in het middensegment, van bijvoorbeeld 5 of 10%, om de huren iets te verhogen en daarmee de rendementen voor beleggers in het middenhuursegment aantrekkelijker te houden. Ten slotte zal het kabinet nog beslissen over hoe bepalend de marktwaarde van de woning mag zijn in het vaststellen van de maximale huurprijsgrens per woning.

**Het meetellen van de marktwaarde van de woning op de maximale toegestane huurprijs beïnvloedt het rendement van investeerders.** Dit speelt met name in de grote steden. De investering die een belegger moet doen om een woning van bijvoorbeeld 50m<sup>2</sup> te kopen voor de verhuur, is in Amsterdam immers veel groter dan in Emmen. Wanneer de marktwaarde van de woning slechts beperkt meetelt in de maximale huurprijs, zal het rendement bij blijven verhuren sterker dalen in gebieden met een krappe woningmarkt. Als het rendement hierdoor onder het vereist rendement van beleggers valt, wordt de verkoop van huurwoningen relatief aantrekkelijk. Als deze woningen naar de koopsector vloeien, neemt de schaarste in het middenhuursegment toe. Hoewel het aanbod van woningen in de koopsector in dat geval natuurlijk toeneemt, zullen die woningen in schaarstegebieden doorgaans niet bereikbaar zijn voor middeninkomens.

**Bij de vormgeving van de regulering spelen ook de effecten van regulering op de bestaande voorraad aan middenhuurwoningen een belangrijke rol.** Vanuit het perspectief van de nieuwbouwambities is het begrijpelijk dat goed wordt gekeken naar het effect van regulering op het rendement op nieuwbouwwoningen. Tegelijkertijd kan een te rigoureuze regulering leiden tot verkoop van bestaande huurwoningen door beleggers. De afgelopen jaren werden door institutionele beleggers zo'n 7000 (midden)huurwoningen per jaar gebouwd. Als particuliere beleggers besluiten om als gevolg van de regulering 2,5% (ook ongeveer 7000 woningen) van hun middenhuurwoningen te verkopen aan de koopsector, dan is dit positieve aanbodeffect van één jaar institutionele nieuwbouw al teniet gedaan.

**Deze analyse vormt slechts één puzzelstukje voor de complete puzzel die de overheid zal moeten leggen bij de verdere uitwerking van de regulering.** In het volgende hoofdstuk volgt de analyse, waarin wij het effect schatten van verschillende scenario's van regulering op de maandhuren en het bruto aanvangsrendement van bestaande woningen in het vrije huursegment. We gaan niet in op de andere elementen van de regulering waarover het kabinet zal moeten beslissen, zoals de toewijzing van middenhuurwoningen onder nieuwe regulering en de vraag hoe wordt omgegaan met bestaande huurprijfsafspraken tussen beleggers en gemeenten. Ook nemen we geen ander (aangekondigd) beleid mee dat naar verwachting invloed zal hebben op de vrije huurmarkt. Denk daarbij aan de hervorming van Box 3, de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers en de opkoopbescherming.

## Hoofdstuk 2: Resultaten

**In deze analyse kijken we naar het effect van het doortrekken van het WWS tot een maandhuur van 1000 euro op het rendement van beleggers en op de maandhuren van huurders.** Dit doen we op basis van de Huurenquête van het CBS. Daarmee beschikken we over data van een groot aantal woningen in de huidige vrije huursector, zowel van private als institutionele verhuurders. Voor deze analyse gebruiken we de WOZ-waarde van die woningen (peildatum: 1 januari 2020<sup>12</sup>), het aantal WWS-punten, de maandhuur en de locatie. Voor het rendement gebruiken we het bruto aanvangsrendement (BAR, zie box 1). Verder hebben we verschillende scenario's doorgerekend voor de mate waarin de marktwaarde meetelt in het puntenaantal. Voor sociale huurwoningen mag de WOZ-waarde sinds 1 mei 2022 voor maximaal 33% meetellen in het totale puntenaantal. Dit maximale puntenaantal wordt ook wel de WOZ-cap of het WOZ-plafond genoemd. In deze analyse hebben we een plafond van 33% als basisscenario genomen voor de regulering van het middenhuursegment. Ook schatten we het effect op de maandhuur en het BAR met een hoger plafond, waarbij we hebben gekozen voor een plafond van 40%<sup>13</sup>, en zonder WOZ-plafond. We kijken in deze analyse alleen naar de daling van het BAR voor woningen die door regulering een lagere huur krijgen. Dit stellen we vast door te kijken naar het huidige aantal punten van de woning. Dat aantal punten corrigeren we voor het al dan niet vasthouden aan de WOZ-cap. Binnen onze steekproef gaat het om zo'n 13.000 woningen (zie Appendix 1).

### Box 1 Het bruto aanvangsrendement

In onze analyse gebruiken wij als rendementsbegrip het bruto aanvangsrendement. Het BAR is een simpele, intuïtieve manier om het directe rendement van een belegging in vastgoed uit te rekenen. Het BAR wordt berekend door de bruto markthuur te delen door de totale investering in het vastgoed. Het BAR heeft als nadeel dat het onvolledig is. Het BAR houdt namelijk geen rekening met aan verhuur verbonden kosten en wordt niet bepaald op basis van netto contante waarde en kasstromen, zoals bij sommige andere rendementsbegrippen wel het geval is. Ook gebruiken we de WOZ-waarde in plaats van de prijs die een investeerder heeft betaald voor een pand. De keuze voor het gebruik van het BAR op basis van de WOZ-waarde ligt bij een gebrek aan data: voor het berekenen van het BAR hebben we enkel de WOZ-waarde en huurprijs nodig. Andere kosten, zoals onderhouds- en financieringskosten, zijn te complex of onvolledig om meegenomen te worden in de analyse en daarom laten we deze buiten beschouwing. De resultaten van onze analyse moeten voorzichtig worden geïnterpreteerd. Dat wij bijvoorbeeld het gemiddelde BAR in Amsterdam op basis van deze data op 3,9% schatten, wil niet zeggen dat de gemiddelde belegger in die stad daadwerkelijk dit totale rendement heeft. Bovendien geven onze schattingen een momentopname van het BAR. Met andere woorden: onze schattingen geven inzicht in wat het BAR zou zijn als je de woning nu zou kopen om te verhuren. Als een belegger een pand ooit voor een ander bedrag heeft aangekocht, zal haar daadwerkelijke BAR dan ook verschillen.

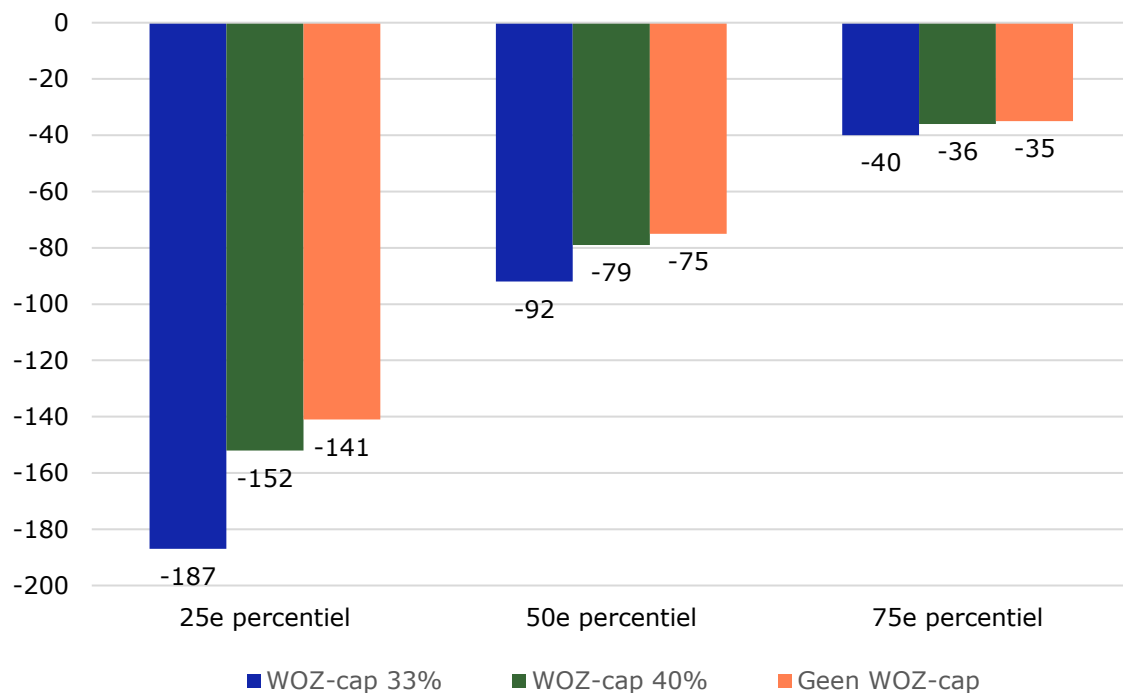
**Huurprijsregulering in het middensegment leidt op landelijk niveau tot een daling van de maandhuren bij woningen waarvoor de regulering bindend is.** Uit onze berekeningen blijkt dat de gemiddelde daling van de maandhuren op landelijk niveau 146 euro bedraagt als de WOZ-cap zoals die nu geldt voor het sociale segment wordt ingevoerd in het middenhuursegment. In de variant met WOZ-plafond van 40% is dit 122 euro en in de variant zonder WOZ-plafond 109 euro. De spreiding in huur dalingen onder huurwoningen is groot. Zo hebben huurders met de 25% grootste huurverlaging (25<sup>e</sup> percentiel) in het basisscenario een

<sup>12</sup> Veruit de meeste woningen hebben als peildatum van de WOZ-waarde 1 januari 2020. Bij een aantal woningen is een eerdere peildatum gebruikt, aangezien de WOZ-waarde van 1 januari 2020 nog niet beschikbaar was.

<sup>13</sup> De keuze voor een cap van 40% is arbitrair.

huurverlaging van ten minste 187 euro, terwijl dat voor huurders met de laagste 25% huurverlagingen (75<sup>e</sup> percentiel) maximaal slechts 40 euro is (zie figuur 1 voor een spreiding van de daling van de maandhuren). De mediane huurdaling (50<sup>e</sup> percentiel) bedraagt 92 euro in het basisscenario. Bij deze schattingen laten we eventuele gedragseffecten buiten beschouwing. Een verhuurder zou bijvoorbeeld een woning kunnen verbeteren om deze zo buiten de regulering te laten vallen, maar dat is niet meegenomen in deze schattingen.

**Figuur 1 – Spreiding daling maandhuren in euro's op landelijk niveau**



Bron: Eigen berekeningen DNB op basis van niet-openbare microdata van het CBS. In deze figuur wordt weergegeven hoeveel de maandhuren dalen bij woningen waarvan de huur op basis van de regulering verlaagd moet worden bij bewonerswissel, met een WOZ-cap van 33%, 40% en zonder WOZ-cap.

**Op landelijk niveau is voor woningen die in huur worden verlaagd bij bewonerswissel i) de daling van het BAR gemiddeld gezien beperkt en ii) dempt een hogere of geen WOZ-cap die rendementsdaling.** De maandhuur neemt immers af, bij een gelijkblijvende woningwaarde<sup>14</sup>. Het aanvangsrendement van een huurwoning daalt gemiddeld van 5,1% naar 4,5% voor woningen waarvan de huurprijs bij mutatie moet worden verlaagd, inclusief WOZ-plafond.<sup>15</sup> Met een WOZ-plafond van 40% is die daling minder sterk en met regulering zonder WOZ-plafond is het effect nog iets kleiner. De rendementsdaling lijkt, zeker met hogere of zonder WOZ-cap, beperkt. Voor een groot deel van onze dataset (ongeveer een ruime 90%) geldt overigens dat die worden verhuurd voor een huurprijs lager dan het maximum op basis van het huidige aantal WWS-punten. Dit betreft zowel woningen van corporaties en institutionele beleggers als van particuliere beleggers.

<sup>14</sup> Zoals eerder opgemerkt, zou de waarde van woningen in verhuurde staat als gevolg van de nieuwe regulering kunnen dalen. Wij hebben in deze analyse geen inschatting kunnen maken van deze mogelijke waardedaling, waardoor wij de versimpelde aanname hebben gedaan dat de woningwaarde ongewijzigd blijft. Als de woningwaarde in verhuurde staat zou dalen, dan neemt het BAR toe ten opzichte van onze schattingen.

<sup>15</sup> Wij kijken naar het bruto aanvangsrendement (BAR): huur / WOZ-waarde. Eventuele regulering op huurprijsgroei is niet meegenomen in deze analyse.



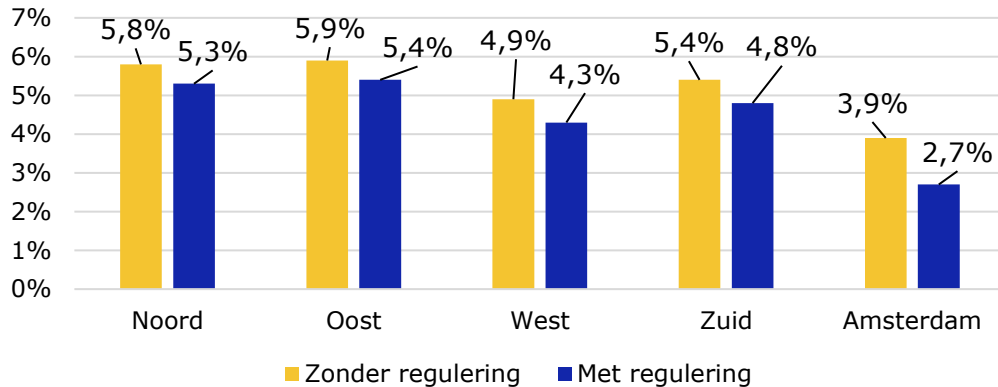
**De verschillen in rendementsdalingen tussen regio's zijn echter aanzienlijk en de WOZ-cap heeft meer effect in West-Nederland dan in de rest van het land.** Zo daalt het BAR voor woningen die wegens de regulering met de huidige WOZ-cap de huur moeten verlagen van 5,8% naar 5,3% in Noord-Nederland, terwijl in West-Nederland die daling groter is (van 4,9% naar 4,3%)<sup>16</sup>. Een hoger WOZ-plafond van 40% of het invoeren van de regulering zonder WOZ-cap heeft vooral invloed in West-Nederland, terwijl die weinig effect heeft in Oost- en Noord-Nederland. Zie hiervoor figuur 2. Zie figuur 4 in de appendix voor de relatieve rendementsdaling per landsdeel en in regio Amsterdam.

---

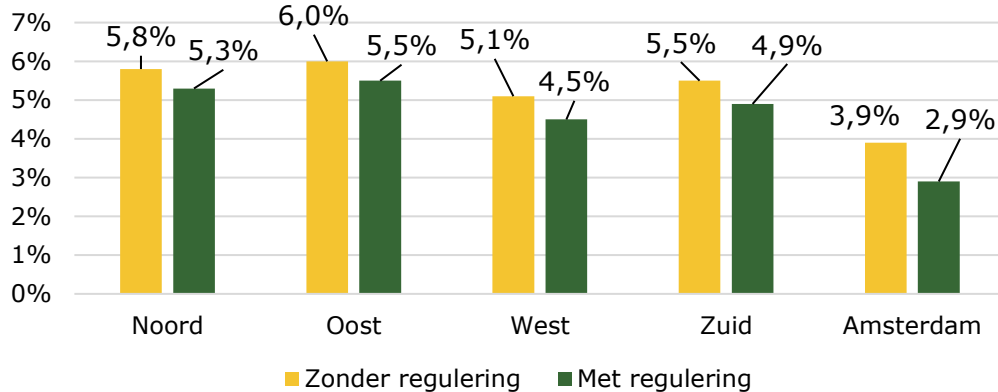
<sup>16</sup> Het rendement zonder regulering varieert voor de drie verschillende varianten (WOZ-cap 33%, WOZ-cap 40% en regulering zonder WOZ-cap). Dit komt doordat het aantal waarnemingen per reguleringsvorm (WOZ-cap van 33%, WOZ-cap van 40% of regulering zonder WOZ-cap) ook varieert. Het aantal woningen dat tot het middensegment behoort op basis van het puntenaantal varieert per reguleringsvorm, omdat de WOZ-cap invloed heeft op het aantal punten dat een woning krijgt toegekend. Bijvoorbeeld, een woning met 200 punten waarvan er 100 van de WOZ-waarde komen zal in een reguleringsvorm zonder WOZ-cap niet in het middensegment vallen, maar met een WOZ-cap van 33 of 40% wel. Die woning telt dan wel mee in de groep regulering zonder WOZ-cap, maar niet in de groepen met WOZ-cap.

**Figuur 2 – Rendementsverliezen per landsdeel en in regio Amsterdam**

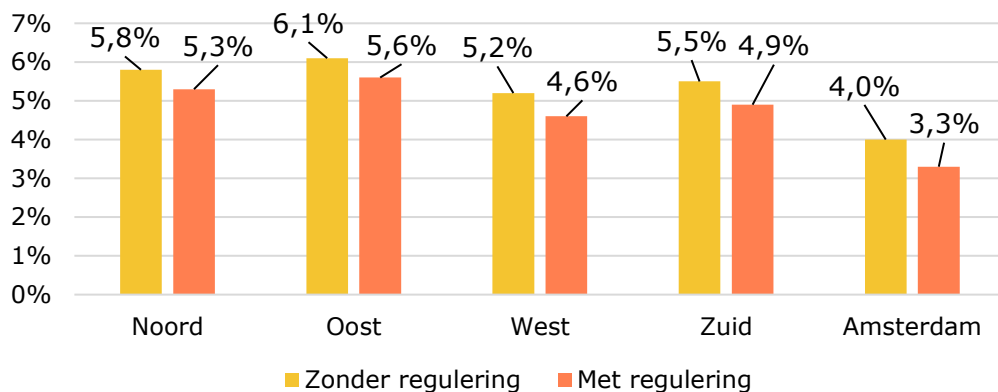
WOZ-cap 33%



WOZ-cap 40%



Geen WOZ-cap

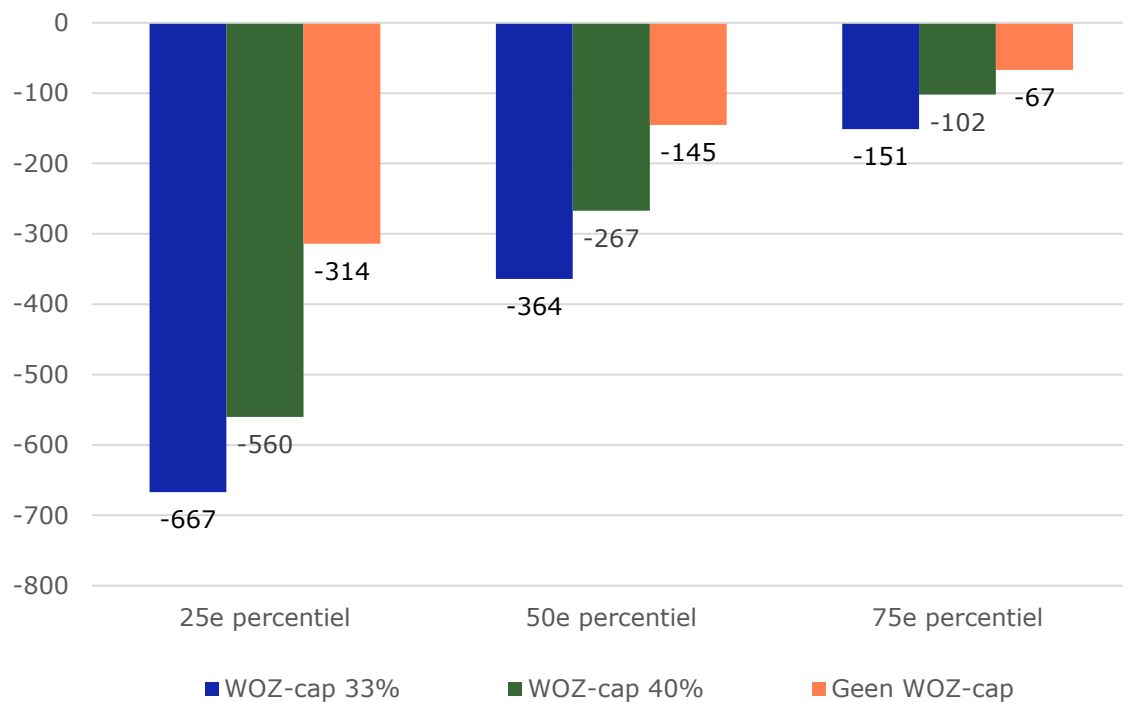


Bron: Eigen berekeningen DNB op basis van niet-openbare microdata van het CBS. In deze figuur wordt weergegeven hoeveel de BAR verandert, voor woningen waarvoor de regulering bindend is met de huidige WOZ-cap, een WOZ-cap van 40% en regulering zonder WOZ-cap. Landsdeel Noord bevat de provincies Friesland, Groningen en Drenthe, landsdeel Oost de provincies Overijssel, Gelderland en Flevoland. Landsdeel West bevat de Provincies Noord-Holland (incl. Amsterdam), Zuid-Holland en Utrecht. Landsdeel Zuid bevat de provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg.

**In regio Amsterdam is het effect van huurprijsregulering het sterkst en grijpt ook de WOZ-cap hard in.** De gemiddelde daling van de maandhuur van woningen die vanwege de regulering hun huurprijs moeten verlagen, bedraagt 460 euro met een WOZ-plafond van 33%, 399 euro met een WOZ-plafond van 40% en met regulering zonder plafond 304 euro (zie figuur

3 voor de spreiding van deze dalingen in maandhuur). Dit betekent een verlaging van het BAR van 3,9% tot 2,7% met WOZ-plafond van 33%, van 3,9% naar 2,9% met een WOZ-plafond van 40% en van 4,0% naar 3,3% zonder WOZ-plafond (zie figuur 2) voor de woningen die door de regulering hun huur moeten aanpassen. In het basisscenario hebben de 25% verhuurders met de grootste huurverlagingen (25<sup>e</sup> percentiel) een verlaging van minimaal 667 euro per maand. Op landelijk niveau is het effect daarvan veel kleiner. Dit komt door hogere WOZ-waardes in het Westen dan in de rest van het land. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Amsterdam was 430 duizend euro in 2022, terwijl die in Emmen slechts 208 duizend euro bedroeg. Door die lagere WOZ-waardes is het plafond minder vaak van toepassing buiten de Randstad. Daarnaast zijn de huren in meer landelijke gebieden gemiddeld een stuk lager, waardoor de regulering met én zonder WOZ-plafond minder vaak een huurverlaging teweeg zal brengen dan in steden als Amsterdam.

**Figuur 3 – Spreiding daling maandhuren in euro's in regio Groot-Amsterdam**



Bron: Eigen berekeningen DNB op basis van niet-openbare microdata van het CBS. In deze figuur wordt weergegeven hoeveel de maandhuren dalen bij woningen waarvan de huur op basis van de regulering verlaagd moet worden bij bewonerswissel, met een WOZ-cap van 33%, 40% en zonder WOZ-cap in regio Groot-Amsterdam.

# Appendix

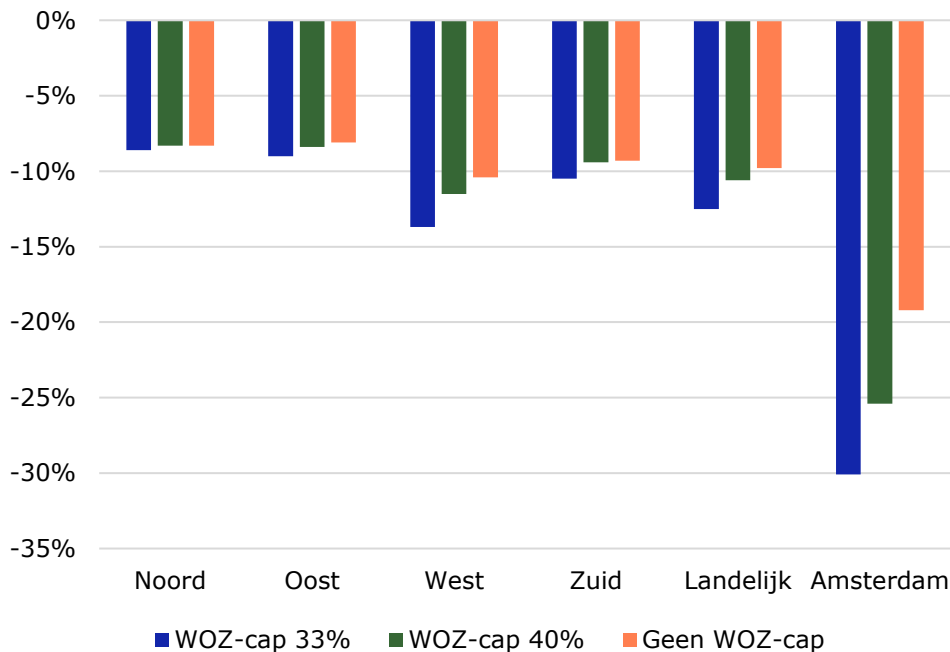
## Appendix 1 – Tabellen en figuren

**Tabel 1 – Aantal woningen in de steekproef dat de huur dient te verlagen bij bewonerswissel**

	WOZ-cap 33%	WOZ-cap 40%	Geen WOZ-cap
Aantal huurwoningen	13.469	12.053	11.531

Bron: Eigen berekeningen DNB op basis van niet-openbare microdata van het CBS. In deze tabel wordt weergegeven wat het totaal aantal huurwoningen is binnen onze steekproef waarbij de huur op basis van het puntenaantal verlaagd moet worden bij bewonerswissel. Deze aantallen zijn dus ongewogen. De aantallen zeggen dus alleen iets over het aantal woningen binnen onze steekproef waarvoor de regulering bindend is en niet over het totaal aantal woningen in Nederland waarvoor de huur verlaagd zal moeten worden.

**Figuur 4 – Relatief gemiddeld rendementsverlies per landsdeel, op landelijk niveau en in regio-Amsterdam**



Bron: Eigen berekeningen DNB op basis van niet-openbare microdata van het CBS. In deze figuur wordt weergegeven hoeveel relatief rendementsverlies er is voor woningen waarvoor de regulering bindend is met de huidige WOZ-cap, een WOZ-cap van 40% en regulering zonder WOZ-cap. Landsdeel Noord bevat de provincies Friesland, Groningen en Drenthe, landsdeel Oost de provincies Overijssel, Gelderland en Flevoland. Landsdeel West bevat de Provincies Noord-Holland (incl. Amsterdam), Zuid-Holland en Utrecht. Landsdeel Zuid bevat de provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg.

## Appendix 2 – Technische appendix

### **Data**

We hebben de data vanuit de huurenquête op verschillende manieren geschoond voor deze analyse. Zo hebben we alleen huizen meegenomen met status "Doet mee in berekening" van CBS. Ook hebben we dubbele waarnemingen verwijderd. Daarnaast hebben we observaties met punten exact gelijk aan huurprijs weggegooid, onbekend puntenaantal, of puntenaantal 0 weggegooid, onwaarschijnlijk hoge WOZ-waarde weggegooid en onrealistisch laag puntenaantal van precies 40 punten verwijderd. De berekeningen van rendementsverlies en verschil huur in euro's per maand zijn ongewogen, omdat de weefactor die CBS verstrekt alleen geschikt is om huurprijsstijgingen jaar-op-jaar te berekenen. Onze cijfers zijn daardoor niet volledig representatief.

### **Woningen in dataset en rendementsverlies**

We schatten in deze dataset de rendementsverliezen voor woningen als gevolg van verschillende vormen van uitbreiding van het WWS tot een puntenaantal corresponderend met een huur van 1000 euro per maand. We laten daarbij de rendementsdalingen buiten beschouwing van woningen die door het WOZ-plafond van mei 2022 van de private naar het sociale huursegment zijn getrokken. We delen woningen daarbij in op basis van WWS-punten en niet op basis van huurprijs. We kijken in deze analyse uitsluitend naar woningen die op basis van puntenaantal vóór invoering van de nieuwe regulering van het middenhuursegment in het vrije huursegment vielen.