

Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijhuursector samengaan?

Een voorstudie naar de toepassing van de Duitse 'Mietspiegel'

Boelhouwer, P.J.; Vlak, A.L.M.; Haffner, M.E.A.

Publication date

2024

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Boelhouwer, P. J., Vlak, A. L. M., & Haffner, M. E. A. (2024). *Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijhuursector samengaan? Een voorstudie naar de toepassing van de Duitse 'Mietspiegel'*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijhuursector samengaan?

Een voorstudie naar de toepassing van de Duitse *Mietspiegel*

Expertisecentrum Woningwaarde

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde

Technische Universiteit Delft

Prof. dr. P.J. Boelhouwer

mr A.L.M. Vlak

dr. M.E.A. Haffner

April 2024

© Copyright 2024 by MBE – Management in the Built Environment

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	5
2.	De ontwerp-Wet Betaalbare Huur samengevat.....	7
2.1	Hoofdpijnen van het wetsvoorstel.....	7
2.2	Voor- en nadelen	8
2.3	Knelpunt: huurprijsregulering op basis van de kostprijsgedachte	10
3.	De Duitse <i>Mietspiegel</i> en <i>Mietpreisbremse</i>	13
3.1	<i>Mietspiegel</i>	13
3.2	<i>Mietpreisbremse</i>	15
4.	<i>Mietspiegel</i> in de Nederlandse context.....	17
5.	Marktvolgende referentiehuren op basis van de WoON onderzoeken en consequenties voor het aanvangsrendement.....	19
5.1	Huurprijsontwikkeling.....	19
5.2	Bruto AanvangsRendement	21
5.3	Ontwikkeling <i>Mietspiegel</i> en Bruto AanvangsRendement op basis van referentieperiode.....	23
6.	Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijhuursector samengaan?.....	25
7.	Conclusies	31
	Nawoord	33
	Bijlage 1 Voorbeeldberekening <i>Mietspiegel</i> met opslag, Pararius	35
	Bijlage 2 <i>Öffentlich geförderte Wohnungen</i> : woning-gebonden subsidies in Duitsland	39

1. Aanleiding

De ontwerp-Wet Betaalbare Huur¹ die door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij het parlement aanhangig is gemaakt, geeft aanleiding tot verhitte debatten tussen voor- en tegenstanders van de introductie van regulering van aanvangshuurprijzen in een groot deel van wat nu nog de vrije huursector heet. De woordvoerder van de politieke partij Nieuw Sociaal Contract (NSC) verwoordde het treffend door te stellen dat sprake is van een wetsontwerp dat ‘polariseert’².

Het wekt dan ook geen verbazing dat binnen een dergelijk politiek-maatschappelijk klimaat het buitengewoon lastig is onderscheid te maken tussen enerzijds dat wat als wenselijk wordt gezien en anderzijds dat wat op grond van de empirie wel en niet bijdraagt aan wat wordt beoogd. Dit spanningsveld moet worden overbrugd, zeker bij wetgeving die ingrijpt op een zo complex systeem als dat van de woningmarkt.

Inmiddels is de wijze waarop in Duitsland van overheidswege de woninghuren worden beïnvloed meermaals genoemd als een goed, zo niet beter, alternatief voor de manier waarop met de ontwerp-Wet Betaalbare Huur beoogd wordt de aanvangshuren in het grootste deel van de huidige vrije huursector te verlagen.

Dit was voor ons aanleiding om op basis van de onderzoeksvraag “Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijehuursector samengaan?” een eerste antwoord te vinden op de vraag of de Duitse aanpak inderdaad een serieus alternatief voor de ontwerp-Wet Betaalbare Huur is. Deze voorstudie doet verslag van onze bevindingen. De studie is bedoeld als inhoudelijke bijdrage aan de afwegingen inzake de Wet Betaalbare Huur. Gelet op de korte tijd die de Tweede Kamer zich voor de behandeling van het wetsontwerp heeft opgelegd, is deze studie vooral als voorstudie aan te merken.

¹ “Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)”, Kamerstuk 36496 nr. 2, ingediend bij de Tweede Kamer op 5 februari 2024.

² Tweede Kamer, Verslag Vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken dd. 31 januari 2024, Kamerstuk 32847 nr. 1157, blz. 6

2. De ontwerp-Wet Betaalbare Huur samengevat

2.1 Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

In vogelvlucht worden met de ontwerp-Wet Betaalbare Huur de volgende aanpassingen in het bestaande Nederlandse systeem van huurprijsregulering op stapel gezet:

- a. De bestaande regulering volgens het Woning WaarderingsStelsel (WWS) wordt uitgebreid van nu tot en met 147 WWS-punten naar straks tot en met 186 WWS. Dit betekent dat de liberalisatiegrens wordt opgeschoven van nu EUR 879,66 kale huur per maand (prijsspeil 1 januari 2024) naar straks EUR 1123,13 kale huur per maand (prijsspeil 1 januari 2024).
- b. Het WWS wordt dwingend gemaakt, wat betekent dat een woning met een WWS-waardering beneden 148 punten niet langer mag worden verhuurd voor een hogere huur dan die uit de WWS-waardering voortvloeit. Huurders kunnen in het vervolg altijd, in plaats van alleen gedurende de eerste zes maanden na ingang van de huurovereenkomst, aan de Huurcommissie vragen de voor hun woning overeengekomen huurprijs te toetsen en zo nodig te verlagen.
- c. Huurwoningen waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart en die in het gereguleerde middensegment worden gerealiseerd, krijgen een opslag van 10% op de volgens het WWS te berekenen maximale huurprijs. Deze opslag geldt eveneens voor woningen die in het kader van transformatie worden gerealiseerd. Voor de woningen die voor deze opslag in aanmerking komen geldt dat toepassing van de opslag niet in de tijd is begrensd. De prijsopslag geldt niet voor nieuwe woningen die in het gereguleerde laagsegment worden gerealiseerd.
- d. Modernisering van het WWS, wat verkort neerkomt op:
 - Toekenning van extra punten voor privé buitenruimte.
 - Toekenning van punten voor gezamenlijke buitenruimte.
 - Toekenning van punten voor enkele luxe voorzieningen die eerder niet werden gewaardeerd.
 - Toekenning van extra punten voor woningen met de energielabels A, A+ tot en met A++++.
 - Toekennen van aftrekpunten voor woningen met energielabels E, F en G.
- e. De op datum van inwerking treden van de wet verhuurde woningen die volgens het WWS een WWS-waardering hebben van lager dan 148 punten en dus qua huurprijs onder huidige liberalisatiegrens van EUR 879,66 kale huur per maand (prijsspeil 1 januari 2024) zouden moeten vallen, maar die niettemin geliberaliseerd zijn verhuurd, vallen één jaar na inwerkingtreden van de wet onder het dwingendrechtelijke bereik van het WWS. Dit betekent dat huurders van deze woningen de Huurcommissie kunnen vragen de huur van hun woning te toetsen en zo nodig lager vast te stellen, ook wanneer de huurovereenkomst langer dan zes maanden geleden is ingegaan.

- f. Uitbreiding van het toezicht op de naleving van het dwingendrechtelijk gemaakte WWS door de gemeente in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap.
- g. Uitbreiding van het werkingsgebied van de Huurcommissie tot het gereguleerde middensegment.
- h. Verbetering van de inherente informatieachterstand van woningzoekenden door verhuurders te verplichten om bij de aanvang van nieuwe huurovereenkomsten de huurder te informeren over het aantal punten dat de woning heeft en welke maximale huurprijs daarbij op grond van het WWS hoort.

2.2 Voor- en nadelen

De ontwerp-Wet Betaalbare Huur betreft kort samengevat een uitbreiding van de bestaande WWS-systematiek tot een groot deel van de huidige vrije huursector. Het accent van het wetsvoorstel ligt dan ook op waarborging van de betaalbaarheid van huurwoningen voor de middeninkomensgroepen. De minister concludeert in dit kader dat het wetsvoorstel beoogt de betaalbaarheid van 300.000 huurwoningen te verbeteren en dat hij verwacht dat de huren van de woningen die tot het nieuwe gereguleerde middensegment gaan behoren gemiddeld EUR 190,-- per maand zullen dalen. Onderdeel daarvan is dat bij bewonerswissel naar verwachting 157.000 woningen in huur omlaag gaan met een gemiddelde huurverlaging van EUR 240,-- per maand. Door handhaving op huurovereenkomsten die op het moment van inwerkingtreden van de wet al bestonden wordt verwacht dat het dwingend maken van het WWS daarnaast op termijn leidt tot een huurverlaging bij naar verwachting zo'n 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van EUR 145,-- per maand per woning³.

Het wetsvoorstel heeft weinig oog voor de investeringsbereidheid van de private sector en kiest betrekkelijk eenzijdig voor waarborging van de betaalbaarheid van het grootste deel van de huurwoningvoorraad. Afgezet tegen de huidige in de markt gemiddeld gerealiseerde huren zal de wet vrijwel zeker de beoogde huurverlaging realiseren. De met het voorstel beoogde versterking van de juridisch-bestuurlijke inbedding van het instrumentarium staat hiervoor borg (WWS dwingendrechtelijk in plaats van afdwingbaar en gemeente in de rol van bestuursrechtelijk handhaver). Dit is zonder twijfel hét voordeel van het ontwerp: de wet gaat doen wat ermee wordt beoogd.

Behoudens kleine tegemoetkomingen (de nieuwbouwopslag en enkele ondergeschikte aanpassingen van het WWS) kent het voorstel geen flankerend beleid voor vastgoedeigenaren die zich geconfronteerd zien met een daling van het met hun woning te behalen exploitatierendement. Dit heeft tot veel negatieve reacties van private verhuurders geleid.

³ Memorie van Toelichting bij de ontwerp-Wet Betaalbare Huur, Kamerstuk 36496 nr. 3, paragraaf 5.1.

Dat deze zorgt niet geheel onterecht is wordt bevestigd door een onlangs afgerond internationaal vergelijkend onderzoek⁴ dat in totaal 206 studies naar de effecten van huurregulering die zijn uitgevoerd in de periode 1967 tot en met 2023 onder de loep nam. Zo werd in dit onderzoek bevestigd dat huurprijsregulering met een nadruk op bevordering van de betaalbaarheid voor huurders, problemen veroorzaakt; onder andere door afnemend aanbod van bestaande én van nieuw te bouwen huurwoningen⁵. Bovendien leidt huurprijsregulering tot een afname van de kwaliteit van de woningen die onder de regulering vallen omdat verhuurders minder uitgeven aan onderhoud en renovatie⁶. Daarnaast blijkt huurprijsregulering een waterbed-effect te veroorzaken op de delen van de huurwoningmarkt die niet onder de regulering vallen; het instellen van huurplafonds stimuleert de vraag naar huurwoningen met als gevolg dat de wachtrijen langer worden en potentiële huurders meer tijd moeten uittrekken voor het vinden van een woning. En om toch op een afzienbare termijn een woning te bemachtigen, wenden ze zich soms tot het segment dat niet aan regelgeving onderworpen is. De vraag naar ongereguleerde woningen neemt daardoor toe en dat geldt dan ook voor de huurprijzen van die woningen⁷.

De hier genoemde nadelen van huurprijsregulering in het algemeen komen ook in de actuele Nederlandse discussie over het wetsontwerp pregnant naar voren. Een korte niet-uitputtende bloemlezing:

- Een direct bij inwerking treden van de Wet Betaalbare Huur optredend verlies op de exploitatiewaarde van investeringen in bestaande middenhuurwoningen van -/- 13,5% voor institutionele beleggers en van -/- 14,9% voor particuliere beleggers⁸.
- De Wet Betaalbare Huur zal leiden tot een dalende voorraad gereguleerde (midden)huurwoningen, hetgeen het voor woningzoekenden moeilijker maakt om een huis te vinden en niet de juiste huishoudens helpt⁹.
- De Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en huishoudens met lagere inkomens omdat vooral zij zijn aangewezen op particulier verhuurde woningen en het juist de particuliere verhuurders zijn die hun woningen in reactie op onder andere deze wet zullen uitponden¹⁰.
- Particuliere beleggers stoten vanaf 2023 (netto) veel huurwoningen als koopwoning af¹¹.

⁴ Konstantin A. Kholodilin, Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature, *Journal of Housing Economics* (2024), doi: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>

⁵ Idem blz. 12 & 13

⁶ Idem, blz. 13

⁷ Idem, blz. 11

⁸ Marc Francke et al, Waarde-effecten maatregelen huursector, dd. 11 januari 2023, blz. 40 tabel 36. Zie: <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>

⁹ Matthijs Korevaar & Jasper van Dijk, De Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup, IPE dd. 18 januari 2024. Zie: <https://www.instituut-pe.nl/highlights/wet-betaalbare-huur>

¹⁰ Matthijs Korevaar & Jasper van Dijk, De Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens, IPE dd. 11 april 2024. Zie: <https://www.instituut-pe.nl/highlights/wet-betaalbare-huur-2>

¹¹ Marc Francke et al, Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen, ESB dd. 28 maart 2024. Zie: <https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/>

2.3 Knelpunt: huurprijsregulering op basis van de kostprijsgedachte

Dit alles roept de vraag op welk element van de ontwerp-wet precies deze negatieve gevolgen in de hand werkt. De negatieve gevolgen worden veroorzaakt door de keuze van de opstellers van het wetsvoorstel voor verruiming van het werkingsgebied van het bestaande WWS. Het WWS is een waarderingssysteem voor het vaststellen van de aanvangshuren van gereguleerde woningen, waarbij de bouwfysische opzet van de woning centraal staat en hoe deze ten opzichte van voorzieningen in de omgeving is gelegen. Het systeem is in het verre verleden ontworpen vanuit de kostprijsgedachte: wat kost het om een woning te bouwen en deze aansluitend als huurwoning te exploiteren.¹² Hierbij is geen rekenschap gegeven van het feit dat een woning ook op een markt staat en deel uit maakt van vraag en aanbod¹³.

Het WWS is in de jaren 70 ontworpen en in 1979 ingevoerd. Dat was de tijd waarin, als uitvloeisel van de wederopbouw, de huurwoningsector over (na)genoeg de gehele breedte werd gereguleerd. De tijd ook waarin de rijksoverheid met omvangrijke project- en exploitatiesubsidies bijdroeg aan de bouw en exploitatie van huurwoningen. Via het WWS en het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging hield de overheid grip op de huurontwikkeling en daarmee ook op de jaarlijks ten laste van de rijksbegroting komende exploitatiesubsidies. Het WWS was daarmee niet alleen een instrument voor het vanuit de overheid beheersbaar houden van de inflatie en dus de lonen, maar vooral ook van begrotingspolitiek. Die exploitatiesubsidies werden in de jaren 1980 en 1990 stapsgewijze afgeschaft. In 1995 werden de op dat moment nog bestaande subsidieverplichtingen aan woningcorporaties en beleggers in een keer afgekocht ('bruterings'). Parallel daaraan werd het bereik van de huurprijsregulering ingeperkt ('liberalisering') tot wat nu de kern van het werkgebied van de woningcorporaties wordt genoemd: de sociale huursector, ofwel huurwoningen met een kwaliteit en/of een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (per 1 januari 2024: maximaal 147 WWS-punten en/of een huur van EUR 879,66 kale huur per maand). Deze liberalisering kwam tot stand door op 1 januari 1989 voor nieuw te bouwen huurwoningen de huurliberalisatie in te voeren en deze aansluitend per 1 januari 1994 ook in te introduceren voor de al bestaande huurwoningen.

De opzet van het WWS is in al die jaren niet wezenlijk veranderd: het is nog steeds een op de kostprijsgedachte geënt systeem. Op 1 oktober 2015 is de WOZ-waarde als een van de elementen voor de waardering van een huurwoning aan het WWS toegevoegd, maar dat was met name ter vervanging van de tot dan toe nogal theoretische waardering van de omgeving waarin een woning gelegen is, de woonvorm van de woning en de zogeheten schaarstepunten. Introductie van de WOZ-waarde was niet bedoeld om de WWS-waardering meer een reflectie van de verhoudingen op de (huur)woningmarkt te laten zijn. Dat bleek ook wel toen de WOZ-waarde in de sterkste woningmarktgebieden grote invloed op de uitkomst van de WWS-waardering kreeg: op 1 mei 2022 werd de WOZ-cap ingevoerd bedoeld om de invloed van de WOZ op het WWS weer te beperken¹⁴.

¹² Van der Schaar, J. Groei en Bloei van het Nederlands volkshuisvestingsbeleid (1987), blz. 99 e.v.

¹³ Zie ook: Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans, VROM-raad (2007) blz. 125-126, paragraaf "Huurregulering: een economische analyse"

¹⁴ Besluit van 16 maart 2022 tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering). Zie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2022-119.html>

De liberalisatie van 1989 en 1994 regelde dat voor woningen die volgens het WWS een bouwfysische en omgevingskwaliteit hadden die uitsteeg boven een zeker aantal punten, verhuurders en huurders de aanvangshuurprijs alsook de jaarlijkse huurverhoging vrijelijk kunnen overeenkomen. Deze geïntroduceerde marktwerking leidt er toe dat de huren een afspiegeling zijn van de vraag-/aanbodverhoudingen op de (huur)woningmarkt. En in een wereld waarin geen project- en exploitatiesubsidies meer bestaan is het ook van belang dat de huren de verhoudingen op de (huur)woningmarkt reflecteren. Dat is nodig om te waarborgen dat er voldoende woningen in de vrije huursector beschikbaar blijven en dat daaraan voldoende woningen worden toegevoegd als dat nodig blijkt.

Blijft vervolgens de vraag over of de markt voldoende werkt en in staat is om via toevoegingen dan wel het afstoten van woningen te anticiperen op veranderingen in de woningvraag. Dit vraagstuk is vanwege de lage aanbodelasticiteit in Nederland een groot probleem in zowel de koop- als de huursector¹⁵. Een toename van de vraag leidt in het geval van een lage aanbodelasticiteit slechts op termijn tot een beperkt extra woningaanbod en vertaalt zich voornamelijk in hogere huur- en koopprijzen. Tegen deze achtergrond is het goed te begrijpen dat de overheid huishoudens wenst te beschermen tegen deze prijsstijgingen. In de koopsector gebeurt dit indirect door financieringsvoorwaarden aan hypotheeklen op te leggen en in de huursector door huurprijsregulering. Bij huurprijsregulering is de centrale vraag hierbij of de huuropbrengsten dan nog voldoende zijn om een aanvaardbaar rendement te realiseren. Wanneer die niet het geval is, trekken investeerders zich van de woningmarkt terug en loopt het woningtekort op. Investeerders hebben immers een met de markt corresponderend rendement nodig om hun kapitaalverschaffers (zoals pensioenfondsen, verzekeraars en banken) het vooruitzicht te bieden op een met andere beleggingsmogelijkheden voldoende concurrerend rendement.

Het feit dat de door de minister gemaakte berekeningen laten zien dat de leest waarop de Wet Betaalbare Huur is geschoeid ertoe leidt dat de huren van zo'n 300.000 woningen landelijk gemiddeld met EUR 190,-- per maand omlaag gaan, bewijst dat toepassing van het WWS op een groter deel van de vrije huursector leidt tot huren die geen afspiegeling meer zijn van de verhoudingen op dat deel van de (huur)woningmarkt. Ook de berekeningen van Ortec-Finance geven een vergelijkbaar beeld: de huren in de middenhuur gaan als gevolg van de Wet Betaalbare Huur met gemiddeld EUR 176,-- per maand omlaag voor particuliere beleggers en met EUR 160,-- per maand voor institutionele beleggers¹⁶. Belangrijke vraag hierbij is of er voldoende rendement resteert voor deze verhuurders/investeerders om op de woningmarkt actief te blijven. Het Bruto AanvangsRendement (BAR) is hier een belangrijk ijkpunt voor. Wanneer deze BAR onder een bepaalde waarde daalt, vindt er een uittocht van investeerders in de private huursector plaats. Helaas ontbreekt in het wetsontwerp een dergelijke analyse. De minister gaat er zonder deugdelijke onderbouwing vanuit dat private partijen ook in de nabije toekomst actief blijven op de private huurmarkt. Dit ondanks het feit dat zowel de laatste twee jaar sterk gestegen kapitaalmarktrente als de voorgenomen verlaging van

¹⁵ OECD, Housing Taxation in OECD countries, 2022, § 1.3 figuur 1.5. Zie: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/c974b74e-en/index.html?itemId=/content/component/c974b74e-en>

¹⁶ Marc Francke et al, Waarde-effecten maatregelen huursector, dd. 11 januari 2023, blz. 40 tabel 36. Zie: <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>

de huren de rendementen van investeerders sterk onder druk zetten. Dit kan worden verduidelijkt wanneer de minimaal benodigde huur van een middenhuurwoning met totale stichtingskosten van EUR 375.000,-- en een BAR van 4,5%¹⁷ wordt berekend. Deze casus leidt bij stichtingskosten van EUR 6.500 per m2 tot een woning van 62,5 m2 en een maandhuur van ruim EUR 1.400,-- ofwel EUR 22,5 per m2. Een bedrag dat ruim uitstijgt boven de door de minister ingesteld maximale huurgrens van EUR 1.123 voor een bestaande middenhuurwoning en EUR 1235,-- voor een in 2026 in eerste gebruik te nemen nieuwbouw middenhuurwoning (met de eenmalige 10% opslag).

¹⁷ Zie de ontwikkeling van het lange termijn direct rendement zoals Altera Vastgoed NV jaarlijks in haar jaarverslag rapporteert. Direct rendement = NAR. Voor de Nederlandse huurwoningen in exploitatie bij institutionele beleggers NAR is 0,75% van het BAR. Het 10-jaars gemiddeld BAR (2014-2023) voor Nederlandse huurwoningen van institutionele beleggers bedraagt 4,76%. Zie: Altera Annual Report 2023, blz. 40 & 98, <https://www.alteravastgoed.nl/downloads/>

3. De Duitse *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse*

3.1 *Mietspiegel*¹⁸

In het Duitse systeem van huurprijsbepaling speelt de *Vergleichsmiete* een belangrijke rol. *Vergleichsmieten*, ofwel vergelijkings- of referentiehuren, worden bijgehouden en gepubliceerd in een zogeheten *Mietspiegel*, een overzicht van huurprijzen geordend naar bepaalde woningkenmerken. Na de introductie van de *Mietspiegel* in 1971 was aanvankelijk onduidelijk of deze ook huurders van nieuw af te sluiten contracten moest beschermen of alleen zittende huurders. In de jaren 1980 is dit verduidelijkt door uitdrukkelijk te bepalen dat zittende huurders in een periode van 3 jaar niet kunnen worden geconfronteerd met een huur die de referentiehuur overstijgt en evenmin met een huurstijging van meer dan 20% (*Kappungsgrenze*). In regio's met een gespannen woningmarkt kan de lokale overheid bij verordening bepalen dat deze huurstijging voor zittende huurders wordt beperkt tot 15%.

Het systeem van vergelijkingshuren dient derhalve primair ter bescherming van zittende huurders, terwijl anderzijds voor verhuurders gewaarborgd wordt dat de huren van bestaande contracten niet 'te veel' gaan achterlopen op de huren van recent nieuw afgesloten contracten.

De voor een bepaald gebied geldende vergelijkingshuren (*ortsübliche Vergleichsmieten*) worden in een voor dat gebied specifiek geldende *Mietspiegel* vastgelegd. Die vergelijkingshuren worden berekend op basis van de bestaande huurcontracten die zijn veranderd of nieuw zijn overeengekomen in de vier jaar voorafgaand aan de peildatum¹⁹. Vergelijkingshuren worden vastgesteld voor woningen met een vergelijkbare woonkwaliteit. De vergelijkbare woonkwaliteit wordt tot uitdrukking gebracht door rekening te houden met woning- en gebouwkenmerken alsook met de locatie van de woning. In dit verband is van belang te begrijpen dat in Duitsland ook de huurprijsaanpassing van bestaande huurovereenkomsten als 'verandering' geldt. In basis geldt in Duitsland nog steeds het systeem dat vroeger ook in Nederland opgeld deed en waarbij de verhuurder voor iedere huurverhoging toestemming van de huurder moet krijgen²⁰. Gebruik van de

¹⁸ De hier gegeven beschrijving is in basis ontleend aan Marietta E.A. Haffner, *De Duitse Mietspiegel, marktconforme regulering van huren?*, Publicatie uit het SEV-programma 'Wat beweegt de woningmarkt' (2006), aangevuld met de sedertdien door de Duitse overheid doorgevoerde aanpassingen van de *Mietspiegel*.

¹⁹ Op 1 juli 2022 is het zogeheten *Mietspiegelreformgesetz* in werking getreden, als gevolg waarvan de vergelijkingshuren niet langer over een periode van vier, maar van zeven jaar voorafgaand aan de peildatum moeten worden berekend.

²⁰ Wettelijk is inmiddels toegestaan de huren met een in de huurovereenkomst vastgelegde prijsindex (CPI-alle huishoudens) te verhogen (*Indexmieten*). Zie: https://www.bmj.de/DE/themen/kaufen_reisen_wohnen/miete_wohnungseigentum/mietrecht/mietrecht_node.html. Wanneer verhoging middels een indexeringsclausule plaatsvindt, geldt de *Mietspiegel* niet. Volgens de belangenvereniging van Duitse vastgoedeigenaren, Haus & Grund, zou overigens slechts 3% van de in Duitsland afgesloten huurcontracten voor woningen een *Indexmiete* betreffen. Zie: <https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.wohnungsmarkt-sollten-index-mieten-verboden-werden.bae20a9d-a1e7-4769-b787-0ba519a9fcf8.html>.

in de *Mietspiegel* vastgelegde vergelijkingshuur vergemakkelijkt deze procedure en geeft verhuurder en huurder meer zekerheid, ook in het uiterste geval dat de rechter vervangende toestemming moet worden gevraagd.

Mietspiegels moeten na twee jaar van een update worden voorzien (in de vorm van een enkelvoudige indexering van de vergelijkingshuren) en na vier jaar geheel opnieuw worden samengesteld aan de hand van de in de voorliggende periode waargenomen huurprijsveranderingen en nieuwe huurcontracten²¹.

Mietspiegels zijn er in twee soorten, de *einfache* (eenvoudige) en de *qualifizierte* (wetenschappelijke)²². De eenvoudige heeft een zwakkere juridische binding dan de wetenschappelijke variant. De wetenschappelijke *Mietspiegel* wordt aan de hand van door de wetgever voorgeschreven wetenschappelijke methoden en technieken samengesteld²³ met als gevolg dat de uitkomsten ervan vermoed worden juist te zijn bij het op afstand volgen van de markthuur²⁴.

In z'n opzet is het systeem van vergelijkingshuren niet bedoeld om de aanvangshuren van (op)nieuw te verhuren woningen vast te stellen. Zolang sprake is van een ontspannen (huur)woningmarkt kan de *Mietspiegel* ook een rol hebben als maatstaf bij de onderhandelingen tussen een verhuurder en een woningzoekende. De verhuurder kan aan de hand van *Mietspiegel* vaststellen dat de aanvangshuur niet te laag wordt vastgesteld, terwijl de woningzoekende aan de hand daarvan kan beoordelen of hij niet teveel gaat betalen. Gebruik van de *Mietspiegel* voor dit doel was echter niet verplicht. Uitgangspunt is contractsvrijheid. Hieraan kwam evenwel een eind toen in een aantal stedelijke agglomeraties de aanvangshuren in korte tijd zeer sterk stegen. Dit was in 2015 aanleiding voor introductie van de *Mietpreisbremse*, de rem op de aanvangshuurprijzen.

Door invoering van het *Mietspiegelreformgesetz* per 1 juli 2022 is de periode voorafgaand aan de peildatum daarnaast aanzienlijk opgerekt (van vier naar zes jaar). De periode waarover een eenmaal samengestelde *Mietspiegel* gelding heeft is niet gewijzigd (vier jaar, met een tussentijdse indexering na twee jaar). Dit leidt ertoe dat de dempende werking van een *Mietspiegel* aanmerkelijk wordt versterkt. De vergelijkingshuren vormen daarmee minder een reflectie van de actuele vraag-/aanbodverhoudingen op de (huur)woningmarkt.

²¹ Het *Mietspiegelreformgesetz* heeft deze termijnen opgerekt naar drie, respectievelijk vijf jaar.

²² Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020), blz 8.

²³ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020), blz 23 e.v.

²⁴ Het *Mietspiegelreformgesetz* schrijft voor dat voor met ingang van 1 juli 2022 Mietspiegels in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners alleen nog wetenschappelijk samengesteld mogen zijn.

3.2 *Mietpreisbremse*²⁵

De *Mietpreisbremse* geldt sedert 2015 voor aanvangshuren in gebieden met een gespannen woningmarkt, hetgeen wordt bepaald door de verantwoordelijke overheid (gemeente of regio). In die gebieden mag de aanvangshuur van nieuwe huurcontracten niet hoger liggen dan het niveau van de ter plaatse geldende referentie- of vergelijkingshuur (*ortsübliche Vergleichsmiete*) vermeerderd met 10%. Van de rem op de aanvangshuren zijn uitgesloten:

- Nieuw gebouwde woningen waarvan de datum van eerste ingebruikname na 1 oktober 2014 ligt;
- Woningen die 'uitgebreid' zijn gemoderniseerd. Onder uitgebreide modernisering wordt verstaan een renovatie die nagenoeg nieuwbouw-kwaliteit oplevert²⁶;
- Woningen die in de drie jaar voorafgaand aan de nieuwe verhuring een eenvoudige modernisering hebben ondergaan;
- Woningen waarvan de verhuur naar zijn aard tijdelijk van aard;
- Woningen die voorafgaand aan de nieuwe verhuring waren verhuurd tegen een huurprijs die lag boven de ten hoogste toegestane aanvangshuurprijs.

Deze uitzonderingen zijn ingegeven door de overweging dat de rem op de aanvangshuren investeringen in de bouw van nieuwe niet-gesubsidieerde huurwoningen en de verbetering van bestaande niet-gesubsidieerde huurwoningen niet mag ontmoedigen.

Uit de evaluatie van de *Mietpreisbremse* die in 2018 in opdracht van het federale ministerie van justitie en consumentenbescherming in 2018 werd uitgevoerd bleek dat het instrument voldoet²⁷:

- de stijging van de aanvangshuren is afgeremd;
- het rendement op nieuwbouwinvesteringen is toegenomen met een impuls voor de bouw van nieuwe huurwoningen tot gevolg;
- de renovatie en het onderhoud van bestaande huurwoningen zijn niet afgenomen;
- het uitpanden van huurwoningen is niet toegenomen.

Daarmee lijkt met de manier waarop in Duitsland de *Mietpreisbremse* is ingeregeld op dat moment inderdaad de balans gevonden te zijn tussen enerzijds bescherming van de woningzoekenden (betaalbaarheid) en anderzijds de bereidheid van investeerders om woningen te blijven verhuren en

²⁵ Ontleend aan

https://www.bmj.de/DE/themen/kaufen_reisen_wohnen/miete_wohnungseigentum/mietrecht/mietrecht_node.html

²⁶ Evaluierung der Mietpreisbremse, DIW Berlin (2018), blz. 4.

²⁷ Idem blz. 39 tm. 41. Overigens is wel vastgesteld dat talrijke woningen worden geadverteerd met huurprijzen boven de met de *Mietpreisbremse* vast te stellen maximale aanvangshuur. Afgezien van het feit dat de betreffende woningen onder een van de uitzonderingsgronden kunnen vallen, is dit een indicatie voor problemen met de handhaving van de rem op de aanvangshuren.

met dat doel nieuw te bouwen (beschikbaarheid). De per 1 juli 2022 ingevoerde hervorming van de *Mietspiegel* werkt niettemin 1op1 door op de aan de hand van de *Mietpreisbremse* vast te stellen maximale aanvangshuren; omdat deze hervorming lagere vergelijkingshuren tot gevolg heeft zal uiteindelijk de ontwikkeling van de aanvangshuren ook verder afgeremd worden.

4. *Mietspiegel* in de Nederlandse context

In de consultatieversie van de MvT bij het concept-wetsontwerp werd voor het eerst summier stilgestaan bij de manier waarop in Duitsland de ontwikkeling van de aanvangshuren wordt geremd²⁸. De op deze plaats door de minister gebruikte overweging om de aanvangshuren in de vrije huursector in Nederland niet op een vergelijkbare manier te beïnvloeden luidt dat als het algemene huurprijsniveau in een bepaald gebied hoog is de Duitse aanpak de betaalbaarheid niet verbetert. Deze argumentatie is herhaald in de MvT bij het wetsontwerp zoals dat ter advisering aan de Raad van State is voorgelegd en zoals dat uiteindelijk bij het parlement aanhangig is gemaakt.

Na de val van het kabinet Rutte IV treedt in oktober 2023 de VVD naar buiten met het initiatief om de huren ‘niet te reguleren, maar te maximeren naar Duits model’. In de toelichting daarop in de verschillende geschreven media werd gesproken van het uitsluiten van excessen zonder te tornen aan de huidige huren, vaststellen van de huren op basis van de huurprijzen in een voorgaande periode en waarborgen dat investeerders bereid blijven hun woningen te verhuren²⁹.

In het begrotingsdebat dat volgde op deze bekendmaking sprak de minister zich opnieuw uit tegen het idee van beïnvloeding van de aanvangshuren vergelijkbaar met de manier waarop dat in Duitsland wordt gedaan. Volgens hem leidt toepassing van een *Mietspiegel* tot een zelfversterkend effect, een opwaartse druk op de huren, waardoor de betaalbaarheid nog verder buiten beeld komt.³⁰

In de schriftelijke behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer gaat de minister naar aanleiding van vragen opnieuw in op zijn bezwaren tegen vaststelling van de aanvangshuurprijzen aan de hand van een *Mietspiegel*. Hij herhaalt dat de huren er niet door omlaag worden gebracht, zoals de ontwerp-Wet Betaalbare Huur wél beoogt te doen. Daarnaast wijst hij op uitvoeringsproblemen. Allereerst omdat in Nederland huurcontracten niet centraal worden geregistreerd. Daarnaast omdat het huurprijsrecht wel heel erg complex zou worden met drie systemen naast elkaar: WWS voor het laagsegment, *Mietspiegel* voor het middensegment en vrije prijsbepaling voor het hoogsegment³¹. De minister staat bij geen van zijn in dit kader gegeven antwoorden stil bij hoe het wetsontwerp de bereidheid van investeerders om hun woningen te blijven verhuren waarborgt, terwijl de huren van zo’n 300.000 woningen als gevolg van het wetsontwerp met gemiddeld EUR 190,-- per maand zouden moeten dalen. Evenmin besteedt de minister aandacht aan de uitkomsten van de in opdracht van de Duitse federale regering uitgevoerde evaluatie van de *Mietpreisbremse* in samenhang met de *Mietspiegel* en de daarna middels het *Mietspiegelreformgesetz* doorgevoerde wijzigingen in de opzet van de *Mietspiegel*.

²⁸ Consultatieversie MvT bij het concept-wetsontwerp Betaalbare Huur, blz. 13 & 14.

²⁹ Zie o.a. <https://vastgoedjournaal.nl/news/61303/vvd-wil-niet-reguleren-maar-huurprijzen-maximeren-naar-duits-model> en <https://fd.nl/politiek/1491862/vvd-pleit-voor-duits-huurplafond-als-alternatief-voor-reguleren-woninghuren>.

³⁰ Zie o.a. <https://vastgoedjournaal.nl/news/61379/de-jonge-huurprijzen-maximeren-naar-duits-model-geen-goed-idee>.

³¹ Zie Tweede Kamer, Nota naar aanleiding van het verslag, dd. 4 april 2024, Kamerstuk 36496 nr. 8, blz. 8 tot en met 10.

Al met al kan worden gezegd dat de mogelijke betekenis voor de Nederlandse huurwoningmarkt van een systematiek geënt op de Duitse *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse* niet is onderzocht. Deze systematiek heeft daarmee ook nauwelijks deel uitgemaakt van de inhoudelijke afwegingen voorafgaand aan de ontwerp-Wet Betaalbare Huur.

5. Marktvolgende referentiehuren op basis van de WoON onderzoeken en consequenties voor het aanvangsrendement

5.1 Huurprijsontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de Duitse *Mietspiegel* berekend op basis van de informatie uit de drie laatste WoON onderzoeken over de periode 2013-2021 van het CBS en het ministerie van BZK. Hierbij wordt onderscheid aangebracht tussen de G4, de rest van de G40 en de rest van Nederland. Voor al deze gebieden wordt allereerst de gemiddelde kale huurprijs van nieuwe verhuringen per m² berekend, voor de periode 2013-2015, 2016-2018 en 2019-2021. De gemiddelde huurprijsontwikkeling wordt dus voor woningen die respectievelijk de laatste drie, zes en negen jaar werden verhuurd in beeld gebracht (tabel 5.1 tot en met 5.3), dit conform de Duitse *Mietspiegel* methodiek. De gemiddelde huurprijs zelf is gebaseerd op de situatie in 2015, 2018 en 2021.

Tabel 5.1 Gemiddelde kale huur per m² van nieuwe verhuringen in de periode 2013-2015 in de vrije huursector bij private verhuurders, 2015

	Egw	Mgw	Totaal
G4	€ 8,0	€ 13,9	€ 13,5
G40	€ 8,0	€ 11,1	€ 10,1
Rest Nederland	€ 8,0	€ 10,6	€ 9,1
Totaal	€ 8,0	€ 12,1	€ 10,7

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

Tabel 5.2 Gemiddelde kale huur per m² van nieuwe verhuringen in de periode 2016-2018 in de vrije huursector bij private verhuurders, 2018

	Egw	Mgw	Totaal
G4	€ 12,0	€ 17,3	€ 16,8
G40	€ 9,6	€ 11,2	€ 10,7
Rest Nederland	€ 9,0	€ 11,6	€ 10,3
Totaal	€ 9,5	€ 13,8	€ 12,4

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

Tabel 5.3 Gemiddelde kale huur per m² van nieuwe verhuringen in de periode 2019-2021 in de vrije huursector bij private verhuurders, 2021

	Egw	Mgw	Totaal
G4	€ 13,0	€ 19,3	€ 18,9
Rest G40	€ 10,4	€ 14,5	€ 13,4
Rest Nederland	€ 9,1	€ 12,8	€ 11,0
Totaal	€ 9,9	€ 16,5	€ 14,9

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

Uit tabellen 5.1 tot en met 5.3 kan worden opgemaakt dat de gemiddelde kale huurprijs per m² van private huurwoningen die in de periode 2013-2021 werden verhuurd is toegenomen van EUR 10,70 in 2015 naar EUR 14,90 in 2021. Een stijging van 39% in zes jaar tijd (gemiddeld 6,5% op jaarbasis). Voor de vier grote gemeenten komt de huurstijging met 40% vrijwel overeen met die in heel Nederland. Wij merken hierbij op dat in deze tabellen niet de gemiddelde huurstijging in de totale voorraad private huurwoningen is weergegeven. Het betreft de huurontwikkeling van woningen die in de periode 2013-2021 opnieuw werden verhuurd.

De gemiddelde huurprijs van verhuurde private huurwoningen komt uiteraard lager uit dan de huurprijs van alle huurwoningen. Voor het WoON 2021 brengt tabel 5.4 de gemiddelde huren van de totale voorraad in beeld. Het verschil in de gemiddelde kale huur bedraagt dan EUR 1.9 per m². In 2021 kwam de gemiddelde huurprijs van een private huurwoning van 80 m² uit op EUR 1.192.

Tabel 5.4 Gemiddelde kale huur per m² bij totale populatie woningen in vrije huursector bij private verhuurders, 2021

	Egw	Mgw	Totaal
G4	€ 11,1	€ 17,4	€ 16,8
Rest G40	€ 9,8	€ 12,9	€ 11,7
Rest Nederland	€ 8,6	€ 11,7	€ 10,1
Totaal	€ 9,3	€ 14,8	€ 13,0

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

5.2 Bruto AanvangsRendement

Nadat in de vorige sub-paragraaf de huurontwikkeling in beeld is gebracht, wordt nu in de tabellen 5.5 tot en met 5.7 aandacht besteed aan de ontwikkeling van het Bruto AanvangsRendement (BAR) van nieuwe verhuringen in de vrije huursector bij private verhuurders. De BAR is berekend als de jaarhuur (kale huur) gedeeld door de WOZ-waarde van de woning. De huurprijs en de WOZ-waarde zijn niet 'terug geïndexeerd' naar het jaar waarin de verhuring heeft plaatsgevonden maar betreffen dus de meest recente gegevens in het WoON-bestand: de huurprijs op de enquêtedatum (doorgaans) en de WOZ-waarde van 2021 (waardepeildatum 1-1-2020).

Tabel 5.5 Gemiddelde Bruto AanvangsRendement (BAR) van nieuwe verhuringen in vrije huursector bij private verhuurders, 2015

	Egw	Mgw	Totaal
G4	6,8%	6,1%	6,2%
G40	5,7%	6,6%	6,3%
Rest Nederland	4,9%	7,0%	5,8%
Totaal	5,3%	6,5%	6,1%

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

Tabel 5.6 Gemiddelde Bruto AanvangsRendement (BAR) van nieuwe verhuringen in vrije huursector bij private verhuurders, 2018

	Egw	Mgw	Totaal
G4	5,1%	5,8%	5,7%
G40	5,3%	6,3%	6,0%
Rest Nederland	4,9%	6,9%	5,9%
Totaal	5,0%	6,3%	5,9%

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

Tabel 5.7 Gemiddelde Bruto AanvangsRendement (BAR) van nieuwe verhuringen in vrije huursector bij private verhuurders, 2021

	Egw	Mgw	Totaal
G4	4,0%	4,9%	4,9%
G40	5,4%	5,8%	5,7%
Rest Nederland	5,0%	5,8%	5,5%
Totaal	5,1%	5,5%	5,4%

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

Uit de tabellen 5.4 tot en met 5.7 kan worden afgelezen dat voor heel Nederland het BAR voor nieuwe verhuringen licht is afgenomen van 6,1% in 2025 naar 5,4% in 2021. Voor de G4 komt het BAR in 2015 0.1% hoger en in 2021 0,5 lager uit in vergelijking met de rest van Nederland. De BAR van de in de G40 verhuurde woningen is in alle drie de WoON onderzoeken het hoogste.

Tabel 5.8 geeft ter vergelijking weer inzicht in het BAR voor alle in 2021 verhuurde woningen. Deze komt uiteraard enigszins lager uit dat het BAR van de nieuwe verhuringen. Voor heel Nederland bedraagt het verschil 0,5%.

Tabel 5.8 Gemiddelde Bruto AanvangsRendement bij totale populatie woningen in vrije huursector bij private verhuurders, 2021

	Egw	Mgw	Totaal
G4	3,5%	4,4%	4,4%
G40	5,0%	5,5%	5,3%
Rest Nederland	4,6%	5,3%	5,0%
Totaal	4,6%	5,0%	4,9%

Bron: WoON 2021, bewerking ABF

5.3 Ontwikkeling *Mietspiegel* en Bruto AanvangsRendement op basis van referentieperiode

In deze paragraaf geven wij ten slotte inzicht in de ontwikkeling van de *Mietspiegel* wanneer deze over een langere periode wordt vastgesteld. Hierbij geldt uiteraard dat naarmate de tijd waarover de *Mietspiegel* berekend wordt (= beschouwperiode) toeneemt, de gemiddelde marktvolgende referentiehuur lager uitkomt. Zo bedroeg de gemiddelde gemiddeld kale huur per m² bij nieuwe verhuringen over de periode 2019-2021 op basis van het WoON 2021 voor heel Nederland EUR 14,9 en voor de G4 EUR 18,9. Wanneer op basis van zowel het WoON 2018 als het WoON 2021 het gemiddelde over zes jaar berekend wordt, komen deze bedragen lager uit, respectievelijk op EUR 13,9 en EUR 18,7 (tabel 5.9).

Tabel 5.9 Gemiddelde kale huur per m² van nieuwe verhuringen op basis van de perioden 2016-2018 en 2019-2021 in de vrije huursector bij private verhuurders

	Egw	Mgw	Totaal
G4	€ 12,7	€ 19,1	€ 18,7
G40	€ 10,0	€ 13,2	€ 12,3
Rest Nederland	€ 9,1	€ 13,0	€ 11,3
Totaal	€ 9,7	€ 15,5	€ 13,9

Bron: WoON 2018 en 2021, bewerking ABF

Wanneer de berekening van de *Mietspiegel* verder wordt uitgebreid met de periode 2013-2015, ontstaat er een nog lagere marktvolgende referentiehuur van EUR 13,20 per m² voor heel Nederland en EUR 17,6 per m² voor de G4 (tabel 5.10).

Tabel 5.10 Gemiddelde kale huur per m² van nieuwe verhuringen op basis van de perioden 2013-2015, 2016-2018 en 2019-2021 in de vrije huursector bij private verhuurders

	Egw	Mgw	Totaal
G4	€ 11,6	€ 18,1	€ 17,6
G40	€ 9,6	€ 12,8	€ 11,8
Rest Nederland	€ 8,8	€ 12,6	€ 10,8
Totaal	€ 9,3	€ 14,8	€ 13,2

Bron: WoON 2015, 2018 en 2021, bewerking ABF

Naast de ontwikkeling van de *Mietspiegel*, kan eveneens de ontwikkeling van het BAR berekend worden voor een langere periode. In tabel 5.11 is deze berekening op basis van de drie WoON onderzoeken voor de periode 2013-2021 afgebeeld. Hierbij is voor alle drie de WoON onderzoeken de WOZ waarde uit 2021 van in de periode 2019-2021 gemuteerde woningen aangehouden. Ook nu komt het BAR voor de periode 2013-2021 voor heel Nederland (5,4%) en de G4 (4,4%) lager uit in vergelijking met het BAR over de periode 2019-2021 (respectievelijk 4,8% en 4,3%). Het verschil voor heel Nederland is opnieuw groter dan voor de G4.

Tabel 5.11 Gemiddelde Bruto AanvangsRendement bij totale populatie woningen in vrije huursector bij private verhuurders in de periode 2013-2021 op basis van de WOZ waarde 2021

	Egw	Mgw	Totaal
G4	3,0%	4,5%	4,3%
G40	4,8%	5,3%	5,1%
Rest Nederland	4,4%	5,2%	4,8%
Totaal	4,4%	4,9%	4,8%

Bron: WoON, 2015, 2018, 2021, bewerking ABF

6. Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijehuursector samengaan?

De in tabel 6.1 opgenomen analyse laat zien dat wanneer in 2021 een systeem geënt op de Duitse *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse* in de Nederlandse vrijehuursector zou zijn toegepast, de ontwikkeling van aanvangshuren in dat jaar daadwerkelijk zou zijn getemperd³². Ofwel met de combinatie van *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse* zou het progressieve verloop van de aanvangshuren van vrije sectorhuurwoningen in 2021 zijn afgeremd. Een effect dat bij consequente toepassing van een dergelijk systeem in de jaren daarna zich zal doorzetten. Daarvoor geldt dat naarmate de beschouwperiode waarover de *Mietspiegel* berekend wordt langer is, het dempende karakter ervan toeneemt. Wanneer de beschouwperiode voor de *Mietspiegel* negen jaar bedraagt is het *Mietpreisbremse*-plafond voor geheel Nederland zelfs lager dan de daadwerkelijk over de periode 2019 tot en met 2021 gemiddeld gerealiseerde aanvangshuur.

Dit sluit aan op het beeld dat gevonden werd bij de evaluatie van de *Mietpreisbremse* in opdracht van de Duitse federale regering³³.

Tabel 6.1 Maximaal marktvolgende referentiehuur bij *Mietspiegel* + 10%, per m2, Egw + Mgw

	Gemiddeld gerealiseerde aanvangshuur per m2 in de vrijehuursector in de periode 2019 tm. 2021	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. Gemiddelde aanvangshuur per m2 + 10% periode 2019 tm. 2021	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur per m2 + 10% in de periode 2016 tm. 2021	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur per m2 + 10% in de periode 2013 tm. 2021
G4	€ 18,9	€ 20,8	€ 20,5	€ 19,4
G44	€ 13,4	€ 14,7	€ 13,5	€ 13,0
Rest NL	€ 11,0	€ 12,1	€ 12,4	€ 11,9
Totaal	€ 14,9	€ 16,4	€ 15,3	€ 14,5

Bron: WoON 2021, 2018 en 2015, bewerking ABF en auteurs

³² Uiteraard geldt dit niet voor de *Mietpreisbremse*-huur per m2 over beschouwperiode 2019 tot en met 2021, aangezien de *Mietpreisbremse* uitgaat van een opslag van 10% op de over deze beschouwperiode gemeten gemiddelde huur. Omdat voor deze analyse het aantal waarnemingen dat op alleen 2021 betrekking heeft te gering is, kan de analyse van de *Mietpreisbremse*-plafond niet worden afgezet tegen de enkel over 2021 gerealiseerde aanvangshuren. Bovendien zou de uitkomst van die analyse vrijwel zeker een vertekend beeld geven omdat in 2021 de aanvangshuren in de vrijehuursector wegens vraaguitval als gevolg van de coronacrisis daalden, zowel in reële als in absolute zin.

³³ Evaluierung der Mietpreisbremse, DIW Berlin (2018), blz. 39 tot en met 41.

Echter naarmate de aan de *Mietspiegel* ten grondslag te leggen beschouwperiode langer wordt, is de uitkomst misschien theoretisch nog wel te definiëren als een marktvolgende vergelijkingshuur., maar investeerders/verhuurders zullen die uitkomst in toenemende mate niet meer als reflectie van min of meer actuele vraag/aanbodverhoudingen in de vrijhuursector zien.

De periode waarover de *Mietspiegel* wordt samengesteld is dus een belangrijke variabele voor de mate waarin het *Mietpreisbremse*-plafond de aanvangshuren dempt dan wel verlaagt ten opzichte van de op basis van de actuele vraag-/aanbodverhoudingen geldende markthuur.

Demping van de aanvangshuur wordt overigens ook bereikt door de opslag op de met de *Mietspiegel* te berekenen marktvolgende referentiehuren te verlagen, bijvoorbeeld van 10 naar 5%. In dat geval zal bijvoorbeeld een kortere beschouwperiode voor de berekening van de *Mietspiegel* kunnen worden gebruikt, wat het actueel marktvolgende karakter van de vergelijkingshuur bevordert. Wanneer het *Mietpreisbremse*-plafond op 5% in plaats van 10% wordt gesteld, geeft dat de in tabel 6.2 opgenomen uitkomsten voor de maximale marktvolgende referentiehuren.

Tabel 6.2 Maximaal marktvolgende referentiehuren bij *Mietspiegel* + 5%, per m2, Egw + Mgw

	Gemiddeld gerealiseerde aanvangshuur per m2 in de vrije-huursector in de periode 2019 tm. 2021	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur per m2 + 5% in de periode 2019 tm. 2021	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur per m2 + 5% in de periode 2016 tm. 2021	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur per m2 + 5% in de periode 2013 tm. 2021
G4	€ 18,9	€ 19,8	€ 19,6	€ 18,5
G44	€ 13,4	€ 14,1	€ 12,9	€ 12,4
Rest NL	€ 11,0	€ 11,6	€ 11,9	€ 11,4
Totaal	€ 14,9	€ 15,7	€ 14,6	€ 13,9

Bron: WoON 2021, 2018 en 2015, bewerking ABF en auteurs

Bijkomend gevolg van een *Mietpreisbremse*-plafond is dat alle aanvangshuren die boven dit plafond worden overeengekomen binnen het hier beschreven systeem als ‘excessief’ gelden. De wetgever kan daaraan consequenties verbinden die meer of minder ver gaan³⁴. De aan de WoON onderzoeken ten grondslag data zijn ontoereikend om te kunnen bepalen hoeveel van de verhuringen in de vrijhuursector bij toepassing van een *Mietpreisbremse*-plafond als mogelijk

³⁴ In Duitsland is in beginsel sprake van een economisch delict ingevolge § 5 van het Wirtschaftsstrafgesetz als de contracthuur 20% boven de ter plaatse geldende *Mietspiegel* ligt. In Nederland zou wellicht sprake kunnen zijn van handelen in strijd met de algemene normen van goed verhuurderschap die in artikel 2 van de Wet Goed Verhuurderschap zijn vastgelegd. Dat kan grond voor toepassing van bestuursrechtelijke dwangmiddelen door de gemeente zijn.

excessief zouden kunnen worden aangemerkt. Een in de bijlage opgenomen analyse van Pararius geeft een eerste indicatie van hoeveel van de in 2023 door haar geregistreeerde vraaghuren binnen een door haar gehanteerde definitie van het *Mietpreisbremse*-plafond als mogelijk excessief zouden kunnen worden aangemerkt³⁵.

Wanneer de met toepassing van een *Mietpreisbremse*-plafond te berekenen maximale marktvolgende referentiehuren worden afgezet tegen de WOZ-waarde van de woningen waarop deze betrekking hebben, geeft dat een indicatie van het antwoord op de vraag of investeerders bij toepassing van dat huurplafond bereid blijven in de vrijehuursector te investeren. Met dit doel zijn de maximale marktvolgende referentiehuren per m² op jaarbasis uit te drukken als percentage van de WOZ-waarde. Aldus wordt een enigszins met een BAR-analyse te vergelijken inzicht verkregen in het Bruto AanvangsRendement dat na invoering van een *Mietpreisbremse*-plafond ten hoogste kan worden gerealiseerd³⁶. Het BAR is een van de maatstaven waaraan investeerders de mogelijkheid van een vastgoedinvestering beoordelen. Wanneer het *Mietpreisbremse*-plafond op 10% van de over een beschouwperiode te berekenen *Mietspiegel* wordt gezet, geeft dat de in tabel 6.3 opgenomen uitkomsten.

Wanneer het *Mietpreisbremse*-plafond op 5% van de over de beschouwperiode te berekenen *Mietspiegel* wordt gezet, geeft dat de met tabel 6.4 weergegeven uitkomsten.

³⁵ Zie: Bijlage 1 waarin de door Pararius aan de hand van haar eigen database van geregistreeerde vraaghuren in de vrijehuursector over de periode 2021, 2022 en 2023 samengesteld gemiddelde van die vraaghuren + 20%, in 2023 resulteerde in XX% van de waargenomen vraaghuren die boven dit zelf gedefinieerde plafond lagen. Dit percentage zal navenant hoger liggen wanneer het plafond op het gemiddelde van de vraaghuren + 10% wordt gelegd.

³⁶ In de vastgoed-investerings economie is het gebruikelijk om het BAR vast te stellen door de bruto huur op jaarbasis (= huur exclusief vergoedingen voor de levering van bijkomende diensten en het ter beschikking stellen van roerende zaken) uit te drukken als percentage van de marktwaarde in verhuurde staat (bij reeds bestaand en in huurgebruik genomen vastgoed) dan wel als percentage van de totale stichtingskosten op het moment van eerste ingebruikname (bij nieuwbouw). De WOZ-waarde is een afspiegeling van de vrije verkoopwaarde van een woning (leeg, vrij van huur) die steeds per 1 januari van ieder jaar wordt vastgesteld. Daarmee reflecteert de WOZ-waarde van woningen als zodanig niet de marktwaarde in verhuurde staat van een bestaande woning of de totale stichtingskosten van een nieuw gebouwde woning op het moment van eerste ingebruikname. De vrije verkoopwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van woningen staan door de tijd genomen wel in een zekere verhouding tot elkaar. Omdat er geen openbaar toegankelijke bronnen beschikbaar zijn waarmee de marktwaarde in verhuurde staat van huurwoningen systematisch wordt ontsloten, is voor deze analyse de WOZ-waarde gebruikt.

Tabel 6.3 Maximaal marktvolgende referentiehuid bij *Mietspiegel* + 10%, als percentage van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020, Egw + Mgw

	Gemiddeld gerealiseerde aanvangshuur over de periode 2019 tm. 2021 als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur over de periode 2019 tm. 2021 + 10% als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur over de periode 2016 tm. 2021 + 10% als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur over de periode 2013 tm. 2021 + 10% als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020
G4	4,9%	5,3%	5,0%	4,8%
G44	5,7%	6,3%	5,9%	5,7%
Rest NL	5,5%	6,0%	5,6%	5,3%
Totaal	5,4%	5,9%	5,5%	5,3%

Bron: WoON 2021, 2018 en 2015, bewerking ABF & Boelhouwer et al.

Tabel 6.4 Maximaal marktvolgende referentiehuid bij *Mietspiegel* + 5%, als percentage van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020, Egw + Mgw

	Gemiddeld gerealiseerde aanvangshuur over de periode 2019 tm. 2021 als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur over de periode 2019 tm. 2021 + 5% als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur over de periode 2016 tm. 2021 + 5% als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020	<i>Mietpreisbremse</i> -plafond obv. gemiddelde aanvangshuur over de periode 2013 tm. 2021 + 5% als % van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2020
G4	4,9%	5,1%	4,7%	4,6%
G44	5,7%	6,0%	5,6%	5,4%
Rest NL	5,5%	5,7%	5,3%	5,1%
Totaal	5,4%	5,6%	5,2%	5,0%

Bron: WoON 2021, 2018 en 2015, bewerking ABF & Boelhouwer et al.

De met de tabellen 6.3 en 6.4 laten zien dat het BAR na toepassing van de verschillende variaties in de onderbouwing van de onderscheiden *Mietpreisbremse*-plafonds steeds relatief dicht bij het gemiddeld gerealiseerde BAR over de periode 2019-2022 blijft liggen. Uiteraard geldt ook hier dat sprake is van een sterker dempend effect op het BAR, naarmate de aan de *Mietspiegel* ten grondslag te leggen beschouwperiode langer wordt. Hetzelfde geldt ook wanneer de opslag op de marktvolgende vergelijkingshuur lager wordt gesteld.

De hier gegeven analyses zijn relatief grofmazig. Met inachtneming van de inherent daarmee verbonden onzekerheid vormen deze analyses een eerste indicatie dat toepassing van een systematiek geënt op de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* de bereidheid om te blijven investeren in de vrijhuursector als zodanig niet hoeft aan te tasten. Navenant zal geldt hetzelfde voor de bereidheid tot het uitvoeren van instandhoudingsonderhoud op min of meer hetzelfde niveau als voorheen.

Belangrijk is in dit verband te onderkennen dat de investeringsbereidheid vooral gedragen wordt door het besef dat de *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* een afspiegeling zijn van de actuele vraag-/aanbodverhoudingen op de (huur)woningmarkt. Zodra deze overtuiging er onder investeerders niet meer is, bijvoorbeeld omdat de wetgever de beschouwperiode waarover de *Mietspiegel* moet worden berekend zo ruim heeft gesteld dat de daarmee te berekenen vergelijkingshuren niet langer als volgend op de actuele marktverhoudingen worden ervaren, wordt de investeringsbereidheid alsnog aangetast.

De bereidheid om te blijven investeren en om het onderhoud op niveau te blijven uitvoeren is overigens niet alleen afhankelijk van de wijze waarop de overheid de huurwoningmarkt inregelt. Tal van andere variabelen spelen mee, waaronder het al dan niet aanwezig zijn van subject- en objectsubsidies, de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de wijze waarop vastgoedinvesteringen fiscaal behandeld worden. De hier getoonde analyses zijn gemaakt onder de aanname dat de variabelen die overigens van invloed zijn op de investeringsbereidheid, gelijk blijven.

7. Conclusies

De *Mietspiegel* en de *Mietpreisbremse* hebben tot doel om de scherpe kanten van marktwerking in de vrijhuursector weg te nemen door de ontwikkeling van de aanvangshuren te dempen ten opzichte van hoe deze zich bij volledig vrijlaten daarvan ontwikkelen. Centrale gedachte is dat de met de *Mietpreisbremse* ten hoogste toegestane aanvangshuren de trend volgen die aan de ontwikkeling van markthuren ten grondslag ligt. Door de temperende werking op de ontwikkeling van de aanvangshuren draagt een systematiek geënt op de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* onmiskenbaar bij aan verbetering van de betaalbaarheid van de aanvangshuren in die delen van de vrije huursector die zich kenmerken door krapte. Deze toekomstige aanvangshuren worden met toepassing van het instrumentarium lager vastgesteld, dan wanneer ze in het geheel vrije spel van vraag en aanbod tot stand zullen komen.

Bovendien heeft de combinatie van *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse* tot gevolg dat aanvangshuren die uitgaan boven de geldende *Mietspiegel* met opslag als exces worden aangemerkt. Deze situaties kunnen met het reeds bestaande instrumentarium van bijvoorbeeld de Wet Goed Verhuurderschap bestreden worden. Het verboden karakter van aanvangshuren boven het *Mietpreisbremse*-plafond zou bijvoorbeeld versterkt kunnen met een in het Burgerlijk Wetboek vast te leggen nietigheid van het deel van de huurprijs dat als exces is aan te merken.

Afhankelijk van de beschouwperiode waarover de *Mietspiegel* wordt berekend én van de hoogte van de opslag die met de *Mietpreisbremse* voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten ten hoogste wordt toegestaan, is de dempende werking van het instrumentarium groter of juist minder groot.

Naarmate de *Mietspiegel* over een kortere beschouwperiode wordt vastgesteld, zal deze worden ervaren als een instrument dat de actuele marktverhoudingen beter volgt. In dat geval zijn de *Mietspiegel* en het daarvan af te leiden *Mietpreisbremse*-plafond naar de aard meer volatiel (= beweeglijk). Het ligt dan voor de hand de opslag voor het *Mietpreisbremse*-plafond lager te stellen.

Het bij de samenstelling van een *Mietspiegel* gebruiken van een langere beschouwperiode heeft als voordeel dat de beweeglijkheid van de *Mietspiegel* en het daarvan af te leiden *Mietpreisbremse*-plafond afnemen; beide zijn dan stabiel. Een nadeel is dat wanneer de beschouwperiode te lang is de vergelijkingshuur niet meer als marktvolgend wordt ervaren en de op basis daarvan te behalen aanvangsrendementen geen uitdrukking meer zijn van de recente vraag-/aanbodverhoudingen op de (huur)woningmarkt. Dit doet afbreuk aan de investeringsbereidheid in de vrijhuursector.

Onmiskenbaar voordeel van het gebruik van een systeem geënt op de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met een *Mietpreisbremse* is dat het de investeringsbereidheid in vrijesectorhuurwoningen in beginsel niet aantast. Voorwaarde is dan wel dat het systeem gebalanceerd is ingeregeld. Zodra investeerders ervaren dat het instrument door de overheid wordt

gebruikt om de ontwikkeling van de aanvangshuren vanuit overwegingen van inkomenspolitiek te sturen, haken zij af. Dat uit zich in afnemende bereidheid om in de bouw van nieuwe huurwoningen te investeren, afnemende uitgaven voor onderhoud en verbetering van bestaande huurwoningen en afstoten van bestaande huurwoningen aan de koopmarkt.

Een belangrijk voordeel van de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* is dat het, in tegenstelling tot de ontwerp-Wet Betaalbare Huur, aansluit op de vraag-/aanbodverhouding op de (huur)woningmarkt. En omdat de woningmarkt vooral regionaal wordt bepaald, betekent dit dat het instrument van regio tot regio verschillende uitkomsten heeft. Naar verwachting zal toepassing van een dergelijk systeem in Nederland voor een niet-onbelangrijk deel van de woningmarktregio's géén effect hebben. In de regio's waar geen sprake is van krapte op de vrijesector huurwoningmarkt of waar na verloop van tijd de krapte afneemt zullen de aanvangshuren de opslag van de *Mietpreisbremse* op de *Mietspiegel* niet halen. Het instrumentarium schakelt zich in zulke situaties vanzelf uit. Het instrumentarium treedt pas weer werking als de krapte toeneemt. Ook dit draagt bij aan de investeringsbereidheid.

In tegenstelling tot wat met de ontwerp-Wet Betaalbare Huur wordt beoogd, is het doel van een systematiek geënt op de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* juist niet om de aanvangshuren in de vrijhuursector per definitie lager dan de markthuurlast te stellen. Dat tast het vertrouwen van investeerders in het door de overheid ten opzichte van de vrijhuursector gevoerde beleid in de kern aan.

Ingeval de wetgever van opvatting is dat een systeem geënt op de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* resulteert in aanvangshuren die nog steeds voor te veel huishoudens onvoldoende betaalbaar zijn, komt als vanzelf de vraag van herintroductie van objectsubsiëring aan de orde³⁷. Objectsubsiëring brengt de overheid in de positie om van de investeerders die daarop intekenen te vragen de aanvangshuren vast te stellen op niveaus die een te laag rendement geven. In ruil voor deze prestatie draagt de overheid middels subsidiëring bij aan het voor hen benodigde rendement. Voor wat nu de middenhuur wordt genoemd kende Nederland in het verleden een dergelijk systeem: premiehuur. Hiermee werden pensioenfondsen die in Nederlandse premiehuurwoningen belegden gecompenseerd voor het tekort aan (exploitatie)rendement dat zij hiermee leden. Aangezien Duitsland nog steeds een systeem van objectsubsiëring kent, is in bijlage 2 op hoofdlijnen beschreven hoe dit is ingericht en hoe het zich verhoudt tot de *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* vast te stellen aanvangshuren.

³⁷ Dit uiteraard naast afwegingen ter zake van uitbreiding van het bereik van subjectsubsidies, zoals de Huurtoeslag, en aanpassing van het bruto/netto-traject op de inkomens van natuurlijke personen.

Nawoord

Deze voorstudie is mede tot stand gekomen met een financiële bijdrage van Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed. Dit heeft het mogelijk gemaakt ABF research te vragen de nodige analyses en berekeningen op de WoON-onderzoeken uit te voeren. Vastgoed Belang heeft geen inhoudelijke betrokkenheid bij de opzet, uitvoering en rapportage van deze voorstudie gehad.

Pararius heeft welwillend de uitkomsten van de in bijlage 1 opgenomen analyses ter beschikking gesteld. Ook Pararius heeft geen inhoudelijke betrokkenheid gehad.

Ten slotte wordt speciale dank uitgesproken aan mr Huib Hielkema (Hielkema & Co.) die op gezette tijden als klankbord heeft gediend over de opzet van het WWS en samenhang daarvan met de ontwerp-Wet Betaalbare Huur.

Bijlage 1 Voorbeeldberekening *Mietspiegel* met opslag, Pararius

De vraag of een op de Duitse *Mietspiegel/Mietpreisbremse* geënt systeem een alternatief kan zijn voor de ontwerp-Wet Betaalbare Huur was voor Pararius aanleiding analyses op haar databases uit te voeren die aan het antwoord op deze vraag kunnen bijdragen.

Pararius is het grootste onafhankelijke woningplatform van Nederland. Via het platform kunnen uitsluitend professionele makelaars waaronder NVM, VBO, VastgoedPro, woningcorporaties, beheerders, beleggers en projectontwikkelaars hun beschikbare woningaanbod presenteren. Hierdoor omvat het aanbod van Pararius niet alle huurwoningen in Nederland. De in deze bijlage gepresenteerde cijfers dienen daarom als indicatie en geven geen inzicht over het totale aanbod van huurwoningen in de private huursector. De resultaten schetsen een beeld van hoe een *Mietspiegel* er in Nederland uit zou kunnen zien. Daarnaast kunnen 'excessen' in de markt nauwkeuriger worden gesignaleerd indien huurwoningen naar hun kenmerken worden uitgesplitst.

De door Pararius gerapporteerde huur van woonruimten betreffen zogeheten vraag-huurprijzen, ofwel de huurprijzen waarmee vrij van huur gekomen woningen opnieuw te huur worden aangeboden, dan wel waarmee nieuw gebouwde woningen voor het eerst te huur worden aangeboden. Afhankelijk van de omstandigheden op de betreffende huurmarkt van dat moment, kan er een verschil voor komen tussen de huurprijs waarvoor een woning werd aangeboden en de huurprijs waarvoor deze woning uiteindelijk daadwerkelijk is verhuurd.

Op basis van daadwerkelijk op het platform van Pararius te huur aangeboden woningen, heeft Pararius een inschatting gemaakt van de gemiddelde kale vraag-huurprijs per vierkante meter (= *Mietspiegel*) over de tijd.

Om deze analyse te kunnen maken is de all-in vraag-huurprijs van gemeubileerde woningen opgesplitst enerzijds naar de component die is toe te rekenen aan de vergoeding voor het ter beschikking stellen van roerende zaken en anderzijds de component die als kale vraag-huurprijs geldt. Dit is op schattingsbasis gedaan, door het verschil tussen de vraag-huurprijs van woningen die niet-gemeubileerd via het platform te huur zijn aangeboden te vergelijken met woningen die met een all-in vraag-huurprijs gemeubileerd te huur zijn aangeboden. Het geconstateerde verschil is vervolgens in een vaste factor vertaald. Alle all-in vraag-huurprijzen van gemeubileerd te huur aangeboden woningen zijn vervolgens met deze vaste factor gecorrigeerd naar de voor elk van die woningen aan te nemen theoretische kale vraag-huurprijs.

Vervolgens is op basis van alle aldus beschikbaar gekomen kale vraag-huurprijzen per kalender jaar de *Mietspiegel* vastgesteld, zijnde het rekenkundig gemiddelde van de vraag-huurprijzen van de in datzelfde jaar³⁸ op het platform per COROP-regio te huur aangeboden woningen, uitgedrukt in een

³⁸ De Duitse regeling gaat uit van het berekenen van Mietspiegels aan de hand van over meerdere jaren achtereen gerealiseerde huurwijzigingen (= aanvangshuurprijzen nieuwe verhuringen en tussentijds voor lopende contracten opnieuw vastgestelde huurprijzen, niet zijnde CPI-indexeringen). De door Pararius gehanteerde berekeningswijze wijkt daarmee af van het in deze voorstudie beschreven Duitse systeem en de berekeningen aan de hand van de WoON-onderzoeken.

gemiddelde kale vraag-huurprijs per m2 GO. Woningen zijn vervolgens als ‘exces’ gemarkeerd indien de vraag-huurprijs per m2 hoger ligt dan 110%³⁹ van de gemiddelde kale vraag-huurprijs per m2 in de COROP-regio waarin de betreffende woning ligt.

Uitsplitsingen zijn gemaakt op basis van woningtype (meergezins of eengezins) oppervlakte (kleiner dan 80 m2 of groter of gelijk aan 80 m2) en COROP-regio. COROP-regio’s waarvan het aantal waarnemingen op jaarbasis te klein is, zijn buiten beschouwing gelaten.

Hieronder zijn in de overzichtstabel voor in totaal vijf COROP-regio’s de resultaten opgenomen van de door Pararius op haar databases uitgevoerde berekeningen. De rechts vermelde aantallen betreffen enerzijds het aantal op het jaar 2023 betrekking hebbende waarnemingen voor de betreffende COROP-regio, het woningtype, de woninggrootte én het aantal waarnemingen waarvan de kale vraag-huurprijs per m2 uitging boven 110% van de rekenkundig gemiddelde kale vraag-huurprijs per m2 (de ‘excess’).

Aldus wordt een eerste inzicht verkregen van het aantal verhuringen dat bij toepassing van een systeem geënt op de Duitse *Mietspiegel* in combinatie met de *Mietpreisbremse* als excessief zou kunnen worden aangemerkt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de waarnemingen die in deze analyses als excessief zijn aangemerkt, niet nader konden worden geanalyseerd op verdere kenmerken. De vrijhuursector kent een zeer gevarieerd aanbod met een grote spreiding in woonkwaliteit en luxe. Het is daarom goed mogelijk dat een gemiddeld groter deel van de ‘*excess listings*’ bij nadere analyse qua kale vraag-huurprijs niet als ‘excessief’ is aan te merken. Dit is ook de reden dat een goed onderbouwde *Mietspiegel* aanzienlijk meer woningkenmerken omvat, dan alleen die welke Pararius in deze eerste grofmazige analyse heeft kunnen opnemen.

Met dank aan:

pararius

³⁹ De aldus gehanteerde opslag van 10% op de berekende *Mietspiegel* stemt overeen met hoe de *Mietpreisbremse* in artikel 556d lid 1 van het Duitse *Bürgerliches Gesetzbuch* is omschreven.

Bijlage 1 Overzichtstabel

Gemiddelde kale vraaghuren per m² per maand voor vijf COROP-regio's naar woningtype en woninggrootte, het totale aantal waarnemingen ('listings') en het aantal waarnemingen van de kale vraag-huur per m² uitging boven 110% van de gemiddelde kale vraag-huurprijs per m² in (de 'excess' listings)

	Mietspiegel			Aantal listings	Bovengrens			Aantal 'excess' listings
	2021	2022	2023		2021	2022	2023	
Egw ≥ 80 m2								
Groot-Amsterdam	13	15	15	1.037	14	17	17	352
Utrecht	12	13	15	723	13	14	17	245
Agglomeratie Den Haag	14	14	15	442	15	15	17	133
Groot-Rijnmond	12	13	13	406	13	14	14	164
Zuid-Oost Noord-Brabant	-	10	12	990	10	11	12	458
Mgw ≥ 80 m2								
Groot-Amsterdam	17	18	20	4.077	-	20	22	1.375
Utrecht	13	14	16	827	14	15	18	300
Agglomeratie Den Haag	13	14	15	1.877	14	15	17	626
Groot-Rijnmond	13	15	16	1.872	14	17	18	516
Zuid-Oost Noord-Brabant	11	11	13	634	12	12	14	312
Mgw < 80 m2								
Groot-Amsterdam	21	23	25	4.771	23	25	28	1.825
Utrecht	18	19	22	1.636	20	21	24	567
Agglomeratie Den Haag	16	17	19	1.685	18	19	21	476
Groot-Rijnmond	17	18	19	2.173	19	20	21	849
Zuid-Oost Noord-Brabant	16	16	21	1.148	18	18	23	540

Bron: Pararius database berekeningen (2024) (listings hebben betrekking op 2023)

Bijlage 2 *Öffentlich geförderte Wohnungen*: woning-gebonden subsidies in Duitsland⁴⁰

In tegenstelling tot de meeste Europese landen speelt in Duitsland de standaardindeling van de huurwoningvoorraad naar sociale versus private huur geen rol. Als al een onderscheid wordt gemaakt, naast de klassieke indeling naar koop en huur, wordt dit gedaan tussen gesubsidieerde (*öffentlich geförderte Wohnungen*) en niet-gesubsidieerde woningen (*frei finanzierte Wohnungen*). Nadat in 1990 het onderscheid naar non-profit verhuurders wegviel bestaan in Duitsland alleen nog private verhuurders. In de praktijk betekent dit dat zowel woningverhuurders die onder een gemeente vallen (zoals bijvoorbeeld GEWOBA in Bremen), particuliere personen die woningen verhuren én beursgenoteerde woningbedrijven (zoals bijvoorbeeld Vonovia) alle onder hetzelfde wettelijke regime huurwoningen exploiteren, soms met objectsubsidie.

Deze objectsubsidies zijn woning-gebonden en tijdelijk. Voor de periode waarvoor de subsidie is verstrekt (*Bindungszeit*), is de verhuurder gebonden de woning tegen een zekere sociale huurprijs (vastgesteld op basis van de kostprijsgedachte) te verhuren en de aan de subsidie verbonden huurverhogingsregels te volgen. Bovendien gelden voor de duur van de periode waarvoor de objectsubsidie is verstrekt beperkingen ten aanzien van de huishoudens aan wie de woning mag worden toegewezen; gesubsidieerde woningen mogen alleen aan huishoudens die over een 'woonvoucher' (*Wohnberechtigungsschein*) beschikken worden verhuurd. Het belangrijkste criterium voor toekenning van een woonvoucher is de hoogte van het netto-huishoudensinkomen. Een woonvoucher opent de mogelijkheid van het huren van een gesubsidieerde huurwoning, doch creëert geen afdwingbaar recht daarop. Huishoudens met een woonvoucher moeten in beginsel zelf op zoek naar (op dit moment zeer schaarse) gesubsidieerde huurwoningen aangeboden door om het even welke private verhuurder.

Zodra de periode waarvoor de subsidie is verstrekt tot een einde komt valt de woning uit de regeling voor gesubsidieerde woningen (*Bindungsauslauf*). De verhuurder is vanaf dat moment in beginsel gerechtigd de huren op te trekken tot de *Mietspiegel/ortsübliche Vergleichsmiete*. Dit geldt ook voor zittende huurders maar met de beperking dat de huur die gold drie jaar vóór het moment waarop de subsidieperiode afloopt met ten hoogste 20% kan worden verhoogd (*Kappungsgrenze*). In regio's met een gespannen woningmarkt kan de lokale overheid bij verordening bepalen dat deze huurstijging voor zittende huurders wordt beperkt tot 15%.

Ofwel, zodra de objectsubsidieering stopt, eindigt ook de op de kostprijsgedachte gebaseerde huurprijsregulering. Voor de na afloop nieuw af te sluiten contracten kan meteen worden overgestapt op een huurprijs die is gebaseerd op de marktvolgende referentiehuren met de wettelijk of regionaal toegestane opslag. Zittende huurders van woningen waarvan de objectsubsidieering stopt zijn nog

⁴⁰ De hier gegeven beschrijving is in basis ontleend aan Marietta E.A. Haffner, *De Duitse Mietspiegel, marktconforme regulering van huren?*, Publicatie uit het SEV-programma 'Wat beweegt de woningmarkt' (2006), aangevuld met de sedertdien door Duitse overheid doorgevoerde aanpassingen in de verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van de toekenning van woning-gebonden subsidies. Zie: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>

geruime tijd beschermd tegen al te drastische huurverhogingen, waarbij echter niet langer de kostprijs huur, maar de marktvolgende referentiehuis als ijkpunt geldt.

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl