

Vergaderjaar 2024–2025

36 496

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)

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 74

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDERING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 april 2025

Met deze brief informeer ik uw Kamer over mijn weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt, als gevolg van recente wijzigingen in regelgeving en in het bijzonder naar aanleiding van de Wet betaalbare huur (Wbh), zoals eerder door mij toegezegd.¹ Verder schets ik aanpassingen aan beleid die op een gerichte en relatief snel te realiseren manier verlichting kunnen bieden aan (in het bijzonder particuliere) verhuurders die specifieke knelpunten ervaren ten gevolge van de doorgevoerde huurregelgeving. In deze brief ga ik tevens in op aankomende monitorings- en evaluatiemomenten in relatie tot de ontwikkelingen op de huurmarkt alsook de aanvullende data die ik komende periode verzamel en wanneer ik verwacht uw Kamer hierover te kunnen informeren. Daarnaast is bij deze brief de beantwoording, mede namens de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane (Staatssecretaris FBD), van de schriftelijke vragen van de leden Van Dijk en Vedder (beiden CDA) bijgevoegd, over het bericht dat de combinatie van box 3 en de Wbh de belangrijkste reden is om uit te ponden².

Er is in Nederland een groot tekort aan betaalbare huurwoningen, wat in het laatste decennium onder meer heeft geleid tot steeds hogere (en op plekken excessieve) huurprijzen. Daarom is de laatste jaren sterk ingezet op het beter beschermen van huurders. In dit kader is dan ook de Wbh op 1 juli 2024 in werking getreden. Hoewel de wet nog maar kort van kracht is, monitor ik de effecten doorlopend aan de hand van de transactiegegevens van het Kadaster en alle andere gegevens en signalen uit de markt

¹ Kamerstuk II 2024/25, 36 496, nr. 73. Ook kom ik met deze brief tegemoet aan het verzoek van het lid Welzijn (NSC) om een brief te sturen over de transactiecijfers van het Kadaster over Q4 2024 (2025Z03840). Tevens doe ik met de brief de motie Kemperman c.s. (Kamerstuk 36 496, U) af.

² Ingezonden op 12 maart 2025 (2025Z04498).

die ik tot mijn beschikking heb. Ik ontvang signalen dat verhuurders hun huurwoningen uitponden door de samenloop van overheidsmaatregelen en veranderde macro-economische omstandigheden en dat het aanbod aan huurwoningen, met name in het particuliere segment, hierdoor terugloopt. Deze signalen baren mij zorgen.

In lijn met de toezegging aan uw Kamer heb ik dan ook in het eerste kwartaal van 2025 een integrale weging uitgevoerd waarbij ik ook de samenloop van maatregelen, zoals verdere huurwet- en regelgeving en de fiscaliteit, heb meegenomen. In de weging betrek ik verder de aanvullende inzichten op basis van een onderzoek van Dr. Korevaar van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en het Instituut voor Publieke Economie (IPE) en contacten met marktpartijen. Dit geheel biedt een eerste inzicht in de ontwikkelingen op de huurmarkt sinds de inwerkingtreding van de Wbh. In 2027 volgt de formele evaluatie van de effecten van deze wet.

Regulering van de huurmarkt

De afgelopen jaren zijn er diverse maatregelen genomen om de huurmarkt te reguleren. Dit was nodig vanwege misstanden en excessen die ontstonden in de krappe woningmarkt. Huurders werden geconfronteerd met (te) hoge huurprijzen, gebrekkige rechtsbescherming en beperkte alternatieven. Door de schaarste en een beperkte toename van het woningaanbod ontstond een situatie waarin huren snel stegen. Dit, tezamen met de lage rentestand, had een sterke aantrekkingskracht op investeerders; het fenomeen *buy-to-let* (kopen om te verhuren) nam in deze periode nadrukkelijk een vlucht, waardoor het aandeel van huurwoningen in de woningvoorraad sterk toenam. Waar het aandeel van private verhuurders in de totale woningvoorraad in 2017 nog op 7,6% lag, was dit in 2022 gegroeid tot 9,3%, waarna dit tot 2025 constant bleef. Tegelijkertijd nam in deze periode de maatschappelijke onrust over de signalen van excessen in de private huurmarkt toe. Door het opkopen van woningen door investeerders visten koopstarters vaker achter het net. Deze ontwikkelingen maakten ingrijpen noodzakelijk om huurders beter te beschermen en zorg te dragen voor voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen. Het vorige kabinet en uw Kamer hebben dan ook ingezet op zowel het terugdringen van het woningtekort als het versterken van de positie van huurders. Dit heeft geleid tot verschillende maatregelen, zoals de Wet goed verhuurderschap, de Wbh en de Wet vaste huurcontracten en de opkoopbescherming. Hoewel deze maatregelen afzonderlijk gericht waren op specifieke problemen, heeft de cumulatie daarvan de flexibiliteit voor verhuurders in de markt om rendabel te kunnen verhuren sterk verminderd.

Deze destijds voorgenomen regulering van de huurmarkt, als een reactie op de ontstane excessen door de woningkrapte, maakt dat de dynamiek in de markt al ruime tijd aan het veranderen is. Tot 2021 was sprake van een sterke opkomst van *buy-to-let*, waarbij met name particuliere investeerders koopwoningen opkochten om te verhuren: enkel onder particuliere verhuurders bedroeg het saldo van aankopen en verkopen in de jaren 2014 tot en met 2020 gemiddeld meer dan 6.000 huurwoningen per jaar. Sinds 2021 is deze beweging omgeslagen en worden huurwoningen in toenemende mate uitgepond, vooral door particuliere verhuurders. Factoren zoals de gewijzigde economische omstandigheden waaronder de gestegen rente, de relatieve verbetering van de koopstarter door de differentiatie van de overdrachtsbelasting, de opkoopbescherming, en de destijds ontstane onzekerheid over aanstaande huurregulering, waaronder de introductie van de WOZ-cap, en het naar aanleiding van arresten van de Hoge Raad aangepaste forfait in box 3 hebben waarschijnlijk ook bijgedragen aan de al bestaande tendens. Voor (met

name particuliere) verhuurders is het hierdoor minder aantrekkelijk geworden om te investeren in huurwoningen. Momenteel verhuren private verhuurders ongeveer 1.156.000 woningen; dit is 35% van de totale huurwoningvoorraad. Hiervan valt ruim 43% (502.000 woningen) onder de sociale huurprijs, 27% (312.000) in het middenhuursegment en ca. 30% (342.000) in de vrije sector.³ Deze partijen voorzien dus in een belangrijk onderdeel van het huurwoningaanbod. In het ontwerp van de Wbh is uitgegaan van een minimale behoefte aan middenhuur van ruim 400.000 woningen, onder de aanname dat alle huidige hurende middeninkomens die willen kopen, dat uiteindelijk ook kunnen. Het is echter realistisch dat de vraag door bevolkingsgroei kan toenemen. Deze dynamiek in acht nemend schommelde volgens het Woononderzoek 2021 de vraag naar middenhuur op termijn ergens tussen de 400.000 en 540.000 woningen.⁴

Om te komen tot een gezonde woningmarkt is een zorgvuldige afweging nodig tussen huurbescherming en ruimte voor verhuurders. Verhuurders spelen immers een belangrijke rol in het oplossen van de woningcrisis. Om deze juiste balans te vinden is het van belang te onderzoeken wat de samenloop van maatregelen heeft betekend voor de huurmarkt en waar knelpunten zijn ontstaan. Stabiliteit en voorspelbaarheid van het overheidsbeleid acht ik bij deze weging essentieel, zodat zowel huurders als verhuurders weten waar zij aan toe zijn en investeringen in de huurmarkt niet onder druk komen te staan. Om te voorkomen dat investeerders gaan afwachten, is snelle duidelijkheid over aanpassingen in beleid cruciaal. Hiertoe roepen marktpartijen en andere organisaties en medeoverheden ook op.⁵

Analyse ontwikkelingen huurmarkt

In de analyse die ik heb gebruikt voor mijn weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt, heb ik zowel gekeken naar de effecten van huurregulering, zoals de recent in werking getreden Wbh en Wet vaste huurcontracten, als naar fiscale regelgeving die geldt voor verhuurders. Mijn overwegingen zijn gebaseerd op de transactiegegevens van het Kadaster, inzichten van Dr. Korevaar en IPE⁶ alsmede gegevens en signalen uit de markt⁷. Tegelijkertijd is het nog te vroeg voor een definitieve duiding van de effecten van recent genomen overheidsmaatregelen, zoals de Wbh of de Wet vaste huurcontracten omdat nog niet alle relevante data beschikbaar zijn. In de komende maanden worden aanvullende cijfers verzameld, waardoor een vollediger beeld ontstaat van de effecten op de huurmarkt. Later in deze brief licht ik uw Kamer toe welke stappen ik zet om de verdere effecten van deze huurregulering volledig te kunnen evalueren.

Uit de cijfers van het Kadaster blijkt dat het aantal woningverkoop door investeerders is gestegen van ruim 30.000 in 2023 naar meer dan 50.000 in 2024. Ook het aantal aankopen door investeerders steeg, van ca. 18.000 in 2023 naar ca. 24.000 in 2024, zodat het saldo van aan- en verkopen

³ Op basis van het Woononderzoek 2024.

⁴ Op basis van het Woononderzoek 2024 zal ik een nieuwe inschatting maken van de behoefte aan middenhuurwoningen.

⁵ Zo hebben naast marktpartijen ook de Woonbond, Aedes, de VNG en de gemeenten Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven opgeroepen geen wijzigingen in huurregulering door te voeren.

⁶ Het onderzoek van Dr. Korevaar (EUR) en het IPE is als bijlage toegevoegd aan deze brief.

⁷ In het kader van mijn weging heb ik tevens gesproken met Pararius en NVM, conform toezegging in mijn brief van september 2024 (Kamerstukken II 2024/25, 36 496, nr. 73).

uitkwam op – 29.400 huurwoningen.⁸ Deze cijfers wijzen op een uitpondbeweging, voornamelijk onder particuliere verhuurders. Tegelijkertijd wordt het negatieve saldo van verkopen en aankopen binnen de bestaande private huurvoorraad grotendeels gecompenseerd door nieuwbouw, transformaties en splitsingen, waardoor de private huurmarkt in 2024 per saldo met 413 woningen is gekrompen ten opzichte van 2023. Het aandeel van private verhuurders in de totale woningmarkt is hiermee ook beperkt afgenomen, van 9,33% op 1 januari 2024 naar 9,24% op 1 januari 2025.⁹ Terwijl de huurvoorraad dus nagenoeg gelijk is gebleven, dient deze juist toe te nemen om te voorzien in de vraag naar betaalbare huurwoningen.

Het aantal verkopen door institutionele verhuurders is redelijk stabiel gebleven. Tegelijkertijd wijst informatie van vastgoedadviseur CBRE erop dat ca. 90% van de woningen die door investeerders van andere investeerders zijn overgenomen, is gekocht met een uitpondstrategie. Deze strategie houdt in dat de verhuurder de intentie heeft om individuele woningen in een complex te verkopen aan eigenaar-bewoners wanneer de zittende huurders vertrekken. Het aandeel transacties waarbij de nieuwe eigenaar naar verwachting een uitpondstrategie hanteert is ten opzichte van de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor institutionele verhuurders is direct uitponden minder gebruikelijk. Zij verkopen doorgaans een volledig complex aan het einde van de exploitatietermijn aan een andere investeerder. Deze investeerder kan ervoor kiezen de woningen door te verhuren of uit te ponden. Een investeerder met een uitpondstrategie verkoopt de woningen vervolgens één voor één zodra huurders vertrekken. Dergelijke transacties worden niet direct zichtbaar als uitpondtransacties in de data van het Kadaster, maar hebben op termijn een vergelijkbaar effect op de huurmarkt. Het risico bestaat daarom dat een aanzienlijk deel van deze woningen op de langere termijn niet beschikbaar blijft voor de huurmarkt.¹⁰

De Kadastercijfers tonen duidelijk een verschuiving in de samenstelling van verhuurders op de huurmarkt. Het aandeel van bedrijfsmatige verhuurders is toegenomen, terwijl het aandeel van natuurlijke verhuurders is afgenomen. Dit is een weerspiegeling van het feit dat de uitpondbeweging zich voornamelijk voordoet bij kleinere particuliere verhuurders en dat institutionele investeerders vooralsnog hun bezit door nieuwbouw hebben uitgebreid. Deze verschuiving wordt verder versterkt door cijfers omtrent de transacties van particuliere verhuurders met één huurwoning. Onderzoek van het CBS en Kadaster heeft daarnaast aangetoond dat ca. 70% van de transacties van eigenaren van tweede woningen¹¹ het uitponden van een huurwoning betrof. Over 2024

⁸ Hierbij is het belangrijk om op te merken dat de verwachting is dat er een verschil is tussen de woningen die door investeerders worden verkocht en de woningen die juist door hen worden gekocht. De gemiddelde aankoopssommen die horen bij de transacties van investeerders vormen een indicatie dat investeerders relatief goedkope (waarschijnlijk gereguleerde) huurwoningen verkopen en daarvoor duurdere (naar verwachting ongereguleerde) huurwoningen terugkopen. Hier speelt ook mee dat het kopen van goedkopere huurwoningen door beleggers in veel steden ook aan banden is gelegd met toepassing van de opkoopbescherming. Met die bescherming kunnen gemeenten sinds 1 januari 2022 in gewilde gebieden de opkoop van woningen door verhuurders beperken. Dit vergrootte het aanbod aan betaalbare koopwoningen. De opkoopbescherming wordt in ieder geval toegepast in de grootste 10 gemeenten van Nederland.

⁹ Daarmee telt de private huurvoorraad ca. 1,18 mln huurwoningen.

¹⁰ Koopstarters die een uitgeponte huurwoning kopen, zullen echter ook zorgen voor doorstroming, waarmee mogelijk weer huurwoningen beschikbaar komen.

¹¹ De transactiecijfers van het Kadaster splitsen in de definities van verkrijgers en vervreemders ook de definitie «eigenaren van tweede woningen» uit. Deze definitie kan betrekking hebben op eigenaar-bewoners met een tweede woning, of een particuliere verhuurder met één huurwoning.

betekent dit een verhoging van het uitpondsaldos met ca. 9.400 huurwoningen.

De gevolgen van de huurregulering zijn het sterkst voor woningen die vaak door particuliere verhuurders worden aangeboden, zoals kleinere, oudere woningen met een laag energielabel, met name in de Randstad. De kans op uitponden is het grootst bij huurwoningen waarvan de markthuur vóór toepassing van het WWS aanzienlijk hoger lag dan de WWS-puntenhuur, omdat de huurprijs voor deze woningen door regulering het sterkst moet worden verlaagd. Tegelijkertijd dalen de kosten voor particuliere verhuurders niet automatisch mee met de huurverlaging. Uit het onderzoek van Dr. Korevaar en IPE blijkt dat de markthuur vooral hoger ligt dan de WWS-puntenhuur bij woningen met een laag energielabel (E, F en G), een kleine oppervlakte (40–60 m²) en een ouder bouwjaar (1910–1940). Bovendien is het verschil tussen de markthuur en de toegestane huur op basis van het WWS het grootst in de Randstad en binnensteden, waar de WOZ-waarde relatief hoog is. Zeker voor woningen waar de WOZ-cap van toepassing is, waardoor de doorwerking van de WOZ-waarde in de maximale huurprijs wordt beperkt, geldt dit. Mede door de regulering is de waarde van verhuur lager dan de marktwaarde van een leegstaande woning waardoor het voor veel particuliere verhuurders financieel aantrekkelijker is om deze woningen te verkopen aan een eigenaar-bewoner dan te blijven verhuren of door te verkopen aan een andere verhuurder. Hier speelt ook de differentiatie van de overdrachtsbelasting voor investeerders een rol. Door de differentiatie betalen investeerders meer overdrachtsbelasting dan eigenaar-bewoners.

Een aanzienlijk deel van de uitgeponde huurwoningen wordt verkocht aan koopstarters. In 2024 ging dit om ca. 33%, onder particuliere investeerders zelfs 40%. Hoewel het uitponden van huurwoningen de kansen voor koopstarters verbetert, zal het inkomen van de voormalige huurder in veel gevallen niet direct toereikend zijn om in de directe omgeving een vergelijkbare woning te kopen. Uit de analyse van Dr. Korevaar en IPE blijkt – zeker in de meest populaire buurten – dat de huurwoning van zittende huurders voor hen als koopwoning onbetaalbaar is.¹² De private huurmarkt biedt dus toegang tot woonlocaties die voor veel huurders in de koopmarkt niet betaalbaar zouden zijn.

De ontwikkelingen op de huurmarkt worden gedreven door een samenspel van aangescherpte huurregulering, aanpassingen in de fiscaliteit en macro-economische ontwikkelingen. De huurregulering verlaagt de huurinkomsten voor de verhuurder en beperkt dus de kasstroom en verlaagt daarmee de kapitaalwaarde van huurwoningen.¹³ Daarnaast spelen de fiscale regels een rol. Beperkingen aan de rente-aftrek, de verhoging van de overdrachtsbelasting, veranderingen aan het FBI-regime, de toegenomen belastingdruk in box 3 en de onduidelijkheid rondom het nieuwe box 3-stelsel worden door verhuurders en CBRE aangedragen als factoren die ervoor zorgen dat verhuren financieel

¹² Zeker in de meest populaire buurten is de leencapaciteit van huurders gemiddeld niet toereikend om de huidige huurwoning te kopen. Voor de 10% minst aantrekkelijke buurten hebben zittende huurders gemiddeld ongeveer 6,3 keer hun besteedbaar inkomen nodig om hun huidige woning te kopen, voor de 10% meest aantrekkelijke buurten gemiddeld 7,8 keer het besteedbaar inkomen. Voor een huishouden met een inkomen aan de bovengrens voor een middeninkomen (€ 67.366 voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821 voor een meerpersoonshuishouden) bedraagt de maximaal toegestane hypotheek 307.291 of 415.817. Voor deze huishoudens bedraagt de maximaal toegestane hypotheek daarmee respectievelijk ongeveer 6,9 of 6,1 keer het besteedbaar inkomen.

¹³ Naast de Wb en de Wet vaste huurcontracten spelen ook de Wet goed verhuurderschap en de opkoopbescherming een rol in dit samenspel.

minder aantrekkelijk is geworden. Ten slotte speelt nadrukkelijk mee dat de koopwoningmarkt door de combinatie van stijgende lonen, een dalende hypotheekrente en een lagere overdrachtsbelasting een interessant alternatief is om de huurwoningen te verkopen aan een eigenaar-bewoner¹⁴, zoals koopstarters. Voor verhuurders kan dit alternatief aantrekkelijker lijken dan de onzekerheid en lagere opbrengsten bij voortzetting van de verhuur. Hierbij speelt ook het rendement dat in andere beleggingsobjecten behaald kan worden een rol.

De zekerheid en stabiliteit van huurinkomsten was oorspronkelijk voor verhuurders een belangrijke reden om in huurwoningen te investeren, naast de hoge indirecte rendementen. Onzekerheid over de inkomsten, door een combinatie van huurregulering en fiscale regelgeving omtrent huurwoningen in box 3 kan meewegen in de beslissingen van (in het bijzonder particuliere) verhuurders om de verhuur voort te zetten of niet. Verhuurders hebben op dit moment bovendien minder flexibiliteit en mogelijkheden om aanstaande wijzigingen in regelgeving af te wachten. Met de Wet vaste huurcontracten zijn de mogelijkheden om tijdelijke contracten aan te bieden ingeperkt, om huurders meer zekerheid te bieden. Verhuurders hebben daardoor minder flexibiliteit om de verhuur voort te zetten tot er meer duidelijkheid is over aanstaande wijzigingen in regelgeving.

De cijfers van het Kadaster laten een uitpondbeweging zien in 2024. Deze vindt met name plaats onder kleinere particuliere verhuurders en niet-institutionele bedrijfsmatige verhuurders. Hoewel deze uitpondbeweging op dit moment nog goeddeels gecompenseerd wordt door nieuwe toevoegingen als gevolg van nieuwbouw, transformatie en splitsen, is het mogelijk dat het bezit van institutionele investeerders deze terugloop op termijn onvoldoende kan compenseren. Dit terwijl de noodzaak aan betaalbare huurwoningen onverminderd groot is.

Samenvattend wijst mijn analyse uit dat de samenloop van de huurprijsregulering, het verbod op tijdelijke huurcontracten en fiscale maatregelen kan hebben bijgedragen aan een zekere inflexibiliteit voor verhuurders om hun woning(en) rendabel te verhuren. Daarbij knelt de huidige regulering in het bijzonder voor particuliere verhuurders in de bestaande voorraad. Het zijn dan ook voornamelijk particuliere verhuurders die op dit moment huurwoningen uitponden. Gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen vind ik het zorgelijk dat deze woningen wegvallen uit het verhuuraanbod. Voor veel mensen zijn deze betaalbare huurwoningen de enige mogelijkheid om een eigen woonplek te vinden.

Maatregelen

Uit de analyse en signalen van marktpartijen blijkt dat de huurregelgeving kan knellen voor huurwoningen in de bestaande huurvoorraad, in het bijzonder in populaire gebieden waar de WOZ-waarde hoger ligt. Dit vind ik zorgelijk, gelet op het aanbod aan betaalbare huurwoningen dat juist – en zeker ook juist in die gebieden – zo nodig is.¹⁵ Daarom heb ik gezocht naar gerichte en snel uitvoerbare oplossingen die particuliere verhuurders verlichting en flexibiliteit bieden om door te blijven verhuren als een woning vrijkomt. Bij het nemen van deze maatregelen ben ik mij ervan bewust dat voorkomen moet worden dat dit een nieuwe periode van onrust en onzekerheid met zich meebrengt in de markt gezien dit

¹⁴ Dit betreft mensen die een woning kopen om die zelf te gaan bewonen.

¹⁵ Immers wijst het onderzoek van Dr. Korevaar en IPE uit dat de huurders van uitgeponte woningen doorgaans niet genoeg zullen verdienen om de betreffende woningen over te kopen. Het aanbod voor deze huurders kan daardoor dalen.

vertraging kan veroorzaken voor de nieuwbouw en noodzakelijke investeringen belemmeren en daarmee de woningnood verergeren. Dit hoor ik ook van marktpartijen en andere organisaties.¹⁶ Dit alles overwegende stel ik een pakket aan gerichte en relatief snel te realiseren aanpassingen aan de huurregulering voor, die zich richten op specifieke knelpunten die een impact hebben op de *business case* van particuliere verhuurders. Deze maatregelen behelzen onder meer drie aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS), die verhuurders meer ruimte bieden om hun woning door te verhuren als de zittende huurder vertrekt. Ook ben ik voornemens een maatregel te treffen om de mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten aan te bieden aan studenten uit te breiden. Eerder liet ik uw Kamer al weten voornemens te zijn om meer mogelijkheden te creëren voor tijdelijke verhuur. Zo zet ik in op het verruimen van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in de eigen woning van een eigenaar-bewoner¹⁷ en zal ik bij de wijziging van de Leegstandswet mogelijk maken dat gemeenten collectief vergunningen kunnen afgeven voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet, bijvoorbeeld bij complexen die in afwachting zijn van sloop of vernieuwbouw.¹⁸

Zwaardere waardering WOZ-waarde

Binnen het WWS geldt de WOZ-cap. Huurwoningen vallen door de WOZ-cap terug naar 186 punten, de nieuwe liberalisatiegrens, als de punten uit de WOZ-waarde meer dan 33% van het puntentotaal van de woning bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen uitsluitend vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden verhuurd. Uit mijn analyse blijkt dat verhuurders die door de WOZ-cap worden geraakt vaker besluiten de woning te verkopen, bij vertrek van de huurder, in plaats van opnieuw te verhuren. Dit hangt samen met de stijgende kosten en het grotere verschil tussen de marktwaarde van een lege woning en de verwachte huuropbrengsten/rendement bij nieuwe verhuur. Dit effect is met name zichtbaar bij particuliere verhuurders die voornamelijk woningen verhuren in stedelijke gebieden, waar de WOZ-waarden doorgaans hoger liggen. De WOZ-cap draagt daarmee bij aan de uitputtingen in de Randstad.

Ik wil verhuurders voor deze terugval in maximale huurprijs tegemoetkomen, zonder dat daarmee de woning liberaliseert. Dit kan door de verhuurder bij aanvang van een nieuw contract de maximale aanvangshuurprijs te laten vragen die hoort bij het puntentotaal voordat de cap werd toegepast, zonder daarbij de WWS-punten toe te kennen en daarmee dus te liberaliseren. Een woning waar de cap op van toepassing is blijft dus een maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS kennen. Via een prijsopslag boven op het WWS kan de verhuurder de maximale huurprijs vragen bij het oorspronkelijke puntentotaal. Hierdoor blijft de woning dus binnen het gereguleerde segment, maar wordt de WOZ-waarde zwaarder meegewogen in de maximale huurprijs. Bij een nieuw contract kan deze hogere maximale aanvangshuurprijs gevraagd worden. Bij een lopend contract is de verhuurder gehouden aan het geldende maximale jaarlijkse huurverhogingspercentage. Zittende huurders ervaren door deze voorgenomen wijziging dus geen hogere huurverhoging dan dat percentage.

¹⁶ «Laat huurwet ongemoeid», zeggen grote beleggers en ontwikkelaars» (FD, 25 februari 2025). Oproep van de VNG, Aedes en Woonbond «Wet betaalbare huur blijft nodig, zorg wel voor stabiel investeringsklimaat», (27 februari 2025).

¹⁷ Kamerstukken II, 2024/25, 32 847, nr. 1209.

¹⁸ Kamerstukken II, 2024/2025, 31 560, nr. 54.

De werking van deze maatregel kan geschetst worden aan de hand van een theoretische voorbeeldwoning, die in totaal 200 WWS-punten heeft, waarvan 80 punten als gevolg van de WOZ-waarde. Omdat de woning meer dan 186 punten heeft en dus mogelijk kan liberaliseren, dient te worden gecontroleerd wat het aandeel van de WOZ-waardering in het puntentotaal is. In dit geval betreft dat meer dan 33%. Op basis van dat percentage is de WOZ-cap van toepassing en valt de huurwoning terug naar de liberalisatiegrens, op 186 WWS-punten. Volgens huidige regelgeving zou de woning daardoor een gereguleerde huurprijs kennen, van maximaal € 1.184,82. Bij invoering van mijn voorstel zou deze woning gereguleerd blijven, maar zouden de 14 WWS-punten die in mindering zijn gebracht door de WOZ-cap bij een nieuwe verhuuring wel door de verhuurder in rekening mogen worden gebracht als prijsopslag, volgens de WWS-prijzentabel. Bij het oorspronkelijke puntentotaal van 200 hoort op grond van de bestaande prijzentabel¹⁹ een maximale huurprijs van € 1.277,55.

Deze maatregel biedt gerichte verlichting voor voornamelijk particuliere verhuurders met woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde en voorkomt tegelijkertijd ongewenste verschuivingen tussen het gereguleerde en het geliberaliseerde segment. De maximale huurprijs blijft, zij het hoger, dus nog steeds gereguleerd. Nieuwe huurders kunnen hierdoor een maximale huurprijs aangeboden krijgen die beter past bij de gewilde plek waar zij gaan wonen, zonder dat zij huurprijsbescherming verliezen. Hiermee kom ik tevens tegemoet aan de motie van het lid Madlener²⁰, die opriep in de maximale huurprijzen rekening te houden met regionale verschillen in woningwaarde en zo nodig het WWS hierop aan te passen, ten einde het aanbod middenhuurwoningen op peil te houden.

Schrappen van minpunten voor het ontbreken van buitenruimte

Momenteel krijgen woningen zonder enige vorm van buitenruimte (privé of gedeeld) in het WWS vijf minpunten, wat neerkomt op een verlaging van de maximale huurprijs met ongeveer € 33 per maand. Daarnaast worden kwaliteitspunten toegekend indien wel een buitenruimte aanwezig is, afhankelijk van de grootte daarvan. Dit systeem beloont dus enerzijds het hebben van buitenruimte, maar leidt er anderzijds toe dat woningen zonder buitenruimte – ook wanneer realisatie van een buitenruimte niet mogelijk is – een lagere maximale huurprijs kennen. Particuliere verhuurders verhuren grotendeels woningen in stedelijke gebieden in de bestaande bouw waar het niet altijd mogelijk is buitenruimte te realiseren, waardoor deze regel vaker op hen van toepassing is.

Met deze maatregel stel ik dan ook voor de minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte te schrappen. Met het toekennen van kwaliteitspunten voor buitenruimten bestaat immers al een prikkel om buitenruimten te realiseren. Het schrappen van de minpunten biedt gericht verlichting voor particuliere verhuurders en zorgt ervoor dat woningen zonder buitenruimte aantrekkelijker en rendabeler blijven voor verhuur. Dit is vooral van belang in stedelijke gebieden, waar buitenruimte schaarser is. Het waarderen van buitenruimte blijft bestaan: woningen mét buitenruimte behouden hun, met de Wbh verzuimende positieve waardering, zodat investeringen in buitenruimte worden gestimuleerd zonder dat woningen zonder buitenruimte onnodig worden afgestraft.

¹⁹ Peildatum maart 2025.

²⁰ Tweede Kamer 2024, 36 496, nr. 66.

Kleine rijksmonumenten zwaarder waarderen

Rijksmonumenten hebben in een stad een bijzondere gewildheid en daarmee een unieke karakteristieke kwaliteit. Uit signalen van de monumentensector blijkt echter dat de gewildheid van de woonvorm van een klein rijksmonument²¹ en de vaak gunstige locatie niet in verhouding staan tot de gereguleerde huurprijs die gevraagd mag worden op grond van het huidige WWS. Dit kan leiden tot het uitponden van deze woningen.

Vooraf aan 1 juli 2024 werden de gewildheid en locatie van het wonen in een rijksmonument en de instandhouding, renovatie en verduurzaming gecombineerd gewaardeerd met 50 WWS-punten. Dit zorgde bij kleine rijksmonumenten voor een aanzienlijke opwaardering van de maximale huurprijsgrens gezien de 50 WWS-punten werden toegekend ongeacht de grootte van de woning. De 50 WWS-puntenopslag is komen te vervallen met de ingang van de Wbh en is vervangen door een 35% maximale huurprijsopslag voor instandhouding, renovatie en verduurzaming van rijksmonumenten. Hoewel de instandhouding, renovatie en verduurzaming van een klein rijksmonument terugkomen in de huidige 35% maximale huurprijsopslag, komen de gewildheid door het rijksmonumentale karakter en de gunstige locatie van een klein rijksmonument onvoldoende terug in de kwaliteitswaardering in de WWS-puntentabel. De oppervlakte van de woonruimte binnen het kleine rijksmonument is dan wel beperkt, maar een dergelijke woonvorm is nog steeds zeer gewild, bijvoorbeeld voor kleinere huishoudens die centraal willen wonen in een karakteristieke en authentieke woning (zoals een rijksmonumentale hofjeswoning). Een klein oppervlak wordt hiermee niet als hinderlijk ervaren, maar zorgt wel voor een beperking in de kwaliteitswaardering, en dus huurprijs in het huidige WWS. Hiermee staat de haalbaarheid van het concept van wonen in een klein rijksmonument onder druk. Grotere rijksmonumenten ondervinden niet hetzelfde probleem, omdat het grotere oppervlak van deze woningen zorgt voor een voldoende waardering in de rubriek «punten uit WOZ-waarde». Om het wonen in specifiek een klein rijksmonument als haalbare businesscase te verstevigen, is het wenselijk dat de gewildheid en locatie daarvan beter gewaardeerd worden in het WWS, als kwaliteitskenmerk van de woning.

Om deze reden stel ik voor kleine rijksmonumenten een betere waardering toe te kennen waarbij specifiek een koppeling wordt gemaakt tussen oppervlakte en WOZ-waarde. Dat kan in rubriek 11 van het WWS «punten uit WOZ-waarde». Afhankelijk van de WOZ-waarde en het precieze oppervlak van de woonruimte zorg ik hiermee voor een verlichting van tussen de 40 en 70 euro per maand voor verhuurders die hun kleine rijksmonumenten verder willen verhuren als de zittende huurder vertrekt. Ook voor deze maatregel geldt dat de huurprijs pas tot het nieuwe maximum kan worden verhoogd bij een nieuwe huurder. Voor een lopend contract geldt het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage. Zittende huurders ervaren door deze voorgenomen wijziging dus geen hogere huurverhoging dan dat percentage.

De uitbreiding van tijdelijke huurcontracten

Met de inwerkingtreding op 1 juli 2024 van de Wet vaste huurcontracten is het huurcontract voor onbepaalde tijd weer de norm geworden. Tijdelijke contracten zijn sindsdien slechts in uitzonderlijke gevallen toegestaan. In de wet is geregeld dat via een algemene maatregel van bestuur (AMvB)

²¹ Onder een klein rijksmonument versta ik een rijksmonumentale woonruimte die niet groter dan 40 vierkante meter is.

specifieke groepen kunnen worden aangewezen waarvoor tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar zijn toegestaan. De huidige uitzonderingen zijn vastgelegd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Hierin is onder meer bepaald dat studenten onder voorwaarden een tijdelijk contract kunnen krijgen, mits zij tijdelijk in een andere gemeente in Nederland wonen of uit het buitenland komen om in Nederland te studeren. In de praktijk blijkt deze uitzondering echter onduidelijk en leidt deze tot vragen en signalen van oneigenlijk gebruik. Daarbij is het vervallen van het tijdelijke contract voor veel verhuurders onderdeel van de samenloop die ervoor zorgt dat zij een woning niet meer verder verhuren maar zullen uitponden. Circa de helft van de studentenhuizen wordt door particuliere verhuurders aangeboden.²² Een verruiming op dit gebied kan dus in het bijzonder voor particuliere verhuurders verlichting bieden.

Ik stel daarom voor om studenten volledig aan te wijzen als specifieke groep onder de wet, zodat tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk zijn, ongeacht waar zij wonen.²³ Dit geeft studenten die al wonen in de stad waar zij studeren meer kansen om ook in aanmerking te komen voor een woning, waar die onder de huidige regelgeving eerder zal worden aangeboden aan iemand van buiten de gemeentegrenzen waar wel een tijdelijk huurcontract voor mogelijk is. Dit geeft verhuurders meer flexibiliteit, bijvoorbeeld om een verhuurde woning na verloop van tijd te verkopen, zelf te betrekken of anderszins te gebruiken. In afwachting van de inwerkingtreding van het nieuwe box 3-stelsel biedt dit particuliere verhuurders daarnaast meer zekerheid, omdat zij weten wanneer de huurder vertrekt en een eventuele verkoopbeslissing kunnen uitstellen.

Minpunten energielabels E, F en G

Uit mijn analyse blijkt tevens dat particuliere verhuurders relatief zwaar worden geraakt door de minpunten die in het WWS worden gegeven aan huurwoningen met labels E, F en G. Particuliere verhuurders bezitten vaker oudere woningen in de bestaande voorraad met vaker lagere energielabels en krijgen hier vaker mee te maken dan andere investeerders. Uit de analyse van Dr. Korevaar en het IPE blijkt tevens dat oudere woningen met slechtere energieprestaties een groter verschil kennen tussen markthuren en de maximale huurprijzen uit het WWS. Voor deze huurwoningen is uitponden dus vaker aantrekkelijker dan blijven verhuren. Ik zie het belang van verduurzaming van huurwoningen en investeer dan ook in het verlagen van drempels voor verduurzaming van huurwoningen.²⁴ Tegelijkertijd dient een financiële prikkel voor verduurzaming proportioneel te zijn. De huidige vormgeving van de minpunten voor E-, F- en G-labels draagt echter bij aan uitponding van benodigde huurwoningen in de bestaande voorraad.

Mijn ambtsvoorganger heeft rekening gehouden met dit risico in diens oorspronkelijke ontwerp van de Wbh, met daarin de voorgestelde wijzigingen voor het WWS, waaronder die op het gebied van minpunten voor E-, F- en G-labels.²⁵ Als gevolg van het aangenomen amendement

²² Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024 (5 september 2024).

²³ Op grond van artikel 271, lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan een verhuurder eenmalig een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar verstrekken aan een huurder die behoort tot een groep die in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten is opgenomen.

²⁴ Middels de Subsidie voor verduurzaming en onderhoud van huurwoningen (SVOH) investeer ik in verduurzaming door verhuurders van huurwoningen.

²⁵ Het oorspronkelijke voorstel van mijn voorganger was respectievelijk 1, 5 en 10 minpunten voor E-, F-, en G-labels.

De Hoop²⁶ zijn deze minpunten echter verzwaaard ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel. Daarmee krijgen E-, F- en G-labels respectievelijk 4, 9 en 15 minpunten. Deze minpunten zorgen voor een korting op de maandelijkse huurprijs van respectievelijk ca. € 26, 59 en 99,-.

De thans geldende minpunten voor E-, F- en G-labels zijn dus middels een instructieamendement voorgeschreven. Een wijziging op dit punt zou een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte behelzen.²⁷ Dit is een langdurig traject en zal dus niet op tijd en goed verlichting voor verhuur bieden.

Fiscaliteit

Mijn analyse laat tevens zien dat ook de fiscaliteit een rol speelt in de samenloop van maatregelen met een effect op de business case van verhuurders. Voor wat betreft de fiscaliteit wijs ik erop dat de Staatssecretaris FBD recentelijk uw Kamer heeft geïnformeerd over welke eventuele mogelijkheden er zijn voor aanpassingen aan de box 3 tegenbewijsregeling. Voor de mogelijkheden op het gebied van fiscaliteit verwijs ik naar deze brief.

Voor wat betreft het nieuwe stelsel van werkelijk rendement zal voor vastgoed sprake zijn van een vermogenswinstbelasting vanaf 2028. De sector heeft aangegeven hier goed mee uit de voeten te kunnen. Tot slot merk ik op dat dit kabinet naast maatregelen gericht op box 3 inmiddels ook wettelijk heeft geregeld dat de overdrachtsbelasting per 1 januari 2026 voor woningen waar geen sprake is van zelfbewoning wordt verlaagd naar 8%. Hierdoor wordt het voor investeerders aantrekkelijker om bestaande woningen te kopen en om te investeren in nieuwbouw van huurwoningen. Daarnaast is per 1 januari 2025 een versoepeling ingevoerd van de earningsstrippingmaatregel in de vennootschapsbelasting, waarmee het maximale renteaftrekpercentage is verhoogd van 20% naar 24,5% van de gecorrigeerde winst.

Daarmee is een fiscale lastenverlichting gemoeid voor belastingplichtigen die met vreemd vermogen zijn gefinancierd, waaronder woningbouwcorporaties en bedrijfsmatige investeerders in woningen.²⁸

Vervolg

Met voornoemde gerichte aanpassingen in huurregeling bied ik verhuurders op relatief korte termijn meer ruimte en flexibiliteit, zodat zij een vrijkomende huurwoning eerder zullen doorverhuren, in plaats van verkopen. Ter uitvoering van de in deze brief voorgestelde snelle en gerichte beleidsmaatregelen zal ik de wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten op korte termijn ter voorhang aan uw Kamer aanbieden.

Op de Woontop is tevens afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Dit

²⁶ Kamerstukken II, 36 496, nr. 54.

²⁷ Art. 10d Uhw.

²⁸ Verder heeft dit kabinet € 5 miljard beschikbaar gesteld voor de ondersteuning aan de bouw van nieuwe woningen. In heel Nederland zullen meer woningen gebouwd moeten worden. Het doel is 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar, 30% sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting maken we afspraken hierover juridisch afdwingbaar. Nog voor de zomer zal ik de Kamer informeren over het financieel instrumentarium op het gebied van woningbouw.

heb ik ook samen met de Staatssecretaris FBD opgepakt. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

De ontwikkelingen op de huurmarkt zal ik uiteraard nauwlettend blijven monitoren. In 2027 volgt de formele evaluatie van de Wbh. In de tussentijd zal ik uw Kamer halfjaarlijks blijven informeren over de ontwikkelingen.²⁹ In de komende maanden worden aanvullende gegevens verzameld om een vollediger beeld te krijgen van de ontwikkelingen in de huurmarkt. Vanaf mei zal het Kadaster hiervoor aanvullende data leveren over het eerste kwartaal van 2025. Dit omvat onder meer informatie over of de aangekochte of verkochte woning een tweede woning betreft en kenmerken zoals woningtype, oppervlakte, energielabel, prijsklasse, bouwjaar, buurtkenmerken, aankoopjaar, bezitsduur en locatie. Daarmee wordt beter inzichtelijk in welk segment – gereguleerd of ongereguleerd – de aangekochte en verkochte woningen vallen. Ook de resultaten van het WoON2024, die in april 2025 worden gepubliceerd, zullen bijdragen aan een beter beeld van de huurmarkt. Daarnaast zal deze zomer een invoeringstoets voor de Wbh worden uitgevoerd, waarmee signalen uit de praktijk in kaart worden gebracht.

Deze toets heeft een kwalitatief karakter met speciale aandacht voor de doelgroepen en uitvoerende instanties betrokken bij de wet.³⁰ Ook zal ik dan kijken naar hoe de effecten van de nieuwbouwopslag in beeld kunnen worden gebracht.³¹ Deze informatie zal ik op een later moment met uw Kamer delen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

²⁹ Kamerstuk II 2024/25, 36 496, nr. 73.

³⁰ Toezegging aan het lid Rietkerk (CDA) over het uitvoeren van een invoeringstoets één jaar na inwerkingtreding van de Wbh.

³¹ Art. 10c, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat de noodzaak van de nieuwbouwopslag en een eventuele voortzetting daarvan vóór 1 juli 2027 wordt geëvalueerd. Gelijktijdig met de invoeringstoets zal ik schetsen hoe ik deze evaluatie wil invullen.