Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000183182

Datum
14 april 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
MinFin

Bijlage(n)
2

Aan MinVRO
Van Directie Wonen

nota

Nota Kamerbrief Toelichting op de maatregelen optimalisatie huurregulering en ontwikkelingen in de huursector

Aanleiding

U heeft in het commissiedebat Staat van de volkshuisvesting toegezegd in april te komen met een brief over de ontwikkelingen in de middenhuursector, inclusief hoe u invulling geeft aan de optimalisatie van de Wet betaalbare huur die in het coalitieakkoord is afgesproken. Ook geeft u in de brief de Kabinetsreactie op het onderzoeksrapport van SEO over het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen.

Deze brief moet in samenhang gezien worden met de Kamerbrief die vanuit de Taksforce versnelling woningbouw verstuurd wordt. Daarin wordt kort geschetst welke maatregelen u beoogt te nemen, die verder uitgewerkt zijn in de onderliggende Kamerbrief.

Geadviseerd besluit

- Indien akkoord de Kamerbrief graag ondertekenen voor verzending.
    - De Kamerbrief wordt parallel voorgelegd aan de Staatsecretaris van Financiën, met het oog op de Kabinetsreactie op het SEO onderzoeksrapport.

Kern

<u>Inleiding</u>

- Aan het begin van de brief wordt verwezen naar de Taskforce brief waarin de optimalisatie wordt aangekondigd. In deze brief wordt de optimalisatie nader toegelicht.
- Allereerst wordt neergezet waarom de middenhuursector van groot belang is voor een goed functionerende woningmarkt. Daarom is het belangrijk dat er voldoende aanbod is van middenhuurwoningen.
- Er wordt toegelicht dat de Wet betaalbare huur twee jaar geleden is ingevoerd vanwege de ontwikkeling dat veel huurwoningen na een bewonerswisseling naar het duurdere segment doorschoven.
- Desondanks blijft het een uitdaging om voldoende middenhuurwoningen te houden. De afgelopen jaren is het speelveld voor investeerders op de woningmarkt immers ingrijpend veranderd: naast de Wet betaalbare huur zijn in zowel het huur- als fiscale domein maatregelen genomen die de sector beïnvloeden. Daarnaast spelen marktomstandigheden zoals hogere rentes en stijgende woningwaardes een rol. Deze factoren maken verhuren minder aantrekkelijk – in sommige gevallen zelfs onrendabel.

Hierna gaat de brief in op drie onderdelen:

1. De invulling van de optimalisatie van de wet betaalbare huur
2. De kabinetsreactie op het SEO onderzoek naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen
3. De ontwikkelingen binnen de huursector op basis van de cijfers van het Kadaster over aan- en verkopen van particuliere verhuurders

<u>Invulling optimalisatie Wet betaalbare huur</u>

- De optimalisatiemaatregelen die we nu in gang zetten sluiten aan bij het ontwerpbesluit dat reeds door uw voorganger bij de Kamer is voorgehangen. Deze maatregelen zien direct toe op het wegnemen van knelpunten voor particuliere investeerders in de bestaande voorraad, met name in de grote steden. Concreet betekent dit: 1) het invoeren van een WOZ-opslag, 2) het afschaffen van minpunten bij het geheel ontbreken van buitenruimte, 3) een betere locatiewaardering voor kleine rijksmonumenten en 4) het mogelijk maken van een tijdelijk contract voor alle studenten. Naast deze maatregelen kondigt u aan: 5) de tijdelijke nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen met vier jaar verlengen, waardoor investeerders voor een langere periode duidelijkheid, voorspelbaarheid en stabiliteit krijgen met het oog op de bouw van nieuwe middenhuurwoningen voor woningzoekenden.
- De eerste vier maatregelen wilt u vanwege de urgentie voor woningzoekenden in laten gaan per 1 januari 2027, of zoveel eerder als procesmatig en met het oog op de uitvoerbaarheid mogelijk blijkt te zijn.
- Nu het huidige kabinet in het coalitieakkoord heeft opgenomen de Wet betaalbare huur te willen optimaliseren vooraf aan de evaluatie in de eerste helft van 2027, zien we voldoende steun om verder te gaan met deze maatregelen. In de brief geeft u aan graag op korte termijn met de Kamer in gesprek te willen over het ontwerpbesluit en over de brief waarin meer dan 30 leden van de Kamer hebben verzocht om de maatregel om een tijdelijk huurovereenkomst voor alle studenten mogelijk te maken bij wet te regelen. Idealiter krijgt u toch de ruimte van de Kamer om dit bij AMvB te regelen, waardoor het onderdeel kan blijven van het ontwerpbesluit.
- De verlenging van de nieuwbouwopslag is geen onderdeel het ontwerpbesluit. Deze zult u separaat in internetconsultatie en voorhang brengen. Hier is voldoende tijd voor, gegeven de opslag verlengd moet worden voor 1 januari 2028.

<u>Kabinetsreactie SEO onderzoek naar investeringsklimaat middenhuurwoningen</u>

- Vorig jaar heeft SEO onderzoek gedaan naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen. In oktober is het onderzoek gedeeld met de Kamer. In deze brief geeft u de Kabinetsreactie op het onderzoek. In de bijlage van de brief zijn de conclusies en de beleidsopties overzichtelijk uiteengezet.
- SEO heeft aanbevelingen gedaan tot nader onderzoek voor de volgende onderwerpen: 1) de toepassing van de pensioenfondsvrijstelling in de vpb, 2) het effect van de generieke renteaftrekbeperking voor vastgoedbedrijven en 3) een achterborgstelling voor investeringen in vastgoed. Het kabinet neemt deze aanbevelingen over en zal de drie onderwerpen verder onderzoeken.

<u>Kadastercijfers over aan-en verkopen van particuliere verhuurders</u>

- De brief beschrijft de cijfermatige ontwikkelingen binnen de huursector op basis van de cijfers van het Kadaster (over Q3 en Q4 van 2025). Hiermee

voldoet u aan de toezegging aan de Tweede Kamer[1] om halfjaarlijks te informeren over de ontwikkelingen in de huursector;
    - De cijfers laten zien dat de uitpondbeweging zich voortzet. Met name particuliere verhuurders verkopen hun huurwoningen, waardoor het aanbod afneemt terwijl de vraag onverminderd groot blijft.
- Naar aanleiding van deze ontwikkeling benadrukt de brief de noodzaak om particuliere verhuurders meer handelingsruimte te bieden.

Vervolg
- Tot slot benadrukt u nogmaals het belang van een volwassen middenhuursegment en schetst u via welke verschillende wegen u het investeringsklimaat voor middenhuur wilt verbeteren, waarbij u ook oog houdt voor de betaalbaarheid.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Toelichting op de maatregelen optimalisatie huurregulering en ontwikkelingen in de huursector	Kamerbrief Toelichting op de maatregelen optimalisatie huurregulering en ontwikkelingen in de huursector

[1] Kamerstuk II 2024/25, 36 496, nr. 73