DOORREKENING MAATREGELEN MIDDENHUUR 2026

NOTITIE

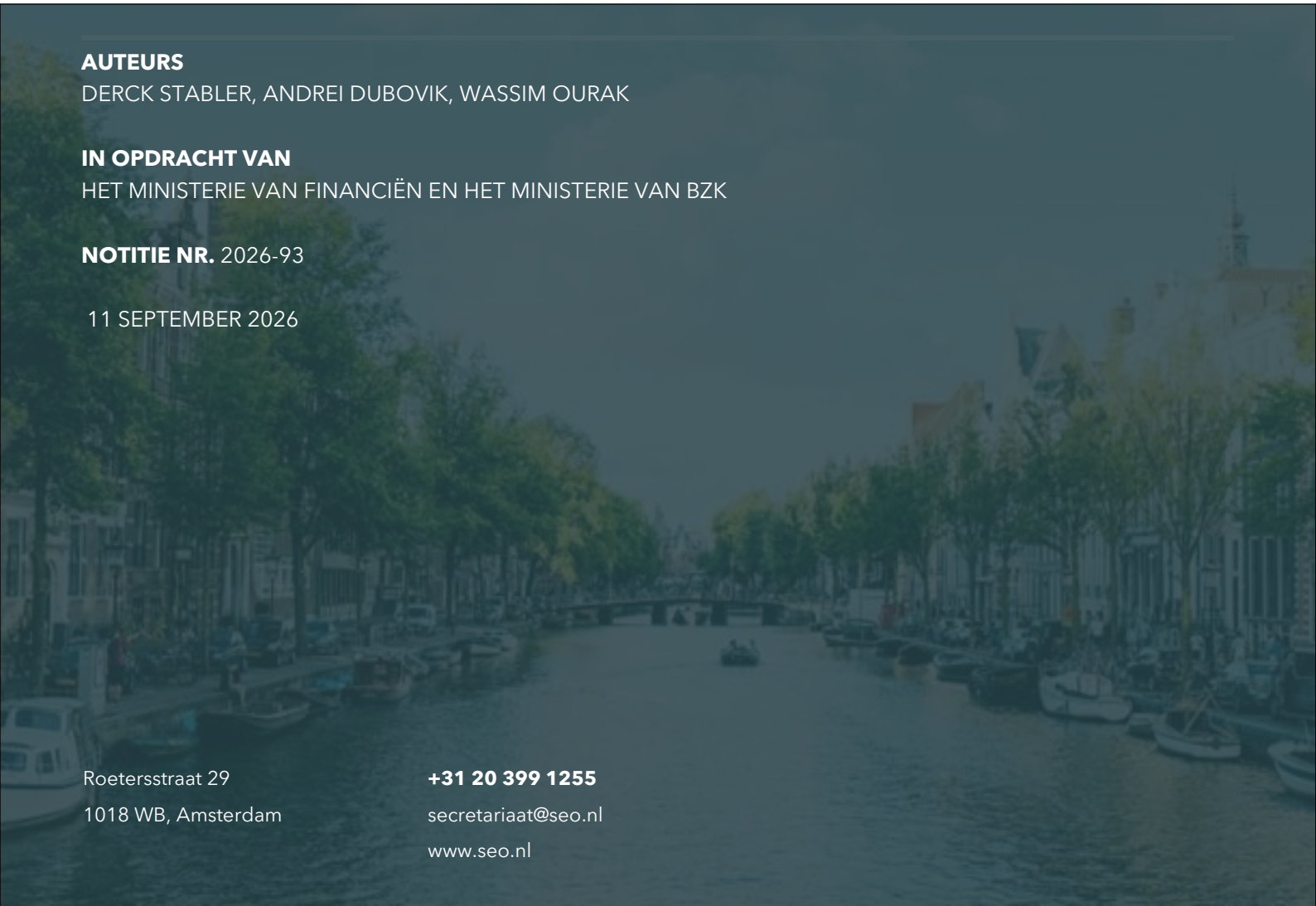
seo • economisch onderzoek

AUTEURS
DERCK STABLER, ANDREI DUBOVIK, WASSIM OURAK

IN OPDRACHT VAN
HET MINISTERIE VAN FINANCIËN EN HET MINISTERIE VAN BZK

NOTITIE NR. 2026-93

11 SEPTEMBER 2026



Roetersstraat 29
1018 WB, Amsterdam

+31 20 399 1255
secretariaat@seo.nl
www.seo.nl

Uitwerking van de maatregelen

Vraagstelling

Het doel van het onderzoek is om de bijdrage van maatregelen aan het investeringsklimaat in middenhuurwoningen te bestuderen. De maatregelen zijn aangekondigde wijzigingen uit het coalitieakkoord[1], aan de Wet betaalbare huur in april 2026[2] en beleidsopties die verkend worden door de Taskforce Versnelling Woningbouw[3]. Het onderzoek is een berekening van de verandering in het verwachte rendement bij ieder van de maatregelen en voor het aangekondigde pakket maatregelen, afgezet tegen het vereiste rendement van verhuurders.

Aanpak

Een aantrekkelijk investeringsklimaat houdt in dat het verwachte rendement op middenhuurwoningen voldoende opweegt tegen de risico's om bestaande woningen te blijven verhuren of in nieuwe woningen te investeren. Het investeringsklimaat wordt daarmee bepaald door factoren die het verwachte rendement en risico van middenhuurwoningen beïnvloeden. We onderzoeken hoe beleidsmaatregelen doorwerken op deze factoren en daarmee op de keuzes van beleggers om middenhuurwoningen te blijven verhuren of nieuwe middenhuurwoningen te bouwen.

We gebruiken een kasstromenmodel om de effecten van de beleidsmaatregelen op het investeringsklimaat te analyseren. Een kasstromenmodel brengt de verwachte inkomsten (huurinkomsten en waardestijging) en uitgaven (onderhoudskosten en belastingen) van een investering over de tijd in kaart en waardeert deze met een discontovoet die de vereiste vergoeding voor kapitaal en risico's weerspiegelt. We verwijzen naar het rapport *'Investeringsklimaat middenhuur'*[4] uit 2025 voor een uitgebreide omschrijving van dit model.

We hebben de parameters in het model geactualiseerd naar de meest recente gegevens. Deze gegevens zijn kosten (Brink-data), woningprijzen (DNB-raming), inflatie en loonstijging (CPB-ramingen), bouwkosten- en onderhoudskostenstijging (Ortec-ramingen). De vereiste rendementen per type belegger[5] houden we constant omdat de CAPM-norm in de *'Investeringsmonitor Middenhuur'*[6] nagenoeg niet is veranderd tussen 2025 (6,18 procent) en 2026 (6,29 procent).

We voegen particuliere beleggers als groep verhuurders toe aan het model.[7] We hanteren voor particuliere beleggers en bedrijfsmatige beleggers dezelfde rendementseis na belasting. Particuliere beleggers zijn belastingplichtig in box 3. Uit onze berekeningen blijkt dat het werkelijke rendement[8] op verhuurde

[1] Link naar Budgettaire tabel en bijlage bij coalitieakkoord Aan de slag | Kabinetsformatie

[2] Link naar de Kamerbrief

[3] Link naar Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw | Rijksoverheid.nl

[4] Link naar het rapport

[5] Deze vereiste rendementen zijn gebaseerd op een CAPM, aangevuld met gegevens uit een enquête onder beleggers, interviews en het Handboek Marktwaardering. Zie Box A.1 op pagina 53 van het rapport '*Investeringsklimaat middenhuur*' voor een overzicht.

[6] Deze monitor voert jaarlijks een CAPM uit met een vergelijkbare aanpak zoals gevolgd in ons rapport. De monitor is ontwikkeld door prof.dr. Dirk Brounen, dr. Xudong Sun (Universiteit Maastricht) en prof.dr. Arno van der Vlist (Rijksuniversiteit Groningen/Amsterdam School of Real Estate), in samenwerking met marktpartijen, brancheorganisaties, andere wetenschappers en het Rijk.

[7] We betrekken met deze aanpak alle middenhuurwoningen in de berekening, in plaats van een deel zoals in het rapport van vorig jaar. Onder deze middenhuurwoningen behoort ook de helft van de tweede woningen die behoren tot de groep particuliere beleggers.

[8] Zowel direct als indirect rendement.

middenhuurwoningen altijd lager is dan het forfaitaire rendement. Ter illustratie, in 2026 is het forfaitaire rendement 7,78 procent, terwijl het verwachte rendement voor de referentiewoning in de '*Investeringsmonitor Middenhuur*' 4,50 procent is. Zo nemen we aan dat particuliere beleggers worden belast op basis van werkelijk rendement door gebruik te maken van de tegenbewijsregeling in 2026 en 2027. We nemen aan dat het nieuwe box 3 stelsel wordt ingevoerd per 2028. Het belastingtarief in box 3 is 36 procent.

We gebruiken de Woonbase om deze berekeningen te maken. De Woonbase is een CBS-Microdatabestand met alle gegevens over woningen in Nederland. We gebruiken 2024 als basisjaar voor de berekeningen gericht op de bestaande voorraad en 2021-2023[9] als steekproef voor de analyse[10] gericht op nieuwbouwwoningen. Het rapport van vorig jaar gebruikte 2023 als basisjaar voor de bestaande voorraad en baseerde de berekeningen voor nieuwbouw uitsluitend op enkele voorbeeldwoningen. In de berekeningen gericht op nieuwbouwwoningen bestuderen we alleen het rendement van de woning zelf, niet overige kenmerken van een woningbouwproject.

Aangekondigde maatregelen

Er zijn in totaal zes maatregelen aangekondigd. Vier maatregelen zijn aanpassingen aan het puntenstelsel, één maatregel verandert de huurbescherming voor studenten en de laatste maatregel is een verlaging van de overdrachtsbelasting. De onderstaande paragrafen omschrijven de maatregelen en de doorwerking in het model.

1. De WOZ-prijsopslag regelt dat de WOZ-cap niet leidt tot een lagere huurprijs voor woningen die *door* de WOZ-cap tot het gereguleerde middenhuursegment behoren. De WOZ-cap maximeert het aandeel van de WOZ-waarde op 33 procent van het totale puntenaantal. Deze maximering kan ertoe leiden dat een woning in het gereguleerde middenhuursegment valt, bijvoorbeeld een woning van 200 punten die dankzij de WOZ-cap terugvalt naar 186 punten. Bij toepassing van de WOZ-prijsopslag heeft deze een woning een huur die overeenkomt 200 punten, in plaats van 186 punten – in dit rekenvoorbeeld een verschil van 96 euro per maand.[11] We hebben voor alle woningen het aantal huurpunten berekend en de stijging van de huren als gevolg van de beleidswijziging doorberekend.

2. Meer punten voor geen buitenruimte houdt in dat woningen 5 extra punten krijgen als zij geen privébuitenruimte én geen gedeelde buitenruimte hebben. De beleidswijziging betreft het schrappen van een regel die 5 minpunten toedeelde bij het geheel ontbreken van buitenruimte. Informatie over de aanwezigheid van buitenruimte is niet integraal beschikbaar in de Woonbase, maar wordt wel uitgevraagd in WoON 2024. We berekenen het aandeel middenhuurwoningen zonder buitenruimte per gemeente en wijzen op basis van dit aandeel willekeurig woningen in de Woonbase aan als woningen zonder buitenruimte. De reden is dat de locatie van een woning invloed heeft op de aanwezigheid van buitenruimte, bijvoorbeeld doordat woningen in de stad vaker geen buitenruimte hebben dan woningen op het platteland. Zo is de berekening als geheel een vergelijking tussen woningen met buitenruimte en woningen geheel zonder buitenruimte. Deze aanpak is een overschatting van het totale effect omdat de beleidswijziging geen effect heeft op woningen die wel gedeelde buitenruimte, maar geen privébuitenruimte hebben. De reden voor onze aanpak is dat het onderscheid in privé en gedeelde buitenruimte per 1 juli 2024 in het puntensysteem is doorgevoerd; hierdoor kunnen we dit onderscheid niet maken in de berekening van het aantal huurpunten.

---

9 De gedachte achter drie jaren is dat we voldoende observaties hebben voor de analyse, maar niet dermate oude jaren meenemen dat de kenmerken van de gebouwde woningen naar verwachting niet meer representatief zijn voor de woningen die nu worden gebouwd.

10 Een beperking bij deze selectie nieuwbouwwoningen is dat woningen ontbreken die worden verhuurd als middenhuurwoningen wegens privaatrechtelijke afspraken met gemeenten, maar volgens het woningwaarderingsstelsel niet tot het middensegment behoren.

11 Voorbeeld ontleend aan de Kamerbrief.

3. De zwaardere weging van de WOZ-waarde voor kleine rijksmonumenten (< 40 m2 oppervlakte) betekent dat de WOZ-waarde wordt gedeeld door 233 euro in plaats van 268 euro (peiljaar 2026) om het aantal WOZ-punten te berekenen; hierdoor weegt de WOZ-waarde bij de puntentoekenning circa 13 procent zwaarder mee. We koppelen het Rijksmonumentenregister aan de Woonbase, waarbinnen we de kleine gereguleerde middenhuurwoningen selecteren – in totaal 257 woningen. We gebruiken de WOZ-waarde van deze woningen om het nieuwe puntenaantal te berekenen. Het effect van deze maatregel is niet zichtbaar wegens het zeer beperkte aantal woningen en rapporteren we om deze reden niet.

4. Verlenging van de nieuwbouwopslag met 4 jaar betekent dat woningen die van 2028 tot en met 2031 gebouwd worden voor een periode van 20 jaar een prijsopslag van 10 procent mogen toepassen; een woning die vanaf 2032 wordt gebouwd, mag dit niet. Om de effecten van deze maatregel te illustreren, nemen we de situatie over drie jaar als uitgangssituatie en passen we de prijsopslag als beleidsscenario toe ten opzichte van deze situatie. De toekomstige situatie bepalen we door alle relevante waarden in het kasstromenmodel zoals huizenprijzen en inflatie te indexeren. De mogelijkheid om deze nieuwbouwopslag toe te passen beïnvloedt ook huidige beslissingen, omdat het in veel gevallen enkele jaren duurt voordat alle planologische procedures doorlopen zijn en er gebouwd mag worden.

5. Introductie tijdelijk huurcontract alle studenten leidt ertoe dat studenten die zijn ingeschreven in de gemeente waar ze studeren een tijdelijk huurcontract mogen krijgen, terwijl in de huidige situatie alleen studenten die buiten de gemeente wonen een tijdelijk huurcontract mogen krijgen. De gedachte achter dit onderscheid is dat elders ingeschreven studenten vaker een tijdelijke woonbehoefte hebben, bijvoorbeeld wegens coschappen of een stage. We gebruiken de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025 om te berekenen hoeveel Hbo-studenten en WO-studenten per woning ingeschreven staan in de gemeente waar ze studeren. We nemen aan dat deze studenten een tijdelijk contract krijgen van 4 jaar, in overeenstemming met de duur van een studie; de maximale tijdelijke contractduur is 5 jaar. Het gevolg is dat in het model de mutatiegraad toeneemt. De mutatiegraad is de kans dat een woning in een jaar leegkomt. We gaan uit van een mutatiegraad van 10 procent, oftewel gemiddeld eenmaal leeg per 10 jaar.

6. Verlaging overdrachtsbelasting van 8 procent naar 7 procent is een tariefsaanpassing voor woningen die worden verkocht om te blijven verhuren. In het model neemt de huidige woningprijs toe omdat er in de waardering rekening mee wordt gehouden dat een toekomstige koper minder belasting hoeft te betalen. Met deze aanpak volgen we de praktijk van woningtaxaties en de modellering daarvan in andere beleidsrelevante rapporten, bijvoorbeeld van Rebel en Ortec.

Verkenning maatregelen Taskforce Versnelling Woningbouw

De Taskforce houdt zich bezig met het verkennen van maatregelen om de nieuwbouw van woningen te bevorderen. De onderstaande lijst is een brede inventarisatie van maatregelen. De denkrichtingen bestaan uit drie opties die leiden tot hogere huren, drie opties die leiden tot lagere belastingen of een optie voor een objectsubsidie. De onderstaande paragrafen omschrijven de maatregelen en de doorwerking in het model.

7. Structureel verlengen nieuwbouwopslag betekent dat de prijsopslag van 10 procent voor nieuwbouwwoningen structureel blijft gelden, dus ook na 2031. Toepassing van de nieuwbouwopslag houdt in dat een woning 20 jaar een hogere huur heeft en daarna terugvalt naar de reguliere puntenhuur. Structureel verlengen van de nieuwbouwopslag betekent niet dat de huurprijs structureel hoger is. We passen dezelfde methode toe als

bij de 4-jaarsverlenging van de prijsopslag voor het jaar 2032 – vier jaar extra ten opzichte van maatregel (maatregel 4).

8. Hogere puntprijs houdt in dat de huurprijs van middenhuurwoningen wordt berekend met een hoger huurbedrag per punt. De puntprijs in 2026 bedraagt ongeveer 6,2 euro per punt, afhankelijk van het aantal punten. We rekenen een verhoging van de puntprijs met 5 procent en 10 procent door.

9. Verhoging percentage WOZ-cap houdt in dat het maximale aandeel van de WOZ-waarde in het totale aantal huurpunten wordt verhoogd van 33 naar 50 procent.

10. Verdere verlaging overdrachtsbelasting van 7 procent naar 6 procent is een tariefsaanpassing voor woningen die worden verkocht om te blijven verhuren, langs dezelfde methodiek als maatregel 6.

11. Harmoniseren van de overdrachtsbelasting op 3,6 procent houdt in dat alle woningen die worden verkregen tegen hetzelfde tarief worden belast, met behoud van de startersvrijstelling. In het model nemen we daarom aan dat alle woningen tegen dit tarief worden verkocht. De beleidswijziging beïnvloedt daarmee de prijs van huurwoningen.

12. Invoering groepsuitzondering houdt in dat (onder voorwaarden) alle rentekosten die worden betaald aan niet-gelieerde partijen (zoals banken) in aftrek kunnen worden gebracht. De doorwerking in het model is dat de renteaftrekbeperking (earningsstripping) voor verhuurders vervalt. Verhuurders die belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting krijgen te maken met de renteaftrekbeperking als het saldo van de betaalde en ontvangen rente groter is dan zowel 24,5 procent van de fiscale EBITDA als 1 miljoen euro. Een beperking van onze aanpak is dat we alleen de dochterondernemingen van verhuurbedrijven observeren, die niet altijd overeenkomen met de belastingplichtige entiteit. Het is onduidelijk of onze doorrekening het effect onder- of overschat.

13. Objectsubsidie is een subsidie van 10 duizend euro van het Rijk aan beleggers per nieuw te realiseren middenhuurwoning, met als doel de *business case* te verbeteren. Deze middelen komen direct ten goede aan de realisatie van middenhuurwoningen. Binnen de context van dit model tellen we dit bedrag op bij de maximale betalingsbereidheid van beleggers om te illustreren welk aandeel van de woningen met deze subsidie zelfstandig gerealiseerd kan worden.

Hoofdresultaten

Keuze uitkomstmaten

Het hoofddoel van beleid in het verbeteren van het investeringsklimaat is bevorderen van het aanbod van middenhuurwoningen. Het aanbod neemt toe als bestaande middenhuurwoningen behouden blijven voor verhuur en er meer nieuwe middenhuurwoningen worden gebouwd. Voor het beleid is daarom niet zozeer de verbetering van het rendement op zichzelf relevant als uitkomstmaat, maar vooral de vraag of deze verbetering ertoe leidt dat beleggers andere keuzes maken over het behouden of realiseren van middenhuurwoningen. Om deze reden concentreren we ons in de presentatie van de uitkomstmaten op deze keuzes. Met deze aanpak sluiten we aan bij het rapport van vorig jaar.

In de bestaande voorraad gaat het om de keuze om een middenhuurwoning te blijven verhuren of te verkopen bij een bewonerswissel. Om deze keuze te maken, vergelijkt een belegger de waarde van een middenhuurwoning met de waarde van dezelfde woning als koopwoning. De waarde als middenhuurwoning berekenen we met het kasstromenmodel. De waarde als koopwoning is de WOZ-waarde, geïndexeerd met de ontwikkeling van de koopwoningprijzen van een jaar. De vergelijking tussen deze waarden presenteren we als verhouding: hoe hoger de waarde als middenhuurwoning ten opzichte van de waarde als koopwoning, hoe groter de kans dat een woning behouden blijft als middenhuurwoning.

Het effect op het liberaliseren van vrije huurwoningen is niet meegenomen. In het rapport van vorig jaar hebben we de keuze tussen liberaliseren en verkopen als koopwoning onderzocht. Voor het overgrote deel van de middenhuurwoningen is liberalisering geen mogelijkheid, omdat het puntenaantal daarvoor te laag is. Voor een beperkt aantal woningen kan deze keuze wel relevant worden, bijvoorbeeld bij een aanpassing van de WOZ-cap. Uit de analyse van vorig jaar bleek echter dat ook voor deze woningen verkoop als koopwoning vrijwel altijd meer oplevert dan verhuur in de vrije sector. Het beperkte aantal aankopen door beleggers in de vrije huursector wijst erop dat het momenteel lastig is om woningen rendabel aan te kopen voor verhuur: sinds de invoering van de middenhuurregulering tot en met het eerste kwartaal van 2025 verkochten beleggers circa 52 duizend woningen, tegenover circa 6,5 duizend aankopen. Om deze redenen is vorig jaar in overleg met de begeleidingsgroep besloten geen afzonderlijke module voor liberalisering in het model op te nemen. Deze keuze hebben we in de huidige analyse gehandhaafd.

We bestuderen ook de ontwikkeling van de omvang van de bestaande voorraad middenhuurwoningen. In de simulatie vinden er periodiek bewonerswisselingen plaats op basis van de mutatiegraad. Een belegger maakt bij een bewonerswissel dezelfde vergelijking tussen de waarde als huurwoning en als koopwoning. De waarderingen passen zich door de tijd aan op basis van de ontwikkeling van huren, kosten en prijzen in het kasstromenmodel. Zo wordt duidelijk hoe de aantrekkelijkheid van het blijven verhuren van een woning verandert door de tijd en hoe snel de woningvoorraad zich aanpast wanneer woningen niet meer rendabel verhuurd kunnen worden.

Bij nieuwbouwwoningen staat de keuze centraal om te investeren in de bouw van middenhuurwoningen. We gebruiken alle middenhuurwoningen die in de laatste drie observatiejaren zijn gebouwd als steekproef voor de analyse. De gedachte is dat de middenhuurwoningen die in de nabije toekomst worden gebouwd waarschijnlijk vergelijkbare woningkenmerken hebben, zoals oppervlakte en woningtype. Voor de investeringskeuze zijn twee criteria relevant:

- **Hogere waarde dan bouw- en grondkosten:** dit criterium weerspiegelt de absolute keuze tussen bouwen en niet bouwen, ongeacht of het een huurwoning of koopwoning wordt. De insteek van beleid is dat de waarde

van woningen in het middensegment de bouw- en grondkosten daarvan behoort te overstijgen. Als dat niet het geval is, zouden er altijd subsidies of kruissubsidiëring binnen het project nodig zijn om de bouw mogelijk te maken. In deze berekening gaan we uit van vaste bouw- en grondkosten, in werkelijkheid zijn aanpassingen van deze kosten mogelijk.

- **Hogere waarde dan koopwoning:** dit criterium laat de relatieve aantrekkelijkheid zien van het ontwikkelen van de woning als middenhuurwoning ten opzichte van dezelfde woning als koopwoning. De gedachte is dat een hogere waarde als middenhuurwoning de kans verhoogt dat de woning wordt gebouwd als middenhuurwoning. Als een beleidswijziging leidt tot een groter aandeel woningen met een hogere waarde als middenhuurwoning, geeft dit een beeld van hoeveel meer middenhuurwoningen er worden gebouwd in een situatie wanneer gemeenten geen eisen stellen aan de bezitsvorm.

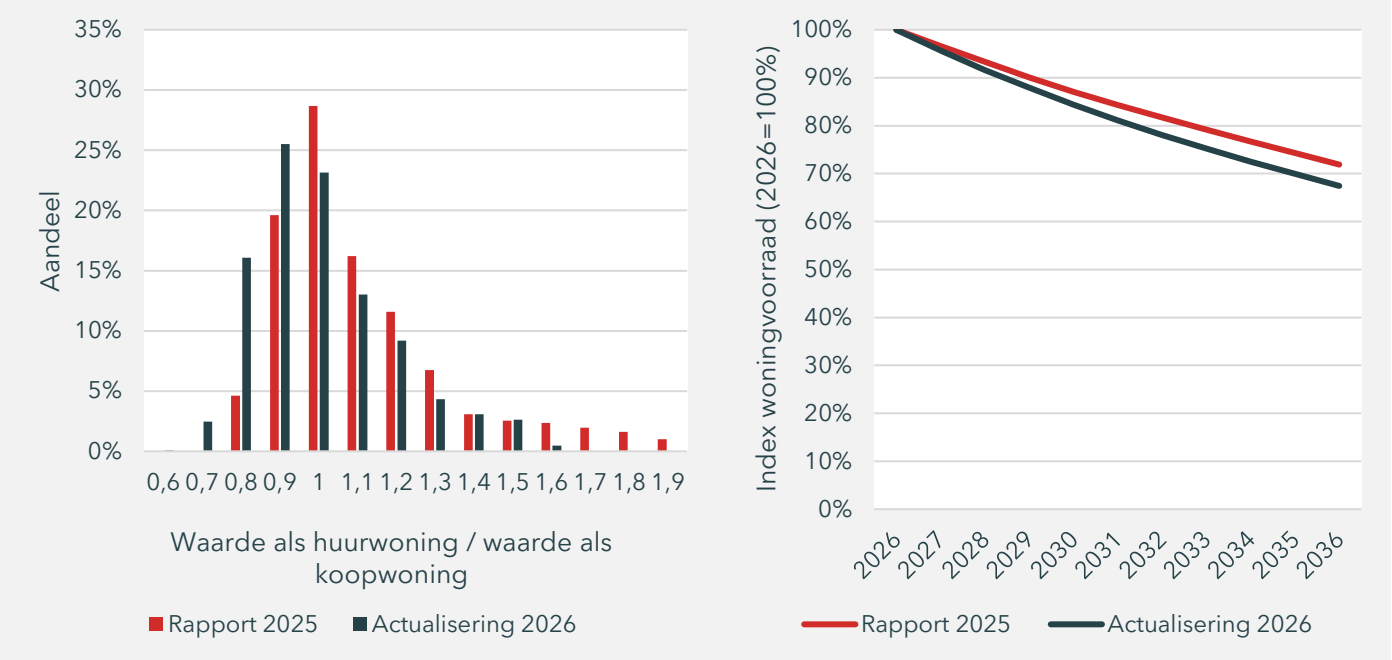
De praktische uitwerking van de vergelijking met de waarde als koopwoning is als volgt. Gemeenten en ontwikkelaars zijn binnen de afspraken met het Rijk namelijk vrij om het betaalbare middensegment in te vullen met huur of koop. Een ontwikkelaar zal aansturen op de bezitsvorm met de hoogste waarde, een gemeente zal geneigd zijn hierin mee te gaan als dat financieel noodzakelijk is om het project te kunnen realiseren. Er zijn ook projecten met harde eisen aan het aandeel middenhuur, waarbij deze afweging tussen ontwikkelaar en gemeenten niet speelt. Ook in deze gevallen zal een gemeente voorafgaand aan het stellen van deze eis rekening gehouden hebben met de financiële haalbaarheid van het project door het maken van deze berekeningen van de waarden. Uit interviews gevoerd tijdens het rapport van vorig jaar blijkt dat gemeenten vergelijkbare waarderingsmodellen gebruiken zoals toegepast in dit onderzoek.

Het is niet mogelijk om op basis van deze analyse te bepalen of het investeringsklimaat voldoende aantrekkelijk is. Er bestaat namelijk geen nationale woningbouwdoelstelling specifiek voor middenhuur en deze analyse omvat niet alle factoren die bepalend zijn voor het behalen van deze opgave. De Wet versterking regie volkshuisvesting stelt als doel dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is, waarvan 30 procent sociale huur en het resterende deel middenhuur en betaalbare koop. Het Rijk voorziet een grotere behoefte aan middenhuurwoningen dan het huidige aanbod. Om aan deze behoefte tegemoet te komen, moeten in ieder geval voldoende middenhuurwoningen worden gebouwd om de afname van de bestaande voorraad te compenseren, aangevuld met extra nieuwbouw om de voorraad te laten groeien.

Resultaten

Het onderstaande paneel laat zien dat een groter aandeel van de middenhuurvoorraad meer oplevert als koopwoning dan als huurwoning in deze doorrekening ten opzichte van het rapport van vorig jaar (figuur links), met als gevolg dat de voorraad middenhuurwoningen sterker afneemt (figuur rechts). Onze verwachting is dat de hoofdreden is dat particuliere verhuurders onderdeel uitmaken van het model. Particuliere verhuurders hebben namelijk een hogere rendementseis dan institutionele beleggers en betalen meer belasting. Deze bevinding is consistent met het beeld dat particuliere beleggers vanaf de introductie van huurprijsregulering in het middenhuursegment veel woningen verkopen. We hebben het model niet ook zonder particuliere beleggers geactualiseerd, waardoor we het afzonderlijke effect van de actualisatie van parameters niet kunnen onderscheiden.

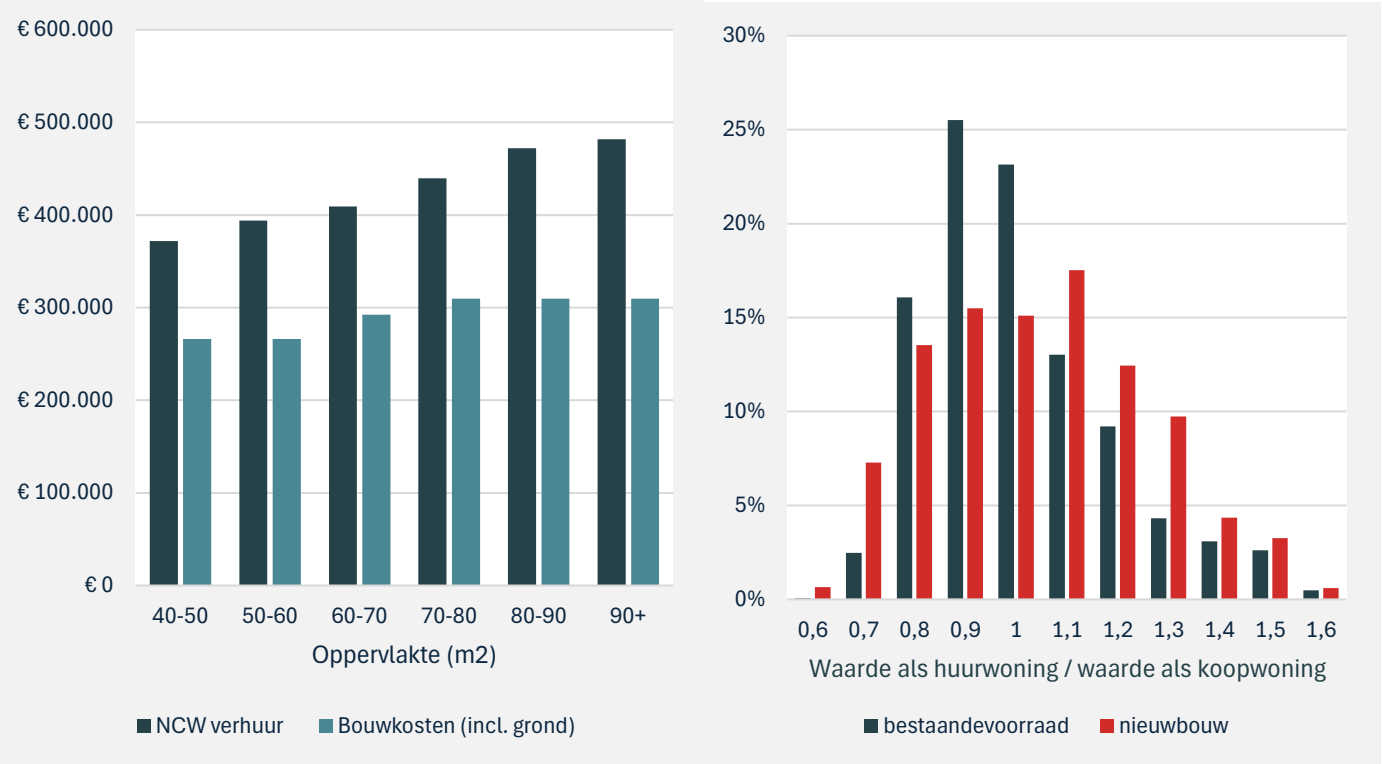
Figuur 1 Verkoopwaarde/marktwaarde bestaande woningen (links) en ontwikkeling bestaande middenhuurvoorraad (rechts)



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De linker figuur in het onderstaande paneel laat zien hoe oppervlakte de verhouding tussen de verkoopopbrengst van een middenhuurwoning aan een belegger en de bouw- en grondkosten beïnvloedt. De figuur illustreert dat een kleine woning relatief gezien meer, maar in absolute zin minder oplevert. Dit betekent dat een belegger gemiddeld liever twee woningen bouwt van 45 m2 dan één woning van 90 m2, maar liever één woning van 90 m2 dan één woning van 45 m2. De rechter figuur in de onderstaande paneel laat zien dat een minderheid van de nieuwgebouwde middenhuurwoningen meer zou opleveren als koopwoning, dit aandeel is kleiner dan bij middenhuurwoningen in de bestaande woningvoorraad. De verklaring is hoogstwaarschijnlijk dat deze woningen specifiek zijn ontworpen om de waarde voor beleggers te maximaliseren. De verplichting om middenhuurwoningen op te nemen in het woningbouwprogramma is daarmee in slechts een deel van de woningbouwprojecten een eis die het rendement verlaagt.

Figuur 2 Vergelijking opbrengst en kosten naar oppervlakte (links) en verkoopwaarde/marktwaarde nieuwbouwwoningen (rechts)

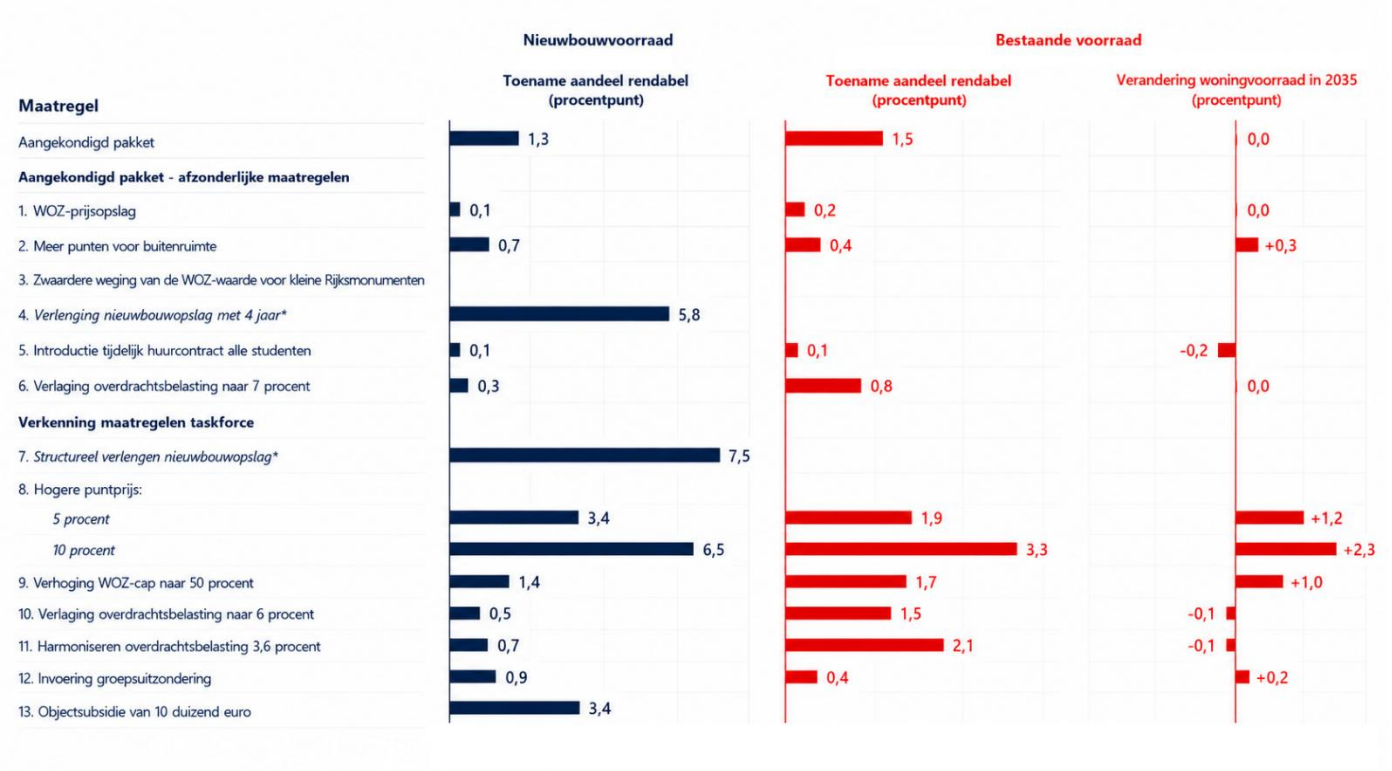


Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De onderstaande figuur bevat een overzicht van de effecten van alle maatregelen uit het aangekondigde pakket en te verkennen maatregelen op het investeringsklimaat. De effecten zijn afgezet tegen de huidige situatie zonder maatregelen. Het basisjaar voor de berekeningen is 2024 in verband met databeschikbaarheid. De wijzigingen in de nieuwbouwopslag hebben een ander referentiejaar omdat de effecten hiervan pas over een aantal jaar zichtbaar zijn. Bij een verlenging van de nieuwbouwopslag met vier jaar ligt het referentiejaar drie jaar na het basisjaar; bij een structurele verlenging ligt het referentiejaar zes jaar na het basisjaar. De effecten van deze beleidsopties moeten daarom afzonderlijk worden geïnterpreteerd. De beleidsopties zijn om deze reden schuingedrukt en met een sterretje weergegeven in de figuur.

De effecten zijn een verandering in het aandeel woningen dat rendabel gebouwd of doorverhuurd kan worden, ten opzichte van de huidige referentiesituatie zonder maatregelen. De grafiek is voor nieuwbouw en bestaande bouw gebaseerd op de vergelijking tussen de waarde als huurwoning en de waarde als koopwoning. De laatste kolom toont het effect op de omvang van de bestaande voorraad in 2035 (conform de aanpak in figuur 1 en figuur 2). Een verhoging van het aandeel rendabel betekent dat de maatregelen ertoe leiden dat bij meer woningen de waarde als verhuurde middenhuurwoning gelijk aan of hoger is dan de waarde van diezelfde woning als koopwoning. De maatregelen in het aangekondigde pakket kunnen niet volledig bij elkaar opgeteld worden om te komen tot één totaal effect omdat de maatregelen met elkaar interacteren.

Figuur 3 Verandering aandeel rendabel te bouwen en doorverhuren van woningen als gevolg van beleidsmaatregelen



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Noot: * het vier jaar of structureel verlengen van de nieuwbouwopslag is doorgerekend als afzonderlijke maatregel, niet als onderdeel van het pakket. De reden is dat het effect van de maatregel wordt afgezet tegen een ander referentiejaar. Tabel 2 biedt meer details.

De hoofdboodschap van de figuur is dat de maatregelen vooral het bouwen van middenhuurwoningen bevorderen, maar vrijwel niet bijdragen aan het behouden van middenhuurwoningen in de bestaande voorraad in de aankomende tien jaar. Het resultaat dat de maatregelen weinig effect hebben op het behoud van middenhuurwoningen is niet verrassend. Voor een deel van de woningvoorraad heeft de invoering van huurprijsregulering tot een dermate grote verslechtering van de waardering als middenhuurwoning geleid ten opzichte van de relatief hoge waarde van diezelfde woning als koopwoning, dat een marginale verbetering van de waardering door beleidsmaatregelen niet doorslaggevend is in de omslag naar een situatie waarin doorverhuren wel rendabel is.

Het verlengen van de nieuwbouwopslag is de meest effectieve maatregel om de nieuwbouw te bevorderen. De opslag heeft namelijk een relatief groot effect op de huur en mitigeert de autonome verslechtering van de business case van een nieuwbouwwoning die volgt uit een sterkere stijging van kosten dan huuropbrengsten. De verlenging met 4 jaar van de nieuwbouwopslag tot en met 2032, zoals afgesproken in het pakket in het voorjaar 2026, heeft ook een significante impact voor de komende jaren, maar dit geldt niet structureel. Een bijkomend effect is dat het structureel maken van de nieuwbouwopslag investeringszekerheid biedt aan beleggers. Investeringszekerheid verlaagt het risico en bevordert daarmee het investeringsklimaat.

De effecten van de introductie van een tijdelijk huurcontract voor studenten en de overdrachtsbelasting vallen op in de figuur. De maatregelen leveren namelijk een positief effect op het rendement op het huidige rendement, maar leiden desondanks tot een afname van de bestaande woningvoorraad. De onderstaande twee paragrafen bieden daarom aanvullende toelichting op de onderliggende mechanismen.

Bij tijdelijke huurcontracten neemt de mutatiegraad toe, zowel doordat huurders met een tijdelijk contract vaker verhuizen als doordat hierdoor meer woningen beschikbaar komen en ook de doorstroming van huurders met een vast contract toeneemt. Deze hogere mutatiegraad heeft een positief effect op het rendement, omdat een verhuurder vaker de huur kan aanpassen bij een bewonerswissel. We nemen aan dat verhuurders de maximale wettelijk toegestane huurverhoging doorvoeren. Tegelijkertijd komen hierdoor ook vaker woningen beschikbaar waarvoor de belegger opnieuw de keuze maakt tussen doorverhuren en verkopen. Wanneer een gereguleerde middenhuurwoning meer waard is als koopwoning, leidt een hogere mutatiegraad daardoor juist tot een snellere afname van de voorraad middenhuurwoningen. Ter referentie, bij de introductie van de mogelijkheid tot tweejaarscontracten nam de mutatiegraad toe, maar nam de omvang van de gereguleerde woningvoorraad af.

In de huidige situatie is de overdrachtsbelasting op huurwoningen 8 procent, op koopwoningen 2 procent en geldt voor koopstarters een eenmalige startersvrijstelling (0 procent). Deze tariefdifferentiatie heeft als doel om de relatieve concurrentiepositie van koopstarters en andere eigenaar-bewoners te verbeteren ten opzichte van verhuurders. De maatregel is ingevoerd naar aanleiding van een trendmatige achteruitgang van de relatieve concurrentiepositie van de koopstarters ten opzichte van verhuurders op de woningmarkt. De doorgerekende beleidsopties zijn bedoeld om de toename van de middenhuurvoorraad juist te bevorderen door de tariefdifferentiatie te verkleinen. De beleidsopties zijn een verlaging van het tarief voor huurwoningen van 8 procent naar 7 of 6 procent en een harmonisatie van de overdrachtsbelasting op 3,6 procent. Harmonisatie van de overdrachtsbelasting betekent dat huur- en koopwoningen tegen hetzelfde tarief worden belast, met behoud van de startersvrijstelling.

Uit de figuur blijkt dat de beleidsmaatregelen een positief effect hebben op het kunnen bouwen van nieuwbouwwoningen en op het aandeel woningen dat op dit moment rendabel kan worden doorverhuurd. De huidige waarde van de woning neemt toe omdat er in de waardering rekening mee wordt gehouden dat een toekomstige koper van de woning minder overdrachtsbelasting betaalt. Zo stijgt de waarde van de woning als huurwoning, met een positief effect op het rendabel kunnen bouwen en doorverhuren van middenhuurwoningen. Deze bevinding is consistent met de evaluatie van de differentiatie van de overdrachtsbelasting waaruit blijkt dat het minder aantrekkelijk is geworden om huurwoningen aan te kopen[12].

De grotere vraag naar woningen door verhuurders kan ook het algemene prijsniveau van woningen verhogen en daarmee de waarde van koopwoningen. Onderzoek van het Kadaster en de UvA[13] vindt een statistische samenhang tussen het aandeel aankopen door particuliere beleggers en het algemene prijsniveau, maar kan niet vaststellen in hoeverre de aankopen van beleggers de hogere prijzen veroorzaken. In de evaluatie van de differentiatie van de overdrachtsbelasting konden we prijseffecten niet betrouwbaar vaststellen. Om deze reden is de omvang van dit effect onzeker en hangt deze af van diverse factoren zoals het aandeel aankopen van verhuurders op een lokale woningmarkt. Uit de simulatie van de bestaande woningvoorraad over tijd blijkt dat het indirecte effect via het algemene woningprijsniveau het directe positieve effect op de huurwoningwaarde compenseert, waardoor het uiteindelijke effect op de omvang van de middenhuurvoorraad neutraal tot licht negatief is. Een positief effect op

[12] Kopen zonder heffen
[13] blg-905317.pdf

de middenhuurvoorraad zou eveneens plausibel zijn geweest, omdat de omvang van het indirecte woningprijseffect empirisch niet nauwkeurig kan worden vastgesteld. We interpreteren het modelresultaat daarmee als een mogelijk scenario, maar minder robuust onderbouwd door theorie en empirie dan de resultaten voor de andere maatregelen.

Aanvullende resultaten

De onderstaande tabel bevat een uitgebreider overzicht van de effecten van maatregelen, waarvan de bovenstaande grafiek een samenvatting is. Onder de tabel staat een grafiek per maatregel.

Tabel 2 Overzichtstabel met resultaten

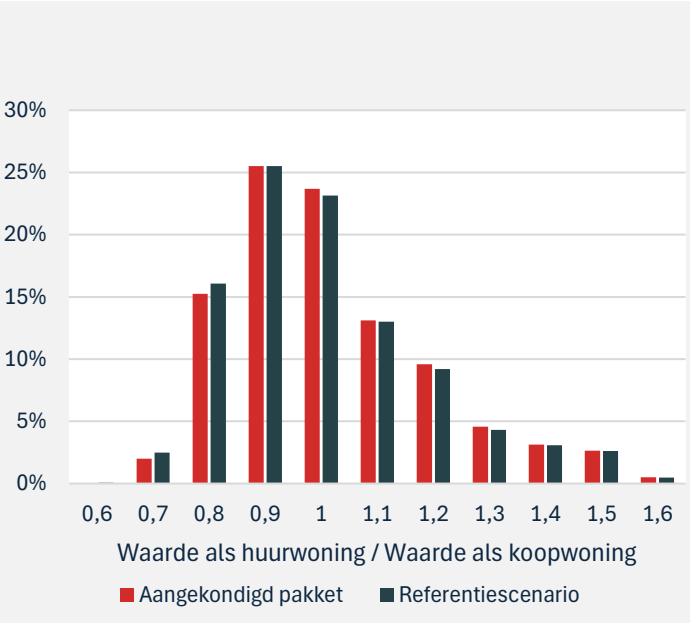
	Bestaande voorraad				Nieuwbouw		
Scenario	**Niet-rendabel**	**Break-even**	**Rendabel**	**% verandering woningvoorraad in 2035**	**Niet-rendabel**	**Break-even**	**Rendabel**
Bestaande voorraad							
Referentiescenario	50,8%	4,5%	44,8%	-30,1%	38,2%	2,7%	59,2%
Aangekondigd pakket	49,3%	4,9%	45,9%	-30,1%	36,9%	2,6%	60,5%
Maatregelen in aangekondigd pakket:							
1. WOZ-prijsopslag	50,6%	4,6%	44,8%	-30,1%	38,0%	2,6%	59,4%
2. Meer punten voor buitenruimte	50,3%	4,4%	45,2%	-29,8%	37,5%	2,5%	60,0%
3. Zwaardere weging van de WOZ-waarde voor kleine Rijksmonumenten	-	-	-	-	-	-	-
*4. Verlenging nieuwbouwopslag met 4 jaar**							
Zonder over drie jaar	-	-	-	-	46,3%	3,1%	50,6%
Met over drie jaar	-	-	-	-	40,5%	2,6%	56,9%
5. Introductie tijdelijk huurcontract alle studenten	50,7%	4,5%	44,8%	-30,3%	38,1%	2,6%	59,2%
6. Verlaging overdrachtsbelasting naar 7 procent	50,0%	4,7%	45,3%	-30,1%	37,9%	2,7%	59,4%
Verkenning maatregelen taskforce							
*7. Structureel verlengen nieuwbouwopslag**							

Scenario	Bestaande voorraad				Nieuwbouw		
	Niet-rendabel	Break-even	Rendabel	% verandering woningvoorraad in 2035	Niet-rendabel	Break-even	Rendabel
Zonder over 6 jaar	-	-	-	-	52,0%	3,5%	44,5%
Met over 6 jaar	-	-	-	-	44,5%	2,8%	52,6%
8. Hogere puntprijs:							
5 procent	48,9%	4,2%	46,9%	-28,9%	34,8%	2,5%	62,7%
10 procent	47,5%	3,9%	48,7%	-27,8%	31,6%	2,5%	65,9%
9. Verhoging WOZ-cap naar 50 procent	49,1%	4,5%	46,4%	-29,1%	36,8%	2,6%	60,6%
10. Verlaging overdrachtsbelasting naar 6 procent	49,2%	4,9%	45,9%	-30,2%	37,7%	2,7%	59,6%
11. Harmoniseren overdrachtsbelasting 3,6 procent	48,6%	5,1%	46,3%	-30,2%	37,5%	2,7%	59,8%
12. Invoering groepsuitzondering	50,3%	4,5%	45,1%	-29,9%	37,3%	2,8%	59,9%
13. Objectsubsidie van 10 duizend euro	-	-	-	-	34,8%	2,5%	62,7%

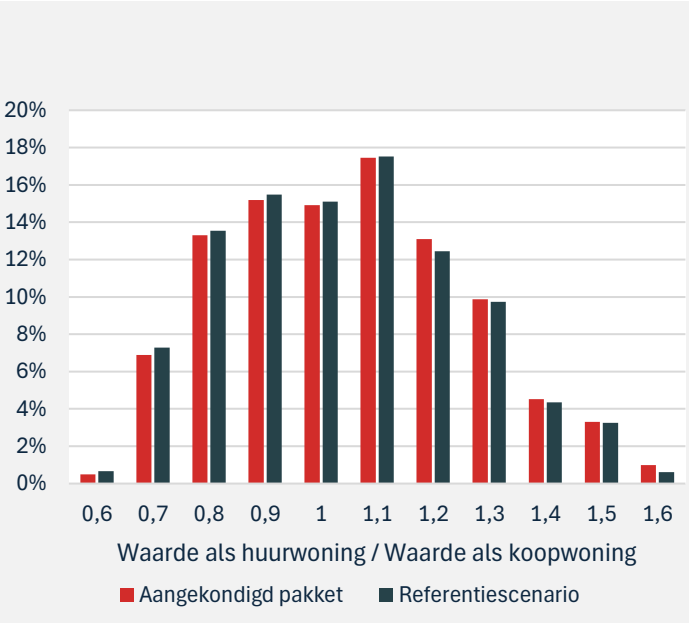
Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Figuur 4 Aangekondigd pakket

Paneel A: Bestaande voorraad

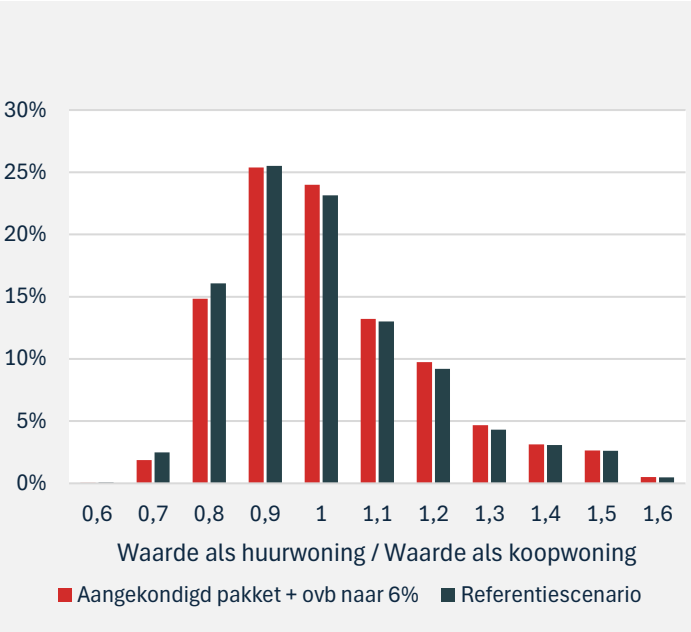


Paneel B: Nieuwbouw

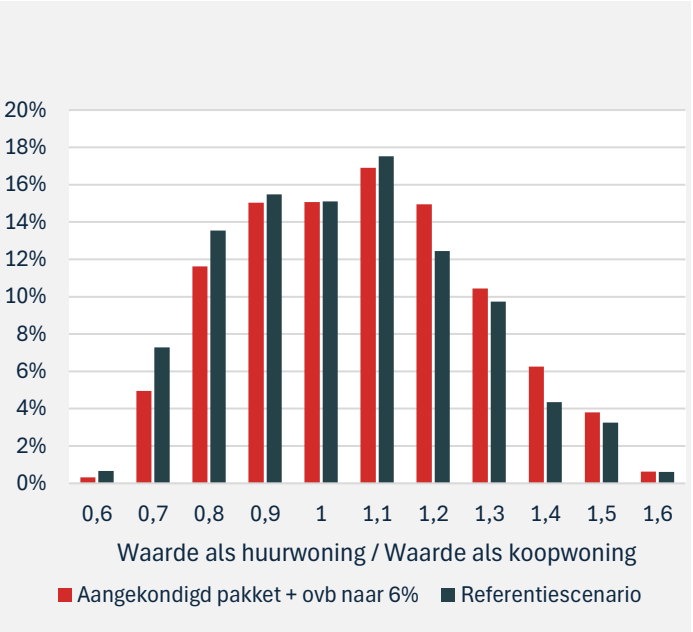


Figuur 5 Aangekondigd pakket + overdrachtsbelasting naar 6 procent + objectsubsidie

Paneel A: Bestaande voorraad

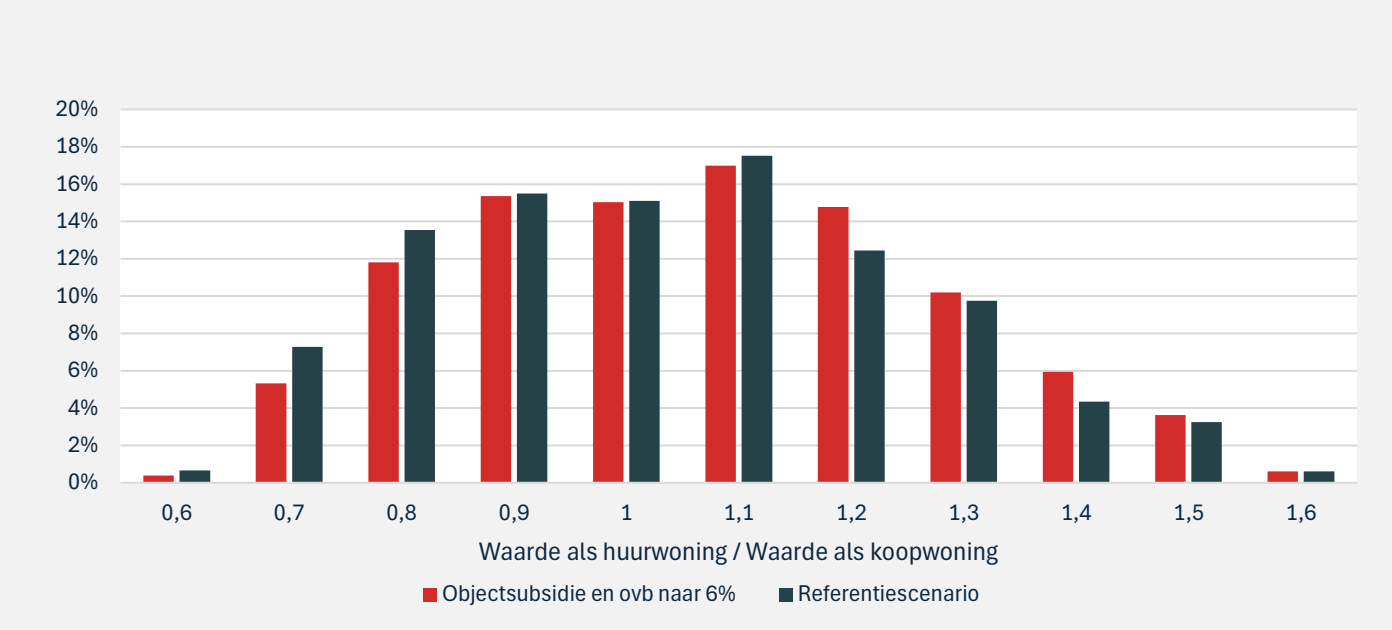


Paneel B: Nieuwbouw



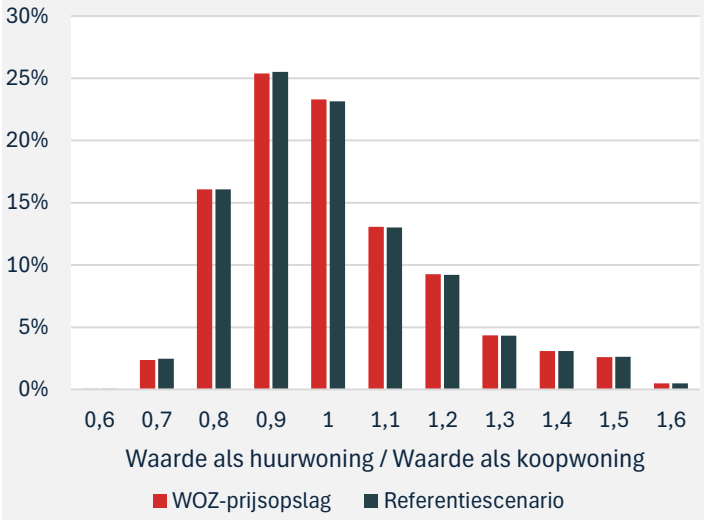
Figuur 6 Overdrachtsbelasting naar 6 procent + objectsubsidie

Paneel A: Nieuwbouw

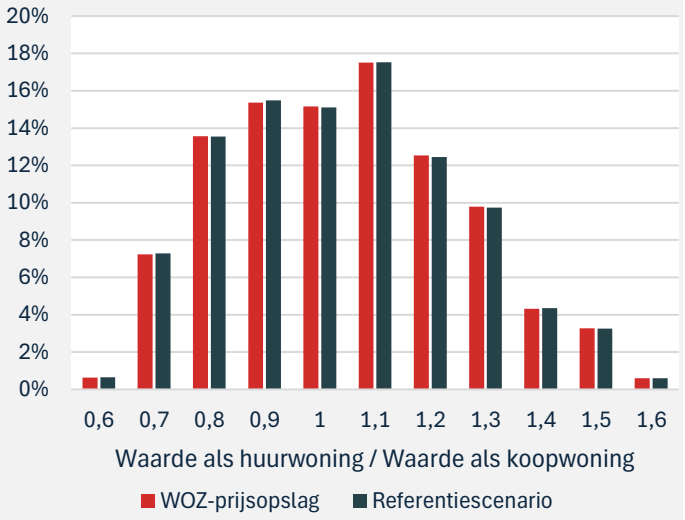


Figuur 7 WOZ-prijsopslag

Paneel A: Bestaande voorraad

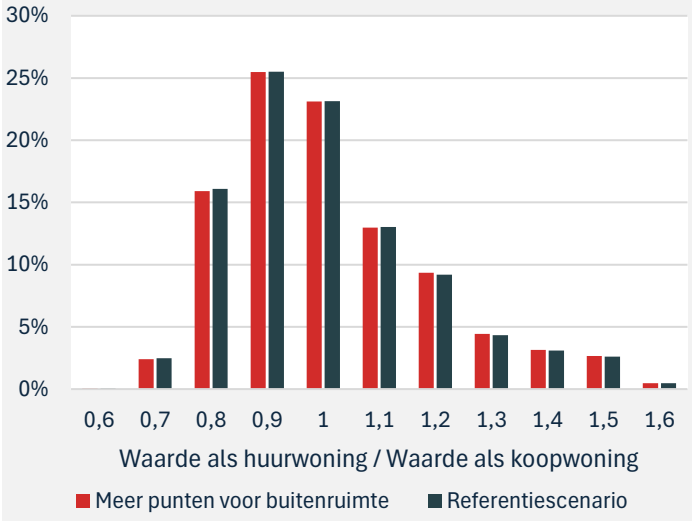


Paneel B: Nieuwbouw

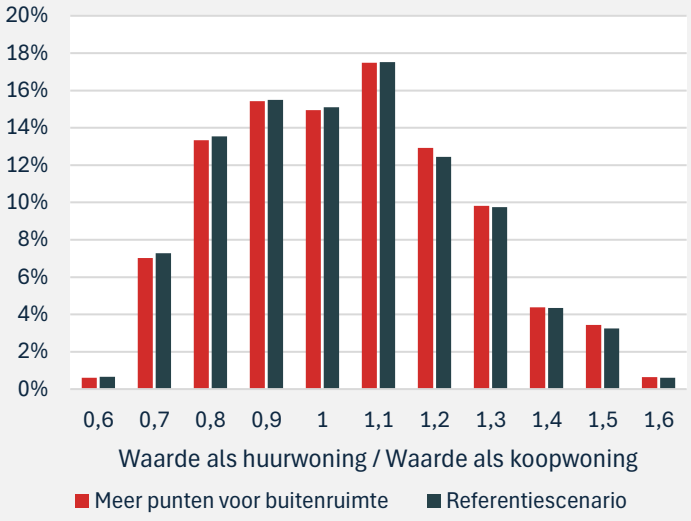


Figuur 8 Meer punten voor buitenruimte

Paneel A: Bestaande voorraad

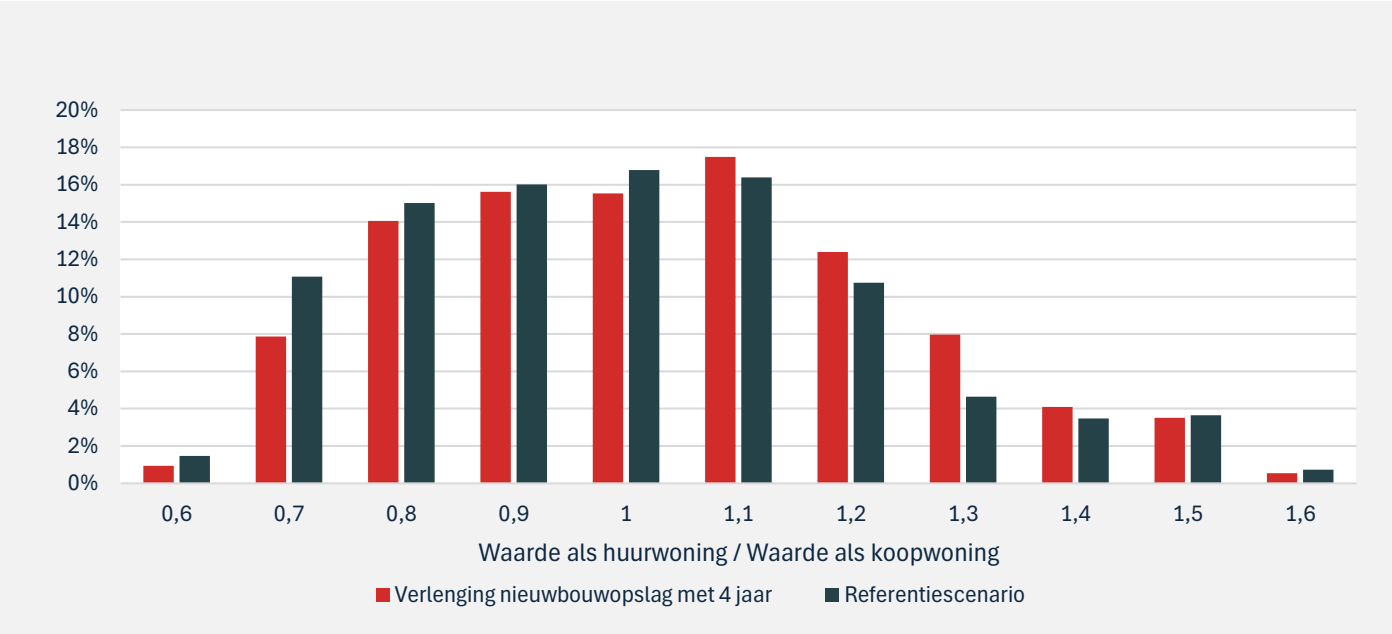


Paneel B: Nieuwbouw



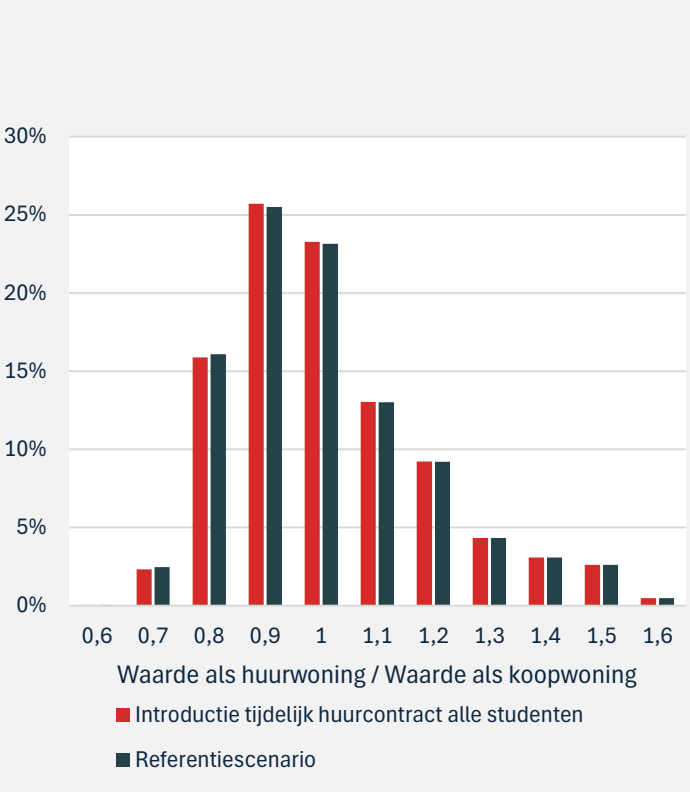
Figuur 9 Verlenging nieuwbouwopslag met 4 jaar

Paneel A: Nieuwbouw

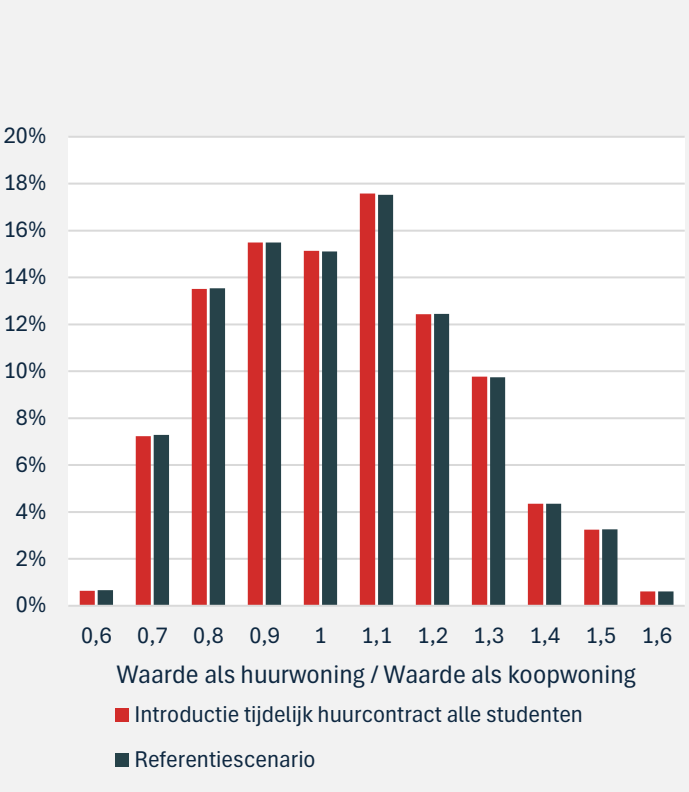


Figuur 10 Introductie tijdelijk huurcontract alle studenten

Paneel A: Bestaande voorraad

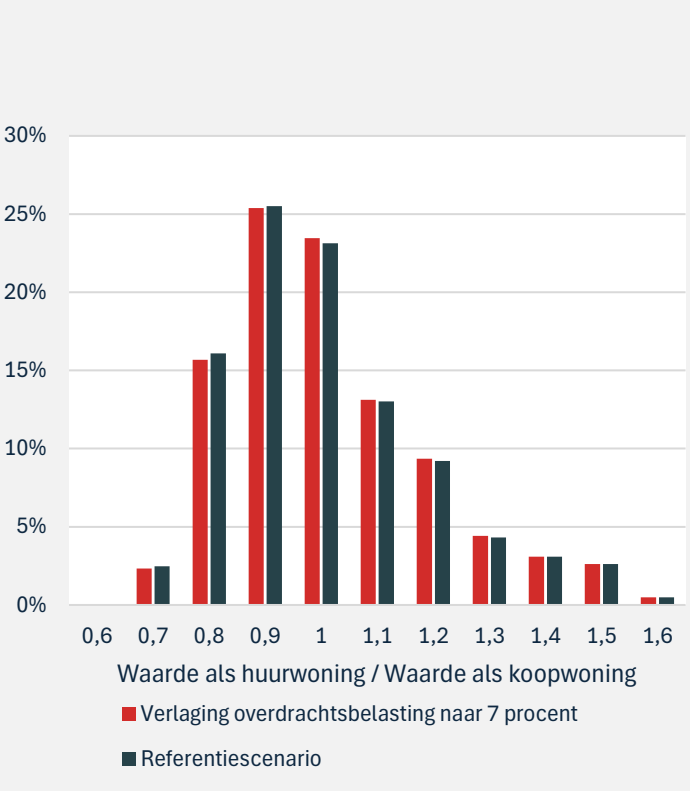


Paneel B: Nieuwbouw

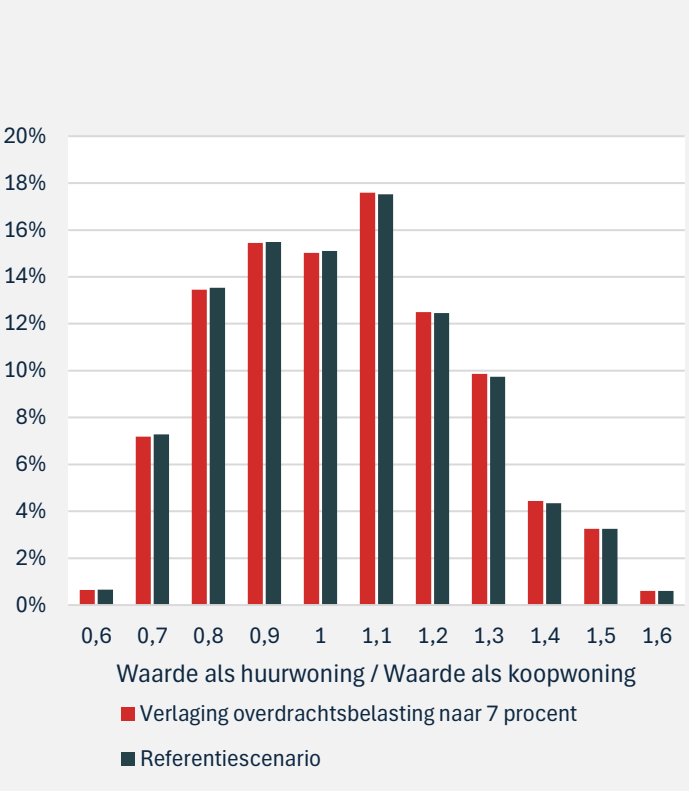


Figuur 11 Verlaging overdrachtsbelasting naar 7 procent

Paneel A: Bestaande voorraad



Paneel B: Nieuwbouw



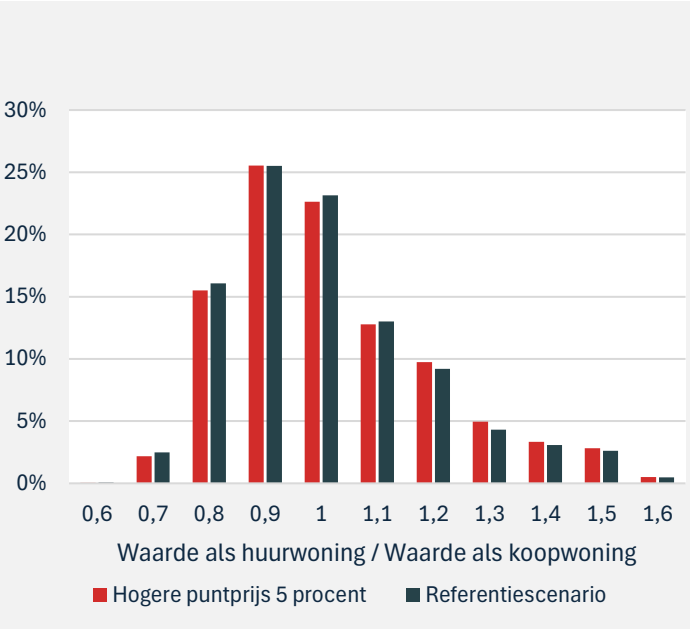
Figuur 12 Structureel verlengingen nieuwbouwopslag

Paneel A: Nieuwbouw

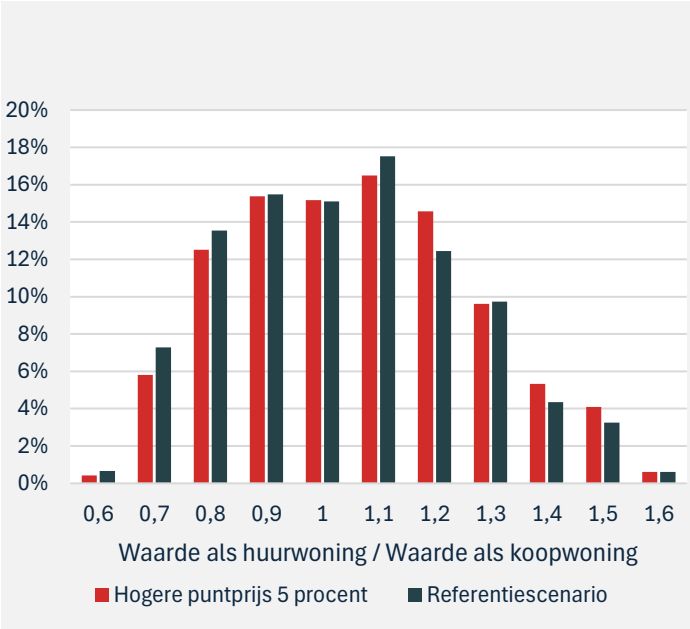


Figuur 13 5 procent hogere puntprijs

Paneel A: Bestaande voorraad

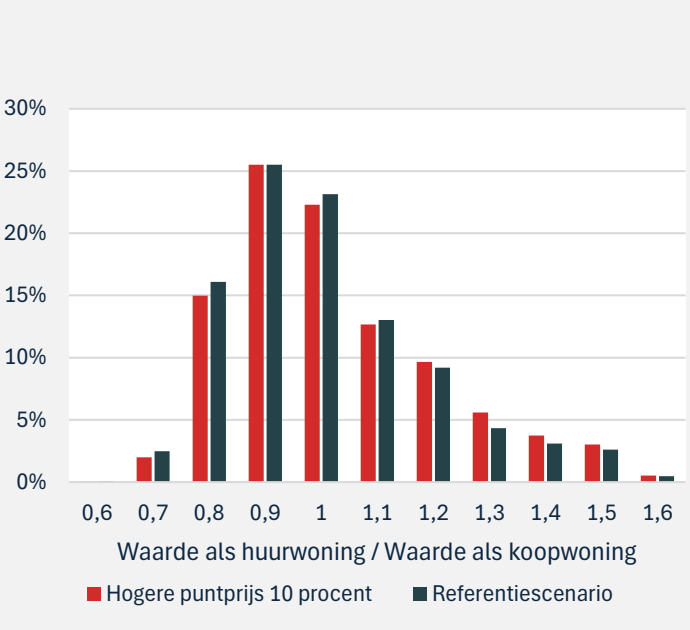


Paneel B: Nieuwbouw

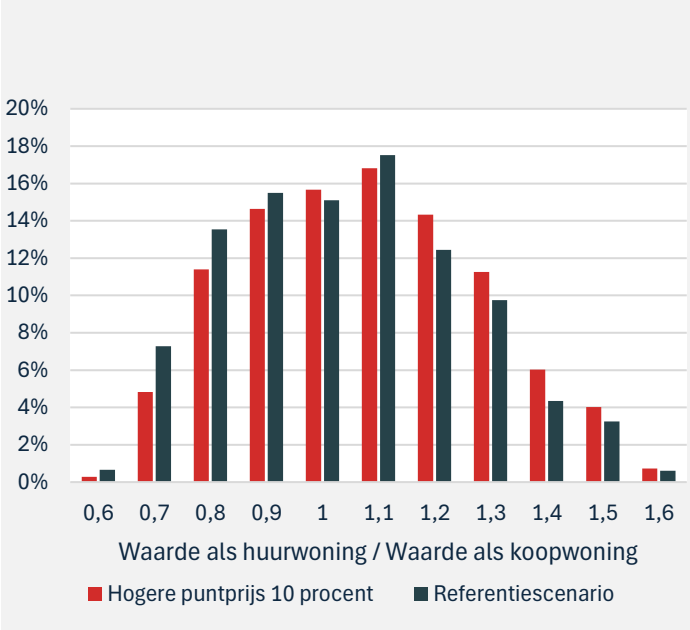


Figuur 14 10 procent hogere puntprijs

Paneel A: Bestaande voorraad

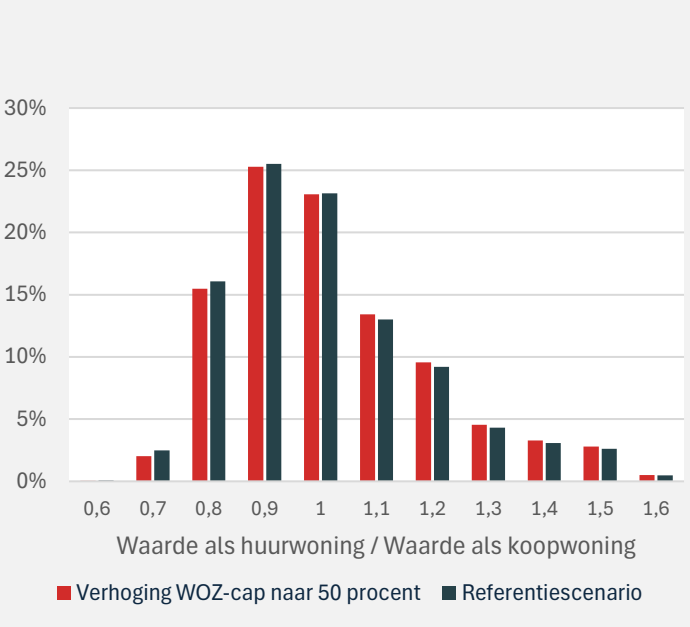


Paneel B: Nieuwbouw

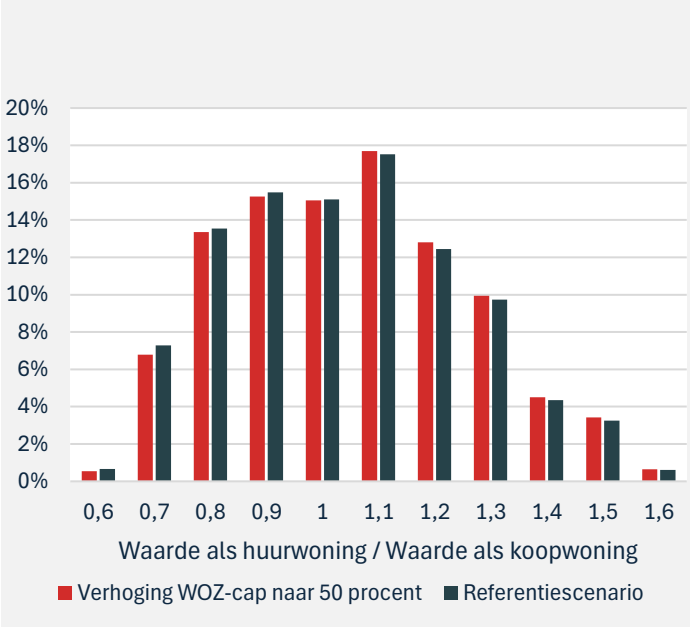


Figuur 15 Verhoging WOZ-cap naar 50 procent

Paneel A: Bestaande voorraad

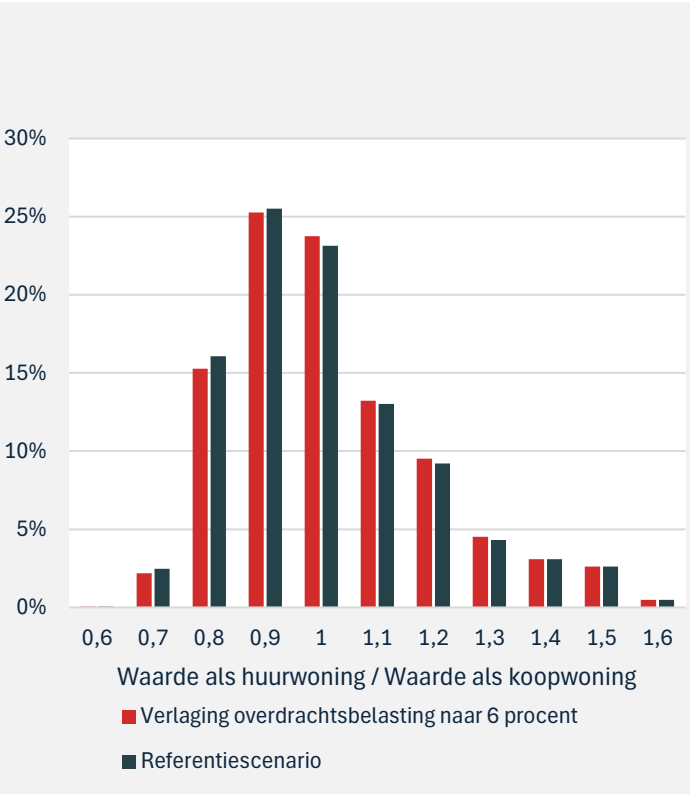


Paneel B: Nieuwbouw

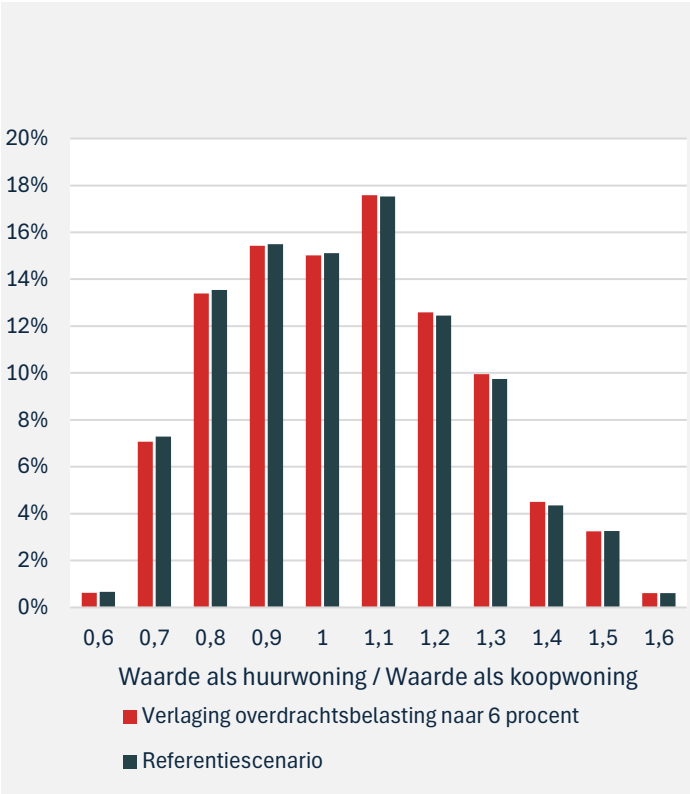


Figuur 16 Verlaging overdrachtsbelasting naar 6 procent

Paneel A: Bestaande voorraad

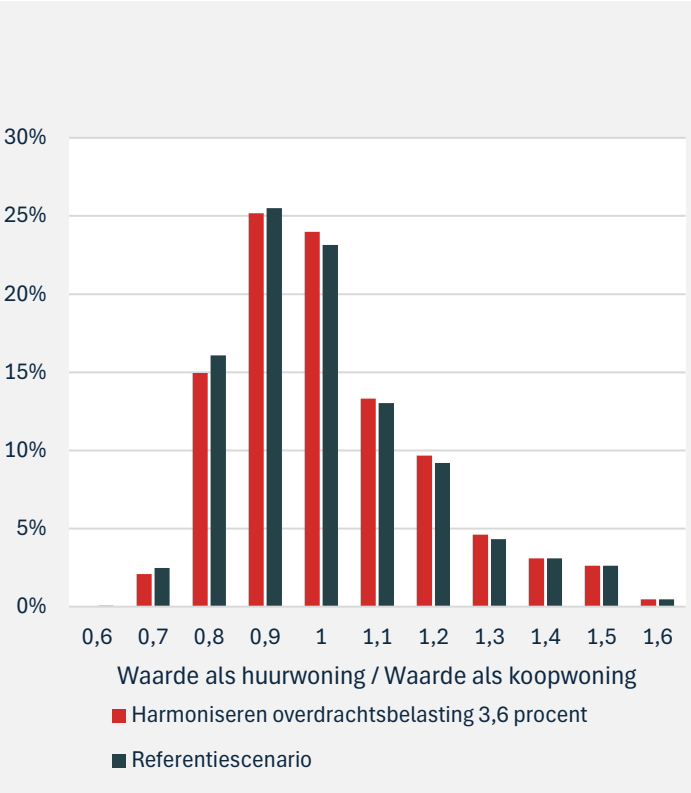


Paneel B: Nieuwbouw

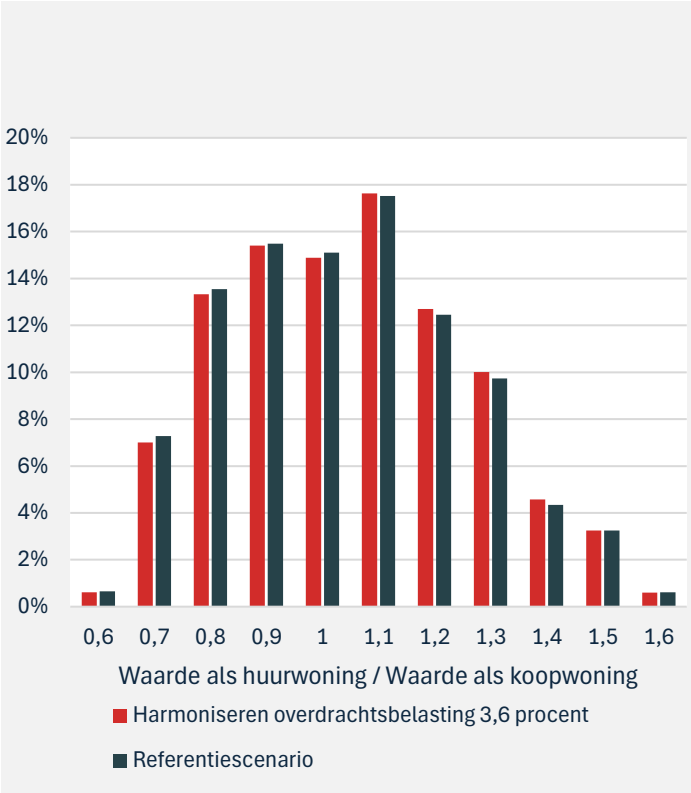


Figuur 17 Harmoniseren overdrachtsbelasting 3,6 procent

Paneel A: Bestaande voorraad

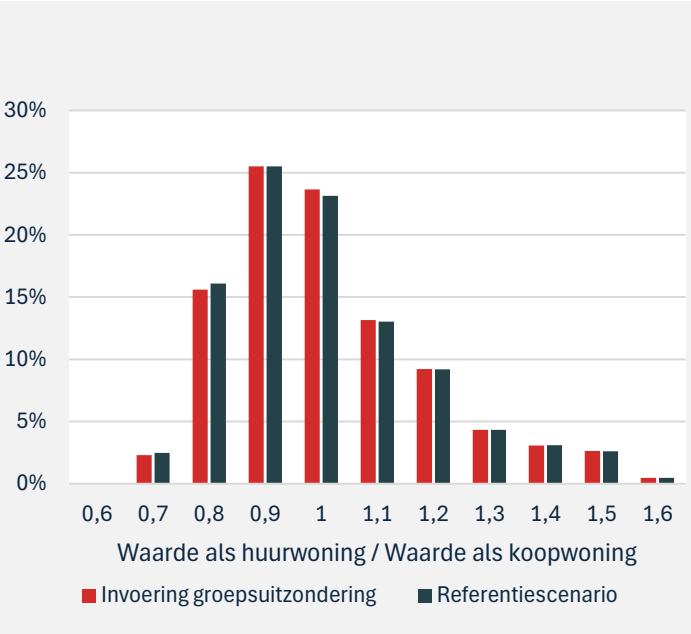


Paneel B: Nieuwbouw

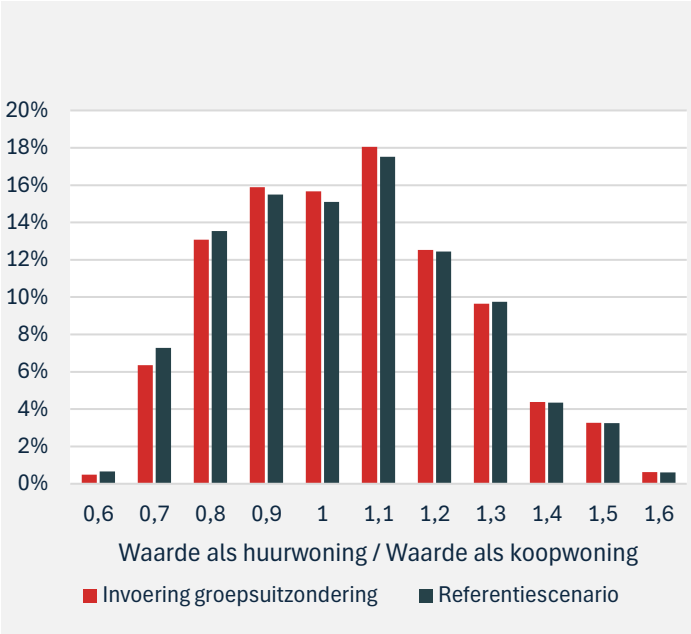


Figuur 18 Invoering groepsuitzondering

Paneel A: Bestaande voorraad



Paneel B: Nieuwbouw



Figuur 19 Objectsubsidie

Paneel A: Nieuwbouw

