

Vergaderjaar 2025–2026

27 926

Huurbeleid

Nr. 406

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 november 2025

De huurmarkt is voortdurend in beweging. Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (Wbh) volg ik de effecten nauwgezet aan de hand van beschikbare data en signalen uit de markt. De combinatie van gewijzigde regelgeving, fiscale ontwikkelingen en macro-economische omstandigheden heeft invloed op zowel verhuurders als huurders. Met deze brief informeer ik uw Kamer over de ontwikkelingen op de huurmarkt, waarbij ik in ga op de cijfers van het Kadaster over de woningmarkttransacties in de eerste helft van 2025.¹ Daarnaast kom ik met deze brief terug op de motie Klaver/Kouwenhoven² over het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur en de brief van de leden van de fracties van NSC en GL-PvdA die verzoekt om de maatregelen uit dit ontwerpbesluit op wetsniveau te regelen. Ook kom ik terug op de motie Grinwis³ over het onderzoek naar de indexatie van de puntentabel van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Ook zend ik uw Kamer de invoeringstoets toe, die ik een jaar na inwerkingtreding van de Wbh heb uitgevoerd⁴ en beschrijf ik mijn aanpak voor de evaluatie van de nieuwbouwopslag in het WWS.

De cijfers van het Kadaster laten zien dat de uitpondbeweging, zoals beschreven in mijn brief van 10 april 2025⁵, zich ook in de eerste helft van 2025 heeft voortgezet. Het aandeel in de woningvoorraad van investeerders is ten opzichte van een jaar eerder iets afgenomen, van 9,3% naar 9,2%. Deze afname is met name toe te schrijven aan de daling van het bezit van particuliere investeerders, die hun woningen vooral verkochten

¹ Conform mijn toezegging aan de Eerste en Tweede Kamer om halfjaarlijks te informeren over de ontwikkelingen in de huursector (Handelingen I 2023/24, nr. 36 – item 8, p. 10) (Kamerstuk 36 496, nr. 73).

² Kamerstuk 36 800 IX, nr. 14.

³ Kamerstuk 36 496, nr. 64.

⁴ Handelingen I, 2023/24, nr. 36 – item 8, p. 33.

⁵ Kamerstuk 36 496, nr. 74.

aan eigenaar-bewoners. Terwijl het aantal particuliere huurwoningen afnam, groeide het bezit van bedrijven en andere organisaties binnen de private huursector. Gecorrigeerd voor de aankopen van deze investeerders kromp het totaal aantal private huurwoningen in de eerste helft van 2025 met 3.000 huurwoningen. De verkochte woningen zijn vaak woningen in het betaalbare segment, waar juist een grote behoefte aan is.

Deze cijfers bevestigen wat ik eerder al concludeerde: de samenloop van recente huurmaatregelen, fiscale maatregelen en macro-economische omstandigheden zorgt ervoor dat veel particuliere verhuurders hun woningen verkopen. Daardoor is de private huurmarkt iets gekrompen, terwijl die juist moet groeien gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen. Ik ontvang verschillende verontrustende signalen dat het aanbod van huurwoningen terugloopt. Zo constateerde NRC dat het aantal aangeboden kamers en kleine appartementen in de grote studentensteden in Q3 van dit jaar 20 procent lager lijkt te liggen dan een jaar geleden⁶. De cijfers van Pararius laten ook een afname in het aanbod aan vrijkomende huurwoningen zien⁷ en ABF Research signaleert een grootschalige verkoop van particuliere studentenhuizen⁸. Huurders, waaronder studenten, zijn hiervan de dupe.

Om particuliere verhuurders meer ruimte te bieden heb ik een pakket maatregelen opgesteld met gerichte en relatief snel in te voeren aanpassingen aan de huurregelgeving, waarmee concrete knelpunten bij de verhuur worden opgelost. Dit heeft geleid tot het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur⁹. Uw Kamer heeft op 3 oktober de motie Klaver/Kouwenhoven aangenomen, die oproept om het ontwerpbesluit in te trekken. Daarnaast hebben de fracties van NSC en GL-PvdA per brief verzocht om de maatregelen op wetsniveau te regelen. In deze brief ga ik in op hoe ik invulling wil geven aan deze motie en brief, in gesprek met uw Kamer.

Stand van zaken ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur

Op 1 oktober jl. heb ik het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur bij uw Kamer in voorhang gebracht. Op 3 oktober heeft uw Kamer de motie van de leden Klaver (GL-PvdA) en Kouwenhoven (NSC) aangenomen, die oproept om deze voorgestelde regelingen per direct in te trekken. Daarnaast hebben 44 van uw leden (GL-PvdA en NSC) per brief verzocht om de wijzigingen aan het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (Bsgth) via een wet in formele zin aan uw Kamer voor te leggen, in plaats van met een besluit¹⁰.

Ik heb duidelijk gehoord welke zorgen er in uw Kamer leven en wil daar zorgvuldig op reageren. Tegelijkertijd blijf ik, gezien de voortdurende verkoop van huurwoningen, de noodzaak voelen om met name particuliere verhuurders op korte termijn tegemoet te komen en daarom

⁶ Dit becijferde NRC op basis van data van huurplatform Rent.nl («Aanbod studentenkamers in vrije sector daalt met tientallen procenten», NRC, 2 november 2025).

⁷ Pararius Huurmonitor Q3 2025.

⁸ ABF Research heeft in opdracht van Kences, de vereniging voor sociale studentenhuisevesters, en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een analyse uitgevoerd naar de verkopen door particuliere verhuurders van studentenwoningen: «Steeds minder studentenkamers in de grote steden», Kences, 3 november 2025.

⁹ Dit betreft wijzigingen aan het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (Kamerstuk 27 926, nr. 402).

¹⁰ Kamerstuk 27 926, nr. 403.

inhoudelijk iets te wijzigen in de huurregelgeving. Graag ga ik met uw Kamer in gesprek over de mogelijkheden binnen het voorliggende ontwerpbesluit, dat juist is bedoeld om op korte termijn concrete maatregelen te kunnen nemen die bijdragen aan het terugdringen van de verkoop van huurwoningen en die daarmee de beschikbaarheid van woningen en studentenkamers op de huurmarkt vergroten. Huurders zijn immers niet geholpen met woningen die niet meer worden aangeboden.

Het ontwerpbesluit bevat (onder meer) een uitbreiding van de mogelijkheid om studenten eenmalig een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Deze maatregel behelst een wijziging van het Bsgth. Als gevolg van de oproep van meer dan 1/5 van het grondwettelijk aantal leden van uw Kamer kan deze maatregel in beginsel niet langer bij besluit worden ingevoerd, maar uitsluitend via een wet in formele zin aan uw Kamer worden voorgelegd. Dit vloeit voort uit de verzwaarde voorhangprocedure die voor het Bsgth geldt¹¹. Ik verken graag met uw Kamer of er alsnog voldoende steun kan worden gevonden om de wijziging betreffende tijdelijke studentencontracten op AMvB-niveau door te voeren. In dat kader wijs ik uw Kamer op de noodzaak om nu actie te ondernemen, gezien het teruglopende aanbod aan studentenkamers. Een wetswijziging omhelst een langer traject, terwijl het juist noodzakelijk is om verhuurders voor dit type verhuur snel meer ruimte te bieden.

Voor het Bhw, waarin de WWS-maatregelen zijn opgenomen, geldt de verzwaarde voorhangprocedure niet. Tegelijkertijd wil ik recht doen aan de zorgen die in de motie Klaver/Kouwenhoven zijn verwoord over het ontwerpbesluit. Om die reden ga ik graag met uw Kamer in gesprek om te verkennen op welke wijze en voor welke onderdelen van het ontwerpbesluit aan deze zorgen tegemoet kan worden gekomen. In dit kader wil ik benadrukken dat het ontwerpbesluit ook noodzakelijke technische en beleidsarme aanpassingen bevat voor het verbeteren van de werking van het WWS(O).

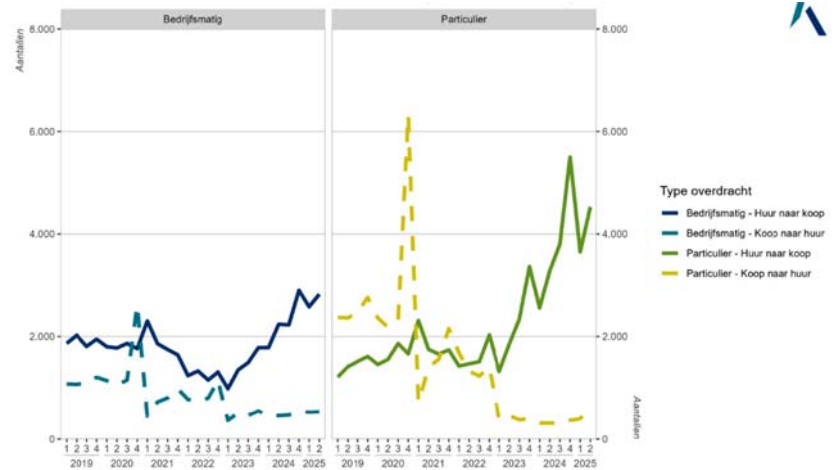
Analyse ontwikkelingen huurmarkt

Uit de transactiedata van het Kadaster blijkt dat het aantal woningverkoop door investeerders ook in de eerste helft van 2025 is gestegen. Zij verkochten in deze periode iets meer dan 29.400 woningen, wat ruim 41% meer is dan in de eerste helft van 2024. De stijging in de woningverkoop is het resultaat van zowel een stijging in de verkoop van woningen door bedrijfsmatige investeerders als door particuliere investeerders. Bedrijfsmatige investeerders verkochten 16.500 woningen en particuliere investeerders 12.900.

Het merendeel van de huurwoningen dat werd verkocht door investeerders ging naar eigenaar-bewoners, namelijk 60%. In de eerste twee kwartalen van 2025 gingen op deze manier in totaal ruim 8.900 huurwoningen van bedrijfsmatige investeerders over naar de koopsector (figuur 1). Dit is zo'n 3.200 woningen meer dan in de eerste helft van 2024. In de eerste twee kwartalen van 2025 gingen in totaal rond de 8.700 woningen van particuliere investeerders naar de koopsector; dit is bijna 2.400 woningen meer dan in dezelfde periode in 2024.

¹¹ Artikel 7:271, lid 9 Burgerlijk Wetboek.

Figuur 1: Investeerders: van huur naar koop en van koop naar huur



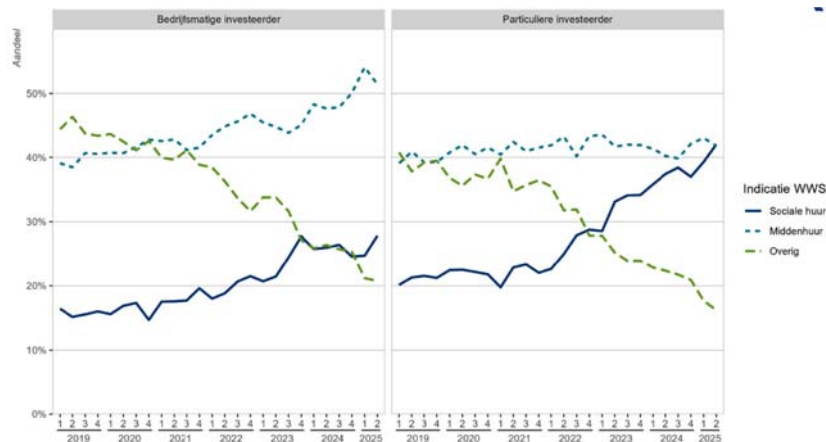
Dit beeld komt overeen met het beeld dat wordt geschetst door het CBS¹² met zijn data over de periode 2021 tot en met 2024. Deze stijgende trend, waarbij steeds meer woningen worden uitgepand, zette zich ook in de eerste helft van 2025 door. Het aandeel van de uitgepande woningen dat naar koopstarters gaat neemt steeds verder toe: ruim 60% van de eigenaar-bewoners aan wie de woningen worden verkocht, zijn op dit moment koopstarters. Deze cijfers laten zien dat de uitpandbeweging zoals beschreven in mijn brief van 10 april 2025 ook in 2025 heeft doorgezet.

Een nadere analyse van het Kadaster¹³ toont aan dat vanaf 2019 zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders steeds vaker woningen verkopen die nu naar schatting onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen (figuur 2). Het is aannemelijk dat deze woningen voor een hogere huur werden verhuurd dan de maximale huurprijsgrens op grond van het WWS. Het aandeel verkochte woningen dat op basis van de geschatte WWS-punten in de sociale huursector valt, ligt bij de particuliere verhuurders rond de 41%. Dit is aanzienlijk hoger dan bij de bedrijfsmatige verhuurders, waar dit aandeel rond de 28% ligt. Bedrijfsmatige verhuurders verkochten relatief meer huurwoningen die naar schatting op basis van het WWS tot het middenhuursegment behoren: in de eerste helft van 2025 is dit aandeel 52%, ten opzichte van zo'n 43% bij de particuliere verhuurders.

¹² CBS: Krimp private huursector in 2024 door minder verhuur door particulieren, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/41/krimp-private-huursector-in-2024-door-minder-verhuur-door-particulieren>.

¹³ In opdracht van VRO hebben Korevaar en Van Dijk (Instituut voor Publieke Economie) onderzoek gedaan naar het WWS en de private huurmarkt. Het Kadaster heeft op basis van hun modelcoëfficiënten en de eigen woningkenmerken een schatting gemaakt van de WWS-huur in 2025 per woning. Dit betreft een indicatie; de waarden wijken iets af tussen corporaties en private beleggers en zijn waarschijnlijk licht onderschat.

Figuur 2: Verkopen investeerders van eigenaar-bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



De krimp van het aandeel huurwoningen in handen van investeerders als gevolg van de verkoop van huurwoningen wordt gedempt door het aantal huurwoningen dat wordt aangekocht door investeerders: investeerders kochten in het eerste half jaar van 2025 ongeveer 13.400 woningen, waarvan het grootste aandeel in het tweede kwartaal¹⁴. Dat is zo'n 36% meer dan in de eerste helft van 2024. Ze kochten voornamelijk van andere investeerders. Sinds de inwerkingtreding van de aanvullende huurregulering betreffen de woningen die worden aangekocht door investeerders en de bestaande voorraad voornamelijk woningen die op basis van de geschatte WWS-punten in het duurdere huursegment vallen (figuur 3). Met name in de aankopen van de particuliere investeerders is een sterke stijging te zien in het aandeel woningen die worden aangekocht voor verhuur in de vrije sector (bijna 60% in het tweede kwartaal van 2025). Er is dus een verschuiving merkbaar in het bestaande woningbezit van particulieren naar duurdere huur. De beoogde groei van het sociale- en middenhuursegment is daarmee grotendeels afhankelijk van toevoegingen in de vorm van nieuwbouw, transformatie en splitsingen. Dit vormt een probleem voor woningzoekenden, aangezien het aanbod aan betaalbare huurwoningen juist moet groeien, gezien de grote vraag daarnaar.

¹⁴ Sinds 2023 verkopen zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders meer woningen aan eigenaar-bewoners dan ze van hen kopen.

Figuur 3: Aankopen investeerders van eigenaar-bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



Aanvullende statistieken huurwoningen verkocht door investeerders

- Van alle verkopen van bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan eigenaar-bewoners waarvan de koopsom bekend is, lag in de eerste helft van 2025 ongeveer 70% onder de betaalbaarheidsgrens van €405.000. De verkoopwaarde van de huurwoningen die investeerders verkochten aan eigenaar-bewoners lag gemiddeld lager dan de woningen die zij aan andere kopers verkochten.
- In het tweede kwartaal van 2025 betaalden eigenaar-bewoners gemiddeld € 383.000 voor een woning die zij kochten van een investeerder. Dat was ongeveer 1% hoger dan 1 jaar geleden. Op de hele woningmarkt betaalden eigenaar-bewoners gemiddeld € 470.000 voor een woning. Het verschil tussen wat ze betaalden aan investeerders en wat ze betaalden op de hele woningmarkt was daarmee bijna € 90.000. Dit weerspiegelt het verschil in kenmerken van woningen die worden verkocht door investeerders ten opzichte van de gehele woningmarkt.
- Bijna 50% van de woningen die door investeerders werden verkocht aan eigenaar-bewoners in de eerste helft van 2025 betreft middelgrote appartementen (50–100 m²). Het aantal grondgebonden woningen dat investeerders verkochten aan eigenaar-bewoners is sterk afgenomen in de eerste helft van 2025. Dit is voornamelijk het resultaat van een daling in het aantal verkopen van dit type woningen door particuliere investeerders. In algemene zin neemt het aandeel verkopen van kleine woningen toe ten koste van grotere woningen.

Op 1 juli 2025 bezaten investeerders, exclusief het tweede woningbezit van particulieren, ongeveer 9,2% van de woningvoorraad, wat neerkomt op circa 762.000 woningen. Dit aandeel en aantal zijn licht gedaald ten opzichte van een jaar eerder, toen het 9,3% en 767.000 woningen betrof.

Deze afname is met name toe te schrijven aan de daling van het bezit van particuliere investeerders, die hun woningen vooral verkochten aan eigenaar-bewoners. Hun aandeel in de totale woningmarkt is afgenomen van 3,8% naar 3,5%, wat een daling van zo'n 21.000 woningen betekent. Het aandeel van bedrijfsmatige investeerders bleef daarentegen licht groeien van 5,5% naar 5,6%, wat een toename van ongeveer 16.000 woningen betekent. Dit is voornamelijk het resultaat van grote bedrijfs-

matige investeerders die enerzijds nog steeds woningen kochten en anderzijds zelf woningen bouwden of lieten bouwen.

Verhuurders in de categorie «Tweede woningen»

De eerdere analyses van mijn ministerie over de ontwikkelingen op de huurmarkt waren gebaseerd op de cijfers die het Kadaster rapporteert met betrekking tot investeerders die ten minste drie woningen bezitten. Een deel van de groep natuurlijke personen die maximaal twee woningen bezitten biedt deze woningen weliswaar aan als huurwoning, maar het exacte aantal daarvan is voor het Kadaster lastig vast te stellen. Dit komt omdat de woningen in deze categorie voor veel uiteenlopende doeleinden worden gebruikt; iemand kan ook tijdelijk een tweede woning hebben, bijvoorbeeld na een erfenis of als een eerdere woning nog even niet verkocht is. Het Kadaster heeft in het recentste Kwartaalbericht Investerders een goed onderbouwde schatting opgenomen van het aantal transacties binnen deze categorie. Uit de resultaten van deze analyse blijkt dat in algemene zin bij zowel aangekochte als verkochte tweede woningen in ongeveer 50% van de gevallen op 1 januari iemand anders dan de eigenaar in de woning woonde. Het Kadaster concludeert hierover dat dit waarschijnlijk huurwoningen waren. De andere helft bestond waarschijnlijk vooral uit tijdelijke situaties, zoals leegstand of gebruik door de eigenaar zelf.

In het 2e kwartaal zijn er naar schatting zo'n 250 tweede woningen voor de verhuur gekocht van eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd zijn er zo'n 2.100 tweede woningen die tot kort een huurwoning waren verkocht aan eigenaar-bewoners. Verhuurders binnen de categorie tweede woningeigenaren verkochten dus ongeveer 1.850 meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat zij van hen kochten. Dit verschil is groter dan in eerdere jaren. Tweede woningen volgden de trend van andere investeerders: minder aankopen en meer verkopen. De voorraad van verhuurde tweede woningen nam hierdoor af.

Bevindingen invoeringstoets

Met deze brief informeer ik uw Kamer tevens over de invoeringstoets die ik heb uitgevoerd naar de Wbh. De invoeringstoets is een onderzoek met een indicatief en kwalitatief karakter, dat één jaar na inwerkingtreding van deze wet is uitgevoerd¹⁵. De toets is bedoeld om tijdig knelpunten in de uitvoering te signaleren die aanleiding kunnen geven om te onderzoeken of bijsturing van beleid of andere vervolgacties nodig is. Hierbij is bijzondere aandacht besteed aan de doelgroepen en uitvoerende partijen die direct geraakt worden door de wet. De toets richt zich op onvoorziene effecten in de praktijk en niet op effecten die vooraf zijn voorzien, in de totstandkoming van de Wbh en onderliggende regelgeving. Voorbeelden van dergelijke voorziene effecten die buiten de scope vallen, zijn de mogelijke terugval in inkomsten voor verhuurders bij bestaande contracten en de beperkte voorbereidingstijd als gevolg van de korte invoeringstermijn. De voorziene effecten worden benoemd in de invoeringstoets.

De invoeringstoets is uitgevoerd door middel van drie gespreksrondes. In de eerste ronde is gesproken met de belangrijkste uitvoerders van de Wbh; de Huurcommissie en verschillende gemeenten. In de tweede ronde is een breder veld van maatschappelijke stakeholders geraadpleegd. Gesproken is met Aedes, de vereniging van Institutionele Beleggers in

¹⁵ Toezegging aan het lid Rietkerk (CDA) over het uitvoeren van een invoeringstoets één jaar na inwerkingtreding van de Wbh (Handelingen I, 2023/24, nr. 36 – item 8, p. 33).

Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Belang, de Woonbond, Stichting Professioneel Platform Vastgoed (SPPV), vertegenwoordiging uit de monumentensector, NEPROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De derde ronde richtte zich op de directe ervaringen van huurders en verhuurders met de Wbh, om eventuele knelpunten bij deze groepen op te halen. Aan deze groepen namen huurders en institutionele en particuliere verhuurders deel, variërend van kleine tot grote partijen. In elke ronde zijn de bevindingen uit eerdere deskresearch of eerdere rondes getoetst, en is ruimte geboden om aanvullende knelpunten en effecten te signaleren. De opgehaalde signalen geven een indicatief eerste beeld van effecten die mogelijk nader onderzocht dienen te worden.

De signalen uit de invoeringstoets wijzen erop dat de implementatie van de Wbh over het algemeen goed op gang is gekomen, maar dat zich op verschillende onderdelen knelpunten en onvoorziene effecten voordoen die de uitvoerbaarheid en effectiviteit van de wet kunnen beïnvloeden. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten uitdagingen ervaren bij de toepassing van de wet, doordat de benodigde kennis en expertise complex is en niet overal volledig aanwezig en sterk wisselend tussen gemeenten is. Verhuurders signaleren onder andere knelpunten rondom het WWS. Met name de waardering van de WOZ-waarde, energielabels en monumentale status werden benoemd. De gesproken verhuurders ervaren daarbij administratieve lasten en onzekerheid bij de toepassing van het puntenstelsel. Huurders dienen nog relatief weinig meldingen (bij gemeenten) of verzoekschriften (aan de Huurcommissie) in, maar stellen wel veel vragen aan de Huurcommissie. Hierbij speelt mogelijk angst voor de consequenties of onwetendheid over de rechten en mogelijkheden. Huurders gaven aan dat extra voorlichting en handhaving door overheden gewenst is en dat zij behoefte hebben aan meer transparantie over WWS-punten door verhuurders. Een volledig overzicht van de signalen vindt u in Bijlage I.

Gezamenlijk laten deze signalen zien dat de invoering van de Wbh meer vraagt dan alleen wettelijke aanpassing: structurele ondersteuning, eenduidige communicatie en betere afstemming tussen betrokken partijen zijn nodig om de doelen van de wet duurzaam te realiseren. Ook een langere implementatietermijn was behulpzaam geweest bij een adequate uitvoering. Hoewel de opgehaalde signalen een goed eerste beeld geven, zijn ze nog niet nader onderzocht of geverifieerd en dienen ze als indicatief beschouwd te worden. Wel geeft de toets alvast waardevolle aanknopingspunten voor verder onderzoek naar beleidsaanpassing, monitoring en ondersteuning van de uitvoering in de komende periode. Bij het volledige overzicht van de signalen in Bijlage I vindt u een overzicht van de signalen en waar relevant voorstellen voor vervolgstappen en oplossingsrichtingen.

Op korte termijn worden gemeenten ondersteund met onder meer een handreiking, handhavingsprotocol, modelverordening, regiobijeenkomsten, webinars en communicatiemateriaal dat zij richting huurders en verhuurders kunnen inzetten. Daarnaast hebben het Ministerie van VRO, de VNG, de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland en een tiental gemeenten een opleidingstraject opgezet voor gemeentelijke toezichthouders en handhavers.

De invoeringstoets vormt een waardevol startpunt voor de evaluatie van de Wbh in 2027. Diverse inhoudelijke punten zijn geagendeerd voor die evaluatie, waaronder de werking van energielabels en de WOZ-waarde in het WWS, eventuele onduidelijkheden rond het begrip «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» en de hoogte van de liberalisatiegrens.

In de periode tot aan de evaluatie blijf ik in gesprek met huurders, verhuurders en organisaties zoals gemeenten, de Huurcommissie, de VNG en brancheverenigingen om praktische knelpunten te monitoren en waar nodig tijdig op te volgen.

Onderzoek indexatie WWS-tabel (Motie Grinwis)

Met de motie Grinwis c.s.¹⁶ heeft uw Kamer opgeroepen om 1) te bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is of aanpassing behoeft gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders, en 2) daarbij inzicht te verschaffen in de neveneffecten van een aanpassing van deze tabel.

Het WWS is een puntensysteem dat de maximale huurprijsgrens van een woonruimte in het gereguleerde segment bepaalt. Het bepaalt de verhouding tussen huurprijs en de extra kwaliteit van de woonruimte. De kwaliteit wordt uitgedrukt in WWS-punten, waarbij het totaal aantal punten van de woning correspondeert met een maximale huurprijsgrens van de woonruimte. De maximale toegestane huurprijs kan daarnaast hoger zijn als sprake is van een maximale huurprijsopslag, waarmee de maximale huurprijsgrens op basis van het aantal WWS-punten wordt vermeerderd met een bepaald percentage.¹⁷ Elk jaar wordt de WWS-prijstabel geïndexeerd, wat resulteert in een nieuwe maximale huurprijsgrens per puntenaantal. Dit gebeurt sinds de invoering van het WWS in 1979 met de consumentenprijsindex (CPI)¹⁸. Daarmee worden de jaarlijkse toegenomen kosten van de verhuurder in de maximale huurprijsgrenzen verrekend. De overweging daarbij is dat het WWS zelf, los van de indexatie, een balans betreft tussen betaalbaarheid enerzijds en investeringsbereidheid anderzijds. Deze balans wordt gevonden in het aantal WWS-punten dat voor kwaliteit wordt toegekend en de huurprijs die daar tegenover staat. De indexatiesystematiek op grond van inflatie ziet op het over de jaren stabiel houden van de huuropbrengst, afgezet tegen gestegen kosten voor verhuurders.

De motie Grinwis c.s. vraagt om te onderzoeken of de huidige wijze van indexatie adequaat is, gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders. In algemene zin zal een hoger indexatiepercentage de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw van huurwoningen verbeteren en de kans dat een huurwoning in de bestaande woningvoorraad wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner (uitponding) verkleinen. Naast verhoging van het indexatiepercentage van de WWS-prijstabel bestaan er verschillende alternatieve beleidsopties voor het verbeteren van de investeringsbereidheid voor institutionele investeerders voor wat betreft het WWS. Binnen de huurprijsregulering vormt bijvoorbeeld het eenmalig ophogen van de maximale huurprijsgrens een alternatief. Dit kan gedaan worden door de WWS-puntprijs eenmalig te verhogen. Ook is het mogelijk investeringsbereidheid te verbeteren door elementen in het WWS zwaarder te waarderen. Hierbij kan gedacht worden aan de waardering van de WOZ-waarde, het energielabel of diverse voorzieningen. In het recent met u gedeelde rapport Investeringsklimaat Middenhuur van SEO Economisch Onderzoek zijn de effecten doorgerekend van een ophoging van de puntprijs met 10%¹⁹. Ik zal samen met de Staatssecretaris van Fiscaliteit binnenkort in een Kamerbrief de belangrijkste bevindingen voor uw Kamer inzichtelijk uiteenzetten.

¹⁶ Kamerstuk 36 496, nr. 64.

¹⁷ Op basis van het huidige WWS geldt een prijsopslag bij nieuwbouw en voor monumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten.

¹⁸ Jaarmutatie CPI, StatLine – Jaarmutatie consumentenprijsindex; vanaf 1963

¹⁹ Kamerstuk 27 926, nr. 405

In plaats van de geldende indexatie, gekoppeld aan de inflatie, kan ook gekozen worden voor een ander indexatiepercentage. Zo kan worden aangesloten bij de ontwikkeling van lonen, middels de CAO-loonontwikkeling, of de prijsontwikkeling van koopwoningen. Daarnaast stelt IVBN, de brancheorganisatie voor institutionele verhuurders in Nederland, voor om de huidige indexatiesystematiek te verhogen met een extra procentpunt ($CPI + 1\%$)²⁰. Hieronder beschrijf ik waarom deze percentages een alternatief kunnen vormen voor de indexatie en wat hier de mogelijke voor- en nadelen van zijn. Ook schets ik voor de genoemde opties de effecten op betaalbaarheid, afgezet tegen de huidige indexatiemethode.

Indexatie op basis van de prijsontwikkeling van koopwoningen

Overwogen kan worden om de indexatie van het WWS te koppelen aan de prijsontwikkeling van koopwoningen²¹. Zo kan het indexatiepercentage gekoppeld worden aan de gemiddelde prijsstijging van bestaande koopwoningen per kalenderjaar zoals gerapporteerd door het CBS. Hiermee blijft in de loop der jaren de verhouding tussen de huuropbrengst en de woningwaarde in leegstand (leegwaarde) redelijk constant. Een dergelijke indexatiemethodiek zou ervoor zorgen dat de financiële aantrekkelijkheid van het exploiteren van huurwoningen op de langere termijn meer aansluit op de financiële aantrekkelijkheid van het verkopen van een leeggekomen huurwoning aan een eigenaar-bewoner. Hierdoor neemt de kans af dat huurwoningen bij bewonerswissel verschuiven naar het koopsegment. Het belangrijkste risico bij deze systematiek is het negatieve effect voor de betaalbaarheid van huren op de langere termijn, ten opzichte van de huidige indexatie. Dit komt doordat de prijsontwikkeling van koopwoningen in percentages doorgaans aanzienlijk hoger ligt dan de inflatie (CPI). Daarnaast geldt tevens als risico dat de eigenwoningwaarde niet altijd stijgt, en in dat geval de maximale huren zouden moeten dalen. In deze situatie wordt de verhuurder niet alleen geraakt door de afnemende waarde van de huurwoning, maar wordt dit effect versterkt door dalende huurinkomsten. Een verhuurder moet hier bovendien alert op zijn, omdat het sinds de invoering van de WbH verboden is een te hoge huurprijs te vragen.

Indexatie op basis van CAO-loonontwikkeling

Een andere optie is om het indexatiepercentage te koppelen aan de CAO-loonontwikkeling²². Op deze manier wordt verzekerd dat de maximale huurprijsgrenzen niet uit de pas gaan lopen met wat een huurder kan betalen. Daarmee wordt de betaalbaarheid van huren in brede zin bewaakt. Tegelijkertijd wordt de investeringsbereidheid ten opzichte van de huidige indexatie gestimuleerd, aangezien de gemiddelde CAO-loonstijging over het algemeen hoger ligt dan de inflatie. Daarbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat de CAO-loonontwikkeling doorgaans de inflatie volgt, waardoor een vertragend effect kan optreden: verhuurders kunnen gestegen kosten als gevolg van inflatie pas later doorrekenen in de huur.

²⁰ Zoals beschreven in de openbare consultatiereactie van IVBN op het ontwerpbesluit aanpassen regelgeving verhuur, 25 augustus 2025.

²¹ Prijsindex bestaande koopwoningen, ontwikkelingen per jaar. StatLine – Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100

²² CAO-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen volgens het CBS: StatLine – Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers (2020=100)

Indexatie op basis van CPI +1% (voorstel IVBN)

IVBN heeft in het verleden voorgesteld om de huidige indexatiesystematiek voor het middenhuursegment aan te vullen met een extra procentpunt (CPI + 1%). IVBN geeft aan dat de indexatie van het WWS cruciaal is voor de rendabiliteit van middenhuur, omdat de jaarlijkse maximale huurverhoging in deze sector gekoppeld is aan de CAO-loonstijging + 1%. Het kan daarmee voorkomen dat de huidige indexatie van het WWS op grond van inflatie beperkend werkt omdat de inflatie lager uitkomt dan de jaarlijkse maximale huurverhoging toelaat. Het effect van de verhoging van het indexatiepercentage met 1% is dat de indexatie van de maximale huurprijsgrens elk jaar verder uit de pas loopt met de inflatie. Omdat deze huurprijsgrens elk jaar harder stijgt dan de inflatie, wordt de huurprijs van een gereguleerde huurwoning daarom elk jaar relatief «duurder» dan het jaar ervoor, zonder dat het aantal WWS-punten van de huurwoning verandert. Tegenover deze extra verhoging staat dus geen kwaliteitsverbetering van de woning.

Om willekeur en onvoorspelbaarheid op de langere termijn te voorkomen vind ik het wenselijk om het indexatiepercentage van het WWS te baseren op een objectieve maatstaf. Het voorstel van IVBN om de indexatie met 1% te verhogen is lastig objectief te onderbouwen. Voor deze verhoging valt geen objectieve grondslag te vinden; de verhoging heeft het doel om investeringsbereidheid te stimuleren ten opzichte van het huidige indexatiepercentage, ten koste van betaalbaarheid. Er valt echter moeilijk te bepalen wanneer de investeringsbereidheid voldoende gestimuleerd is en het is de vraag of daarvoor de indexatie het juiste instrument is. Daarnaast wil ik benadrukken dat het wenselijk is om één percentage voor alle segmenten te laten gelden. Door één percentage voor de gehele prijstabel te hanteren wordt het WWS niet onnodig gecompliceerd en wordt voorkomen dat de maximale huurprijsgrenzen uit verschillende segmenten op termijn uit elkaar groeien.

Effecten op betaalbaarheid van verschillende varianten

De verschillende genoemde varianten leveren over de jaren heen verschillende indexatiepercentages op. Als gevolg hiervan hebben de verschillende opties elk gevolgen voor de hoogte van de maximale huurprijsgrenzen. Deze percentages en effecten op de maximale huurprijsgrenzen worden hieronder uiteengezet. Hierbij wordt een beeld geschetst voor de ontwikkeling van de maximale huurprijs over een periode van 2010 tot en met 2024. Tabel 1 toont voor die jaren de ontwikkeling van de genoemde mogelijke grondslagen voor indexatie. Tabel 2 schetst de effecten van het hanteren van deze genoemde varianten voor indexatie over dezelfde periode. Kolom 3 van die tabel schetst de maximale huurprijs in 2024, ter illustratie afgezet tegen een maximale huurprijsgrens van € 500,- in 2010. Kolom 4 schetst het verschil in totale huuropbrengst van 2010 t/m 2024, afgezet tegen de huidige indexatiemethode van CPI +0%.

Tabel 1: vergelijking indexatiepercentages verschillende methoden (2010 t/m 2024)

%	CPI + 0%	CPI + 1%	CAO-loon-ontwikkeling	Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen
2010	1,3	2,3	1,3	- 2,0
2011	2,3	3,3	1,1	- 2,3
2012	2,5	3,5	1,4	- 6,3
2013	2,5	3,5	1,2	- 6,3
2014	1,0	2,0	0,9	1,2
2015	0,6	1,6	1,4	3,3

%	CPI + 0%	CPI + 1%	CAO-loon-ontwikkeling	Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen
2016	0,3	1,3	1,8	5,5
2017	1,4	2,4	1,4	8,1
2018	1,7	2,7	2,0	9,2
2019	2,6	3,6	2,5	7,0
2020	1,3	2,3	2,9	7,9
2021	2,7	3,7	2,1	15,1
2022	10,0	11,0	3,2	13,3
2023	3,8	4,8	6,1	- 2,9
2024	3,3	4,3	6,5	8,7
Totaal (2010–2024)	39,5	58,2	33,5	60,0

Tabel 2: effecten van alternatieve indexatiemethoden WWS op huuropbrengsten

	Maximale huurprijs-grens in 2024 ¹	Verskil huur per maand in 2024, tov. CPI + 0%	Verskil huur per jaar in 2024, tov. CPI + 0%	Totaal verschil huur (2010 t/m 2024), tov. CPI + 0%
CPI + 0%	€ 697,–	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
CPI + 1%	€ 791,–	€ 94,–	€ 1.122,–	€ 7.071,–
CAO-loonontwikkeling	€ 668,–	€ – 29,–	€ – 348,–	€ – 2.052,–
Prijsontwikkeling koopwoningen	€ 800,–	€ 103,–	€ 1.236,–	€ – 3.255,–

¹ Uitgaande van een huurprijs van € 500,– in 2010.

Bovenstaande tabel is een fictieve weergave van de stijging van maximale huurprijsgrenzen, als sinds 2010 onafgebroken een bepaalde indexatiesystematiek zou zijn toegepast. In hoeverre een huurprijs daadwerkelijk hoger wordt en de huuropbrengsten daadwerkelijk van elkaar verschillen, is onder meer bepaald door de keuze van de verhuurder de maximaal toegestane huurprijs te vragen of niet, tussentijdse wijzigingen aan het WWS, het samenspel met de maximale jaarlijkse huurverhoging²³, bewonerswissels in deze periode en eventuele woningverbeteringen tussendoor. Bovenstaande tabel schetst het effect van een alternatieve indexatiesystematiek, waarbij geldt dat eenzelfde ontwikkeling in de toekomst allerminst zeker is.

Op basis van CPI + 1%

Ten aanzien van het voorstel van IVBN, CPI + 1%, laat tabel 2 zien hoe een exponentieel effect zich uitmeet over de genoemde periode van 14 jaar. Het extra procent resulteert in die periode in een maximale huurprijsgrens die 18,7 procentpunt hoger ligt dan wanneer CPI + 0% was aangehouden. Op basis van CPI + 0% zou een huurprijsgrens die in 2010 € 500,– betrof, zonder verbeteringen aan de woning of wijzigingen in het WWS in 2024 op € 697,– liggen. Met CPI + 1% zou dezelfde huurprijsgrens in 2024 op € 791 liggen. Op jaarbasis zou dat in 2024 neerkomen op een verschil in totale huuropbrengst van € 1.122. Over de periode 2010–2024 zou dit een verschil in huuropbrengst zijn van € 7.071. De betaalbaarheid voor

²³ In veel gevallen betekent het percentage van de maximale jaarlijkse huurverhoging dat kan worden ingelopen op de maximale huurprijsgrens, indien de feitelijke huur lager ligt dan die grens. Dit is wenselijk zodat verhuurders kunnen inlopen op de maximale huurprijsgrens bij lopende contracten met een lagere feitelijke huur, of als deze wordt verruimd, bijvoorbeeld bij veranderend beleid of woningverbetering. De maximale jaarlijkse huurverhoging is historisch gezien vaker aan verandering onderhevig. De percentages zijn vaker bijgesteld of soms zelfs bevroren.

huurders zou, ten opzichte van de huidige indexatiemethodiek²⁴, zowel in het laag- als middensegment zijn verslechterd.

Op basis van gemiddelde CAO-loonstijging

Als de gemiddelde CAO-loonstijging zou zijn aangehouden, zou de maximale huurprijsgrens in 2024 33,5% hoger liggen dan in 2010. Dit komt omdat tot de significante toename van de gemiddelde CAO-loonstijging in de afgelopen paar jaren het percentage structureel achterloopt op de CPI-ontwikkeling. Dit resulteert in een huurprijsgrens die uiteindelijk lager uitkomt dan wanneer de huidige indexatiesystematiek zou zijn aangehouden. Het niveau van de huurprijsgrens zou in 2024 ongeveer € 29,- per maand uitmaken met een aanvangshuur van € 500,- in 2010. Over de periode 2010 tot en met 2024 zouden de totale huuropbrengsten ongeveer € 2.052,- euro lager uitvallen.

Op basis van prijsontwikkeling bestaande koopwoningen

Als sinds 2010 uit was gegaan van de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen, zou de maximale huurprijsgrens in 2024 ongeveer 60% hoger liggen dan in 2010. Dit is een significant verschil met de 39,5% van de huidige indexatiesystematiek. Een huurprijs van € 500,- in 2010 zou daarmee in 2024 op € 800,- komen te liggen. Toch zou de totale huuropbrengst van over deze periode ruim € 3.200,- lager uitvallen. Dit is te verklaren omdat tot 2015 de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen zwak positief of zelfs negatief was. Pas sinds 2017 en vooral in 2021 en 2022 is deze prijsontwikkeling zeer positief (beide jaren circa 15%). Dit is niet genoeg om de lagere huuropbrengsten in de eerste jaren te compenseren. Daar komt bij dat de jaarlijkse huurverhoging tevens een beperkende factor kan spelen bij lopende contracten. Bij een volatiel percentage bestaat daardoor kans dat de volledige indexatie van de huurprijsgrens niet verrekend kan worden in de feitelijke huurprijs.²⁵ Tegelijkertijd zal de feitelijke huur wel verlaagd moeten worden indien die door een daling van de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen boven de geldende maximale huurprijsgrens komt te liggen²⁶. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen is volatieler dan de andere twee alternatieven (CPI en CAO-ontwikkeling).

Conclusie

De huidige jaarlijkse indexatie op basis van inflatie is bedoeld om tegemoet te komen aan de toegenomen jaarlijkse kosten van de verhuurder. Ik heb verschillende alternatieve indexatiemethoden geschetst. De beschreven opties zouden ten opzichte van de huidige indexatie voor een hogere huurprijsgrens en eventueel voor hogere huuropbrengsten kunnen zorgen bij gereguleerde huurwoningen. Een hoger indexatiepercentage ten opzichte van de huidige methodiek betekent een verslechtering van de betaalbaarheid voor huurders.

Daarbij is de beslissing om te investeren in nieuwbouw of om een huurwoning aan te houden van legio factoren afhankelijk, niet enkel de

²⁴ Hoe de betaalbaarheid van huren voor huurders zich ontwikkelt is ook afhankelijk van de loonontwikkeling over dezelfde periode.

²⁵ Dit effect is niet in tabel 2 weergegeven. In tabel 1 valt bijvoorbeeld te zien dat de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in 2021 dermate hoog uitviel (15,1%) vergeleken met CPI (2,7%) en de CAO-loonontwikkeling (2,1%), dat deze niet volledig verrekend zou kunnen worden.

²⁶ Zie bijvoorbeeld tabel 1, jaren 2012 en 2013, waar de negatieve prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen (-6,3% in beide jaren) ervoor kan zorgen dat de huurprijs moet dalen, ongeacht stijgende kosten voor verhuurders (2,5% in beide jaren).

indexatie van de WWS-tabel. Ook geldt dat, hoewel met een hoger indexatiepercentage investeringsbereidheid verbeterd kan worden, lastig objectief vast te stellen is wanneer deze voldoende verbeterd is of welke koppeling daadwerkelijk zorgt voor een hogere huuropbrengst over tijd. Doordat de huidige indexatiesystematiek gegrond is in een objectief feit, de jaarlijkse stijging van kosten voor verhuurders, hebben huurders en verhuurders langjarig zekerheid over de stijging van huurprijzen. Dit versterkt het vertrouwen binnen de huursector en stimuleert daarmee langdurige investeringsbereidheid.

Binnen de huidige kostengedreven systematiek is het niet logisch het inflatiepercentage met een relatief willekeurige 1% te verhogen. Inflatie (CPI) geldt als een goede maatstaf voor de toegenomen jaarlijkse kosten van verhuurders. Een ophoging van dit percentage heeft bovendien effecten op de betaalbaarheid van huren als gevolg. Een alternatieve methodiek zoals de prijsontwikkeling van koopwoningen houdt onvoldoende rekening met de gevolgen voor huurders en kan door volatiliteit ongewenste neveneffecten hebben. De CAO-loonstijging is als grondslag niet relevant voor de stijging in investeringskosten en onzeker is of daarmee investeringsbereidheid wordt gestimuleerd.

De indexatiemethode van het WWS is actief besproken en gewogen in het kader van de totstandkoming van de Wbh. Daarbij is overwogen dat met de verdien capaciteit van verhuurders rekening wordt gehouden in het WWS, nu dit jaarlijks met inflatie wordt geïndexeerd. Tijdens de evaluatie van de Wbh in 2027 wordt in den brede gezien of het WWS, inclusief indexatiemethodiek, voldoende investeringsbereidheid genereert. Daarbij bekijk ik ook alternatieve beleidsopties binnen de huurprijsregulering en andere factoren die een impact op de investeringsbereidheid kunnen hebben.

Evaluatie nieuwbouwopslag in het WWS

Met de invoering van de Wbh en onderliggende regelgeving op 1 juli 2024 zijn maximale huurprijzen komen te gelden in het middenhuursegment. Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw in een tijd van woningtekort gestimuleerd zou blijven, is gelijktijdig in het WWS de nieuwbouwopslag ingevoerd. De nieuwbouwopslag geldt voor middenhuurwoningen waarvan de oplevering na 1 juli 2024 is en de start bouw voor 1 januari 2028 is aangevangen. De nieuwbouwopslag betreft een maximale huurprijsopslag van 10% die twintig jaar geldig is.

Conform het amendement Flach²⁷ moet uiterlijk op 1 juli 2027 een verslag aan uw Kamer verzonden zijn waarbij ingegaan wordt op de noodzaak van een eventuele voortzetting van de nieuwbouwopslag na 1 januari 2028, om de bouw van nieuwe middenhuurwoningen op gang te houden. In het kader van de invoeringstoets van de Wbh (zie Bijlage I) is op dit punt door verhuurders aangegeven dat de deadline van 1 januari 2028 een belangrijk knelpunt vormt. Door lange doorlooptijden bij procedures bij de rechtbank en de Raad van State kunnen ontwikkelaars niet garanderen dat de bouw van nieuwe woningen vóór 1 januari 2028 van start gaat. Dit zorgt bij investeerders voor onzekerheid over het kunnen toepassen van de nieuwbouwopslag bij nieuwbouwplannen. Een vertraging kan directe gevolgen hebben voor de financiële onderbouwing van projecten, aangezien de mogelijkheid de nieuwbouwopslag toe te passen onderdeel uitmaakt van de business case. Volgens verhuurders kan deze onzekerheid ertoe leiden dat projecten in sommige gevallen niet meer worden

²⁷ Kamerstuk 36 496, nr. 48.

opgestart. De urgentie van dit vraagstuk neemt verder toe naarmate 2028 dichterbij komt.

Een eventuele verlenging van de nieuwbouwopslag na 1 januari 2028 vereist wijziging van het Bhw²⁸. Daarom moet – indien daartoe noodzaak bestaat – conform de oproep van het lid Rietkerk (CDA)²⁹ tijdig een traject gestart worden om tot aanpassing van de regelgeving te komen. Daarom wordt u per 1 januari 2027 geïnformeerd over de toekomst van de nieuwbouwopslag in het WWS. Daarbij zal gekeken worden naar het dan geldende woningtekort en de ontwikkelingen binnen de voorraad aan huurwoningen zoals die halfjaarlijks aan uw Kamer worden medegedeeld.

Vervolg

Ik blijf de ontwikkelingen op de huurmarkt nauwlettend volgen, met specifieke aandacht voor de effecten van de Wbh op verhuurders. In het voorjaar van 2026 zal ik uw Kamer opnieuw informeren, dan met de monitoringscijfers over de tweede helft van 2025 en eventuele aanvullende onderzoeken en cijfers. Naast het monitoren van de data blijf ik in gesprek met investeerders, inclusief particuliere verhuurders, om een actueel en volledig beeld van de marktontwikkelingen te behouden. Tot de formele evaluatie van de Wbh in 2027 zal ik deze lijnen blijven volgen en de vinger aan de pols houden. Tegelijkertijd zal ik waar nodig de signalen uit de invoeringstoets van de Wbh tussentijds al nader onderzoeken, om te zorgen voor een optimale uitvoering en doorwerking van de wet.

Voor de vervolgstappen van het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuurders wacht ik het gesprek met uw Kamer af. Ik wil hierbij nogmaals het belang onderstrepen van een gezonde (midden)huurmarkt, waarin voldoende ruimte is voor verhuurders om woningen te verhuren en voor huurders om een betaalbare woning te vinden.

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

²⁸ Een eventuele wijziging zal ook bij wijze van voorhang aan beide Kamers worden voorgelegd, conform art. 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

²⁹ Handelingen I 2023/24, nr. 36 – item 8, p. 29.