

Vergaderjaar 2025–2026

27 926

Huurbeleid

Nr. 409

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 april 2026

Met de brief «Eerste resultaten van de Taskforce Versnelling Woningbouw» heb ik uw Kamer geïnformeerd over de aanpak en de eerste resultaten van de taskforce woningbouw. Eén van de prioriteiten van de Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat voor private verhuurders en woningcorporaties. Dit is essentieel om voldoende betaalbare huurwoningen te realiseren. Dit staat echter onder druk, voor zowel private verhuurders als woningcorporaties. Zeker in de grote steden zien we dat huurwoningen in een rap tempo worden verkocht, terwijl het voor investeerders uitdagend is om de businesscase voor nieuwe huurwoningen rond te krijgen. Dit is zorgelijk, want we hebben juist meer middenhuurwoningen nodig.

Om al op korte termijn een stap te zetten heb ik aangekondigd op welke punten, voorafgaand aan de evaluatie van de Wet betaalbare huur, de wet wordt geoptimaliseerd om het aanbod van huurwoningen op peil te houden. In voorliggende brief licht ik allereerst deze maatregelen verder toe. Daarnaast ga ik in deze brief breder in op de ontwikkelingen binnen de (midden)huursector. Daarvoor bied ik uw Kamer, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, de kabinetsreactie op het onderzoek van SEO Economisch Onderzoek naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen aan. Vervolgens ga ik in op de meest recente transactiegegevens van het Kadaster over de tweede helft van 2025 waar ik uw Kamer op reguliere basis over informeer. Deze cijfers zijn aanleiding voor de voorgestelde optimalisatiemaatregelen van de huurregulering.

Middenhuurwoningen zijn van belang voor een goed functionerende woningmarkt. Dit deel van het betaalbare huursegment biedt mensen met een middeninkomen in uiteenlopende levensfasen de mogelijkheid om een eerste of volgende stap op de woningmarkt en hun leven te zetten. Het is een betaalbaar alternatief voor het koopsegment, voornamelijk in stedelijke gebieden. Daarnaast biedt het huishoudens in een sociale huurwoning de mogelijkheid om door te stromen naar een huurwoning

die nog steeds betaalbaar is. Ook zorgt het middenhuursegment voor flexibiliteit. Het biedt een plek aan mensen die op korte termijn op zoek moeten naar een woning, bijvoorbeeld na een echtscheiding.

Door schaarste staat het middenhuursegment al geruime tijd onder druk en treden er excessen op. Voor de invoering van de Wet betaalbare huur stegen huurprijzen al jaren hard, en bij een bewonerswisseling werden woningen steeds vaker in het hogere segment verhuurd waardoor ze onbereikbaar werden voor mensen met een middeninkomen¹. Hierdoor werd het voor middeninkomens steeds moeilijker om een betaalbare huurwoning te vinden. Om deze ontwikkeling tegen te gaan, is door een ruime meerderheid in de Tweede Kamer gekozen voor regulering van het middensegment. Sinds 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht, waarmee de huurprijsbescherming is uitgebreid naar dit segment. Deze wet is hard nodig om ervoor te zorgen dat woningen die kwalitatief gezien in de middenhuur thuishoren, ook voor een middenhuurprijs worden verhuurd en huurders beschermd worden tegen de excessen die optreden door de schaarste.

Toch blijft het een uitdaging om voldoende middenhuurwoningen beschikbaar te houden. De afgelopen jaren is het speelveld voor investeerders op de woningmarkt immers 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 woningwaarden een rol. Deze factoren maken verhuren minder aantrekkelijk en in sommige gevallen zelfs onrendabel.

Als gevolg hiervan kiezen verhuurders er vaker voor om hun woning bij een bewonerswisseling te verkopen en komen deze woningen steeds vaker terecht bij een eigenaar-bewoner (uitponden). De recente cijfers van het Kadaster actualiseren en verdiepen dit beeld. De uitpondbeweging zet zich voort: met name particuliere verhuurders verkopen huurwoningen, waardoor het aanbod afneemt terwijl de vraag onverminderd groot blijft. Deze ontwikkeling vraagt om urgentie. Het is belangrijk dat er voldoende (midden)huurwoningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden. Voor de middenhuur betekent dit dat ik streef naar een middensegment dat aansluit bij de behoefte, waarin enerzijds mensen met een middeninkomen betaalbaar kunnen huren en anderzijds verhuurders voldoende rendement kunnen behalen.

Optimalisatie Wet betaalbare huur en mogelijkheid tijdelijke contracten voor alle studenten

Om het aanbod van huurwoningen op peil te houden en meer huurders aan een betaalbare woning te helpen, zetten we een stap in de optimalisatie van de Wet betaalbare huur en de tijdelijke contracten voor alle studenten, zoals bedoeld in het coalitieakkoord. In 2027 volgt de evaluatie van de Wet betaalbare huur, waarnaar het kabinet zal handelen. De optimalisatiemaatregelen die we nu in gang zetten sluiten aan bij het ontwerpbesluit dat reeds door mijn voorganger bij uw 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 zal ik: 5) de tijdelijke nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen met vier jaar verlengen, waardoor

¹ Memorie van toelichting – Wet betaalbare huur (Kamerstuk 36 496, nr. 3)

investeerdere voor een langere periode duidelijkheid, voorspelbaarheid en stabiliteit krijgen met het oog op de bouw van nieuwe middenhuurwoningen voor woningzoekende.

Toelichting maatregelen optimalisatie

De vijf hierboven genoemde maatregelen houden het volgende in:

1. Een WOZ-prijsopslag in het woningwaarderingssysteem (WWS);
In het WWS is een zogeheten WOZ-cap opgenomen. Hierdoor wordt er een maximum gesteld aan hoeveel de WOZ-waarde mee mag wegen in de WWS-waardering van de woonruimte (max. 33% van de punten). Woningen kunnen daardoor niet enkel door een hoge WOZ-waarde in het vrije segment terechtkomen. Huurwoningen met een puntenaantal in het vrije segment, waarbij het terugbrengen van het aandeel WWS-punten tot 33% leidt tot een puntenaantal onder de liberalisatiegrens, blijven op 186 punten (en vallen zo onder middenhuur). De kritiek hierop is dat de locatie hierdoor in (binnen)steden met hoge WOZ-waarden, zoals Amsterdam en Utrecht, onvoldoende zou worden meegenomen in de waardering. Met de voorgestelde aanpassing mag voor een huurwoning waarbij de WOZ-waarde wordt gemaximeerd een maximale huurprijsopslag worden gehanteerd. Het aantal WWS-punten blijft hetzelfde (186), maar door de huurprijsopslag correspondeert de huurprijs met het aantal punten dat de woning zou krijgen als de WOZ-waarde volledig wordt meegerekend. Omdat het puntenaantal bepaalt of een woning in het middensegment valt, blijven de woningen gereguleerd. *Bijvoorbeeld: een huurwoning van 200 WWS-punten valt dankzij de WOZ-cap terug naar 186 WWS-punten. Met de WOZ-prijsopslag mag er een prijsopslag boven op de huurprijs in rekening worden gebracht die gelijk staat aan het verschil tussen 186 en 200 punten (circa € 96 per maand). De woning blijft gereguleerd, omdat de regulering geldt voor woningen tot en met 186 punten.*
2. Geen minpunten meer voor het ontbreken van buitenruimte;
Op dit moment krijgt een huurwoning vijf minpunten als deze geen enkele vorm van buitenruimte heeft (privé of gedeeld). Deze minpunten worden geschrapt. Het realiseren van een buitenruimte is namelijk niet altijd mogelijk in grote steden. Ook draagt het schrappen van minpunten bij aan de haalbaarheid van het beter benutten van de bestaande voorraad, waar ook niet altijd mogelijkheden zijn voor buitenruimte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij gesplitste woonruimten (woningvorming).
3. Een zwaardere weging van de WOZ-waarde voor kleine rijksmonumenten;
Kleine rijksmonumenten (tot 40m²) worden op dit moment vanwege hun oppervlakte beperkt gewaardeerd in de rubriek WOZ-waarde, ondanks de gunstige ligging op vaak gewilde locaties. De extra waardering zorgt ervoor dat deze woningen meer punten uit WOZ-waarde ontvangen.
4. Mogelijkheid tot tijdelijk huurcontract voor alle studenten
Volgens de vigerende regelgeving is het nu alleen mogelijk een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan met studenten van buiten de gemeente. Omdat particuliere verhuurders, die in 50 procent van de studentenhuusvesting voorzien, de voorkeur geven aan een tijdelijke huurovereenkomst worden studenten die reeds in de gemeente ingeschreven staan benadeeld in het vinden van woonruimte. Deze maatregel maakt het mogelijk dat alle studenten in aanmerking komen voor een tijdelijk huurcontract.
5. Verlenging van de nieuwbouwopslag met vier jaar;
De bovenstaande maatregelen bieden voornamelijk verlichting voor private verhuurders in de bestaande bouw. Tegelijkertijd laat het

SEO-onderzoek zien dat het ook knelt bij de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Als onderdeel van de Wet betaalbare huur is er een tijdelijke nieuwbouwopslag ingevoerd voor na invoering van de wet opgeleverde middenhuurwoningen waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2028. Deze woningen mogen voor een periode van 20 jaar een prijsopslag toepassen van 10%, waardoor de maximale huurprijs 10% hoger komt te liggen. Op basis van de uitkomsten van het SEO rapport en het tekort aan middenhuurwoningen zie ik de noodzaak en wenselijkheid om de nieuwbouwopslag te verlengen met vier jaar, waardoor investeerders voor een langere periode extra ruimte krijgen voor de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Hiermee kom ik tegemoet aan het amendement Flach² dat mij vraagt verslag uit te brengen aan de Tweede Kamer over de noodzaak van een eventuele voortzetting van de nieuwbouwopslag, en de toezegging van mijn ambtsvoorganger aan het Eerste Kamerlid Rietkerk³ dit tijdig te doen.

Proces

De eerste vier maatregelen wil ik 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. Het ontwerpbesluit is door mijn ambtsvoorganger op 1 oktober 2025 in voorhang gebracht. Daarna is op 3 oktober de motie Klaver/Kouwenhoven⁴ aangenomen, die oproept het ontwerpbesluit in te trekken. Mijn ambtsvoorganger heeft bij brief van 20 november 2025⁵ het belang van het voortzetten van deze maatregelen nogmaals onder de aandacht gebracht. In het coalitieakkoord is vervolgens afgesproken de Wet betaalbare huur te optimaliseren voorafgaand aan de evaluatie in de eerste helft van 2027. De voorgestelde maatregelen vloeien hier uit voort. Daarom wil ik hiermee verder. Daartoe wil ik het ontwerpbesluit spoedig voordragen aan Z.M. de Koning ten behoeve van de adviesaanvraag aan de Raad van State.

Graag ga ik op korte termijn hierover met uw Kamer in gesprek. Ook bespreek ik dan graag de brief waarin meer dan 30 leden van uw Kamer hebben verzocht om de maatregel om een tijdelijk huurovereenkomst voor alle studenten mogelijk te maken bij wet te regelen.⁶ Als uw Kamer de ruimte ziet om dit toch bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) te regelen, kan ik deze maatregel namelijk meenemen in het voorstel ter advisering door de Raad van State. Indien nodig ga ik na of deze maatregel afzonderlijk of in een ander wetsvoorstel kan worden opgenomen.

De verlenging van de nieuwbouwopslag was geen onderdeel van het ontwerpbesluit. Deze verlenging wil ik daarom separaat in internetconsultatie en voorhang brengen. De opslag moet verlengd zijn voor 1 januari 2028. Dat proces zet ik in werking.

De optimalisatie van de Wet betaalbare huur biedt onder meer gericht verlichting voor met name particuliere investeerders in grote steden. Voor de particuliere investeerder zal naast de optimalisatie van de Wet betaalbare huur de in 2028 geplande aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement ervoor zorgen dat het aantrekkelijker wordt om te investeren.

² Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 48, nrs. 26 en 38

³ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, nr. T03919

⁴ Kamerstukken II, 2025/26, 36 800 IX, nr. 14

⁵ Kamerstukken II, 2025/26, 27 926, nr. 406

⁶ Kamerstukken II 2025/2026, 27 926, nr. 403

Ook ga ik op basis van de uitkomsten van de op dit moment lopende evaluatie kijken naar het aanpassen van de opkoopbescherming. Ik zal uw Kamer hier na de zomer over informeren. Verder wordt de overdrachtsbelasting voor investeerders verlaagd.

Tegelijkertijd is het essentieel dat er voor grote investeerders, zoals institutionele en buitenlandse investeerders, maatregelen komen om ervoor te zorgen dat het investeringsklimaat voor middenhuur in brede zin weer aantrekkelijk wordt. Voor deze verhuurders die investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen kies ik ervoor om de nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen te verlengen met vier jaar. Daarnaast zoek ik in de Taskforce Versnelling Woningbouw naar aanvullende oplossingen om het investeringsklimaat voor de bouw van middenhuurwoningen te verbeteren. In het Actieplan van deze Taskforce zal het kabinet met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen.

Voor woningcorporaties zijn er door de wijziging van het Europese DAEB Vrijstellingsbesluit meer mogelijkheden ontstaan om steun te verlenen voor (de bouw van) middenhuurwoningen. De gevolgen van een implementatie van de nieuwe mogelijkheden zijn significant en kunnen, afhankelijk van keuzes, tot een stelselwijziging in de Woningwet leiden. Momenteel werk ik de contouren hiervan uit en zoals uw Kamer eerder toegezegd zal ik uw Kamer hierover voor de zomer informeren. Hierbij hebben we ook oog voor een gezond investeringsklimaat voor betaalbare huurwoning door private investeerders.

Onderzoek Investeringsklimaat middenhuur

Om te zorgen voor voldoende middenhuurwoningen is de bijdrage van institutionele en buitenlandse investeerders essentieel. De mogelijkheden van deze investeerders zijn afhankelijk van het investeringsklimaat: de omstandigheden en factoren waarmee investeerders geconfronteerd worden bij het bouwen en verhuren van middenhuurwoningen. Daarom is in opvolging van Woontopafpraak 7 van de Woontop 2024 voor bedrijfsmatige investeerders het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen onderzocht door SEO Economisch Onderzoek, waarbij ook de beleidsopties om dat investeringsklimaat te verbeteren zijn verkend.⁷ Met deze brief bied ik uw Kamer, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, de kabinetsreactie op dit onderzoek aan.

SEO stelt dat Nederland een goed ontwikkelde beleggingsmarkt heeft, waardoor er voldoende interesse is om te beleggen in middenhuurwoningen zolang het verwachte rendement ten minste gelijk is aan het vereiste rendement. SEO constateert dat het investeringsklimaat vanaf 2022 voornamelijk is verslechterd door een stijging van de rente, de regulering van de middenhuur en minder voorspelbaar overheidsbeleid door de hoge frequentie van beleidswijzigingen. De analyse van SEO laat zien dat het huidige investeringsklimaat naar verwachting bijdraagt aan een afname van het middenhuuraanbod in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast blijkt uit de berekeningen van SEO dat kleinere meergezinswoningen met een hogere huur binnen het middenhuursegment rendabel gebouwd kunnen worden, maar strengere (bovenwettelijke) eisen aan de betaalbaarheid, het oppervlak en de instandhoudingstermijn van middenhuurwoningen het lastiger maken om woningen rendabel te bouwen. Het is daarmee onzeker of er genoeg woningen worden gebouwd om zowel de afname van het middenhuuraanbod in de

⁷ Kamerstukken II 2025/26, 27 926, nr. 405

bestaande voorraad te compenseren als te voorzien in de verwachte behoefte aan middenhuurwoningen. SEO concludeert onder meer dat een betere aansluiting van gereguleerde huren op de waardering van woningen op de huurmarkt het investeringsklimaat en daarmee de beschikbaarheid van huurwoningen verbetert, maar de betaalbaarheid voor huurders in een gereguleerde huurwoning verslechtert. In de bijlage heb ik voor uw Kamer de conclusies van SEO uitvoerig uiteengezet en de wegging door SEO van de beleidsopties. In het rapport heeft SEO drie aanbevelingen tot nader onderzoek gedaan.

Ten eerste beveelt SEO aan om de toepassing van de pensioenfondsvrijstelling in de vennootschapsbelasting (die doorwerkt naar de dividendbelasting) bij buitenlandse pensioenfondsen nader te onderzoeken naar aanleiding van signalen hierover uit de praktijk. De Belastingdienst gaat kijken in hoeverre de huidige voorwaarden in het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb⁸ nog actueel zijn en modernisering behoeven. Een eventuele modernisering van de voorwaarden vergt een nadere uitwerking en moet zorgvuldig gebeuren. Conform het wettelijke kader is het voor de pensioenfondsvrijstelling van belang dat sprake is van een buitenlandse pensioenregeling die naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling.⁹

Ten tweede bevat het rapport de aanbeveling gegevens van de Belastingdienst te gebruiken om de werkelijke effecten van de generieke renteaftrekbeperking beter in kaart te krijgen. Het kabinet zal verder verkennen of, en zo ja in hoeverre, de effecten van deze maatregel voor vastgoedbedrijven beter in beeld kunnen worden gebracht aan de hand van de bij de Belastingdienst beschikbare gegevens.

Tot slot wordt door SEO aanbevolen meer onderzoek te doen om te bepalen of een achterborgstelling eventueel goed kan aansluiten bij de praktijk van vastgoedbeleggers. Het kabinet zal deze beleidsoptie verder onderzoeken, maar plaatst hierbij de kanttekening dat een dergelijke garantieregeling of achterborgstelling een zeer complex instrument met aanzienlijke financiële risico's voor de overheid is. Huidige borging van het Rijk op de woningmarkt ziet toe op vreemd vermogen. Het kapitaal in een vastgoedfonds wordt echter regelmatig verschafte via eigen vermogen. Dit maakt een uitbreiding van een achterborgstelling naar vastgoedbeleggers niet doeltreffend. Het rapport schetst eveneens de optie tot een garantstelling van het eigen vermogen, dit heeft echter potentieel veel (onbedoelde) gedragseffecten en daarmee risico's voor de overheid. We verwachten op dit moment niet dat een garantie-instrument hiervoor geschikt is. Het Rijk is terughoudend met het opzetten van nieuwe risicoregelingen, en doet dit in de regel alleen met betrekking tot risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt. Of deze vorm van garantstelling daaraan voldoet valt op dit moment sterk te betwijfelen.

Ontwikkelingen op basis van de Kadastercijfers

Uit de transactiedata van het Kadaster blijkt dat private investeerders ook in de tweede helft van 2025 meer woningen verkochten dan aankochten. In totaal verkochten private investeerders in de tweede helft van 2025 ongeveer 36.000 woningen. Dit is zo'n 18% meer dan in de tweede helft van 2024. De krimp van het aandeel huurwoningen in handen van investeerders als gevolg van de verkoop van huurwoningen wordt

⁸ Besluit 25 november 2019, nr. 2019-187751, Stcrt. 2019-66223, gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874, Stcrt. 2022-20397.

⁹ In de antwoorden op de Kamervragen van Van Eijk en Peter de Groot wordt nader ingegaan op de pensioenfondsvrijstelling. Zie aanhangsel Handelingen II 2025/26, nr. 1369 (2026Z01143).

gedempt door het aantal huurwoningen dat door investeerders wordt toegevoegd aan de bestaande voorraad: investeerders kochten in de tweede helft van 2025 ongeveer 14.500 woningen. Dat is zo'n 8% meer dan in de tweede helft van 2024. Investeerders voegden dit half jaar zo'n 11.500 woningen toe aan de bestaande voorraad door onder andere nieuwbouw, transformaties en splitsingen.

Doordat er meer woningen werden verkocht dan aangekocht en bijgebouwd, neemt het aandeel woningen van de totale woningvoorraad dat in het bezit is van private investeerders verder af. In de tweede helft van 2025 is het woningbezit van private investeerders afgenomen met circa 10.000 woningen. Hiermee is het aandeel woningen in bezit van private investeerders als percentage van de totale woningmarkt in de tweede helft van 2025 afgenomen van 9,17% (circa 762.000 woningen) naar 9,01% (752.000 woningen).

De uitpondbeweging houdt ook dit half jaar aan: de woningen die private investeerders verkopen komen vaak in de koopsector terecht. Het aandeel van de woningen werd verkocht aan eigenaar-bewoners is dit half jaar 59%, ten opzichte van 57% in de tweede helft van 2024. Van de woningen die aan eigenaar-bewoners verkocht werden ging 61% naar koopstarters. Het uitponden zorgt daarmee dat er meer kansen ontstaan voor koopstarters. Voornamelijk particuliere investeerders verkochten dit kwartaal een groot aandeel van hun woningen aan eigenaar-bewoners: circa 68% van de woningen die zij verkochten ging naar eigenaar-bewoners.

Met name in de grote steden worden er veel woningen aangekocht en verkocht. Het uitponden vindt daardoor ook met name plaats in de grote steden. Van alle woningen die zijn verkocht aan eigenaar-bewoners in de tweede helft van 2025 betreft circa 26% een woning in de G4. Dat er meer wordt verkocht in steden is niet onlogisch: het aandeel private huurwoningen in de grote steden is eind 2025 ook twee keer hoger dan gemiddeld in heel Nederland.

Kenmerken van huurwoningen die worden verkocht aan eigenaar-bewoners

- De woningen die eigenaar-bewoners van investeerders kochten waren gemiddeld goedkoper dan de woningen die zij op de gehele markt kochten. Doorstromers betalen gemiddeld € 450.000 voor een investeerders-woning, koopstarters gemiddeld € 350.000. Op de gehele woningmarkt betaalt een doorstromer gemiddeld € 560.000 voor een woning en een koopstarter gemiddeld € 400.000. Dit weerspiegelt het verschil in kenmerken van de woningen die investeerders verkopen tegenover die op de gehele woningmarkt.
- Zo'n 50% van de woningen die investeerders eind 2025 verkochten aan eigenaar-bewoners waren appartementen, waarvan het grootste aandeel tussen de 50m² en 100m². Grondgebonden woningen maken relatief een steeds kleiner deel uit van de verkopen van investeerders.
- Bedrijfsmatige investeerders verkochten met name woningen aan eigenaar-bewoners met energielabel A of hoger. Particuliere investeerders verkochten met name woningen met energielabel C of D aan eigenaar-bewoners.

De groep private investeerders omvat zowel particuliere investeerders als bedrijfsmatige investeerders. Met name het woningbezit van particuliere investeerders neemt verder af. Op dit moment is 3,34% van de totale

woningvoorraad in hun bezit, ten opzichte van 3,52% een half jaar eerder. Het aandeel woningen in handen van bedrijfsmatige investeerders nam in de tweede helft van 2025 toe van 5,65% naar 5,67% van de totale woningvoorraad. Dit is voornamelijk het resultaat van grote bedrijfsmatige investeerders die enerzijds nog steeds woningen kochten en anderzijds zelf woningen bouwden of lieten bouwen. Onderstaande tabel laat de veranderingen in het aantal woningen in bezit van private investeerders in de afgelopen jaren zien.

	jan-22	jan-23	jan-24	jan-25	jan-26
Totale huursector	2.903.000	2.961.000	3.002.000	3.000.000	3.001.000
Corporaties	2.206.000	2.227.000	2.237.000	2.235.000	2.249.000
Private investeerders (particulier + bedrijfsmatig) ¹	697.000	733.000	765.000	765.000	752.000
Particuliere investeerder	304.000	317.000	319.000	301.000	279.000
Bedrijfsmatige investeerder	393.000	416.000	447.000	464.000	474.000

¹ Voor een aantal van circa 360.000 huurwoningen is bij het Kadaster niet bekend wie de eigenaar is. Dit zou om huurwoningen kunnen gaan, maar dat is niet zeker. Deze woningen zijn daarom weggelaten uit bovenstaande tabel.

Er is wel een belangrijk verschil zichtbaar tussen het type woningen dat door investeerders wordt verkocht en het type woningen dat door hen wordt aangekocht. Private verhuurders verkochten dit half jaar voornamelijk middelgrote woningen onder de NHG-betalbaarheidsgrens van € 470.000. Ze kochten in dit half jaar voornamelijk grotere woningen in het hoogste prijssegment. Een nadere analyse van het Kadaster¹⁰ toont aan dat vanaf 2019 zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders steeds vaker woningen verkopen die nu naar schatting bij een nieuwe verhuring onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen. Het is aannemelijk dat deze woningen voorheen voor een hogere huur werden verhuurd dan de maximale huurprijsgrens op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Sinds de inwerkingtreding van de aanvullende huurregulering betreffen de woningen die worden aangekocht door investeerders in de bestaande voorraad voornamelijk woningen die op basis van de geschatte WWS-punten in het duurdere huursegment vallen. Met name in de aankopen van de particuliere investeerders is hierin een sterke stijging te zien. Er is dus een verschuiving merkbaar in het bestaande woningbezit van met name particulieren naar duurdere huur.

Categorie «tweede woningen»

De categorie «tweede woningen» bevat de woningen waar een eigenaar-bewoner niet zelf woont. Doordat tweede woningen op veel verschillende manieren worden gebruikt, is het onduidelijk welk deel van deze woningen wordt verhuurd. Uit gezamenlijk onderzoek van CBS en Kadaster blijkt dat ongeveer 70% van deze woningen wordt gebruikt voor verhuur. In dit geval is het aantal tweede woningen dat wordt verhuurd afgelopen half jaar gedaald van ca. 124.500 naar 123.000 woningen. Hiermee volgen de tweede woningen dezelfde trend als die van andere investeerders: meer verkopen dan aankopen, waardoor de voorraad afneemt.

¹⁰ 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.

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat er op dit moment meer woningen in de private huursector worden verkocht dan dat er worden aangekocht of bijgebouwd. De private huursector wordt daardoor kleiner. Overigens is het niet zo dat alle woningen die verkocht worden woningen zijn die voor een middenhuurprijs werden verhuurd. Zoals uit de bovenstaande analyse blijkt is het aannemelijk dat dit woningen zijn die volgens het WWS in het sociale of middensegment thuishoren, maar in de praktijk in het hogere segment werden aangeboden. Wel heeft deze uitpondontwikkeling directe gevolgen voor de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen en noopt dit tot het nemen van maatregelen om het aanbod aan huurwoningen op peil te houden.

Tot slot

Een volwassen middenhuursegment is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Het biedt mensen met middeninkomens – of ze nu starter, gezin of senior zijn – de mogelijkheid om een passende woning te vinden. Deze woningen worden met name aangeboden door private verhuurders. Voor voldoende aanbod moet het wel aantrekkelijk genoeg zijn om te investeren. Maar op dit moment is dat vaak niet het geval: private investeerders kiezen in de bestaande voorraad steeds vaker voor verkoop boven verhuur, en nieuwe middenhuurprojecten stranden geregeld op de rekestafel. Daarom is verbetering van het investeringsklimaat noodzakelijk. Dit vraagt om beleidsmaatregelen die het investeringsklimaat verbeteren, zonder de betaalbaarheid van deze sector voor de middeninkomens uit het oog te verliezen. Voor hen doen we het nu eenmaal. We moeten dus snel meer woningen toevoegen, maar ook deze mensen blijven beschermen tegen de excessen die voortkomen uit de schaarste.

Via verschillende wegen wil ik het investeringsklimaat voor middenhuur verbeteren. Met de optimalisatie van de Wet betaalbare huur wil ik gericht verlichting bieden voor met name particuliere investeerders in grote steden. Met de verlenging van de nieuwbouwopslag beoog ik dat investeerders voor een langere periode extra ruimte krijgen voor de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Dit moet eraan bijdragen dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden. Gegeven de urgentie om te zorgen voor voldoende middenhuurwoningen is mijn voornemen dat de optimaliseringsmaatregelen zo snel mogelijk ter advisering aan de Raad van State worden voorgelegd. Zoals ik aan het begin van deze brief heb toegelicht zit er voor de verschillende typen investeerders meer in de pijn. Particuliere investeerders geven aan goed uit de voeten te kunnen met de in 2028 geplande aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement en ik ga op basis van de uitkomsten van de op dit moment lopende evaluatie kijken naar het aanpassen van de opkoopbescherming. Ik zal uw Kamer hier na de zomer over informeren. Verder wordt de overdrachtsbelasting voor investeerders verlaagd. Voor private verhuurders die investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen zoek ik in de Taskforce Versnelling Woningbouw naar aanvullende oplossingen om het investeringsklimaat te verbeteren. Hierbij betrek ik de uitkomsten van het SEO onderzoek. In het Actieplan van deze Taskforce zal het kabinet in september met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Met deze aanpak moet middenhuur een volwaardig en aantrekkelijk segment worden – voor zowel huurders als investeerders.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan