

Formatievraag 10-1-2026

Kan worden aangegeven wat het effect van onderstaande tekst is op de huurmarkt in brede zin? Te denken valt daarbij aan effect op uitponden en de woningvoorraad in de huurmarkt, alsmede de mogelijke consequenties voor woningcorporaties, private verhuurders, investeerders en huurders. Wat betekent dit voor het stoppen van het uitponden?

De Wet betaalbare huur wordt fors versoepeld. We verhogen de waardering van WOZ-waarde binnen het WWS, waarbij woningen buiten de middenhuurregulering mogen vallen. We brengen de liberalisatiegrens terug naar 160 WWS-punten waarmee we de huurprijzen in het lage middenhuursegment beschermen. Ook zonderen we particuliere verhuurders tot en met 3 woningen in de portefeuille uit voor de regulering, zodat zij voor huurwoningen en een goed pensioen kunnen zorgen. Het verbod op tijdelijke huurcontracten wordt [teruggedraaid/ opnieuw gezien] en de mogelijkheid voor gemeenten om zelfbewoningsplicht in te stellen wordt [verboden / aan banden gelegd].

Algemeen:

De verzwaring van de WOZ-waarde in het WWS en de verlaging van de liberalisatiegrens naar 160 punten zorgen er de facto voor dat de (midden)huurregulering voor een belangrijk deel wordt teruggedraaid en dat er de komende jaren sprake zal zijn van de nodige onzekerheid en instabiliteit. De belangrijkste effecten van de maatregelen zijn:

- **Lange termijn verbetering investeringsklimaat vrije segment:** het wordt aantrekkelijker om te verhuren in het vrije segment, wat leidt tot een groter aanbod van huurwoningen in de vrije sector. Een kwantificering van het effect is lastig omdat uitpoding en investeringen van meer factoren afhankelijk zijn (macro-economische omstandigheden, fiscaliteit, lokale wet- en regelgeving). Volgens onderzoek van SEO is de huidige middenhuurregulering de beleidsmaatregel met de meest negatieve impact op het investeringsklimaat. Omdat de voorgestelde versoepeling van de huurregulering leidt tot een betere aansluiting van de huren op de marktwaardering van huurwoningen verbetert dit het investeringsklimaat voor vrije sectorwoningen. Daarentegen zijn meer middenhuurwoningen beperkt maakbaar voor de overheid. Zoals gesteld zijn meerdere factoren van belang voor de investeringsbeslissing. De sterke toename van huurwoningen vanaf 2015 kwam met name door een lage rente – waardoor veel kapitaal beschikbaar was – en lage rendementen op andere investeringscategorieën. Deze omstandigheden zijn in de huidige markt juist omgedraaid, en de gestegen rente is een belangrijke remmende factor op de huurmarkt. Dit zijn factoren waar rijksbeleid beperkt invloed op heeft. Aanvullend leidt de invoering van het nieuwe box 3-stelsel in 2028 naar verwachting tot een toename in de investeringsbereidheid van particuliere verhuurders. Op basis van onderzoek van SEO wordt verwacht dat 30% van de bestaande voorraad (zonder rekening te houden met nieuwbouw) in de komende 10 jaar op basis van een kasstromenmodel zou kunnen worden uitgepand bij het huidige beleid. Ten aanzien van uitpoding geldt dat de verwachting is dat deze beweging zal afzakken vanaf juli 2026 als de laatste tijdelijke contracten aflopen (twee jaar na invoering van de Wet vaste huurcontracten). Met name kleine woningen van private verhuurders in grote steden met vaak een slecht energielabel werden uitgepand. Circa 40% hiervan is sociale huur, dat al gereguleerd was vooraf aan de invoering van de Wet betaalbare huur. Deze woningen worden vaak door koopstarters opgekocht. Juist deze woningen zullen door een verhoging van de WOZ-waarde eerder een hogere (en bij liberalisatie fors hogere) huur kunnen vragen, wat naar verwachting leidt tot minder uitponden.
- **Middenhuurwoningen verschuiven naar de vrije sector:** de maatregelen gaan ten koste van de voorraad geregleerde middenhuurwoningen (48% (170.000) verschuift in het geval van een liberalisatiegrens op 160 punten naar de vrije huursector), vooral in de grote steden, en daarmee de betaalbaarheid. Deze woningen kunnen dan voor markthuren verhuurd worden, wat zeker in de grote steden een verschil van honderden euro's kan betekenen. Juist het lage segment van de middenhuur is een categorie die, zeker in de grote steden, financieel zeer moeilijk is rond te rekenen. De maatregelen raken niet direct aan corporaties maar zorgen wel voor vertragingen in de realisatie van (gemengde) bouwprojecten en voor meer druk op wachtlijsten voor corporatiewoningen. Woningzoekenden zijn door de hoge prijzen in het vergrootte vrije segment dan namelijk vaker aangewezen op de voorraad geregleerde huurwoningen van woningcorporaties. Door de maatregelen wordt het moeilijker om betaalbare middenhuurwoningen te realiseren, terwijl de huidige voorraad (ca. 360.000 middenhuurwoningen) al niet in lijn is met de behoefte (ca. 400.000-500.000). Uiteindelijk zorgt deze maatregel daarmee tot een verschuiving van het huidige woningaanbod: meer huurwoningen in de vrije huursector (hogere segment) ten koste van middenhuurwoningen, waarvan vooral huishoudens met hogere inkomens profiteren. Aanpassing van beleid rond middenhuurregulering dient dus ook in samenhang te worden gezien met de bredere doelen en wetgeving rond betaalbaarheidseisen nieuwbouw.
- **Haalbaarheid nieuwbouwprojecten:** gemeenten mogen lokaal afwijken van de betaalbaarheidseisen. Indien gemeenten 40 procent betaalbaar eisen, waarvan een deel middenhuur (tot 160 punten), dan heeft dit een negatief effect op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. De verwachting is dat nieuwbouwprojecten op korte en lange termijn vastlopen. SEO Economisch Onderzoek stelt dat op dit moment enkel kleinere middenhuurwoningen gebouwd kunnen worden door institutionele beleggers aan de bovenkant van het middenhuursegment. Het verlagen van de liberalisatiegrens zorgt ervoor dat institutionele beleggers wellicht geen middenhuur meer kunnen toevoegen. Ook verkleint het verlagen van de liberalisatiegrens de ruimte van woningcorporaties in de middenhuur, hetgeen tot een lagere bouwcapaciteit kan leiden in het middensegment.
- **Beleidsonzekerheid:** de beleidsmaatregelen leiden tot een ommezwaai in het huurbeleid met een periode van onzekerheid en instabiliteit tot gevolg. Deze beleidsonzekerheid op zich draagt juist weer negatief bij aan het

investeringsklimaat. Sommige maatregelen vereisen een wetswijziging inclusief een nieuw overgangsregime, dat zorgt ook voor onzekerheid bij huurders en ontwikkelaars. Op de korte termijn kunnen vertragingen op de nieuwbouw plaatsvinden als gevolg van de onzekerheid die de wijzigingen met zich meebrengen. Bovendien roepen de maatregelen de vraag op wat deze gaan betekenen voor de nieuwbouwafspraken (2/3^e betaalbaar o.b.v. de Wet regie).

- **Huurtoeslag:** het toestaan van hogere huurprijzen binnen het sociale segment leidt op termijn (bij nieuwe verhuringen of bij overgangsrecht) tot extra uitgaven aan huurtoeslag. De exacte omvang hangt af van maatvoering van de maatregel. Indien de maatregelen een groot aantal woningen raken is de inschatting dat dit significante budgettaire gevolgen kan hebben voor de rijksbegroting. Precieze huurtoeslageffecten kunnen pas berekend worden als de vormgeving van het pakket duidelijk is.
- **Tijdelijke huurcontracten:** voor veel partijen is het ontbreken van een tijdelijk contract een barrière om te verhuren. Gemeenten, woningcorporaties, particuliere verhuurders en maatschappelijke instellingen worstelen met de Wet vaste huurcontracten. In het bijzonder op locaties die gericht zijn op een tijdelijk verblijf en/of locaties die een tijdelijke woonbestemming hebben, ontbreken tijdelijke contractvormen die als passend worden ervaren. Daarom is het wenselijk om de Wet vaste huurcontracten op punten opnieuw te bezien.
- **Het uitzonderen van kleine particuliere verhuurders** is juridisch zeer kwetsbaar, kostbaar en niet uitvoerbaar.
- Op eerdere momenten zijn op verzoek van de formatietafel vragen beantwoord die ingaan op alternatieven t.a.v. de Wet betaalbare huur, de Wet vaste huurcontracten, corporaties, fiscale maatregelen en de zelfbewoningsplicht.

Liberalisatiegrens naar 160 WWS-punten

- Deze maatregel maakt het makkelijker om huurwoningen in de vrije sector te realiseren ten koste van de voorraad middenhuur. Het verschuiven van de liberalisatiegrens is een ingrijpende maatregel die voor verschuivingen in de huurvoorraad en grote onzekerheid zorgt bij huurders, verhuurders en ontwikkelaars. Het verlagen van de liberalisatiegrens naar 160 WWS-punten betekent de facto het terugdraaien van een belangrijk deel van de regulering van de middenhuur. Het middensegment bestaat dan nog uit 144 t/m 160 WWS-punten (ca. € 940 - € 1.050).
- Het private segment bestaat uit circa 1,1 miljoen huurwoningen. Bij een liberalisatie grens van 160 verschuiven 170.000 middenhuurwoningen naar het vrije segment. Dit is circa 48% van het huidige geschatte middensegment. Bij een verlaging tot 180 punten verschuiven 45.000 en bij 170 punten 100.000 middenhuurwoningen naar het vrije segment. Met een dergelijke verschuiving aan middenhuurwoningen raakt het voldoen aan de behoefte aan middenhuurwoningen (400.000 – 500.000) verder uit beeld. De effecten die in het algemene deel van deze notitie zijn geschetst ten aanzien van vertraging op nieuwbouw, afspraken tussen gemeenten en ontwikkelaars, een moeilijkere nieuwbouwprogrammering en de hogere druk op het overblijvende middensegment zijn dan van toepassing.
- Het realiseren van aantrekkelijke middenhuurwoningen zal hoofdzakelijk rendabel zijn voor corporaties en gemeenten zullen geneigd zijn om voor de resterende doelgroep middeninkomens aanvullende en uiteenlopende betaalbaarheidseisen te formuleren. Voor nieuwbouw leidt een lagere liberalisatiegrens enkel tot verbetering van het investeringsklimaat als ook sprake is van een versoepeling van die betaalbaarheidseisen. Dit vraagt een consistente beleidsvisie op de betaalbaarheidseisen voor nieuwbouw door de overheid. Het onderzoek van SEO Economisch Onderzoek naar het investeringsklimaat in middenhuurwoningen geeft aan dat een hoge frequentie van (grote) beleidswijzigingen voor onzekerheid zorgt en een negatief effect kan hebben op het investeringsklimaat. Het is de verwachting dat hiermee de bouwproductie van middenhuurwoningen en gemengde bouwprojecten op korte en middellange termijn afneemt. Op lange termijn kan deregulering het rendement van verhuurders verbeteren en positief zijn voor de voorraad vrije segmenthuurwoningen.
- Deze maatregel vereist, na het in kaart brengen van de gevolgen voor de huurmarkt, een wijziging op AMvB-niveau, met voorhang bij beide Kamers.
- **Alternatief:** maatregelen die een minder verstorend effect hebben op de nieuwbouwplannen, de beschikbaarheid van middenhuurwoningen en de betaalbaarheid waarborgen zijn genoemd in een eerder antwoord op formatievragen m.b.t. Wet betaalbare huur.

WOZ-waarde

- Met het verzwaren van de WOZ-waarde in het WWS gaat de marktwaarde van een woning zwaarder meewegen in de huurprijs. Dit heeft voornamelijk een huurprijs effect tot gevolg in gebieden met een hoge WOZ-waarde, zoals de grote steden. In deze gebieden zullen woningen vaker geliberaliseerd raken met een naar verwachting fors hogere huurprijs dan binnen het middensegment en een lagere kans om uitgepand te worden. In brede zin verzwakt dit de huurprijsbescherming in grote steden, omdat deze woningen in vrije huursector terechtkomen. De effecten die in het algemene deel van deze notitie zijn geschetst ten aanzien van o.a. nieuwbouw zijn dan van toepassing. Deze maatregel vereist een wijziging op AMvB-niveau, met voorhang bij beide Kamers.
- **Alternatief:** omdat het zwaarder meewegen van de WOZ-waardering een verlies aan middenhuur kan opleveren, kan ook gedacht worden aan een zwaardere waardering van de WOZ-waarde toe te staan, en daarmee een hogere huur, zonder dat dit tot liberalisering leidt, bijvoorbeeld met een WOZ-prijsopslag. Dit is in lijn met het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur dat eerder aan de Tweede Kamer is gestuurd. Hiermee wordt het rendement van middenhuur hoger, maar behoudt de huurder bescherming tegen vrije sectorhuurprijzen.
- Het verhogen van de WOZ-cap van 33% naar 40% zorgt ervoor dat circa 35.000 middenhuurwoningen liberaliseren (waarvan circa 20.000 private verhuur, 30.000 in de G4). Verhogen tot 50% zorgt ervoor dat 60.000 middenhuur-

woningen liberaliseren (waarvan circa 40.000 private verhuur, 55.000 in de G4). Hiermee neemt het tekort aan middenhuur, vooral in de steden, toe. Het algemeen verhogen van de waardering van punten uit WOZ-waarde betekent dat alle huurprijzen in het gereguleerde segment stijgen. Dit zorgt voor een verschuiving van sociaal naar middensegment en van midden- naar het vrije segment. Dit kan het uitponden verminderen, juist omdat de woningen die momenteel worden uitgepand juist de woningen zijn in de G4 met een hoge WOZ-waarde.

- Een verandering van de algemene weging van de WOZ-waarde heeft ook budgettaire effecten via hogere huurtoeslaguitgaven (zie algemene opmerking over huurtoeslageffecten).

Uitzonderingen kleine particuliere verhuurders (1-3 woningen)

- Deze optie is juridisch zeer kwetsbaar, kostbaar en onuitvoerbaar. Huurders van kwalitatief gelijke woningen worden met deze maatregel ongelijk behandeld op basis van een kenmerk van de verhuurder. Daarmee zouden huurders voor hun rechtsbescherming afhankelijk worden van het type verhuurder. Er is vanwege het gelijkheidsbeginsel geen rechtvaardige (juridische) onderbouwing voor dit verschil in bescherming in het stelsel waarin de kenmerken van de woning bepalend zijn voor de huur(prijs)bescherming. De optie is niet uitvoerbaar aangezien huurders, gemeenten of Huurcommissie niet kunnen controleren van welk type verhuurder sprake is en of dus huurprijsbescherming geldt. Het daarom ook te verwachten dat de uitvoeringskosten van gemeenten en Huurcommissie toenemen. Toezicht zal daarnaast duidelijk belegd moeten worden. Een dergelijke regel kan omzeild worden wat zorgt voor een groot risico op misbruik (bijv. door splitsing van de portefeuille of verkoop aan kleine verhuurders). Ook vermindert de optie de uitlegbaarheid van huurregelgeving. Daarnaast stijgen naar verwachting de huurtoeslaguitgaven omdat huurprijzen kunnen stijgen. Voor kleine verhuurders wordt het aantrekkelijker om te (blijven) verhuren.
- Inhoudelijk zijn er naar schatting ca. 340.000 natuurlijke personen (CBS d.d. 1 januari 2024) die één of twee woningen verhuren. Naar schatting zullen tenminste 200.000 (naar verwachting aanzienlijk meer) huurwoningen uitgezonderd worden van huurregulering. Dit is een groot deel van de circa 540.000 huurwoningen (gereguleerd en ongereguleerd) die door particulieren worden verhuurd. Het uitzonderen van deze kleine particulieren zou daarmee een groot effect hebben op de betaalbaarheid van de huurvoorraad: zowel in het sociale segment als het middenhuursegment. Het gevolg van dit voorstel is dat de huurprijsbescherming verder ingeperkt dan vóór inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Daarnaast betekent deze uitzondering vanwege het aantal woningen dat gemoeid is met de maatregel significant hogere uitgaven voor de huurtoeslag, omdat elke huurverhoging in het sociale segment een hogere huurtoeslag tot gevolg heeft. Deze optie vereist een wetswijziging.

Terugbrengen tijdelijke huurcontracten

- In zijn algemeenheid is het advies om de Wet vaste huurcontracten op punten opnieuw te bezien. Vanuit de huurder bezien is het van belang dat niet teruggekeerd wordt naar de situatie zoals in 2017 waarin een huurder vaak én geen dwingende huurprijsbescherming én geen vast huurcontract heeft. De ingevoerde huurprijsbescherming van de afgelopen jaren maakt het mogelijk om versoepelingen van vaste huurcontracten toe te laten. In plaats van met uitzonderingsgroepen voor tijdelijke huurcontracten te werken valt te overwegen om tijdelijke huurcontracten met een langere doorlooptijd in te voeren (bijv. 5 of 7 jaar) – conform het advies van het IBO Huurbeleid. Dit geeft verhuurders meer zekerheid over het einde van een huurperiode, waarmee het makkelijker wordt om te (blijven) verhuren. Tegelijkertijd houden huurders dan zekerheid over een relatief lange periode. Deze optie vereist een wetswijziging.

Inperking/verbieden zelfbewoningsplicht

- De privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht wordt door gemeenten alleen toegepast bij nieuwbouw om te regelen dat woningen die bedoeld zijn als koopwoning ook voor een bepaalde periode voor eigenaar-bewoners beschikbaar blijven (en dus niet als huurwoning). Het beeld is dat gemeenten dit effect bereiken met dit instrument. Een inperking hiervan die gemeenten beperkingen oplegt ten opzichte van andere particulieren, vergt een wettelijke regeling. Als die niet gepaard gaat met een publieke route voor de gemeente om hetzelfde resultaat te bereiken, is het zeer de vraag of hier een onderbouwing voor kan zijn. Dit zal op grote weerstand bij medeoverheden stuiten.
- De opkoopbescherming (in de volksmond ook de zelfbewoningsplicht genoemd) geeft gemeenten een instrument om te voorkomen dat woningen in aangewezen gebieden opgekocht kunnen worden voor de verhuur, maar dan voor de bestaande voorraad. Het beoogde effect van deze maatregel is om de kansen voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning te vergroten (bijv. starters en lage- en middeninkomens), of om de leefbaarheid te verbeteren daar waar de leefbaarheid onder druk komt te staan door de opkoop voor verhuur. Een inperking of verbod op het gebruik van dit instrument ontnemt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het behoud van koopwoningen voor eigenaar-bewoners, terwijl gemeenten in het kader van het volkshuisvestingsprogramma onder de Wet versterking regie volkshuisvesting meer taken krijgen hierop te sturen.
- De Wet opkoopbescherming wordt nu geëvalueerd. De evaluatie wordt in Q2 2026 afgerond, op basis daarvan kan bezien worden of aanpassing wenselijk is. Dit vereist een wetswijziging.