

'Welke opties zijn er, voor de korte en lange termijn, om maatregelen te nemen en/of aanpassingen door te voeren aan de Wet betaalbare huur. Dit in verband met de ongewenste effecten van of gewenste verbeteringen aan de Wet betaalbare huur. Kunnen jullie hierbij ook ingaan op:

- de al aangekondigde verbeteringen door MVRO, met de vraag in hoeverre die al zijn/worden doorgevoerd en in hoeverre het wenselijk is dat die alsnog worden doorgevoerd,*
- de relatie met de geplande evaluatie in 2027, met daarbij ook de vraag in hoeverre die versneld kan worden.'*
- daarbij ook graag ingaan op wat er – op basis van de al aangekondigde maatregelen- nog meer zou kunnen worden gedaan m.o.o. het verbeteren van het investeringsklimaat.*

Kern

- De aangekondigde maatregelen van MVRO, het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur, liggen in voorhang bij de Kamers. In elk geval drie van de vier maatregelen kunnen op korte termijn doorgang vinden. Hierover wordt op 21 januari in de TK een commissiedebat gevoerd. De maatregelen zijn beperkte en gerichte aanpassingen die tegemoet komen aan de ervaren knelpunten van (particuliere) verhuurders en hebben een positief effect op de investeringsbereidheid;
- Omdat de aangekondigde maatregelen beperkt en gericht zijn, kunnen zij zonder al te veel onrust en instabiliteit voorafgaand aan de geplande wetsevaluatie in Q2 2027 worden doorgevoerd. Het versnellen van de wetsevaluatie wordt afgeraden omdat de wet pas kortgeleden is ingevoerd en nog te weinig ervaring is opgedaan met de Wbh om conclusies te trekken over de werking ervan. Er is tijd nodig om de schokeffecten van de invoering te kunnen scheiden van de structurele effecten. Bovendien wordt de Kamer nu halfjaarlijks geïnformeerd over de ontwikkeling van de voorraad.
- Het is ook mogelijk om maatregelen te nemen om het investeringsklimaat in de middenhuur te versterken, aanvullend op de Wbh. Er kan daarbij gekeken worden naar a) meer ruimte voor tijdelijke contracten; b) de fiscaliteit; en c) investeringsruimte van woningcorporaties. Voor de Wbh adviseren wij de maatregelen in het ontwerpbesluit. Als verdergaande opties worden overwogen is het van belang een goede afweging te maken ten aanzien van de effecten op investeringsbereidheid en betaalbaarheid. Maatregelen die grote stelselwijziging vereisen of het stelsel te sterk overhoop gooien kunnen zorgen voor langdurige onzekerheid.

Het bovenstaande betreft de kern van de beantwoording. Deze beantwoording is verder toegelicht op de volgende pagina's.

Kern en doel Wbh

De Wet betaalbare huur (Wbh) is gestoeld op vier pijlers: beschikbaarheid, betaalbaarheid, investeringsbereidheid en verduurzaming. De Wbh is een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Burgerlijk Wetboek en de Wet goed verhuurderschap en bestaat uit drie onderdelen:

- Regulering van de middenhuur: de creatie van een nieuw in huurprijs gereguleerd middensegment. De liberalisatiegrens (grens waarboven woningen liberaliseren en waarvoor geen huurprijsbescherming geldt) is daarvoor naar boven bijgesteld van 143 naar 186 WWS-punten (€ 1.228 in 2026). Vanaf 187 WWS-punten gaat het om een huurwoning in het vrije segment. Dit is een vergroting van de reikwijdte van huurprijsbescherming.
- Dwingend maken WWS: het woningwaarderingstelsel (WWS) bepaalt de maximale (aanvangs)huurprijs van een gereguleerde huurwoning. Het dwingend maken van het WWS betekent dat het per wet verboden is te duur te verhuren in het gereguleerde segment. Het WWS is daarmee van een afdwingbaar stelsel (een huurder moet zijn eigen recht halen) naar een stelsel gegaan waarbij, naast de toets van de Huurcommissie op redelijkheid van de huurprijs, gemeenten toezicht moeten houden op te hoge huurprijzen en bestuursrechtelijk kunnen ingrijpen als zij een overtreding constateren. Dit is een versterking van de huurprijsbescherming.
- Herziening van het WWS: het WWS is het puntensysteem dat de kwaliteit van een woonruimte koppelt aan een maximale huurprijs. Punten worden toegekend op basis van kwaliteitskenmerken zoals oppervlakte, WOZ-waarde, energielabel en voorzieningen in bijvoorbeeld de keuken en badkamer. Met de herziening van het WWS is het stelsel geobjectiveerd, vereenvoudigd en gemoderniseerd.

Effect WBH en evaluatie 2027

De WBH heeft, zoals ook werd verwacht, geleid tot verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners ('uitponding'). Die ontwikkeling gaat iets harder dan verwacht, maar het effect kan de komende tijd weer minder worden als de meeste tijdelijke contracten zijn komen te verlopen. Het is echter nog te vroeg om een goed oordeel te kunnen geven over het structurele effect van de Wbh. Volgens SEO¹ krimpt de bestaande voorraad middenhuur met 30% in de komende tien jaar. Dit heeft meerdere oorzaken, waarvan de middenhuurregulering er één is. Die ontwikkeling is wel zorgelijk gelet op het belang van een sterke middenhuursector.

De evaluatie van de Wbh vindt plaats in de eerste helft van 2027. Wij adviseren die niet te vervroegen. De huidige evaluatie komt voor een dergelijke stelselwijziging al zeer vroeg (na 3 in plaats van 5 jaar). Daarnaast wordt doorlopend gemonitord en wordt het parlement halfjaarlijks geïnformeerd over ontwikkelingen in de huurvoorraad. Een vervroegde evaluatie zou hier weinig aan toevoegen. Verder vervroegen betekent dat de uitvoering van de wet in de praktijk nog niet in beeld is én dat niet duidelijk is wat het structurele effect van de Wbh op de huurvoorraad is: er wordt verwacht dat het uitpondeffect zal afnemen nadat de laatste tijdelijke contracten van twee jaar zijn afgelopen per 1 juli 2026. Daarom is het van belang de evaluatie pas per 2027 te starten zodat de meest recente data kan worden meegewogen en de effecten zijn uitgekristalliseerd.

De uitpondcijfers hebben er toe geleid dat in het voorjaar maatregelen zijn aangekondigd om de grootste effecten van de WBH af te vlakken. Deze liggen momenteel in voorhang bij de Kamers. Hierover wordt in de TK een commissiedebat gevoerd op 21 januari a.s.. Het is te adviseren om deze wijzigingen door te zetten omdat ze 1) tegemoet komen aan concrete ervaren knelpunten in de (particuliere) verhuursector, 2) niet of zeer beperkt zorgen voor liberalisering van gereguleerde huurwoningen en 3) geen grote stelselwijzigingen inhouden.

Voorgestelde aanpassingen ontwerpbesluit MVRO

Het ontwerpbesluit betreft de volgende maatregelen:

- Het invoeren van een WOZ-opslag. De Wbh kent een zogenoemde WOZ-cap. De WOZ-cap is ingevoerd om te voorkomen dat huurwoningen in gebieden met zeer hoge WOZ-waarden liberaliseren door de hoge WOZ-waarde. Woningen die onder de WOZ-cap vallen blijven middenhuur, waarbij het percentage punten uit WOZ-waarde gelimiteerd wordt op 33% van het totale aantal WWS-punten. In het ontwerpbesluit wordt geregeld dat bij huurwoningen die dankzij de WOZ-cap een middenhuurwoning zijn een opslag wordt gerekend die het mogelijk maakt een hogere huurprijs te vragen. De huur wordt dan niet, zoals nu, afgekapt op de huur bij 186 punten, en wordt ook niet geliberaliseerd, maar krijgt de huur

¹ SEO Economisch Onderzoek, Investeringsklimaat Middenhuur, september 2025

corresponderend met het aantal punten dat de woning zou krijgen zonder de WOZ-cap (bijvoorbeeld 200 punten, waarmee de opslag gelijk staat aan het verschil in huurprijs tussen 186 en 200 punten). Met deze WOZ-opslag blijft een huurwoning een middenhuurwoning.

- Afschaffing minpunten geheel ontbreken buitenruimte: hiermee worden de minpunten geschrapt als een huurwoning over geen enkele vorm van buitenruimte beschikt (privé of gedeeld). Dit is wenselijk omdat de realisatie van buitenruimte niet altijd mogelijk is in de grote steden en dit verhuurders stimuleert de bestaande voorraad beter te benutten.
- Betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten: kleine rijksmonumenten worden vanwege hun beperkte oppervlakte lager gewaardeerd in de rubriek WOZ-waarde, ondanks hun gunstige ligging en gewildheid als rijksmonument. Deze maatregel stelt voor de waardering voor kleine rijksmonumenten zo aan te passen, dat zij meer punten uit WOZ-waarde ontvangen.
- Aanvullend moet op 21 januari blijken of in de nieuwe Kamer voldoende steun is voor een vierde maatregel uit het ontwerpbesluit (tijdelijke contracten mogelijk maken voor alle studenten) waarvan de Kamercommissie eerder te kennen heeft gegeven dit niet op besluitniveau te willen regelen maar op wetsniveau. Dat vereist dus naar alle waarschijnlijkheid in ieder geval een andere route en behandeling dan de eerste voorstellen. Daarnaast bevat het ontwerpbesluit verschillende technische wijzigingen die de werking van het WWS-stelsel in de praktijk verbeteren.

Aanvullende beleidsopties huur(prijs)regulering

Mochten er toch aanvullende maatregelen worden genomen, dan achten wij het van belang vooraf aan de wetsevaluatie geen grote stelselwijziging door te voeren die langdurige onzekerheid met zich mee kan brengen en een goede balans bewaakt tussen betaalbaarheid en investeringsbereidheid. Voor deze beleidsopties is het daarom noodzakelijk eerst de effecten op investeringsbereidheid, betaalbaarheid (hogere huren), uitvoerbaarheid en budgettaire gevolgen in beeld te brengen. De volgende opties hebben in elk geval een positief effect op investeringsbereidheid:

- Een algemene zwaardere waardering van de WOZ-waarde binnen het WWS, om voornamelijk het uitponden binnen de grote steden tegen te gaan. Hierbij wordt via de rekensystematiek van de puntenberekening meer punten toegekend op basis van de WOZ-waarde van de huurwoning. Dit geldt voor alle gereguleerde huurwoningen. Deze optie komt vrij direct tegemoet aan de wens om locatiewaardering meer in lijn te brengen met markthuren (rapport IPE/Korevaar²). Deze maatregel zorgt voor liberalisering, waarbij middenhuurwoningen naar het vrije segment verschuiven, juist in de grote steden. Deze aanpassing kan via AMvB worden doorgevoerd na voorhang aan de Kamer. Omdat huurwoningen met een hoge WOZ-waarde met deze maatregel hogere huurprijzen mogen vragen, verbetert dit de investeringsbereidheid in gebieden met hoge WOZ-waarden.
- Een verhoging van de algemene WWS-puntprijs voor zelfstandige huurwoningen, met een hogere maximale huurprijs als gevolg. Het effect hiervan in euro's is voornamelijk te zien in de middenhuur. Er vindt geen liberalisering van middenhuurwoningen plaats. Deze optie raakt de betaalbaarheid over de hele linie, ook voor huurders in de sociale huur. De effecten op de betaalbaarheid hangen af van de hoogte van de nieuwe puntprijs en kunnen voor verschillende scenario's inzichtelijk gemaakt worden. Het betreft hier een wijziging van een uitvoeringsregeling en is daarom na zorgvuldig onderzoek naar de effecten relatief snel te realiseren. Omdat voor alle gereguleerde huurwoningen een hogere huurprijs gevraagd mag worden, verbetert dit de investeringsbereidheid.
- Afzwakken van minpunten voor slechte energielabels (E, F en G) in het WWS. Tijdens de wetsbehandeling van de Wbh is middels het amendement De Hoop³ de negatieve waardering van slechte energielabels aanzienlijk verzwakt. Overwogen kan worden de negatieve waardering van slechte energielabels te verminderen. Dit scheelt, afhankelijk van het energielabel, tussen de € 20 en € 33 per maand op de maximale huurprijs (vermindering tot E -4 naar -1, F -9 naar -5, G -15 naar -10). Deze aanpassing vereist een wetswijziging en is daarom niet op korte termijn door te voeren. Omdat de huurprijzen van huurwoningen met slechte labels minder beperkt worden, verbetert dit de investeringsbereidheid en verlaagt dit de drempel om te verduurzamen naar een beter energielabel.
- Verhogen percentage WOZ-cap. De afgelopen jaren is de werking van de WOZ-cap afgezwakt: naar schatting worden momenteel door de WOZ-cap maximaal 32.000 huurwoningen binnen de G4 behouden in het middensegment. Het verhogen van de 33% (bijvoorbeeld naar 40% of 50%) heeft een dusdanig

² <https://www.instituut-pe.nl/highlights/matthijs-korevaar-jasper-h-van-dijk-wws-policy-paper>

³ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 54. Ingediend door GL-PvdA, CU, CDA, SP en D66.

effect, dat het twijfelachtig is of genoeg huurwoningen onder de WOZ-cap vallen om de maatregel nog als doeltreffend te kunnen beschouwen. Het verhogen van het WOZ-cap-percentage komt daarmee dicht bij een afschaffing van de WOZ-cap.

- Alternatieve WWS-indexatie. De puntprijs in het WWS wordt momenteel geïndexeerd met inflatie (CPI) om tegemoet te komen aan de jaarlijkse toegenomen kosten van de verhuurder. Er zijn opties onderzocht⁴ om dit aan te passen naar CPI +1%, CAO-loonstijging, CAO-loonstijging of prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen. Deze opties zorgen voor een grotere schommeling van de maximale huurprijzen en/of op termijn een verslechtering van de betaalbaarheid ten opzichte van de huidige indexatie. Alleen de CPI +1%-variant zou met zekerheid een positief effect hebben op investeringsbereidheid, waarbij het effect elk jaar progressief groter wordt.
- Verlaging liberalisatiegrens. De huidige grens van 186 WWS-punten is vastgesteld op basis van de behoefte aan middenhuurwoningen. Een verlaging zou naar schatting, afhankelijk van de hoogte van de nieuwe liberalisatiegrens, direct een verschuiving van circa 40.000 (bij 180 punten) tot bijna 200.000 (bij 160 punten) middenhuurwoningen naar het vrije segment inhouden. Dit heeft vanwege de krappe huursector vrijwel zeker hogere huurprijzen als gevolg. Ook verliezen deze huurders grote delen van hun huur(prijs)bescherming. De behoefte aan betaalbare middenhuurwoningen blijft na deze maatregel gelijk terwijl vertraging op nieuwbouw wordt verwacht bij nieuwbouwprojecten omdat deze opnieuw moeten worden doorberekend. Omdat een aantal huurwoningen niet langer beperkt worden in de maximale huurprijs, heeft dit een positief effect op de investeringsbereidheid.
- Invoering van een alternatief stelsel voor middenhuurregulering als een 'Mietspiegel'. Er zijn stelsels te bedenken die minder hard ingrijpen in de huurprijs, zoals de Duitse Mietspiegel. Die werkt met referentiehuren van andere woningen en bandbreedtes waarbinnen een huurprijs moet blijven. Een dergelijk stelsel is in Nederland onuitvoerbaar vanwege het ontbreken van een volledige registratie van huurwoningen en zou in de bestaande overspannen Nederlandse markt leiden tot significant hoger huurprijzen. Bovendien vereist een nieuwe systematiek een langdurig en onzeker wetstraject. De hogere huurprijzen hebben daarentegen een positief effect op investeringsbereidheid.
- Uitzonderen kleine particuliere verhuurders van de Wbh. Dit is een juridisch zeer kwetsbare optie. Een dergelijke uitzondering is juridisch slecht te onderbouwen vanwege de ongelijkheid in bescherming en betaalbaarheid waar huurders vanwege een kenmerk van hun verhuurder mee te maken krijgen. Daarnaast is de optie uitvoeringstechnisch zeer kwetsbaar, gelet op de onmogelijkheid voor huurders en overheidsinstanties om te controleren van welk type verhuurder sprake is en of dus huurprijsbescherming geldt. Dit zorgt tevens voor een groot risico op misbruik van de uitzondering. Omdat kleine particuliere verhuurders niet langer gebonden zijn aan de maximering van huurprijzen, heeft dit een positief effect op investeringsbereidheid.

Tijdelijke huurcontracten, fiscaliteit en realisatie middenhuur door woningcorporaties

Zoals gezegd is het verstandig bij verbetering van het investeringsklimaat ook buiten de WBH te kijken:

- Onderzoek naar uitbreiding van tijdelijk huurovereenkomsten, om meer ruimte te bieden voor tijdelijke woonconcepten voor verschillende doelgroepen en voor verhuur door particuliere verhuurders. Dit is een lange termijnoptie omdat hiervoor integraal onderzoek en een wetswijziging nodig zijn. Daarnaast volgt dit dan kort in de tijd op het afschaffen van de generieke tijdelijke contracten en beperkt toestaan van tijdelijke contracten voor specifieke groepen (2024) op initiatief van de Kamer zelf. Tijdelijke huurovereenkomsten geven verhuurders meer flexibiliteit in het wel of niet aanbieden van een huurwoning en stimuleert op die manier investeringsbereidheid.
- Een verlaging van het algemeen tarief voor woningen in de overdrachtsbelasting naar 6%. Het hoge tarief in de OVB voor beleggers wordt door institutionele investeerders genoemd als een belangrijke belemmering. Een verlaging van het tarief vergroot de investeringsbereidheid enigszins. SEO heeft primair gekeken naar het effect op de bestaande voorraad en oordeelt een verlaging weinig effectief om tot meer middenhuurwoningen in de bestaande voorraad te komen. Het effect van de maatregel is generiek, dus niet alleen middenhuur wordt hiermee gestimuleerd. Omdat het om een parameterwijziging gaat, is dit uitvoerbaar en snel te implementeren. Het budgettair beslag van deze maatregel is ca 200 mln euro.
- De voorwaarden voor de pensioenfondsvrijstelling in de vennootschapsbelasting (vpb) aan te passen zodat het voor buitenlandse pensioenfondsen makkelijker is om aan de voorwaarden te voldoen. Deze pensioenfondsen zijn nodig vanwege hun investeringscapaciteit, kunnen in grote projecten investeren en worden gezien als betrouwbare lange termijnpartners. Deze maatregel vereist nog verdere uitwerking op

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/11/20/kamerbrief-over-weging-ontwikkelingen-huursector-2025-2>

ambtelijk niveau. Omdat ook huidige investeringen voor vrijstelling in aanmerking komen, zou dit een significante derving kunnen opleveren. Het budgettaire beslag van deze maatregel hangt af van de precieze uitwerking en vergt nog nader onderzoek.

- Meer ruimte voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen. Dit kan als het mogelijk wordt de WSW-borging van leningen voor sociale huur uit te breiden naar de middenhuur. Aandachtspunt is dat er ook ruimte blijft voor private investeringen. Aankomende dinsdag 16 december wordt duidelijk of de Europese Commissie de staatssteunregels op dit punt zal aanpassen. Uitbreiding van de borging heeft geen budgettaire gevolgen. Een objectsubsidie voor private partijen om het gelijk speelveld te borgen kost ca 100 mln euro per jaar. Of deze noodzakelijk is hangt af van de voorwaarden voor staatssteun.

Budgettaire gevolgen

- De budgettaire gevolgen van de fiscale maatregelen, het stimuleren van de bouw van middenhuur door woningcorporaties en objectsubsidie voor marktpartijen zijn per maatregel genoemd.
- Voor de maatregelen aangaande versoepeling van de huurprijsregulering geldt dat hogere huren in de regel leiden tot hogere uitgaven voor de huurtoeslag. Dit komt omdat vanaf 2026 tot maximaal het bedrag van de liberalisatiegrens huurtoeslag toegekend wordt. Deze uitgaven nemen naar verwachting vooral toe bij algemene maatregelen die van toepassing zijn op grote groepen huurwoningen. De budgettaire gevolgen zijn nog niet uitgewerkt.