Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

27 926 **Huurbeleid**

36 496 **Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)**

Nr. 427 **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juli 2026

Tijdens het commissiedebat *Voorhang van het Besluit aanpassing regelgeving verhuur* op 3 juni jl. over het aan uw Kamer voorgelegde pakket aan maatregelen ter optimalisatie van de Wet betaalbare huur heeft het lid Clemminck (JA21) gevraagd naar de mogelijkheid om de indexering van maximale huurprijsgrenzen in het woningwaarderingsstelsel (WWS) te verhogen naar CPI + 1%. Vanuit de vastgoedsector wordt vaker geopperd om het WWS te indexeren met CPI + 1%. Daarbij wordt gewezen op het belang van de indexatie voor de rendabiliteit van het middenhuursegment, mede omdat de maximale toegestane jaarlijkse huurverhoging in het middensegment is gekoppeld aan de cao-loonstijging + 1%. Het lid Clemminck stelt de opslag van één procentpunt voor vanuit het oogpunt om te zorgen voor het behoud van voldoende middenhuurwoningen. Ik ben het met het lid Clemminck eens dat er voldoende middenhuurwoningen moeten zijn. Ik zie ook dat het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen moet worden verbeterd. Het aanpassen van de WWS-indexatie zie ik alleen niet als het juiste middel hiervoor. Ik heb uw Kamer toegezegd mijn argumentatie vóór het zomerreces nader uiteen te zetten in een brief. Met deze brief geef ik invulling aan die toezegging. Eerst geef ik een toelichting over het WWS en de indexering hiervan. Hierna wordt ingegaan op de effecten van de voorgestelde hogere indexering en de gevolgen voor de betaalbaarheid van huurders. Vervolgens bespreek ik waarom een hogere indexatie de investeringsbereidheid zou kunnen bevorderen, maar ook waarom ik dit niet als het juiste middel hiervoor beschouw. Tot slot ga ik in op mijn bredere aanpak voor het verbeteren van de investeringsbereidheid.

kst-27926-427
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

In de Kamerbrief van 20 november 2025[1] heeft mijn voorganger uw Kamer reeds geïnformeerd over de uitwerking van de motie-Grinwis.[2] Met deze motie is de regering verzocht te bezien of de indexering van de WWS-tabel, mede in het licht van de investeringsbereidheid van institutionele investeerders, nog adequaat is of aanpassing behoeft. Daarnaast is verzocht inzicht te verschaffen in de mogelijke neveneffecten van een aanpassing van deze indexering. Deze brief bouwt hierop voort.

Het WWS en de indexering ervan

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 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.[3] 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 jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI)[4], ook wel inflatie genoemd. De overweging daarbij is dat het WWS zelf, los van de indexatie, een balans betreft tussen betaalbaarheid enerzijds en beschikbaarheid 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 zorgt ervoor dat de maximale huurprijzen kunnen stijgen conform de stijging van het algemene prijspeil. Op die manier kunnen verhuurders de gestegen kosten van verhuren op een redelijke wijze doorrekenen in de huur. De indexatiesystematiek is hiermee bedoeld om de gekozen balans in het WWS tussen prijs en kwaliteit over de jaren heen in relatieve zin stabiel te houden.

Het effect van het aanpassen van de indexatie naar CPI + 1%

Tabel 1 in bijlage I laat zien welke gevolgen het aanpassen van de indexatie naar jaarmutatie de CPI + 1% zou hebben gehad tussen 2009 en 2025. Een soortgelijke tabel is eerder met u gedeeld in de Kamerbrief die is u toegekomen in november vorig jaar. Voor deze gelegenheid is de tabel geactualiseerd tot en met 2025. Het extra procentpunt resulteert in een cumulatieve huurprijsstijging tussen 2009 en 2025 die 25 procentpunt hoger ligt dan in het CPI + 0%-scenario (73,7% versus 48,7%). Op basis van CPI + 0% zou een huurprijsgrens die in 2009 € 500,– betrof, met jaarlijks de maximaal toegestane huurverhoging 2025 neerkomen op € 743,– per maand. Met CPI + 1% zou dezelfde huurprijsgrens in 2025 neerkomen op € 868,– per maand. In het jaar 2025 zou dat neerkomen op een verschil in totale huuropbrengsten van € 1.499,–. Over de periode 2009 – 2025 zou dit een verschil in huuropbrengsten zijn van € 10.632,–.

De gevolgen voor betaalbaarheid voor huurders

Een structurele verhoging van het indexatiepercentage van één procentpunt leidt ertoe dat de maximale huurprijsgrenzen in het WWS op

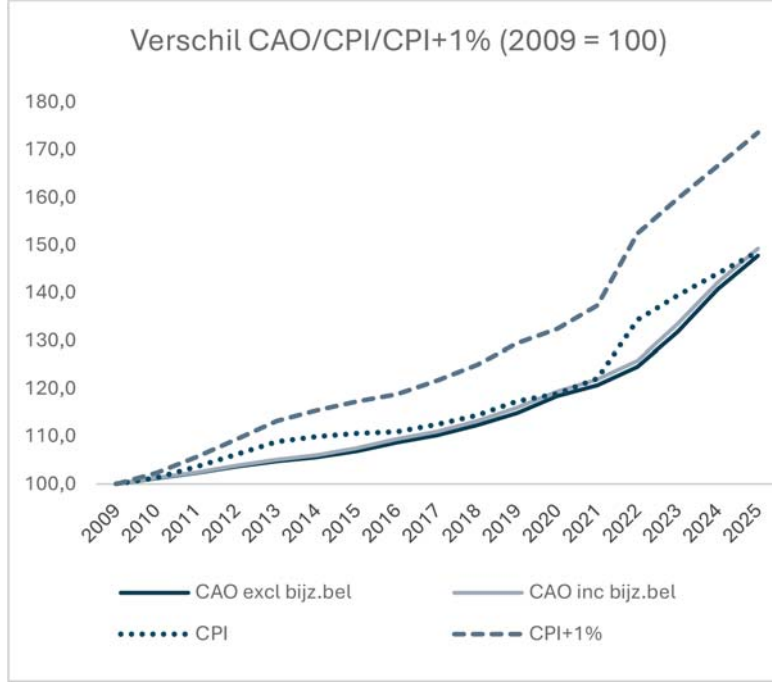
---

[1] Kamerbrief 20 november 2025, *Weging ontwikkelingen huursector 2025/2*.
[2] Kamerstukken II, 36 496, nr. 64.
[3] Op basis van het huidige WWS geldt een prijsopslag bij nieuwbouw en voor monumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten.
[4] CBS – Consumentenprijzen, jaarmutatie CPI

termijn sneller stijgen dan de inflatie, waardoor de ontwikkeling van deze grenzen losraakt van het algemene prijsniveau. 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 – en daarmee de kwaliteit – van de huurwoning verandert. Huurders kunnen dan elk jaar relatief meer huur moeten betalen voor een woning met dezelfde kwaliteit van de woonruimte. Dit kan de betaalbaarheid van huurders verslechteren. Dit is temeer het geval gezien de stijging van de CPI en de gemiddelde cao-loonstijging de afgelopen periode redelijk met elkaar in de pas liepen, waarbij de gemiddelde cao-loonstijging met enige vertraging reageerde op veranderingen in de CPI.[5] Dit laat de onderstaande grafiek zien. Uit de onderstaande grafiek wordt bovendien duidelijk dat een opslag van één procentpunt bovenop inflatie zorgt voor een structurele disbalans tussen de maximale huurprijsgrenzen en de gemiddelde cao-loonstijging.

Grafiek 1. Verschil tussen cao-loonstijging, CPI en CPI+1%

Bij cao-loonontwikkeling is zowel de stijging incl. als excl. bijzondere beloningen weergeven.



Het hanteren van een opslag van één procentpunt heeft daarnaast effect op de gehele huursector. De WWS-tabel wordt immers gebruikt voor zowel het sociale- als middenhuursegment. Sociale huurders zijn daarbij in de regel kwetsbaarder vanwege hun beperkte financiële draagkracht. In het sociale huursegment gaan de gevolgen daarnaast verder dan een verschuiving tussen huurder en verhuurder. De hogere huur in het sociale huursegment vertaalt zich in een hogere huurtoeslag. Daarmee heeft deze maatregel budgettaire consequenties. In theorie zou ervoor gekozen kunnen worden om een hogere indexatie alleen voor het middenhuursegment in te voeren. Dit zorgt er echter voor dat de bovengrens van het

[5] Over de periode 2009 – 2025 is de inflatie met 48,7% gestegen. De lonen exclusief bijzondere beloningen zijn met 47,8% gestegen en de lonen inclusief bijzondere beloningen met 49,3%. Bron: CBS consumentenprijzen en cao-lonen per uur.

sociale segment en de ondergrens van het middensegment op termijn verder uit elkaar groeien. Dit maakt het stelsel meer gecompliceerd.

CPI + 1% als stimulans voor de investeringsbereidheid

Ik begrijp dat het extra procentpunt positief bijdraagt aan de businesscase van investeerders. Uit het eerdergenoemde voorbeeld blijkt immers dat het verschil in huuropbrengsten over tijd substantieel is. Als argumentatie voor een hogere indexatie wordt vaak gewezen op de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het middensegment, die is gekoppeld aan de cao-loonstijging + 1%. In situaties waarin de inflatie lager uitvalt dan de toegestane huurverhoging, kan de huidige systematiek beperkend uitwerken.

In het middensegment spreken huurder en verhuurder in het huurcontract af met welk percentage de huur elk jaar wordt verhoogd. De huur mag echter nooit hoger worden dan de maximale huurprijs volgens het WWS. Daarnaast geldt een wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging: verhuurders mogen de huur verhogen met maximaal de cao-loonstijging + 1%. Dit is een bovengrens. Staat in het contract een lager percentage, dan geldt dat lagere percentage. Het extra procentpunt geeft verhuurders die bij de start een lagere huur hebben gevraagd dan het WWS-maximum de mogelijkheid om de huur geleidelijk te laten groeien tot de maximaal redelijke huurprijs volgens het WWS.

Ik erken dat aanpassing van de indexatie naar CPI + 1% een spiegelbeeldig effect heeft op de investeringswaarde van de huurwoning, wat meespeelt in de investeringsbereidheid. Een indexatie met CPI + 1% resulteert in een hogere investeringswaarde, wat het aantrekkelijker maakt voor de verhuurder om de woning te (blijven) verhuren. Ik erken ook dat het belangrijk is om het aantrekkelijker te maken om woningen te blijven verhuren. Ik zie de indexatie echter niet als een instrument om de investeringsbereidheid van de verhuurder te stimuleren. Zoals eerder benoemd dient de aanvangshuurprijs in de basis al de juiste balans tussen betaalbaarheid en investeringsbereidheid te weerspiegelen. Vanuit dat uitgangspunt is indexatie als instrument bedoeld om te corrigeren voor het gestegen prijspeil.

Bredere aanpak verbeteren investeringsbereidheid

Wel wil ik dat het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen wordt verbeterd. Hiertoe neem ik verschillende maatregelen. Ik heb hetzelfde doel voor ogen als het lid Clemminck, alleen kies ervoor om dit via andere maatregelen te bereiken. De op 3 juni jl. in uw Kamer besproken optimalisatie van de Wet betaalbare huur is hier een onderdeel van. Deze optimalisatie wordt gedaan voorafgaand aan de evaluatie van de wet. De evaluatie van de Wet betaalbare huur wordt uiterlijk 1 juli 2027 afgerond. In deze evaluatie zal ook worden gekeken naar het effect van de regulering op de investeringsbereidheid van verhuurders. Op basis van de evaluatie wordt bepaald of er verdere aanpassingen aan de wet nodig zijn. Daarnaast is één van de prioriteiten van de Taskforce Versnelling Woningbouw het verbeteren van het investeringsklimaat voor private investeerders en woningcorporaties. In september zal het kabinet in het Actieplan van deze Taskforce met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Verder wil het kabinet de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement nog steeds in 2028 invoeren en is in het regeerakkoord opgenomen dat de overdrachtsbelasting voor inves-

teerders wordt verlaagd naar 7%. Met dit pakket wil ik dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen, waardoor mensen met een middeninkomen makkelijker een betaalbare huurwoning kunnen vinden.

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

Bijlage I: jaarlijkse mutatie CPI met en zonder 1% opslag

Tabel 1: de jaarlijkse CPI-percentages in Nederland met het cumulatieve effect op de huurprijs in 2025 t.o.v. 2009. (Bron: CBS)

Jaar	Jaarmutatie CPI + 0%)	Jaarmutatie CPI + 1%
2010	1,3	2,3
2011	2,3	3,3
2012	2,5	3,5
2013	2,5	3,5
2014	1	2
2015	0,6	1,6
2016	0,3	1,3
2017	1,4	2,4
2018	1,7	2,7
2019	2,6	3,6
2020	1,3	2,3
2021	2,7	3,7
2022	10	11
2023	3,8	4,8
2024	3,3	4,3
2025	3,2	4,2
2025 (cumulatief effect op huurprijs t.o.v. 2009[1])	48,7	73,7

[1] Het percentage in het jaar 2010 betreft de verandering ten opzichte van 2009. Daarom wordt het cumulatieve effect in 2025 weergegeven ten opzichte van 2009.