



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000567387

Datum
19 september 2025

Opgesteld door

Samengewerkt met
Directie Woningbouwbeleid,
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
2

Aan
Van

Minister van VRO
Directie Wonen

nota

Verzending Woontoponderzoek Investeringsklimaat
Middenhuur

Aanleiding

Op de Woontop werd afgesproken dat er een onderzoekstraject zou worden opgestart naar de mogelijkheden van private verhuurders om te investeren in middenhuurwoningen. Met de bijgevoegde Kamerbrief biedt u het onderzoek van SEO Economisch Onderzoek Investeringsklimaat Middenhuur aan de Tweede Kamer.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd in te stemmen met verzending van het bijgevoegde rapport en ondertekening van bijgevoegde aanbiedingsbrief. Het rapport zal mede namens de staatssecretaris van Fiscaliteit worden aangeboden. De aanbiedingsbrief bevat geen inhoudelijke reactie of nadere duiding. Wij achten het met het oog op verkiezingen en formatie verstandig het rapport zo snel mogelijk te publiceren. Een inhoudelijke reactie zou, gezien de complexiteit van de materie, te veel tijd kosten. Wel stellen wij voor een vervolgbrief voor het einde van het jaar toe te zeggen waarin u samen met de staatssecretaris van Fiscaliteit de belangrijkste bevindingen en beleidsopties voor uw Kamer inzichtelijk uiteen zal zetten.
- U wordt geadviseerd in te stemmen met het inplannen van een kennissessie over het rapport. Met uw akkoord zullen we aansturen op een kennissessie waarin de onderzoekers van SEO Economisch Onderzoek u, de staatssecretaris van Fiscaliteit en de minister van Financiën een toelichting geven op de inhoud van het rapport. Olaf Sleijpen – de president van DNB en de onafhankelijk voorzitter van de begeleidingscommissie van het traject - zal ook aansluiten bij deze kennissessie.

Kern

- Op de Woontop 2024 is met onder andere vertegenwoordigers van private verhuurders afgesproken om met een onderzoekstraject de staat van het investeringsklimaat voor investeringen in het middenhuursegment in kaart te brengen. Hiertoe hebben wij samen met het Ministerie van Financiën de opdracht verleend aan SEO Economisch Onderzoek.
- In de begeleidingscommissie van het traject waren verschillende Woontoppartners vertegenwoordigd: IVBN, Vastgoed Belang, Neprom en WoningbouwersNL. Ondanks de beslissing om de Woontopafspraken niet te ondertekenen, sloot ook de Pensioenfederatie aan in de begeleidingscommissie. Wij hadden verder verschillende onafhankelijke

experts uitgenodigd van DNB, het CPB, de Universiteit van Maastricht en de TU Delft. De begeleidingscommissie heeft zes keer gesproken met de onderzoekers van SEO om input en feedback te leveren op de voortgang. Dit traject heeft geleid tot een rapport dat kwalitatief goed is en waarvan het beeld dat het schetst door de sector grotendeels wordt herkend.

Onze referentie
2025-0000567387
Datum
19 september 2025

- Het onderzoek laat zien dat het investeringsklimaat voor bestaande bouw onvoldoende is, waardoor we ongeveer 30 procent van de bestaande voorraad verliezen in de komende 10 jaar. Het compenseren van deze uitstroom uit het middenhuursegment vergroot de bouwopgave in het middenhuursegment met 35.000 woningen.
- Het investeringsklimaat voor nieuwbouw is onder huidige omstandigheden voldoende voor kleinere (max 75m²), meergezinswoningen met een hogere huur (het bovenste deel van de middenhuurrange) om rendabel te bouwen. De resultaten zijn gevoelig voor macro-economische variabelen. Een verhoging van de rente of verlaging van de reële economische groei verslechtert het investeringsklimaat, waardoor kleinere of geen woningen gebouwd worden.
- Het beter laten aansluiten van de Wet betaalbare huur op woonvoorkeuren van huishoudens en regionale verschillen beoordeelt SEO als doeltreffend en doelmatig in het verruimen van het aanbod middenhuurwoningen van investeerders. De gemodelleerde fiscale wijzigingen zijn hierin beperkt doeltreffend en doelmatig. Onder de overige woningmarktmaatregelen zoals het invoeren van een DAEB-regime of zwaarder belasten eigen woning hebben het meeste effect op het aanbod middenhuurwoningen van private verhuurders.
- De onderzoekers zijn bereid een kennissessie voor u, de staatssecretaris van Fiscaliteit en de minister van Financiën te organiseren. Hierin kunnen wij ook de beoogde insteek van de vervolgbrief toelichten.

Toelichting – samenvatting bevindingen SEO

Situatieschets SEO huidig investeringsklimaat middenhuur in de bestaande voorraad

- Het aantal middenhuurwoningen van bedrijfsmatige en institutionele beleggers in de bestaande woningvoorraad neemt in de modelberekeningen van SEO af met ongeveer 30 procent in de aankomende 10 jaar. Deze prognose van de voorraadontwikkeling is het saldo van aan- en verkopen. Het aantal aankopen is zeer beperkt omdat er weinig middenhuurwoningen rendabel aangekocht kunnen worden. Er worden middenhuurwoningen verkocht omdat het verkopen van woningen aan eigenaar-bewoners meer oplevert dan het doorverhuren als middenhuurwoning.
- De resultaten van de modelanalyse zijn een sterke indicatie dat de middenhuurvoorraad krimpt bij gelijkblijvend beleid. De omvang van het effect hangt sterk af van externe ontwikkelingen, zoals de rente en de stijging van de woningprijzen.

Investeringsklimaat nieuwbouw middenhuur

- Om te beoordelen of een middenhuurwoning rendabel gebouwd kan worden, vergelijkt SEO de maximale betalingsbereidheid van een belegger met de stichtings- en grondkosten. Uit deze berekeningen blijkt dat vooral kleinere, meergezinswoningen met een hogere huur binnen het middenhuursegment rendabel gebouwd kunnen worden. Ook dit beeld gaat uit van gelijkblijvend beleid en kan worden beïnvloed door veranderende omstandigheden. Bovendien houdt het geen rekening met hogere kwaliteitseisen door

gemeenten. Die kunnen het lastiger maken om woningen rendabel te kunnen bouwen.

- Uit de berekeningen blijkt dat de maximale betalingsbereidheid van een belegger voor een middenhuurwoning altijd lager is dan de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen van 405 duizend euro. Het gevolg is dat het voor een ontwikkelaar financieel aantrekkelijker is om het "betaalbare segment" van een woningbouwproject in grotere mate in te vullen met betaalbare koopwoningen dan met middenhuurwoningen.

Onze referentie
2025-0000567387

Datum
19 september 2025

Beleidsopties

SEO schetst in het rapport dat een verbetering van het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen betekent dat de waarde van een huurwoning voor een belegger toeneemt ten opzichte van de waarde van dezelfde woning als koopwoning voor een eigenaar-bewoner. Een relatieve verbetering van de waarde van een huurwoning ten opzichte van een koopwoning heeft altijd een prijs. Een beter investeringsklimaat kan door drie groepen worden betaald: huurders in een gereguleerde middenhuurwoning, de overheid of eigenaar-bewoners.

- Een betere aansluiting van gereguleerde huren op de waardering van woningen op de huurmarkt (wat neerkomt op een versoepeling van de huurregulering) verbetert het investeringsklimaat en daarmee de beschikbaarheid van huurwoningen, maar verslechtert de betaalbaarheid voor huurders in een gereguleerde middenhuurwoning. SEO stelt bovendien dat de Rijksoverheid de betaalbaarheidseisen en kwaliteitseisen aan nieuwbouwprojecten landelijk zou kunnen harmoniseren, om beleidsstabiliteit te creëren en te voorkomen dat gemeenten extra bovenwettelijke eisen stellen aan projecten ten koste van het rendement.
- Uit het model komt naar voren dat de gemodelleerde belastingmaatregelen (verlaging van de overdrachtsbelasting en versoepeling van de renteaftrekbeperking) een beperkte invloed hebben op de ontwikkeling van de woningvoorraad. SEO adviseert om een andere fiscale maatregel, de verruiming van de pensioenfondsvrijstelling van de vennootschapsbelasting nader te onderzoeken. Eenmalige subsidies kunnen effectief zijn in het bevorderen van de nieuwbouwproductie, maar dragen niet bij aan het behoud van middenhuurwoningen in de bestaande woningvoorraad. Een achterborgstelling (zoals nu het geval is bij NHG-hypotheken of leningen van woningcorporaties) ziet SEO potentieel als een meer gerichte vorm van overheidsstimulering en heeft zodoende een relatief grote, positieve impact op het behoud van woningen in de bestaande voorraad.
- De fiscaal ongelijke behandeling van beleggers en eigenaar-bewoners leidt tot meer koopwoningen en minder middenhuurwoningen in de woningvoorraad. Het zwaarder belasten van een koopwoning, bijvoorbeeld door verhoging van het eigenwoningforfait en of de afbouw van de hypotheekrenteaftrek, leidt ertoe dat de koopwoningprijzen dalen en als gevolg daarvan er meer huurwoningen rendabel verhuurd kunnen worden.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Woontoponderzoek Investeringsklimaat Middenhuur	

2	SEO-rapport Investeringsklimaat Middenhuur	
---	---	--

Onze referentie
2025-0000567387

Datum
19 september 2025