



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
DGVB-WN-Huurbeleid

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Onze referentie
2025-0000378443

Bijlage(n)
1

Datum 30 juni 2025
Betreft Afschrift brief weging ontwikkelingen huurmarkt

Geachte voorzitter,

Bij dezen doe ik uw Kamer een afschrift toekomen van de brief die ik op 10 april 2025 verzond aan de Tweede Kamer, over mijn weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt, onder andere naar aanleiding van de Wet betaalbare huur. Daarmee voldoe ik aan de motie Kemperman cs.¹, die verzoekt om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur met een eerste monitoring te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken. Tevens kom ik tegemoet aan de toezegging van mijn ambtsvoorganger om indien mogelijk per kwartaal te monitoren hoe de Wet betaalbare huur in de praktijk uitpakt.²

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

¹ Kamerstukken I, 2023/24, 36 496, U.

² Toezegging T03917.



Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
DGVB-WN-Huurbeleid

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Onze referentie
2025-0000257496

Bijlage(n)
3

Datum 10 april 2025
Betreft Weging ontwikkelingen huurmarkt

Met deze brief informeer ik uw Kamer over mijn weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt, als gevolg van recente wijzigingen in regelgeving en in het bijzonder naar aanleiding van de Wet betaalbare huur (Wbh), zoals eerder door mij toegezegd.¹ Verder schets ik aanpassingen aan beleid die op een gerichte en relatief snel te realiseren manier verlichting kunnen bieden aan (in het bijzonder particuliere) verhuurders die specifieke knelpunten ervaren ten gevolge van de doorgevoerde huurregelgeving. In deze brief ga ik tevens in op aankomende monitorings- en evaluatiemomenten in relatie tot de ontwikkelingen op de huurmarkt alsook de aanvullende data die ik komende periode verzamel en wanneer ik verwacht uw Kamer hierover te kunnen informeren. Daarnaast is bij deze brief de beantwoording, mede namens de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane (Staatssecretaris FBD), van de schriftelijke vragen van de leden Van Dijk en Vedder (beiden CDA) bijgevoegd, over het bericht dat de combinatie van box 3 en de Wbh de belangrijkste reden is om uit te ponden².

Er is in Nederland een groot tekort aan betaalbare huurwoningen, wat in het laatste decennium onder meer heeft geleid tot steeds hogere (en op plekken excessieve) huurprijzen. Daarom is de laatste jaren sterk ingezet op het beter beschermen van huurders. In dit kader is dan ook de Wbh op 1 juli 2024 in werking getreden. Hoewel de wet nog maar kort van kracht is, monitor ik de effecten doorlopend aan de hand van de transactiegegevens van het Kadaster en alle andere gegevens en signalen uit de markt die ik tot mijn beschikking heb. Ik ontvang signalen dat verhuurders hun huurwoningen uitponden door de samenloop van overheidsmaatregelen en veranderde macro-economische omstandigheden en dat het aanbod aan huurwoningen, met name in het particuliere segment, hierdoor terugloopt. Deze signalen baren mij zorgen.

In lijn met de toezegging aan uw Kamer heb ik dan ook in het eerste kwartaal van 2025 een integrale weging uitgevoerd waarbij ik ook de samenloop van maatregelen, zoals verdere huurwet- en regelgeving en de fiscaliteit, heb meegenomen. In de weging betrek ik verder de aanvullende inzichten op basis

¹ Kamerstuk II 2024/25, 36496, nr. 73. Ook kom ik met deze brief tegemoet aan het verzoek van het lid Welzijn (NSC) om een brief te sturen over de transactiecijfers van het Kadaster over Q4 2024 (2025Z03840). Tevens doe ik met de brief de motie Kemperman c.s. (36496 U) af.

² Ingezonden op 12 maart 2025 (2025Z04498).

van een onderzoek van Dr. Korevaar van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en het Instituut voor Publieke Economie (IPE) en contacten met marktpartijen. Dit geheel biedt een eerste inzicht in de ontwikkelingen op de huurmarkt sinds de inwerkingtreding van de Wbh. In 2027 volgt de formele evaluatie van de effecten van deze wet.

Regulering van de huurmarkt

De afgelopen jaren zijn er diverse maatregelen genomen om de huurmarkt te reguleren. Dit was nodig vanwege misstanden en excessen die ontstonden in de krappe woningmarkt. Huurders werden geconfronteerd met (te) hoge huurprijzen, gebrekkige rechtsbescherming en beperkte alternatieven. Door de schaarste en een beperkte toename van het woningaanbod ontstond een situatie waarin huren snel stegen. Dit, tezamen met de lage rentestand, had een sterke aantrekkingskracht op investeerders; het fenomeen *buy-to-let* (kopen om te verhuren) nam in deze periode nadrukkelijk een vlucht, waardoor het aandeel van huurwoningen in de woningvoorraad sterk toenam. Waar het aandeel van private verhuurders in de totale woningvoorraad in 2017 nog op 7,6% lag, was dit in 2022 gegroeid tot 9,3%, waarna dit tot 2025 constant bleef. Tegelijkertijd nam in deze periode de maatschappelijke onrust over de signalen van excessen in de private huurmarkt toe. Door het opkopen van woningen door investeerders visten koopstarters vaker achter het net. Deze ontwikkelingen maakten ingrijpen noodzakelijk om huurders beter te beschermen en zorg te dragen voor voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen. Het vorige kabinet en uw Kamer hebben dan ook ingezet op zowel het terugdringen van het woningtekort als het versterken van de positie van huurders. Dit heeft geleid tot verschillende maatregelen, zoals de Wet goed verhuurderschap, de Wbh en de Wet vaste huurcontracten en de opkoopbescherming. Hoewel deze maatregelen afzonderlijk gericht waren op specifieke problemen, heeft de cumulatie daarvan de flexibiliteit voor verhuurders in de markt om rendabel te kunnen verhuren sterk verminderd.

Deze destijds voorgenomen regulering van de huurmarkt, als een reactie op de ontstane excessen door de woningkrapte, maakt dat de dynamiek in de markt al ruime tijd aan het veranderen is. Tot 2021 was sprake van een sterke opkomst van *buy-to-let*, waarbij met name particuliere investeerders koopwoningen opkochten om te verhuren: enkel onder particuliere verhuurders bedroeg het saldo van aankopen en verkopen in de jaren 2014 tot en met 2020 gemiddeld meer dan 6.000 huurwoningen per jaar. Sinds 2021 is deze beweging omgeslagen en worden huurwoningen in toenemende mate uitgepond, vooral door particuliere verhuurders. Factoren zoals de gewijzigde economische omstandigheden waaronder de gestegen rente, de relatieve verbetering van de koopstarter door de differentiatie van de overdrachtsbelasting, de opkoopbescherming, en de destijds ontstane onzekerheid over aanstaande huurregulering, waaronder de introductie van de WOZ-cap, en het naar aanleiding van arresten van de Hoge Raad aangepaste forfait in box 3 hebben waarschijnlijk ook bijgedragen aan de al bestaande tendens. Voor (met name particuliere) verhuurders is het hierdoor minder aantrekkelijk geworden om te investeren in huurwoningen. Momenteel verhuren private verhuurders ongeveer 1.156.000 woningen; dit is 35% van de

totale huurwoningvoorraad. Hiervan valt ruim 43% (502.000 woningen) onder de sociale huurprijs, 27% (312.000) in het middenhuursegment en ca. 30% (342.000) in de vrije sector.³ Deze partijen voorzien dus in een belangrijk onderdeel van het huurwoningaanbod. In het ontwerp van de Wbh is uitgegaan van een minimale behoefte aan middenhuur van ruim 400.000 woningen, onder de aanname dat alle huidige hurende middeninkomens die willen kopen, dat uiteindelijk ook kunnen. Het is echter realistisch dat de vraag door bevolkingsgroei kan toenemen. Deze dynamiek in acht nemend schommelde volgens het Woononderzoek 2021 de vraag naar middenhuur op termijn ergens tussen de 400.000 en 540.000 woningen.⁴

Om te komen tot een gezonde woningmarkt is een zorgvuldige afweging nodig tussen huurbescherming en ruimte voor verhuurders. Verhuurders spelen immers een belangrijke rol in het oplossen van de woningcrisis. Om deze juiste balans te vinden is het van belang te onderzoeken wat de samenloop van maatregelen heeft betekend voor de huurmarkt en waar knelpunten zijn ontstaan. Stabiliteit en voorspelbaarheid van het overheidsbeleid acht ik bij deze weging essentieel, zodat zowel huurders als verhuurders weten waar zij aan toe zijn en investeringen in de huurmarkt niet onder druk komen te staan. Om te voorkomen dat investeerders gaan afwachten, is snelle duidelijkheid over aanpassingen in beleid cruciaal. Hiertoe roepen marktpartijen en andere organisaties en medeoverheden ook op.⁵

Analyse ontwikkelingen huurmarkt

In de analyse die ik heb gebruikt voor mijn weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt, heb ik zowel gekeken naar de effecten van huurregelgeving, zoals de recent in werking getreden Wbh en Wet vaste huurcontracten, als naar fiscale regelgeving die geldt voor verhuurders. Mijn overwegingen zijn gebaseerd op de transactiegegevens van het Kadaster, inzichten van Dr. Korevaar en IPE⁶ alsmede gegevens en signalen uit de markt⁷. Tegelijkertijd is het nog te vroeg voor een definitieve duiding van de effecten van recent genomen overheidsmaatregelen, zoals de Wbh of de Wet vaste huurcontracten omdat nog niet alle relevante data beschikbaar zijn. In de komende maanden worden aanvullende cijfers verzameld, waardoor een vollediger beeld ontstaat van de effecten op de huurmarkt. Later in deze brief licht ik uw Kamer toe welke stappen ik zet om de verdere effecten van deze huurregelgeving volledig te kunnen evalueren.

Uit de cijfers van het Kadaster blijkt dat het aantal woningverkopen door investeerders is gestegen van ruim 30.000 in 2023 naar meer dan 50.000 in

³ Op basis van het Woononderzoek 2024.

⁴ Op basis van het Woononderzoek 2024 zal ik een nieuwe inschatting maken van de behoefte aan middenhuurwoningen.

⁵ Zo hebben naast marktpartijen ook de Woonbond, Aedes, de VNG en de gemeenten Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven opgeroepen geen wijzigingen in huurregelgeving door te voeren.

⁶ Het onderzoek van Dr. Korevaar (EUR) en het IPE is als bijlage toegevoegd aan deze brief.

⁷ In het kader van mijn weging heb ik tevens gesproken met Pararius en NVM, conform toezegging in mijn brief van september 2024 (Kamerstukken II 2024/25, 36496, nr. 73).

2024. Ook het aantal aankopen door investeerders steeg, van ca. 18.000 in 2023 naar ca. 24.000 in 2024, zodat het saldo van aan- en verkopen uitkwam op - 29.400 huurwoningen.⁸ Deze cijfers wijzen op een uitpondbeweging, voornamelijk onder particuliere verhuurders. Tegelijkertijd wordt het negatieve saldo van verkopen en aankopen binnen de bestaande private huurvoorraad grotendeels gecompenseerd door nieuwbouw, transformaties en splitsingen, waardoor de private huurmarkt in 2024 per saldo met 413 woningen is gekrompen ten opzichte van 2023. Het aandeel van private verhuurders in de totale woningmarkt is hiermee ook beperkt afgenomen, van 9,33% op 1 januari 2024 naar 9,24% op 1 januari 2025.⁹ Terwijl de huurvoorraad dus nagenoeg gelijk is gebleven, dient deze juist toe te nemen om te voorzien in de vraag naar betaalbare huurwoningen.

Het aantal verkopen door institutionele verhuurders is redelijk stabiel gebleven. Tegelijkertijd wijst informatie van vastgoedadviseur CBRE erop dat ca. 90% van de woningen die door investeerders van andere investeerders zijn overgenomen, is gekocht met een uitpondstrategie. Deze strategie houdt in dat de verhuurder de intentie heeft om individuele woningen in een complex te verkopen aan eigenaar-bewoners wanneer de zittende huurders vertrekken. Het aandeel transacties waarbij de nieuwe eigenaar naar verwachting een uitpondstrategie hanteert is ten opzichte van de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor institutionele verhuurders is direct uitponden minder gebruikelijk. Zij verkopen doorgaans een volledig complex aan het einde van de exploitatietermijn aan een andere investeerder. Deze investeerder kan ervoor kiezen de woningen door te verhuren of uit te ponden. Een investeerder met een uitpondstrategie verkoopt de woningen vervolgens één voor één zodra huurders vertrekken. Dergelijke transacties worden niet direct zichtbaar als uitpondtransacties in de data van het Kadaster, maar hebben op termijn een vergelijkbaar effect op de huurmarkt. Het risico bestaat daarom dat een aanzienlijk deel van deze woningen op de langere termijn niet beschikbaar blijft voor de huurmarkt.¹⁰

De Kadastercijfers tonen duidelijk een verschuiving in de samenstelling van verhuurders op de huurmarkt. Het aandeel van bedrijfsmatige verhuurders is toegenomen, terwijl het aandeel van natuurlijke verhuurders is afgenomen. Dit is een weerspiegeling van het feit dat de uitpondbeweging zich voornamelijk

⁸ Hierbij is het belangrijk om op te merken dat de verwachting is dat er een verschil is tussen de woningen die door investeerders worden verkocht en de woningen die juist door hen worden gekocht. De gemiddelde aankoopssommen die horen bij de transacties van investeerders vormen een indicatie dat investeerders relatief goedkope (waarschijnlijk gereguleerde) huurwoningen verkopen en daarvoor duurdere (naar verwachting ongereguleerde) huurwoningen terugkopen. Hier speelt ook mee dat het kopen van goedkopere huurwoningen door beleggers in veel steden ook aan banden is gelegd met toepassing van de opkoopbescherming. Met die bescherming kunnen gemeenten sinds 1 januari 2022 in gewilde gebieden de opkoop van woningen door verhuurders beperken. Dit vergrootte het aanbod aan betaalbare koopwoningen. De opkoopbescherming wordt in ieder geval toegepast in de grootste 10 gemeenten van Nederland.

⁹ Daarmee telt de private huurvoorraad ca. 1,18 mln huurwoningen.

¹⁰ Koopstarters die een uitgeponde huurwoning kopen, zullen echter ook zorgen voor doorstroming, waarmee mogelijk weer huurwoningen beschikbaar komen.

voordoet bij kleinere particuliere verhuurders en dat institutionele investeerders vooralsnog hun bezit door nieuwbouw hebben uitgebreid. Deze verschuiving wordt verder versterkt door cijfers omtrent de transacties van particuliere verhuurders met één huurwoning. Onderzoek van het CBS en Kadaster heeft daarnaast aangetoond dat ca. 70% van de transacties van eigenaren van tweede woningen¹¹ het uitponden van een huurwoning betrof. Over 2024 betekent dit een verhoging van het uitpondsaldo met ca. 9.400 huurwoningen.

De gevolgen van de huurregulering zijn het sterkst voor woningen die vaak door particuliere verhuurders worden aangeboden, zoals kleinere, oudere woningen met een laag energielabel, met name in de Randstad. De kans op uitponden is het grootst bij huurwoningen waarvan de markthuur vóór toepassing van het WWS aanzienlijk hoger lag dan de WWS-puntenhuur, omdat de huurprijs voor deze woningen door regulering het sterkst moet worden verlaagd. Tegelijkertijd dalen de kosten voor particuliere verhuurders niet automatisch mee met de huurverlaging. Uit het onderzoek van Dr. Korevaar en IPE blijkt dat de markthuur vooral hoger ligt dan de WWS-puntenhuur bij woningen met een laag energielabel (E, F en G), een kleine oppervlakte (40-60 m²) en een ouder bouwjaar (1910-1940). Bovendien is het verschil tussen de markthuur en de toegestane huur op basis van het WWS het grootst in de Randstad en binnensteden, waar de WOZ-waarde relatief hoog is. Zeker voor woningen waar de WOZ-cap van toepassing is, waardoor de doorwerking van de WOZ-waarde in de maximale huurprijs wordt beperkt, geldt dit. Mede door de regulering is de waarde van verhuur lager dan de marktwaarde van een leegstaande woning waardoor het voor veel particuliere verhuurders financieel aantrekkelijker is om deze woningen te verkopen aan een eigenaar-bewoner dan te blijven verhuren of door te verkopen aan een andere verhuurder. Hier speelt ook de differentiatie van de overdrachtsbelasting voor investeerders een rol. Door de differentiatie betalen investeerders meer overdrachtsbelasting dan eigenaar-bewoners.

Een aanzienlijk deel van de uitgeponde huurwoningen wordt verkocht aan koopstarters. In 2024 ging dit om ca. 33%, onder particuliere investeerders zelfs 40%. Hoewel het uitponden van huurwoningen de kansen voor koopstarters verbetert, zal het inkomen van de voormalige huurder in veel gevallen niet direct toereikend zijn om in de directe omgeving een vergelijkbare woning te kopen. Uit de analyse van Dr. Korevaar en IPE blijkt – zeker in de meest populaire buurten – dat de huurwoning van zittende huurders voor hen als koopwoning onbetaalbaar is.¹² De private huurmarkt biedt dus toegang tot woonlocaties die voor veel huurders in de koopmarkt niet betaalbaar zouden zijn.

¹¹ De transactiecijfers van het Kadaster splitsen in de definities van verkrijgers en vervreemders ook de definitie 'eigenaren van tweede woningen' uit. Deze definitie kan betrekking hebben op eigenaar-bewoners met een tweede woning, of een particuliere verhuurder met één huurwoning.

¹² Zeker in de meest populaire buurten is de leencapaciteit van huurders gemiddeld niet toereikend om de huidige huurwoning te kopen. Voor de 10% minst aantrekkelijke buurten hebben zittende huurders gemiddeld ongeveer 6,3 keer hun besteedbaar inkomen nodig om hun huidige woning te kopen, voor de 10% meest aantrekkelijke buurten gemiddeld 7,8 keer

De ontwikkelingen op de huurmarkt worden gedreven door een samenspel van aangescherpte huurregulering, aanpassingen in de fiscaliteit en macro-economische ontwikkelingen. De huurregulering verlaagt de huurinkomsten voor de verhuurder en beperkt dus de kasstroom en verlaagt daarmee de kapitaalwaarde van huurwoningen.¹³ Daarnaast spelen de fiscale regels een rol. Beperkingen aan de renteaftrek, de verhoging van de overdrachtsbelasting, veranderingen aan het FBI-regime, de toegenomen belastingdruk in box 3 en de onduidelijkheid rondom het nieuwe box 3-stelsel worden door verhuurders en CBRE aangedragen als factoren die ervoor zorgen dat verhuren financieel minder aantrekkelijk is geworden. Ten slotte speelt nadrukkelijk mee dat de koopwoningmarkt door de combinatie van stijgende lonen, een dalende hypotheekrente en een lagere overdrachtsbelasting een interessant alternatief is om de huurwoningen te verkopen aan een eigenaar-bewoner¹⁴, zoals koopstarters. Voor verhuurders kan dit alternatief aantrekkelijker lijken dan de onzekerheid en lagere opbrengsten bij voortzetting van de verhuur. Hierbij speelt ook het rendement dat in andere beleggingsobjecten behaald kan worden een rol.

De zekerheid en stabiliteit van huurinkomsten was oorspronkelijk voor verhuurders een belangrijke reden om in huurwoningen te investeren, naast de hoge indirecte rendementen. Onzekerheid over de inkomsten, door een combinatie van huurregulering en fiscale regelgeving omtrent huurwoningen in box 3 kan meewegen in de beslissingen van (in het bijzonder particuliere) verhuurders om de verhuur voort te zetten of niet. Verhuurders hebben op dit moment bovendien minder flexibiliteit en mogelijkheden om aanstaande wijzigingen in regelgeving af te wachten. Met de Wet vaste huurcontracten zijn de mogelijkheden om tijdelijke contracten aan te bieden ingeperkt, om huurders meer zekerheid te bieden. Verhuurders hebben daardoor minder flexibiliteit om de verhuur voort te zetten tot er meer duidelijkheid is over aanstaande wijzigingen in regelgeving.

De cijfers van het Kadaster laten een uitpondbeweging zien in 2024. Deze vindt met name plaats onder kleinere particuliere verhuurders en niet-institutionele bedrijfsmatige verhuurders. Hoewel deze uitpondbeweging op dit moment nog grotendeels gecompenseerd wordt door nieuwe toevoegingen als gevolg van nieuwbouw, transformatie en splitsen, is het mogelijk dat het bezit van institutionele investeerders deze terugloop op termijn onvoldoende kan compenseren. Dit terwijl de noodzaak aan betaalbare huurwoningen onverminderd groot is.

het besteedbaar inkomen. Voor een huishouden met een inkomen aan de bovengrens voor een middeninkomen (€ 67.366 voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821 voor een meerpersoonshuishouden) bedraagt de maximaal toegestane hypotheek 307.291 of 415.817. Voor deze huishoudens bedraagt de maximaal toegestane hypotheek daarmee respectievelijk ongeveer 6,9 of 6,1 keer het besteedbaar inkomen.

¹³ Naast de WbH en de Wet vaste huurcontracten spelen ook de Wet goed verhuurderschap en de opkoopbescherming een rol in dit samenspel.

¹⁴ Dit betreft mensen die een woning kopen om die zelf te gaan bewonen.

Samenvattend wijst mijn analyse uit dat de samenloop van de huurprijsregulering, het verbod op tijdelijke huurcontracten en fiscale maatregelen kan hebben bijgedragen aan een zekere inflexibiliteit voor verhuurders om hun woning(en) rendabel te verhuren. Daarbij knelt de huidige regulering in het bijzonder voor particuliere verhuurders in de bestaande voorraad. Het zijn dan ook voornamelijk particuliere verhuurders die op dit moment huurwoningen uitponden. Gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen vind ik het zorgelijk dat deze woningen wegvallen uit het verhuuraanbod. Voor veel mensen zijn deze betaalbare huurwoningen de enige mogelijkheid om een eigen woonplek te vinden.

Maatregelen

Uit de analyse en signalen van marktpartijen blijkt dat de huurregelgeving kan knellen voor huurwoningen in de bestaande huurvoorraad, in het bijzonder in populaire gebieden waar de WOZ-waarde hoger ligt. Dit vind ik zorgelijk, gelet op het aanbod aan betaalbare huurwoningen dat juist – en zeker ook juist in die gebieden – zo nodig is.¹⁵ Daarom heb ik gezocht naar gerichte en snel uitvoerbare oplossingen die particuliere verhuurders verlichting en flexibiliteit bieden om door te blijven verhuren als een woning vrijkomt. Bij het nemen van deze maatregelen ben ik mij ervan bewust dat voorkomen moet worden dat dit een nieuwe periode van onrust en onzekerheid met zich meebrengt in de markt gezien dit vertraging kan veroorzaken voor de nieuwbouw en noodzakelijke investeringen belemmeren en daarmee de woningnood verergeren. Dit hoor ik ook van marktpartijen en andere organisaties.¹⁶ Dit alles overwegende stel ik een pakket aan gerichte en relatief snel te realiseren aanpassingen aan de huurregulering voor, die zich richten op specifieke knelpunten die een impact hebben op de *business case* van particuliere verhuurders. Deze maatregelen behelzen onder meer drie aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS), die verhuurders meer ruimte bieden om hun woning door te verhuren als de zittende huurder vertrekt. Ook ben ik voornemens een maatregel te treffen om de mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten aan te bieden aan studenten uit te breiden. Eerder liet ik uw Kamer al weten voornemens te zijn om meer mogelijkheden te creëren voor tijdelijke verhuur. Zo zet ik in op het verruimen van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in de eigen woning van een eigenaar-bewoner¹⁷ en zal ik bij de wijziging van de Leegstandswet mogelijk maken dat gemeenten collectief vergunningen kunnen afgeven voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet, bijvoorbeeld bij complexen die in afwachting zijn van sloop of vernieuwbouw.¹⁸

Zwaardere waardering WOZ-waarde

Binnen het WWS geldt de WOZ-cap. Huurwoningen vallen door de WOZ-cap terug naar 186 punten, de nieuwe liberalisatiegrens, als de punten uit de WOZ-waarde

¹⁵ Immers wijst het onderzoek van Dr. Korevaar en IPE uit dat de huurders van uitgeponde woningen doorgaans niet genoeg zullen verdienen om de betreffende woningen over te kopen. Het aanbod voor deze huurders kan daardoor dalen.

¹⁶ 'Laat huurwet ongemoeid', zeggen grote beleggers en ontwikkelaars' (FD, 25 februari 2025). Oproep van de VNG, Aedes en Woonbond 'Wet betaalbare huur blijft nodig, zorg wel voor stabiel investeringsklimaat', (27 februari 2025).

¹⁷ Kamerstukken II, 2024/25, 32847, no. 1209.

¹⁸ Kamerstukken II, 2024/2025, 31560, no. 54.

meer dan 33% van het puntentotaal van de woning bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen uitsluitend vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden verhuurd. Uit mijn analyse blijkt dat verhuurders die door de WOZ-cap worden geraakt vaker besluiten de woning te verkopen, bij vertrek van de huurder, in plaats van opnieuw te verhuren. Dit hangt samen met de stijgende kosten en het grotere verschil tussen de marktwaarde van een lege woning en de verwachte huuropbrengsten/rendement bij nieuwe verhuur. Dit effect is met name zichtbaar bij particuliere verhuurders die voornamelijk woningen verhuren in stedelijke gebieden, waar de WOZ-waarden doorgaans hoger liggen. De WOZ-cap draagt daarmee bij aan de uitpondingen in de Randstad.

Ik wil verhuurders voor deze terugval in maximale huurprijs tegemoetkomen, zonder dat daarmee de woning liberaliseert. Dit kan door de verhuurder bij aanvang van een nieuw contract de maximale aanvangshuurprijs te laten vragen die hoort bij het puntenaantal voordat de cap werd toegepast, zonder daarbij de WWS-punten toe te kennen en daarmee dus te liberaliseren. Een woning waar de cap op van toepassing is blijft dus een maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS kennen. Via een prijsopslag boven op het WWS kan de verhuurder de maximale huurprijs vragen bij het oorspronkelijke puntentotaal. Hierdoor blijft de woning dus binnen het gereguleerde segment, maar wordt de WOZ-waarde zwaarder meegewogen in de maximale huurprijs. Bij een nieuw contract kan deze hogere maximale aanvangshuurprijs gevraagd worden. Bij een lopend contract is de verhuurder gehouden aan het geldende maximale jaarlijkse huurverhogingspercentage. Zittende huurders ervaren door deze voorgenomen wijziging dus geen hogere huurverhoging dan dat percentage.

De werking van deze maatregel kan geschetst worden aan de hand van een theoretische voorbeeldwoning, die in totaal 200 WWS-punten heeft, waarvan 80 punten als gevolg van de WOZ-waarde. Omdat de woning meer dan 186 punten heeft en dus mogelijk kan liberaliseren, dient te worden gecontroleerd wat het aandeel van de WOZ-waardering in het puntentotaal is. In dit geval betreft dat meer dan 33%. Op basis van dat percentage is de WOZ-cap van toepassing en valt de huurwoning terug naar de liberalisatiegrens, op 186 WWS-punten. Volgens huidige regelgeving zou de woning daardoor een gereguleerde huurprijs kennen, van maximaal € 1.184,82. Bij invoering van mijn voorstel zou deze woning gereguleerd blijven, maar zouden de 14 WWS-punten die in mindering zijn gebracht door de WOZ-cap bij een nieuwe verhuring wel door de verhuurder in rekening mogen worden gebracht als prijsopslag, volgens de WWS-prijzentabel. Bij het oorspronkelijke puntentotaal van 200 hoort op grond van de bestaande prijzentabel¹⁹ een maximale huurprijs van € 1.277,55.

Deze maatregel biedt gerichte verlichting voor voornamelijk particuliere verhuurders met woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde en voorkomt tegelijkertijd ongewenste verschuivingen tussen het gereguleerde en het geliberaliseerde segment. De maximale huurprijs blijft, zij het hoger, dus nog steeds gereguleerd. Nieuwe huurders kunnen hierdoor een maximale huurprijs aangeboden krijgen die beter past bij de gewilde plek waar zij gaan wonen,

¹⁹ Peildatum maart 2025.

zonder dat zij huurprijsbescherming verliezen. Hiermee kom ik tevens tegemoet aan de motie van het lid Madlener²⁰, die opriep in de maximale huurprijzen rekening te houden met regionale verschillen in woningwaarde en zo nodig het WWS hierop aan te passen, ten einde het aanbod middenhuurwoningen op peil te houden.

Schrappen van minpunten voor het ontbreken van buitenruimte

Momenteel krijgen woningen zonder enige vorm van buitenruimte (privé of gedeeld) in het WWS vijf minpunten, wat neerkomt op een verlaging van de maximale huurprijs met ongeveer € 33 per maand. Daarnaast worden kwaliteitspunten toegekend indien wel een buitenruimte aanwezig is, afhankelijk van de grootte daarvan. Dit systeem belooft dus enerzijds het hebben van buitenruimte, maar leidt er anderzijds toe dat woningen zonder buitenruimte – ook wanneer realisatie van een buitenruimte niet mogelijk is – een lagere maximale huurprijs kennen. Particuliere verhuurders verhuren grotendeels woningen in stedelijke gebieden in de bestaande bouw waar het niet altijd mogelijk is buitenruimte te realiseren, waardoor deze regel vaker op hen van toepassing is.

Met deze maatregel stel ik dan ook voor de minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte te schrappen. Met het toekennen van kwaliteitspunten voor buitenruimten bestaat immers al een prikkel om buitenruimten te realiseren. Het schrappen van de minpunten biedt gericht verlichting voor particuliere verhuurders en zorgt ervoor dat woningen zonder buitenruimte aantrekkelijker en rendabeler blijven voor verhuur. Dit is vooral van belang in stedelijke gebieden, waar buitenruimte schaarser is. Het waarderen van buitenruimte blijft bestaan: woningen mét buitenruimte behouden hun, met de WbH verzwaarde positieve waardering, zodat investeringen in buitenruimte worden gestimuleerd zonder dat woningen zonder buitenruimte onnodig worden afgestraft.

Kleine rijksmonumenten zwaarder waarderen

Rijksmonumenten hebben in een stad een bijzondere gewildheid en daarmee een unieke karakteristieke kwaliteit. Uit signalen van de monumentensector blijkt echter dat de gewildheid van de woonvorm van een klein rijksmonument²¹ en de vaak gunstige locatie niet in verhouding staan tot de gereguleerde huurprijs die gevraagd mag worden op grond van het huidige WWS. Dit kan leiden tot het uitpenden van deze woningen.

Vooraf aan 1 juli 2024 werden de gewildheid en locatie van het wonen in een rijksmonument en de instandhouding, renovatie en verduurzaming gecombineerd gewaardeerd met 50 WWS-punten. Dit zorgde bij kleine rijksmonumenten voor een aanzienlijke opwaardering van de maximale huurprijsgrens gezien de 50 WWS-punten werden toegekend ongeacht de grootte van de woning. De 50 WWS-puntenopslag is komen te vervallen met de ingang van de WbH en is vervangen door een 35% maximale huurprijsopslag voor instandhouding, renovatie en verduurzaming van rijksmonumenten. Hoewel de instandhouding, renovatie en

²⁰ Tweede Kamer 2024, 36 496, nr. 66.

²¹ Onder een klein rijksmonument versta ik een rijksmonumentale woonruimte die niet groter dan 40 vierkante meter is.

verduurzaming van een klein rijksmonument terugkomen in de huidige 35% maximale huurprijsopslag, komen de gewildheid door het rijksmonumentale karakter en de gunstige locatie van een klein rijksmonument onvoldoende terug in de kwaliteitswaardering in de WWS-puntentabel. De oppervlakte van de woonruimte binnen het kleine rijksmonument is dan wel beperkt, maar een dergelijke woonvorm is nog steeds zeer gewild, bijvoorbeeld voor kleinere huishoudens die centraal willen wonen in een karakteristieke en authentieke woning (zoals een rijksmonumentale hofjeswoning). Een klein oppervlak wordt hiermee niet als hinderlijk ervaren, maar zorgt wel voor een beperking in de kwaliteitswaardering, en dus huurprijs in het huidige WWS. Hiermee staat de haalbaarheid van het concept van wonen in een klein rijksmonument onder druk. Grotere rijksmonumenten ondervinden niet hetzelfde probleem, omdat het grotere oppervlak van deze woningen zorgt voor een voldoende waardering in de rubriek 'punten uit WOZ-waarde'. Om het wonen in specifiek een klein rijksmonument als haalbare businesscase te verstevigen, is het wenselijk dat de gewildheid en locatie daarvan beter gewaardeerd worden in het WWS, als kwaliteitskenmerk van de woning.

Om deze reden stel ik voor kleine rijksmonumenten een betere waardering toe te kennen waarbij specifiek een koppeling wordt gemaakt tussen oppervlakte en WOZ-waarde. Dat kan in rubriek 11 van het WWS 'punten uit WOZ-waarde'. Afhankelijk van de WOZ-waarde en het precieze oppervlak van de woonruimte zorg ik hiermee voor een verlichting van tussen de 40 en 70 euro per maand voor verhuurders die hun kleine rijksmonumenten verder willen verhuren als de zittende huurder vertrekt. Ook voor deze maatregel geldt dat de huurprijs pas tot het nieuwe maximum kan worden verhoogd bij een nieuwe huurder. Voor een lopend contract geldt het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage. Zittende huurders ervaren door deze voorgenomen wijziging dus geen hogere huurverhoging dan dat percentage.

De uitbreiding van tijdelijke huurcontracten

Met de inwerkingtreding op 1 juli 2024 van de Wet vaste huurcontracten is het huurcontract voor onbepaalde tijd weer de norm geworden. Tijdelijke contracten zijn sindsdien slechts in uitzonderlijke gevallen toegestaan. In de wet is geregeld dat via een algemene maatregel van bestuur (AMvB) specifieke groepen kunnen worden aangewezen waarvoor tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar zijn toegestaan. De huidige uitzonderingen zijn vastgelegd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Hierin is onder meer bepaald dat studenten onder voorwaarden een tijdelijk contract kunnen krijgen, mits zij tijdelijk in een andere gemeente in Nederland wonen of uit het buitenland komen om in Nederland te studeren. In de praktijk blijkt deze uitzondering echter onduidelijk en leidt deze tot vragen en signalen van oneigenlijk gebruik. Daarbij is het vervallen van het tijdelijke contract voor veel verhuurders onderdeel van de samenloop die ervoor zorgt dat zij een woning niet meer verder verhuren maar zullen uitponden. Circa de helft van de studentenhuizen wordt door particuliere verhuurders aangeboden.²² Een verruiming op dit gebied kan dus in het bijzonder voor particuliere verhuurders verlichting bieden.

²² Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024 (5 september 2024).

Ik stel daarom voor om studenten volledig aan te wijzen als specifieke groep onder de wet, zodat tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk zijn, ongeacht waar zij wonen.²³ Dit geeft studenten die al wonen in de stad waar zij studeren meer kansen om ook in aanmerking te komen voor een woning, waar die onder de huidige regelgeving eerder zal worden aangeboden aan iemand van buiten de gemeentegrenzen waar wel een tijdelijk huurcontract voor mogelijk is. Dit geeft verhuurders meer flexibiliteit, bijvoorbeeld om een verhuurde woning na verloop van tijd te verkopen, zelf te betrekken of anderszins te gebruiken. In afwachting van de inwerkingtreding van het nieuwe box 3-stelsel biedt dit particuliere verhuurders daarnaast meer zekerheid, omdat zij weten wanneer de huurder vertrekt en een eventuele verkoopbeslissing kunnen uitstellen.

Minpunten energielabels E, F en G

Uit mijn analyse blijkt tevens dat particuliere verhuurders relatief zwaar worden geraakt door de minpunten die in het WWS worden gegeven aan huurwoningen met labels E, F en G. Particuliere verhuurders bezitten vaker oudere woningen in de bestaande voorraad met vaker lagere energielabels en krijgen hier vaker mee te maken dan andere investeerders. Uit de analyse van Dr. Korevaar en het IPE blijkt tevens dat oudere woningen met slechtere energieprestaties een groter verschil kennen tussen markthuren en de maximale huurprijzen uit het WWS. Voor deze huurwoningen is uitponen dus vaker aantrekkelijker dan blijven verhuren. Ik zie het belang van verduurzaming van huurwoningen en investeer dan ook in het verlagen van drempels voor verduurzaming van huurwoningen.²⁴ Tegelijkertijd dient een financiële prikkel voor verduurzaming proportioneel te zijn. De huidige vormgeving van de minpunten voor E-, F- en G-labels draagt echter bij aan uitponing van benodigde huurwoningen in de bestaande voorraad.

Mijn ambtsvoorganger heeft rekening gehouden met dit risico in diens oorspronkelijke ontwerp van de Wbh, met daarin de voorgestelde wijzigingen voor het WWS, waaronder die op het gebied van minpunten voor E-, F- en G-labels.²⁵ Als gevolg van het aangenomen amendement De Hoop²⁶ zijn deze minpunten echter verzwakt ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel. Daarmee krijgen E-, F- en G-labels respectievelijk 4, 9 en 15 minpunten. Deze minpunten zorgen voor een korting op de maandelijkse huurprijs van respectievelijk ca. € 26, 59 en 99,-.

De thans geldende minpunten voor E-, F- en G-labels zijn dus middels een instructieamendement voorgeschreven. Een wijziging op dit punt zou een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte behelzen.²⁷ Dit is een langdurig traject en zal dus niet op tijd en goed verlichting voor verhuur bieden.

²³ Op grond van artikel 271, lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan een verhuurder eenmalig een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar verstrekken aan een huurder die behoort tot een groep die in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten is opgenomen.

²⁴ Middels de Subsidie voor verduurzaming en onderhoud van huurwoningen (SVOH) investeer ik in verduurzaming door verhuurders van huurwoningen.

²⁵ Het oorspronkelijke voorstel van mijn voorganger was respectievelijk 1, 5 en 10 minpunten voor E-, F-, en G-labels.

²⁶ Kamerstukken II, 36 496, nr. 54.

²⁷ Art. 10d Uhw.

Fiscaliteit

Mijn analyse laat tevens zien dat ook de fiscaliteit een rol speelt in de samenloop van maatregelen met een effect op de business case van verhuurders. Voor wat betreft de fiscaliteit wijs ik erop dat de Staatssecretaris FBD recentelijk uw Kamer heeft geïnformeerd over welke eventuele mogelijkheden er zijn voor aanpassingen aan de box 3 tegenbewijsregeling. Voor de mogelijkheden op het gebied van fiscaliteit verwijs ik naar deze brief.

Voor wat betreft het nieuwe stelsel van werkelijk rendement zal voor vastgoed sprake zijn van een vermogenswinstbelasting vanaf 2028. De sector heeft aangegeven hier goed mee uit de voeten te kunnen. Tot slot merk ik op dat dit kabinet naast maatregelen gericht op box 3 inmiddels ook wettelijk heeft geregeld dat de overdrachtsbelasting per 1 januari 2026 voor woningen waar geen sprake is van zelfbewoning wordt verlaagd naar 8%. Hierdoor wordt het voor investeerders aantrekkelijker om bestaande woningen te kopen en om te investeren in nieuwbouw van huurwoningen. Daarnaast is per 1 januari 2025 een versoepeling ingevoerd van de earningsstrippingmaatregel in de vennootschapsbelasting, waarmee het maximale renteaftrekpercentage is verhoogd van 20% naar 24,5% van de gecorrigeerde winst. Daarmee is een fiscale lastenverlichting gemoeid voor belastingplichtigen die met vreemd vermogen zijn gefinancierd, waaronder woningbouwcorporaties en bedrijfsmatige investeerders in woningen.²⁸

Vervolg

Met voornoemde gerichte aanpassingen in huurregelgeving bied ik verhuurders op relatief korte termijn meer ruimte en flexibiliteit, zodat zij een vrijkomende huurwoning eerder zullen doorverhuren, in plaats van verkopen. Ter uitvoering van de in deze brief voorgestelde snelle en gerichte beleidsmaatregelen zal ik de wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten op korte termijn ter voorhang aan uw Kamer aanbieden.

Op de Woontop is tevens afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Dit heb ik ook samen met de Staatssecretaris FBD opgepakt. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

De ontwikkelingen op de huurmarkt zal ik uiteraard nauwlettend blijven monitoren. In 2027 volgt de formele evaluatie van de Wbh. In de tussentijd zal ik uw Kamer halfjaarlijks blijven informeren over de ontwikkelingen.²⁹ In de

²⁸ Verder heeft dit kabinet € 5 miljard beschikbaar gesteld voor de ondersteuning aan de bouw van nieuwe woningen. In heel Nederland zullen meer woningen gebouwd moeten worden. Het doel is 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar, 30% sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting maken we afspraken hierover juridisch afdwingbaar. Nog voor de zomer zal ik de Kamer informeren over het financieel instrumentarium op het gebied van woningbouw.

²⁹ Kamerstuk II 2024/25, 36496, nr. 73.

komende maanden worden aanvullende gegevens verzameld om een volledig beeld te krijgen van de ontwikkelingen in de huurmarkt. Vanaf mei zal het Kadaster hiervoor aanvullende data leveren over het eerste kwartaal van 2025. Dit omvat onder meer informatie over of de aangekochte of verkochte woning een tweede woning betreft en kenmerken zoals woningtype, oppervlakte, energielabel, prijsklasse, bouwjaar, buurtkenmerken, aankoopjaar, bezitsduur en locatie. Daarmee wordt beter inzichtelijk in welk segment – gereguleerd of ongereguleerd – de aangekochte en verkochte woningen vallen. Ook de resultaten van het WoON2024, die in april 2025 worden gepubliceerd, zullen bijdragen aan een beter beeld van de huurmarkt. Daarnaast zal deze zomer een invoeringstoets voor de Wbh worden uitgevoerd, waarmee signalen uit de praktijk in kaart worden gebracht. Deze toets heeft een kwalitatief karakter met speciale aandacht voor de doelgroepen en uitvoerende instanties betrokken bij de wet.³⁰ Ook zal ik dan kijken naar hoe de effecten van de nieuwbouwopslag in beeld kunnen worden gebracht.³¹ Deze informatie zal ik op een later moment met uw Kamer delen.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

³⁰ Toezegging aan het lid Rietkerk (CDA) over het uitvoeren van een invoeringstoets één jaar na inwerkingtreding van de Wbh.

³¹ Art. 10c, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat de noodzaak van de nieuwbouwopslag en een eventuele voortzetting daarvan vóór 1 juli 2027 wordt geëvalueerd. Gelijktijdig met de invoeringstoets zal ik schetsen hoe ik deze evaluatie wil invullen.

Het WWS en de private huurmarkt

De werking van het Woningwaarde-
ringsstelsel in de private huurmarkt

Matthijs Korevaar
Jasper H. van Dijk

Maart 2025

Instituut
voor

Publieke
Economie

Het Instituut voor Publieke Economie (IPE) is een onafhankelijke denktank. Wij publiceren onderzoek en analyses over economisch beleid. Zo maken we complexe onderwerpen toegankelijk, brengen we nieuwe ideeën onder de aandacht en mengen we ons in het debat. We werken daarbij samen met academische, journalistieke, ambtelijke en politieke instellingen.

Nederland heeft behoefte aan onafhankelijke economische analyse. Op tal van onderwerpen zien we beleid dat stuurloos lijkt. Denk aan ons begrotingsbeleid, dat binnen enkele jaren sterk is verkapt en vervolgens weer verruimd. Of ons belastingstelsel, dat elk jaar minder samenhang lijkt te kennen. Ten slotte vraagt de economie van de toekomst om denkkraft, bijvoorbeeld als het gaat om industriepolitiek of digitalisering.

Wij maken complexe onderwerpen toegankelijk en transparant. Zo zetten we ondergewaardeerde onderwerpen op de agenda. Informatie blijft nu vaak besloten binnen ministeries en overheidsinstanties. Wij vinden dat richtinggevende keuzes een open debat verdienen, omdat beter begrip leidt tot betere politiek.

Wij werken nieuwe ideeën uit. Die ruimte hebben we, omdat we niet gebonden zijn aan Haagse besluitvorming. Omdat we onafhankelijk zijn van politiek of ambtenarij, kunnen we ons eigen oordeel vormen. Daarbij richten we ons op de lange termijn, die te vaak ondergaat in het hier en nu.

Wij komen op voor het publieke belang. Beleid wordt beïnvloed door deelbelangen. Dat is niet gek: als er veel op het spel staat voor enkelen, verheffen zij hun stem via belangengroepen en lobbyisten. Dat kan ten koste gaan van anderen. Daarom melden wij ons, als het publieke belang erom vraagt.

Zo versterken wij onze democratie.

Dit onderzoek is mede tot stand gekomen met financiering van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.¹

¹ De resultaten in dit onderzoek zijn gebaseerd op eigen berekeningen met niet-publieke microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (project 9817) en sluiten aan op een wetenschappelijk onderzoeksproject naar huurrendementen (Damen, Korevaar & Van Nieuwerburgh, 2025)

In het kort

Wij onderzoeken hoe de waardering van huurwoningen via het woningwaarderingssstelsel (WWS) afwijkt van de waardering door private huurders en verhuurders. Als gevolg van de Wet Betaalbare Huur is het WWS uitgebreid naar een groter deel van de private huurmarkt. Wij analyseren hoe de private woningvoorraad geraakt wordt door deze uitbreiding van de WWS-regulering. Dit doen wij door een WWS-huurmodel toe te passen op de private huurvoorraad. Vervolgens schatten wij voor private huurwoningen het verschil tussen de WWS-huren en markthuren en analyseren wij hoe deze samenhangt met de kenmerken van de woning, de rendementen van verhuurders en het inkomen van de bewoners.

Er zijn grote verschillen tussen markthuren en WWS-huren. Gemiddeld liggen de geschatte markthuren boven de maximumprijzen die het WWS voorschrijft. Maar hier is enorme variatie in: sommige woningen hebben markthuren die veel hoger liggen dan het WWS, andere juist veel lagere huren. Huurders lijken verschillende soorten woningen anders te waarderen dan het WWS dat doet. Met het WWS-huurmodel kan maar 35% van de verschillen in geobserveerde huurprijzen verklaard worden, terwijl een model op basis van woningkenmerken meer dan 70% van de variatie in huurprijzen kan verklaren.

Huurders waarderen zowel de locatie als de fysieke kenmerken van huurwoningen anders dan het WWS. Huurders kennen, gecorrigeerd voor woningkenmerken, een veel hogere waardering toe aan aantrekkelijke locaties dan het WWS. In dure regio's zoals Amsterdam en Utrecht ligt de markthuur, gecorrigeerd voor fysieke woningkenmerken, soms tientallen procenten hoger dan de WWS-huur. Maar ook binnen grote steden zijn er zeer grote verschillen. Huurders kennen daarnaast, gecorrigeerd voor de locatie van de woning, een hogere waardering toe aan kwalitatief mindere woningen (klein oppervlak, oud bouwjaar, appartement, slecht energielabel) dan het WWS.

Het WWS treft niet eenduidig woningen met relatief hoge rendementen. Het WWS kent een hardere rendementsdaling voor kwalitatief mindere woningen en voor woningen op aantrekkelijke locaties. Doordat kwalitatief mindere woningen hogere rendementen hebben en woningen op dure locaties juist lagere rendementen, zien we dat de gemiddelde relatie tussen het verschil in markthuren en WWS-huren en de gemaakte rendementen zwak is.

Door regulering met het WWS neemt het tekort aan kwalitatief mindere huurwoningen en huurwoningen op populaire locaties toe. Omdat het WWS een harde huurdaling kent voor oudere, kleinere appartementen en woningen op aantrekkelijke locaties, is de kans groot dat minder nieuwe investeringen gedaan worden in deze woningen en bestaande huurwoningen verkocht worden. Andersom zullen door de lagere huur meer mensen interesse hebben in dit soort huurwoningen. Minder aanbod en meer vraag zorgen ervoor dat de schaarste van dit soort huurwoningen toeneemt.

De koper van een huurwoning zal gemiddeld een hoger inkomen hebben dan de huurder die anders in de woning gewoond had, maar dit verschil hangt af van het type woning. We zien dat op dure locaties, gegeven de fysieke kenmerken van de woning, huren relatief betaalbaar zijn ten opzichte van koopwoningen, en dat de huizenprijzen hoog liggen ten opzichte van het inkomen van huurders. De meeste huurders zullen deze huurwoningen dus niet kunnen kopen. Andersom zien we, gegeven de locatie, dat kwalitatief mindere woningen juist relatief lage koopprijzen hebben ten opzichte van de huur en het inkomen van de huurder. Koop van deze woningen is financieel dus relatief gunstiger.

Het huidige WWS kent beperkingen als reguleringsinstrument voor de private sector. Onze resultaten laten zien dat er grote verschillen zijn tussen markthuren en WWS-huren, en dat voor bepaalde typen woningen regulering met het WWS grote huurverlagingen afdwingt. Verhuurders met een winst oogmerk zullen daardoor niet snel meer investeren in dit soort huurwoningen, terwijl kopers van deze woningen doorgaans niet dezelfde mensen zijn als de huurders die anders in deze woningen zouden wonen. Het huidige WWS stimuleert zo een herverdeling van woningen en investeringen, terwijl onduidelijk is wat deze herverdeling oplevert en of deze gewenst is.

De auteurs



Matthijs Korevaar. Matthijs is fellow bij IPE en universitair hoofddocent aan de Erasmus School of Economics. Promoveerde in Finance aan de Maastricht University, werkte daarna als visiting assistant professor aan de Columbia Business School.



Jasper H. van Dijk Jasper is onderzoeksleider bij IPE. Hij is econoom en heeft eerder gewerkt bij ministerie van Financiën en McKinsey & Company. Hij is verbonden aan de Universiteit Utrecht.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
2	Methodologie	8
2.1	Data over huren en huurpunten verzamelen: de Woonbase	8
2.2	De WWS-huur van 2025 schatten	9
2.3	De huidige markthuur schatten	10
2.4	Het verschil tussen markthuren en WWS-huren verklaren	11
3	Resultaten	13
3.1	WWS kan de variatie in huurprijzen niet goed verklaren	13
3.2	Huurders waarderen locatie en fysieke kenmerken woning anders	16
3.3	Rendementen verschillen per type woning	18
3.4	Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor verhuurders	21
3.5	Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor huishoudens	22
4	Conclusie	25
	Bronnen	27
	Appendix	28

1 Inleiding

Het woningwaarderingstelsel bepaalt voor het grootste deel van de huurwoningen in de private sector de maximale hoogte van de huur. Wij onderzoeken hoe deze regulering de woningvoorraad raakt en welke gevolgen dat heeft voor huurders, kopers en verhuurders.

De Wet Betaalbare Huur is ingevoerd om private huurwoningen weer betaalbaar te maken. Woningen krijgen in het woningwaarderingstelsel (WWS) huurpunten op basis van hun eigenschappen. Door de invoer van de Wet Betaalbaar Huur is de maximale aanvangshuur uit het WWS dwingend geworden voor alle woningen met maximaal 186 huurpunten. In 2025 hebben deze woningen een maximale huurprijs van 1.185 euro of minder.

Het WWS bepaalt hoeveel huur gevraagd mag worden op basis van de kenmerken van een woning. Het uitgangspunt in het WWS is dat de huurprijs van een woning aan moet sluiten op de kwaliteit ervan. Om dit te bereiken worden aan allerlei woningkenmerken punten toebedeeld, zoals de oppervlakte, het energielabel, de WOZ-waarde, de kenmerken van de keuken en badkamer, of de buitenruimte. Die punten vertalen zich direct in een hogere huur.

De WWS-waardering van woningkenmerken hoeft niet aan te sluiten op de marktwaardering. Wat de redelijke prijs is voor een bepaald kwaliteitskenmerk is moeilijk objectief vast te stellen. De waardering in het WWS hoeft dus niet overeen te komen met de marktwaardering. Bij een gegeven huuraanbod, zal de marktprijs voor verschillende woningkenmerken afhangen van de woonvoorkeuren en budgetten van huurders. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in de praktijk huurders minder over hebben voor een extra vierkante meter, maar meer voor een mooie keuken.

Huurprijsregulering via het WWS raakt niet alle huurwoningen in dezelfde mate. In lijn met het doel van de Wet Betaalbare Huur, ligt de WWS-huur gemiddeld lager dan de markthuur; veel private huurwoningen moeten dus in prijs omlaag. Er kunnen echter grote verschillen zijn in welke woningen in huur omlaag moeten: sommige woningen hoeven niet in huur omlaag, andere een beetje en enkelen heel veel.

Verschillen tussen WWS-huren en markthuren hebben effect op huurders, kopers en verhuurders. Stel dat de WWS-prijs voor een bepaald woningkenmerk, bijvoorbeeld de locatie, lager ligt dan de marktprijs. In dat geval zal het voor een verhuurder minder aantrekkelijk worden om woningen op goede locaties te verhuren, wat verkoop in de hand werkt. Maar degene die zo'n woning koopt, zal doorgaans niet dezelfde persoon zijn die de woning anders had gehuurd. Andersom zullen huurders die voorheen een goede locatie te duur vonden, wel interesse in de woning hebben als deze met een lagere prijs verhuurd wordt. Het WWS beïnvloedt dus in wat voor woning mensen komen te wonen, en of dit een koop of een huurwoning zal zijn.

Wij onderzoeken welke soorten woningen geraakt worden door het WWS en wat de gevolgen daarvan zijn. De Wet Betaalbare Huur stelt dat de huurprijs die volgt uit het WWS de redelijke huurprijs is voor een woning. Maar er is geen goed onderzoek gedaan naar hoe de waardering op basis van het WWS verschilt van de marktwaardering voor verschillende soorten woningen. Onze hoofdvraag luidt: “Welke woningkenmerken verklaren het verschil tussen de markthuurprijs en de huurprijs op basis van het WWS?” De methode bespreken we in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 presenteren wij onze resultaten en analyseren we wat deze betekenen voor kopers en (ver)huurders. In hoofdstuk 4 sluiten we af met wat onze resultaten betekenen voor huurregulering via het WWS.

2 Methodologie

We onderzoeken het verschil in waardering van woningen door het WWS en door huurders en verhuurders. Hierbij vergelijken wij de WWS-huur met de markthuur. De analyse is op te delen in vier stappen.

2.1 Data over huren en huurpunten verzamelen: de Woonbase

Om de WWS-huur en de markthuur van private huurwoningen te vergelijken moeten we deze allereerst allebei schatten. Voor dit onderzoek is het van belang te weten hoe de huidige WWS-huur zich verhoudt tot de huurprijs die betaald zou kunnen worden in de markt. Twee uitdagingen maken deze vergelijking moeilijk. Ten eerste is voor het overgrote deel van de private huurwoningen niet bekend hoeveel huurpunten deze woningen hebben. Wij zullen het aantal huurpunten dus moeten schatten om de WWS-huur te bepalen. Ten tweede is het moeilijk om de huidige markthuur te schatten, omdat weinig recente data over huurprijzen beschikbaar is en de marktprijs sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur ook vaak niet meer gevraagd mag worden.

Wij gebruiken microdata van huurwoningen uit de Woonbase van het CBS om huurpunten en huurwaarden in de private sector te schatten. We nemen voor onze analyse de Woonbase met peildatum 1 januari 2021 als uitgangspunt. De Woonbase bevat voor bewoonde en verhuurde huurwoningen in Nederland informatie over de daadwerkelijke of geschatte huurprijs, kenmerken van deze woningen en informatie over het aantal huurpunten (indien bekend).² Wij verwijderen extreme of incomplete observaties uit de dataset (4% van de data), waarna 3,18 miljoen huurwoningen overblijven.³ Wij koppelen deze data aan gegevens over het eigendom zodat we woningen van particuliere en bedrijfsmatige beleggers (753.000 woningen) kunnen scheiden van die van woningcorporaties (2.232.000 woningen) en andere soorten verhuurders (200.000 woningen). In onze analyse omvat de private sector woningen van particuliere en bedrijfsmatige beleggers.

² Onze analyse kan geen uitspraken doen over de gevolgen voor nieuwbouw of onzelfstandige woningen. Voor nieuwe te bouwen woningen zijn nog geen prijzen bekend, en huurprijzen voor onzelfstandige eenheden kunnen niet op woningniveau gekoppeld worden. In 2% van de woningen met een geobserveerde huurprijs wonen wel meerdere huishoudens. In dat geval wordt een woning vermoedelijk verhuurd aan mensen die op basis van de CBS-definitie geen gezamenlijk huishouden vormen (bijv. friends-contract).

³ Dit betreft de volgende woningen: (1) met een onbekend bouwjaar of een bouwjaar voor 1800. De laatste komen weinig voor en hebben vaak een monumentale status waardoor de puntenhuur en markthuur moeilijk te schatten is. (2) een gebruiksoppervlakte die onbekend is, minder dan 20m², of meer dan 350m². (3) Woningen met een WOZ-waarde die onbekend is, of onder de 43.000 euro of boven de 806.000 euro en (4) gebouwen met meer dan 500 wooneenheden. Voor private huurwoningen gaat dit om 7% van de woningen.

2.2 De WWS-huur van 2025 schatten

Wij schatten een model dat de huurpunten verklaart voor woningen waarvoor wij huurpunten observeren. Voor 2,12 miljoen woningen in onze dataset worden de huurpunten waargenomen en is het energielabel bekend. Dit zijn bijna uitsluitend woningen van woningcorporaties. Op deze data passen wij een machine learning model toe dat op basis van geobserveerde woningkenmerken (Tabel 1) de huurpunten verklaart. Het gewicht dat dit model aan een kenmerk toekent, zal niet exact gelijk zijn aan het gewicht dat het WWS specifiek aan dat kenmerk toekent. Het WWS telt bijvoorbeeld het woningtype niet direct mee, maar toch krijgt het veel gewicht in ons model. Dat komt bijvoorbeeld omdat tussenwoningen meer buitenruimte zullen hebben dan een appartement, en buitenruimte wel meetelt in het WWS. Op deze manier neemt ons model zaken mee die gewicht krijgen in het WWS, maar die we niet direct observeren. Het model kan goed verklaren waarom de ene woning meer huurpunten heeft dan de andere: we verklaren ruim 90% van de variatie in geobserveerde huurpunten.⁴

Tabel 1: Woningkenmerken in WWS-huurmodel

Woningkenmerk	Eenheid
WOZ-waarde	Euro's
Gebruiksoppervlakte	Vierkante meter, m ²
Woningtype	Vrijstaand, 2-onder-1-kap, hoekwoning, tussenwoning, appartement
Aantal wooneenheden	1 betekent een eengezinswoning, 2 en verder betekent aantal appartementen in woonblok
Energielabel	A++++, A+++, A++, A+, A, B, C, D, E, F, G
Locatie	Gemeente

Wij gebruiken dit model om de huurpunten te schatten van private huurwoningen. Voor private huurwoningen observeren wij meestal wel de kenmerken van een woning, maar niet het aantal huurpunten. Wij gebruiken ons model om de huurpunten van deze woningen te voorspellen. Hoewel dit een betrouwbaar beeld geeft, zitten er twee beperkingen aan. Ten eerste is voor circa 30% van de private huurwoningen (nog) geen energielabel bekend en kunnen wij dus niet voor alle private huurwoningen een puntenschatting maken.⁵ Ten tweede kan de geschatte puntenwaardering op basis van woningen van woningcorporaties wellicht iets afwijken van die van private beleggers. Bijvoorbeeld omdat private huurwoningen gemiddeld meer luxe keukens of badkamers hebben, en ons model dat niet kan meenemen.

⁴ We gebruiken een zogenaamd 'random forest' model. Dit is een statistisch model dat op basis van een algoritme de parameters zoekt die de relatie tussen geobserveerde woningkenmerken en huurpunten het beste beschrijven. Hiermee kan 95% van de geobserveerde variatie in alle huurpunten verklaard worden. Schatten we dit out-of-sample, dan is dit 93%. Een eenvoudiger lineair model kan 82% van de variatie in huurpunten verklaren.

⁵ Formeel gezien wordt in het WWS dan een energielabel bepaald op basis van het bouwjaar. Dit zou betekenen dat ruim driekwart van de woningen waarvoor geen energielabel bekend is, een energielabel G moet krijgen, terwijl in de praktijk maar 8% van de woningen in de sample een G-label heeft. Vermoedelijk hebben deze woningen dus een betere energieprestatie, maar zal de verhuurder pas bij nieuwe verhuur een label opvragen.

Wij passen de schattingen aan voor veranderingen in de puntenwaardering van woningen tussen 2021 en 2025. Het huidige aantal huurpunten wijkt af van het aantal punten in 2021 omdat het WWS sindsdien herzien is en de WOZ-waarde over de tijd verandert. Wij passen onze puntenschattingen daarom aan. Ten eerste wijzigen we het aantal punten op basis van het energielabel, met aftrek voor labels van E of minder en een opslag voor labels A of beter. Ten tweede berekenen we het verschil in WOZ-punten door de WOZ-punten te berekenen die golden in 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020) en de WOZ-punten die gelden in 2025 op basis van de WOZ-waarde van 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023), en passen we de WOZ-cap toe.⁶ De Wet Betaalbare Huur wijzigde ook het aantal huurpunten dat aan buitenruimten toegekend werd, maar omdat wij de gegevens van de buitenruimte niet kunnen observeren, kunnen wij dit niet meenemen.

Wij nemen in de rest van onze analyse ook woningen mee die op basis van hun huurpunten in de vrije sector vallen. Circa 40% van de private huurwoningen in onze dataset valt qua huurpunten in het sociale segment (142 punten of minder), 37% in het middensegment (143 tot 186 punten).⁷ Door de Wet Betaalbare Huur is de maximumprijs uit het WWS dwingend geworden en uitgebreid tot het middensegment. In onze sample is nog een resterende vrije sector van 23% van de private huurwoningen. Wij nemen deze woningen wel mee in onze analyse, omdat het verwijderen van woningen met meer dan 186 punten in sommige individuele analyses tot niet-representatieve uitkomsten kan leiden.⁸ Op de hoofdconclusies van dit onderzoek heeft deze keuze echter geen invloed.

2.3 De huidige markthuur schatten

Wij schatten voor deze private huurwoningen ook de markthuur. De huren die wij observeren in de Woonbase zijn van 1 januari 2021.⁹ Maar wij zijn geïnteresseerd in de markthuur in 2025, zodat we deze kunnen vergelijken met de geschatte huidige WWS-huur. Ook mogen er sinds 1 juli 2024 geen marktprijzen meer gevraagd worden. Daarom moeten wij schatten wat de marktwaarde van een woning is als deze tegen marktprijzen verhuurd zou worden.

Wij standaardiseren huurprijzen zodat deze representatief zijn voor wat een nieuwe huurder zou betalen. In huurmarkten betalen huurders die langer in een woning wonen doorgaans een lagere huur dan huurders die nog maar kort in een woning wonen. Door de liberalisatie van

⁶ Wij gebruiken het aantal WOZ-punten van 2021, wanneer het verschil tussen de WOZ-punten van 2024 meer is dan 15 punten. In dat geval is vermoedelijk sprake geweest van een verandering aan de woning die nog niet in de huur van 2021 zit verwerkt en wij niet kunnen observeren. De WOZ-cap betekent dat een woning 186 punten krijgt als deze zonder WOZ-punten 124 of minder punten heeft, maar met WOZ-punten meer dan 186 punten. Dit treft 1,4% van het aantal private huurwoningen, waarvan er ruim 80% in Amsterdam staan.

⁷ Sommige private huurwoningen in onze dataset kunnen we linken aan de puntenwaardering in de CBS huurenquête van 2024. Deze waarderingen zijn sterk gecorreleerd en komen op hetzelfde gemiddelde uit (182 vs. 181 punten). Voor alle private huurwoningen met energielabel is het gemiddelde 156 punten, dus dit betreft relatief dure woningen.

⁸ In onze analyse relateren wij het verschil tussen de markthuur en WWS-huur lineair aan individuele woningkenmerken. Het verwijderen van woningen boven de 186 punten beïnvloedt zulke schattingen. Een vrijstaande huurwoning zal bijvoorbeeld doorgaans meer dan 186 punten hebben. Maar de subset aan vrijstaande huurwoningen die minder dan 187 punten heeft (bijvoorbeeld door een lage WOZ-waarde of beperkte buitenruimte) zal relatief goedkoop zijn, en een andere verhouding hebben tussen de markthuur en WWS-huur dan representatief is.

⁹ Voor woningen waar op 1 januari 2021 geen huur beschikbaar is of een huur geïmputeerd is door het CBS kijken wij of wel een huurprijs beschikbaar is in een eerder of later jaar. In dat geval passen wij de huurobservatie aan voor prijsverschillen tussen het peiljaar 2021 en andere jaren. Hierdoor neemt het aantal huren in de data met 20% toe

de huurmarkt betalen recent verhuisde huurders doorgaans de marktprijs voor een woning. Daarnaast is er voor huurders die lang geleden naar een woning verhuisd zijn in de Woonbase minder vaak een huurprijs beschikbaar. Voor 60% van de private huurwoningen in onze data is een huurprijs bekend, en 66% van de bewoners van deze woningen zijn na 1 januari 2016 naar de woning verhuisd. Wij beperken ons tot deze woningen en verwijderen observaties met niet-plausibele huurprijzen (4%), waarna ruim 287.000 woningen overblijven. Wij normaliseren de prijzen voor deze woningen voor de woonduur, zodat de huurprijs representatief is voor een huurder die recent in de woning is komen wonen (medio 2020). Vervolgens indexeren we de geobserveerde prijzen op basis van de huurprijsinflatie tussen 2020 en 2024 op basis van data van het CBS.¹⁰

Op basis van de gestandaardiseerde huurprijzen schatten wij een markthuurmodel. Wij schatten de markthuur voor elke soort woning door geobserveerde huurprijzen te relateren aan woningkenmerken.¹¹ We doen dit met een vergelijkbaar machine learning-model als het huurpuntenmodel. De kenmerken die we meenemen zijn ook hetzelfde als in Tabel 1, met uitzondering dat we in plaats van de gemeente ook de buurt meenemen. Dit komt omdat huurprijzen (na correctie van andere kenmerken) wel sterk samenhangen met de precieze locatie, terwijl dat bij huurpunten niet het geval is. Met dit model kunnen wij ongeveer driekwart van de variatie in huurprijzen verklaren.¹²

2.4 Het verschil tussen markthuren en WWS-huren verklaren

Wij analyseren hoe fysieke kenmerken van de woning en de locatie het verschil tussen de geschatte markthuur en WWS-huur kunnen verklaren. Wij maken in onze analyse onderscheid tussen de locatie van de woning en de fysieke kenmerken van de woning. Dat betekent dat wij de WOZ-waarde van de woning niet meer meenemen als factor. Een hoge WOZ-waarde kan namelijk komen door zowel de locatie (bijv. een mooie straat in een buurt) als de fysieke kenmerken (bijv. een grote en ruime tuin). Bovenop de kenmerken die we meenemen voegt de WOZ-waarde ook weinig meer toe.¹³ We gebruiken een machine learning-model om te bepalen welke factoren het belangrijkst zijn om de verschillen tussen de voorspelde WWS-huren en markthuren te verklaren. Daarnaast gebruiken we een eenvoudiger model om te interpreteren hoe die factoren invloed uitoefenen op het precieze verschil tussen de marktprijs en WWS-prijs. Daarvoor relateren we het verschil tussen de geschatte markthuur en de WWS-huur op lineaire wijze aan fysieke kenmerken van de woning en de locatie. We groeperen

¹⁰ Voor de huurprijsinflatie gebruiken we de index voor geliberaliseerde huren (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83163NED>), omdat de meeste woningen in onze sample voor marktprijzen verhuurd worden. Deze is iets meer gestegen dan de index voor gereguleerde huren van overige verhuurders (16.4% tegen 13%). De groei van 16% komt ongeveer overeen met huurgroei per m2 die Pararius rapporteert tussen 2020 en eind 2024.

¹¹ Of wij geobserveerde prijzen of geschatte marktprijzen gebruiken heeft weinig effect op de resultaten. Het laatste geniet de voorkeur omdat de WWS-prijzen ook geschat zijn op basis van woningkenmerken. Sommige woningen zullen bijvoorbeeld een te hoge (lage) geobserveerde prijs hebben ten opzichte van de geschatte WWS-prijs omdat die woning in werkelijkheid meer (minder) huurpunten heeft dan onze voorspelling.

¹² We kunnen met dit model ongeveer 78% van de variatie in geobserveerde huurprijzen verklaren. Maar omdat het model 'getraind' is om zoveel mogelijk variatie te verklaren, zal op andere datasets ('out-of-sample') minder variatie verklaard kunnen worden. Het model is zo gekalibreerd dat dit verschil beperkt is: 'out-of-sample' verklaren we 72%.

¹³ Een 'random forest' model op basis van fysieke kenmerken en de locatie verklaart 68% van de variatie in huurprijzen, voegen we de WOZ-waarde toe dan wordt dit 72%. De WOZ-waarde alleen kan 62% verklaren.

daarbij de fysieke kenmerken van elke woning (oppervlakte, woningtype en wooneenheden, energielabel en bouwjaar) in klassen.

Onze dataset lijkt representatief om het verschil tussen markthuren en WWS-huren in de private sector te bepalen. Voor 226.000 private huurwoningen observeren wij de huurprijs en kunnen we zowel de marktprijs als de WWS-huur schatten. De vraag is hoe deze woningen zich verhouden tot de private sector als geheel. Wij vergelijken in Tabel 2 de kenmerken van de woningen in deze dataset met de grotere groep van 753.000 private huurwoningen waar woningkenmerken beschikbaar zijn. Woningen in deze dataset hebben gemiddeld een kleinere oppervlakte en een lagere WOZ-waarde, maar een wat recenter bouwjaar. Voor woningen die niet in de dataset zitten is geen huurprijs of energielabel bekend, of is de huurder niet recent verhuisd. Daardoor kunnen we niet de geobserveerde huren en geschatte WWS-huren vergelijken. Om toch een vergelijking te kunnen maken, voorspellen wij de markthuren en WWS-huren voor alle private huurwoningen op basis van een model dat niet het energielabel meeneemt. De geschatte markthuren en WWS-huren liggen gemiddeld 4% hoger in de voorraad dan in onze dataset. Maar het verschil tussen de markthuur en WWS-huur is gemiddeld 21% in zowel onze dataset als in de voorraad, en kent een vergelijkbare spreiding.

Tabel 2: Woningkenmerken private huurvoorraad en sample

Woningkenmerk	Private huurwoningen	Sample met verschil markt- en WWS-huur
Aantal observaties	753.000 ¹⁴	226.000
Gemiddelde oppervlakte	90m ²	80m ²
Gemiddeld bouwjaar	1960	1968
Gemiddelde WOZ-waarde	246.000	229.000
% zonder energielabel	28,3%	0%
% bewoner voor 2016 verhuisd (2021)	32,9%	0%
% zonder bekende huurprijs	39,6%	0%

¹⁴ Dit aantal is reeds zonder de 7% private huurwoningen die verwijderd zijn omdat hun woningkenmerken niet beschikbaar zijn of extreme waarden hebben.

3 Resultaten

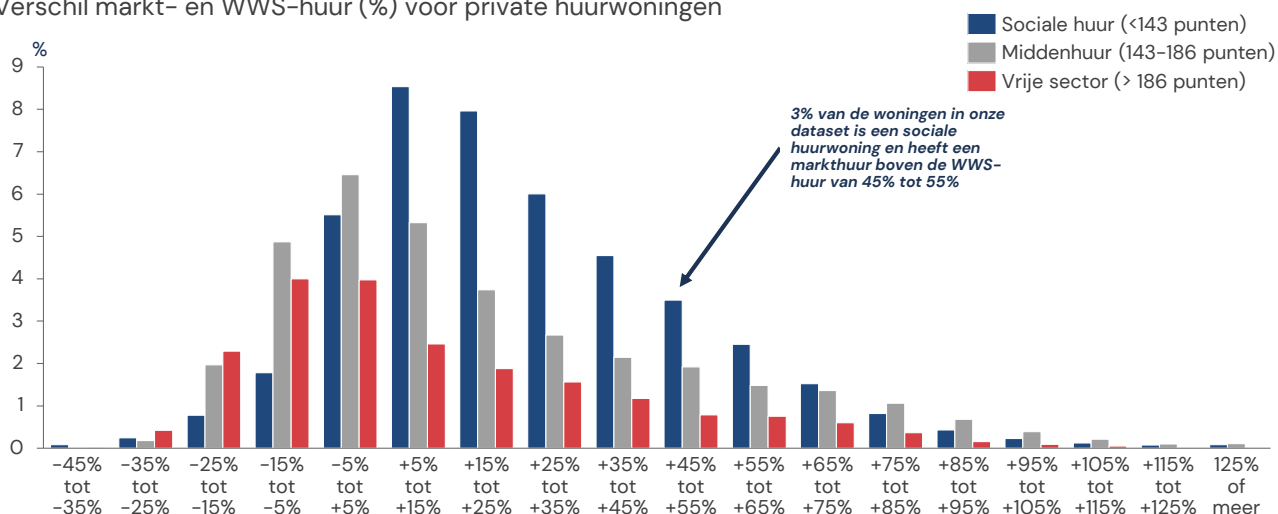
Het WWS kan de variatie in huurprijzen tussen woningen niet goed verklaren. Er zijn grote verschillen in hoe huurders de locatie en de fysieke kenmerken van woningen waarderen en hoe het WWS dat doet.

3.1 WWS kan de variatie in huurprijzen niet goed verklaren

Er is grote variatie in hoe de markt woningen waardeert en hoe het WWS dat doet. In Figuur 1 tonen we de verdeling van het verschil tussen de geschatte markthuur en de WWS-huur voor verschillende soorten huurwoningen. Gemiddeld liggen markthuren ongeveer 20% hoger dan de WWS-huur, maar de spreiding is aanzienlijk. Bijna een kwart van de woningen heeft een markthuur die lager is dan de WWS-huur, terwijl voor een even groot deel de markthuur meer dan 40% boven de WWS-huur ligt. We zien dat in alle sectoren er een grote spreiding is tussen de geschatte markthuur en de WWS-huur. Sociale huur (gedefinieerd als woningen met minder dan 143 punten) kent meer woningen waar markthuur boven WWS-huur ligt en minder woningen waar WWS-huur onder markthuur ligt.¹⁵ Dit is, zoals we later ook zullen zien in onze resultaten, in lijn der verwachting. Sociale huurwoningen hebben, gegeven hun locatie, een lagere kwaliteit: een eigenschap waar markt een hogere waardering aan toekent dan het WWS. In vervolg van dit onderzoek gebruiken wij data van alle private

Figuur 1. Er zijn grote verschillen tussen de markthuur en de WWS-huur

Vershil markt- en WWS-huur (%) voor private huurwoningen



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen.

Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

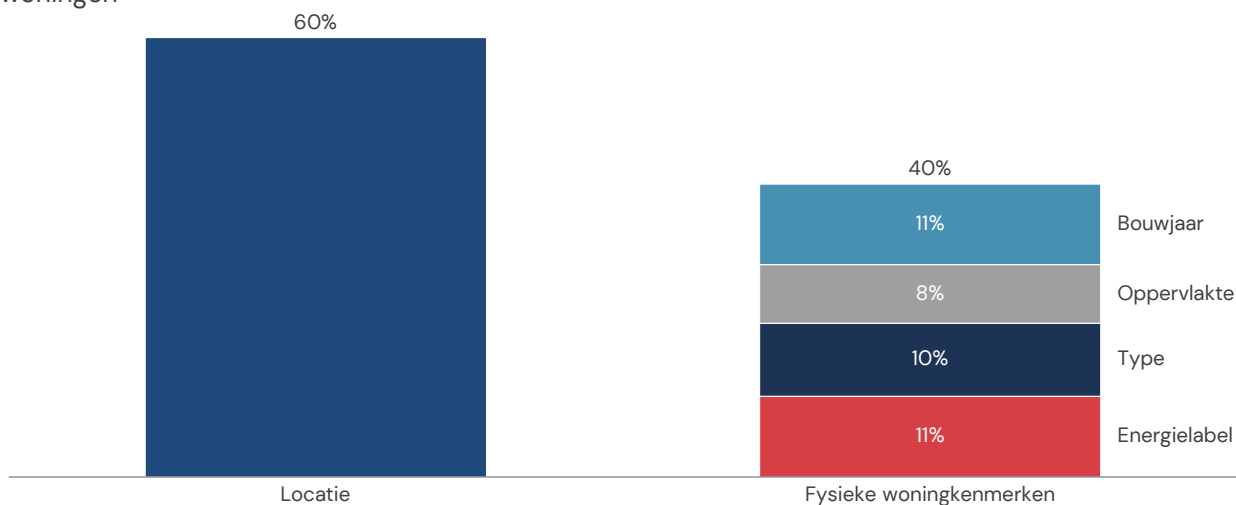
¹⁵ Dit betekent ook dat het dwingend maken van het WWS veel grotere effecten heeft dan de uitbreiding naar de middenhuur, mits verhuurders zich aan de maximumprijs houden.

huurwoningen in onze dataset en dus niet alleen van woningen onder de puntengrens omdat dit ons meer observaties oplevert. Een analyse met enkel sociale en middenhuur verandert de resultaten amper. Het is daarnaast belangrijk te benadrukken dat de geschatte markthuur per definitie afwijkt van de daadwerkelijk betaalde huurprijzen. Huurders betalen in de praktijk soms meer en soms minder dan deze schatting. Wanneer we geobserveerde huren (aangepast naar het huidige prijspeil) vergelijken met geschatte WWS-huren, neemt de spreiding verder toe. Bovendien ligt het gemiddelde verschil dan lager, omdat huurders met een langere woonduur vaak een huurprijs betalen die onder de markthuur ligt.¹⁶

Het WWS kan niet goed verklaren waarom huurders voor de ene woning meer betalen dan voor de andere woning. Als de huren die uit het WWS voortkomen goed aansluiten bij hoe huurders in de huurmarkt verschillende woningen waarderen, dan zou een groot deel van de variatie in geobserveerde huurprijzen verklaard moeten kunnen worden door het WWS-huurmodel. Het WWS-huurmodel kan echter ongeveer 35% van de geobserveerde variatie in huurprijzen verklaren, de helft van wat het geschatte markthuurmodel op basis van woningkenmerken kan verklaren (72%).¹⁷ Dit verschil komt niet omdat markthuren gemiddeld hoger liggen dan WWS-huren. Zouden we de huren van alle woningen met 20% verlagen dan zal deze verhouding hetzelfde blijven.

Figuur 2. Huurders waarderen zowel de locatie als de fysieke kenmerken anders dan het WWS

Woningkenmerken die het verschil kunnen verklaren tussen de WWS-huur en markthuur voor private huurwoningen



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen. Schattingen met behulp van Random Forest Model
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

¹⁶ Voor de woningen in onze dataset daalt het gemiddelde verschil bij gebruik van geobserveerde huren naar 14%. Dit verschil daalt verder als we huurders die voor 2016 verhuisd zijn meenemen. Dit geeft meer massa aan de 'goedkope' linkerkant van de verdeling in Figuur 1. Huurders zullen niet veel hogere prijzen dan de markthuur willen betalen, en langer in een woning blijven wonen als zij een lagere prijs betalen en huurbescherming genieten.

¹⁷ Deze 72% is gebaseerd op een out-of-sample schatting. Dit verschil komt niet doordat wij prijzen gestandaardiseerd hebben voor de woonduur of door het model dat wij gebruiken hebben. Met een eenvoudiger model dat WWS-huren en markthuren schat op basis van lineaire regressie verklaart het WWS ook de helft minder.

Figuur 3. Afwijkingen markthuur en WWS-huur op basis van fysieke woningkenmerken

Markthuursprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur

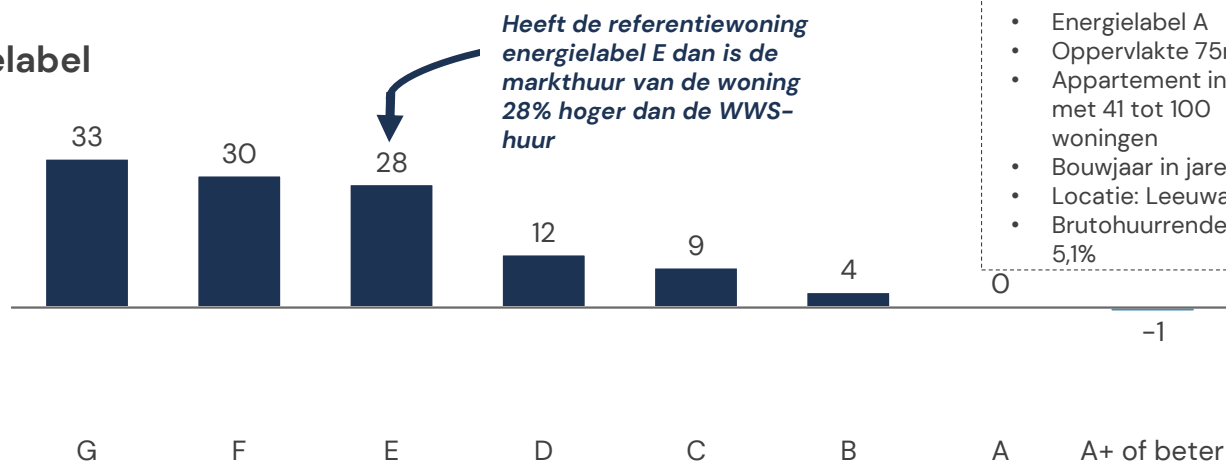


Referentiewoning

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80
- Locatie: Leeuwarden
- Brutohuurrendement: 5,1%

A. Energielabel

% verschil markt- en WWS-huur



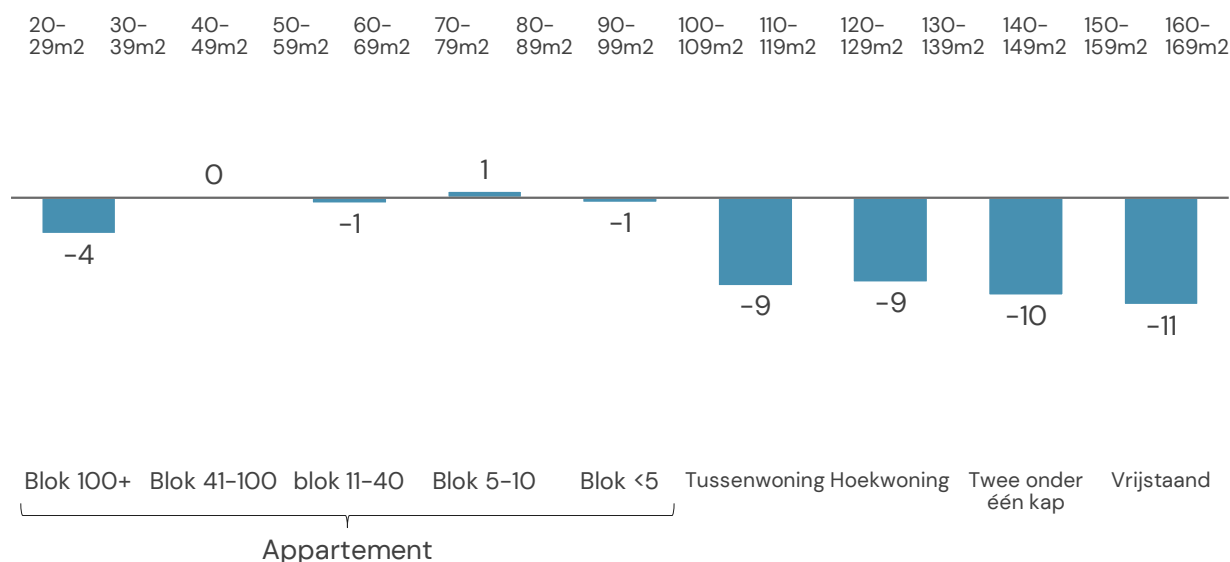
B. Oppervlakte

% verschil markt- en WWS-huur



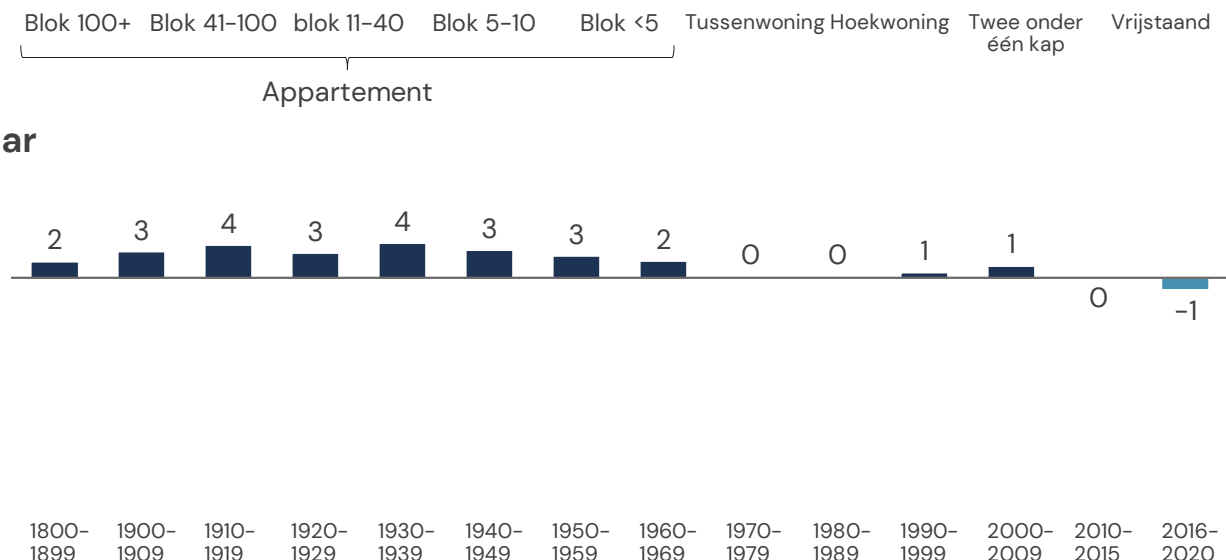
C. Type

% verschil markt- en WWS-huur



D. Bouwjaar

% verschil markt- en WWS-huur



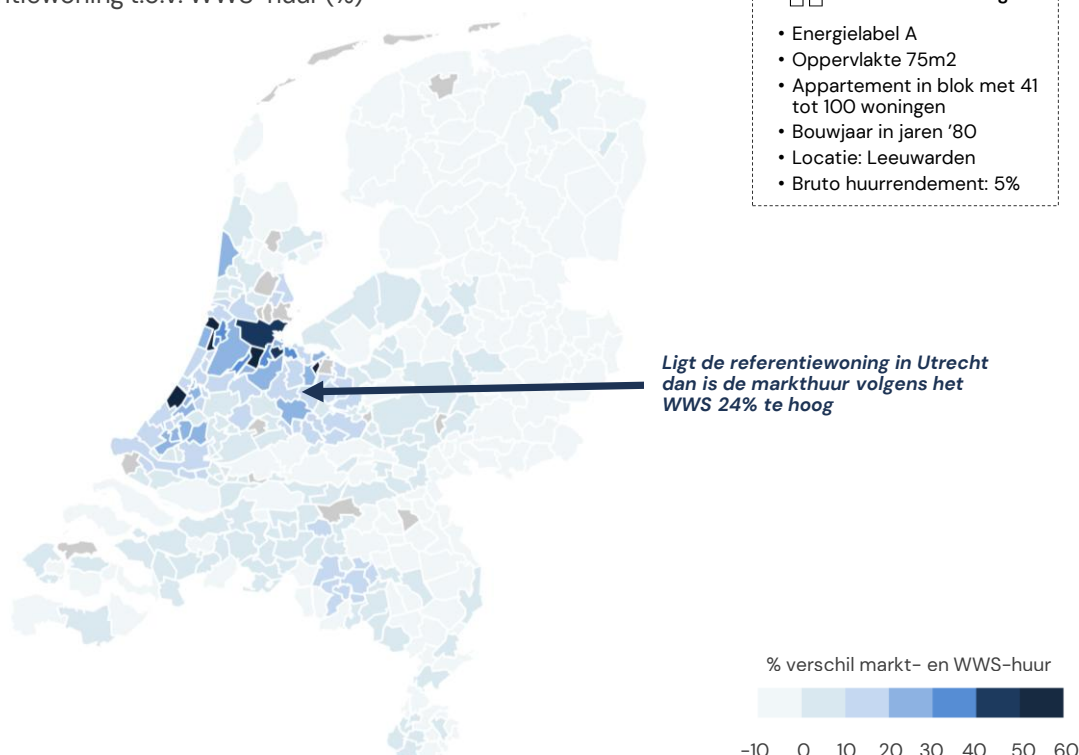
De verschillen in markthuren tussen woningen hangen af van de voorkeuren en beslissingen van huurders en verhuurders. Gegeven het aanbod van huurwoningen, zal de prijs die huurders bereid zijn te betalen voor verschillende soorten woningen afhangen van de waardering die zij die woningen geven op basis van hun woonvoorkeuren en budget. Andersom zal de bereidheid van verhuurders om verschillende typen woningen aan te bieden afhangen van de kosten ervan en het daaruit volgende rendement dat zij kunnen maken. Om beide kanten te belichten bestuderen we hoe het verschil tussen de markthuur en WWS-huur samenhangt met woningkenmerken en rendementen en hoe dit de keuzes van huurders, kopers en verhuurders kan beïnvloeden.

3.2 Huurders waarderen locatie en fysieke kenmerken woning anders

De waardering van huurders wijkt af voor zowel de fysieke woningkenmerken als de locatie van de woning. In Figuur 2 tonen wij een indicatieve schatting van welke factoren het belangrijkste zijn om de verschillen tussen de geschatte markthuur en WWS-huur te verklaren. Hierbij is locatie – gemeten op buurniveau – iets belangrijker dan de fysieke kenmerken. Elk

Figuur 4. Huurwoningen op aantrekkelijke locaties moeten meer in huur omlaag

Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen.
Bron: Modelschatting op basis van CBS microdata

fysiek kenmerk apart (bouwjaar, oppervlakte, type en energielabel) draagt in ongeveer gelijke mate bij.¹⁸

Huurders kennen een hogere waardering toe aan kwalitatief mindere woningen dan het WWS. Figuur 3 laat zien in welke mate het verschil tussen de geschatte markthuur en de WWS-prijs afhangt van de fysieke kenmerken van de woning.¹⁹ Om de interpretatie te vereenvoudigen maken wij deze vergelijking eerst ten opzichte van een referentiewoning: een appartement van 75m² uit de jaren '80 met energielabel A, gelegen in Leeuwarden in een complex met 41 tot 100 woningen. Deze woning heeft namelijk naar schatting een markthuur die ongeveer gelijk is aan de WWS-huur. Later leggen we uit hoe onze schattingen gegeneraliseerd kunnen worden naar alle woningen. Figuur 3 laat zien dat het verschil tussen de markthuur en de WWS-huur toeneemt voor woningen die op basis van hun fysieke kenmerken doorgaans een lagere huur hebben. Als de referentiewoning bijvoorbeeld energielabel E in plaats van A heeft (Figuur 3A) dan ligt de markthuur 28% boven de WWS-huur. Huurders zijn dus bereid minder te betalen voor een woning met energielabel E, maar niet zoveel minder als het WWS suggereert.²⁰ In Figuur 3B zien we dat de WWS-prijs voor grotere woningen sneller stijgt dan de marktprijs. Huurders hebben dus in de markt minder over voor een grotere woning dan wat het WWS voorschrijft, en meer voor een kleine woning. Uitzondering hierbij zijn woningen met een zeer kleine oppervlakte (minder dan 30m²). In Figuur 3C zien we dat het WWS meer waarde toekent aan grondgebonden woningen dan wat huurders daarvoor bereid zijn te betalen: het verschil tussen de marktprijs en WWS-prijs daalt met 10 procentpunt. En in Figuur 3D zien we dat huurders voor oudere woningen meer betalen dan het WWS voorschrijft, al is dat beeld minder eenduidig.

Huurders kennen ten opzichte van het WWS een veel hogere waardering toe aan duurdere locaties. Figuur 4 toont hoe het verschil tussen de markthuur en de WWS-huur afhangt van de locatie van de woning. Als nullijn gebruiken wij dezelfde referentiewoning als in Figuur 3. Is het verschil tussen de markthuur en WWS-huur in een gemeente 10%, dan zal de referentiewoning in die gemeente (ongeveer) 10% omlaag moeten, mits deze minder dan 187 punten heeft. Er zijn grote ruimtelijke verschillen in de verhouding tussen markthuren en WWS-huren. Met name in de Randstad en in het bijzonder rondom Amsterdam zijn de markthuren zeer hoog ten opzichte van de WWS-huren. Deze woningen moeten dus relatief sterk in huur omlaag als zij het WWS volgen. Aan de andere kant zijn er veel gemeenten, met name in het noorden en oosten van het land, waar de marktprijs voor de referentiewoning lager ligt dan de WWS-prijs. Anders gezegd: deze woningen zouden volgens het WWS duurder mogen zijn, maar huurders hebben in die gebieden dat niet voor de woning over, al dan niet vanwege hun budget of woonvoorkeuren.

¹⁸ De exacte waarde hangt af van de manier waarop de belangrijkheid van elk kenmerk geschat wordt. Daarnaast hangt de belangrijkheid van de locatie af van hoe het gedefinieerd wordt. Wij gebruiken buurten, maar in sommige buurten zal onze data gedomineerd worden door woningen in een bepaald complex of van een bepaalde verhuurder. In dat geval zal de locatiewaarde van die buurt sterk beïnvloed worden door de prijsstelling van een specifieke verhuurder. Aan de andere kant kunnen ook binnen buurten nog verschillen zijn in locatiewaarden (bijv. door verkeersdruk). Op wijkniveau daalt de belangrijkheid van locatie naar 52%, op gemeenteniveau wordt dit 40%.

¹⁹ Opnieuw corrigeren de geschatte verschillen indirect voor kenmerken die we niet observeren maar wel correleren met geobserveerde kenmerken. Een nieuwe woning met label A++ zal bijvoorbeeld een luxere afwerking hebben dan een oude woning met energielabel G. Onze coëfficiënten zullen dat effect impliciet meenemen.

²⁰ In de markt is het geschat prijsverschil tussen een A en E label 6%, veel kleiner dan in het WWS.

Binnen grote gemeenten zijn grote verschillen in hoe huurders verschillende locaties waarderen. Sommige regio's zullen duurder zijn dan andere regio's vanwege de beschikbaarheid van goede banen en andere voorzieningen. Maar ook binnen een grote stad kunnen er grote verschillen zijn, afhankelijk van hoe aantrekkelijk huurders het vinden om in bepaalde buurten of wijken te wonen. In Figuur 5 tonen we de verschillen in huurprijzen in zowel Amsterdam (wijken) als Rotterdam (buurten), met onze referentiewoning opnieuw als uitgangspunt. Over het algemeen is het verschil tussen markthuren en WWS-huren veel kleiner in Rotterdam dan in Amsterdam. Maar zowel in Amsterdam als in Rotterdam is er een spreiding van ongeveer 50% tussen de wijken waarbij het verschil tussen markt- en WWS-huur het grootst is en de wijken waar het verschil het kleinst is. In appendix A1 en A2 tonen wij ook de spreiding in gemeenten Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen.²¹

De waarden van de fysieke woningkenmerken en de locatie zijn te combineren om voor verschillende woningen het verschil tussen markt- en WWS-huur te bepalen. In de voorbeelden in deze sectie zijn we telkens uitgegaan van de geschatte markthuur en WWS-huur voor een referentiewoning. Maar in principe kunnen de schattingen uit Figuur 3 en Figuur 4 gebruikt worden om voor ieder type woning het verschil te schatten tussen de markthuur en de WWS-huur. Voor een tussenwoning (-10%) uit 1930 (+4%) van 90m² (-5%) met energielabel E (+28%) in Delft (+26%) is het totale prijsverschil tussen de markt- en WWS-huur ongeveer 46%.²² Belangrijke kanttekening hierbij is dat deze schattingen gemaakt zijn op basis van een enkel model voor heel Nederland. De schattingen worden preciezer als per regio of grote gemeente een model geschat wordt, zoals in Figuur 5.

3.3 Rendementen verschillen per type woning

Het huurrendement van de woning kan duidelijkheid verschaffen over hoe aantrekkelijk het is om een woning te kopen of te (ver)huren. Een woning op een aantrekkelijke locatie heeft doorgaans een hoge huurprijs, doordat het aanbod beperkt is en de vraag groot. Daardoor hebben huurders in zulke gebieden vaak hogere inkomens of zijn bereid een groter deel van hun inkomen aan huur te besteden. Evenzo betalen kopers en verhuurders doorgaans meer voor gewilde woningen, wat ook resulteert in hogere koopprijzen. De aantrekkelijkheid van het kopen van een woning wordt mede bepaald door de verhouding tussen de huur- en koopprijs: het bruto huurrendement. Dit rendement varieert per woning en wordt bovendien beïnvloed door de regulering met het WWS. Om deze dynamiek beter te doorgronden, analyseren wij daarom de verschillen in rendementen tussen woningen.

²¹ Voor schattingen op stadsniveau hebben we voor elke stad een individueel huurprijsmodel gekalibreerd. Hiermee kan preciezer het effect van de locatie worden vastgesteld. We doen dit doorgaans op wijkniveau, tenzij op buurtniveau voldoende observaties beschikbaar zijn. Er is minder variatie in prijzen in Groningen, Eindhoven en Utrecht. Dit komt enerzijds omdat verschillen tussen wijken in minder grote steden kleiner zijn, en anderzijds omdat de gedefinieerde wijken daar relatief groot zijn en er dus minder ruimte is voor verschillen.

²² De berekening is als volgt: $(1 + \text{effect type}) \times (1 + \text{effect bouwjaar}) \times (1 + \text{effect m2}) \times (1 + \text{effect label}) \times (1 + \text{effect locatie})$. In dit geval: $(1 - 0.10) \times (1 + 0.04) \times (1 - 0.05) \times (1 + 0.28) \times (1 + 0.26) - 1 = 46\%$

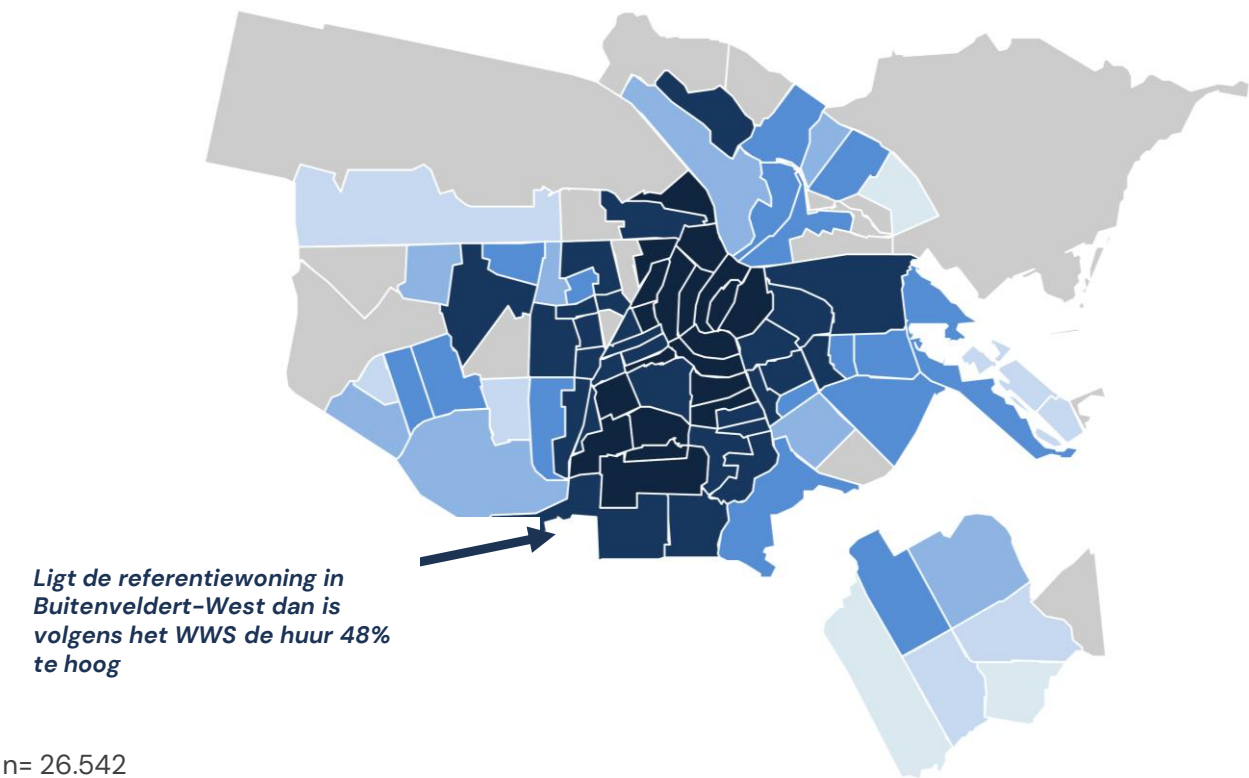
Figuur 5. Afwijkingen markthuur en WWS-huur op basis van locatie voor Amsterdam en Rotterdam

Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)

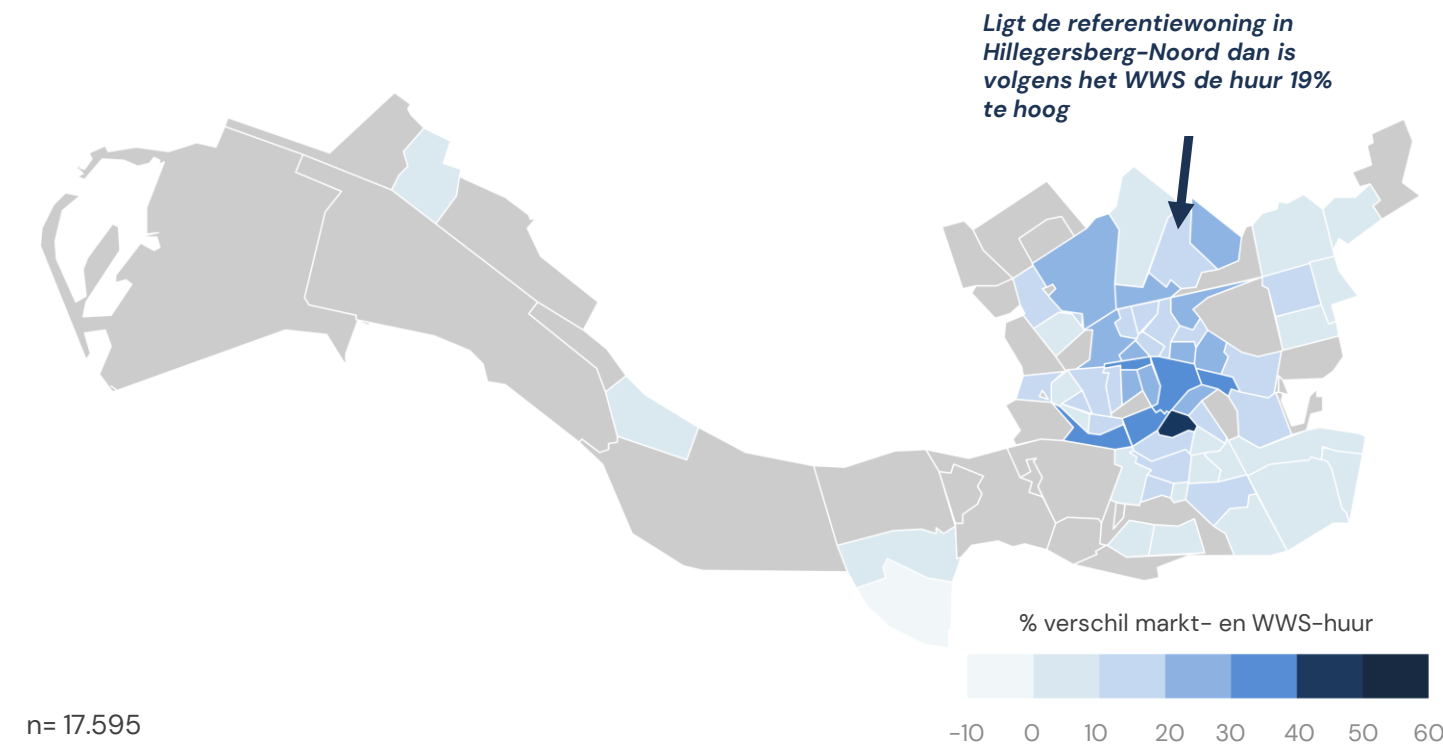
**Referentiewoning**

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m2
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80

Amsterdam



Rotterdam



Toelichting: Wijken/buurten met minder dan 40 observaties worden niet getoond. Het gemiddeld prijsverschil voor de referentiewoning in een gemeente wijkt iets af wanneer wij dit per stad schatten en niet op basis van een landelijk model, zoals in Figuur 4.

Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Hoge huurrendementen kunnen duiden op schaarste aan een bepaald type huurwoning. Woningmarkten kennen veel fricties. Zo kan niet elke huurder dezelfde woning kopen, en concentreren verhuurders hun activiteit vaak in een bepaald prijssegment of locatie. Het verwachte huurrendement kan daardoor verschillen van woning tot woning. Een hoog huurrendement kan duiden op hogere verwachte prijsgroei, grotere risico's of verborgen kosten, maar kan ook komen doordat bepaalde delen van de huurmarkt niet volledig competitief zijn (zie Damen et al. 2025). In die segmenten zal een relatief grotere schaarste aan huurwoningen zijn en zullen verhuurders meer verdienen. Dat roept de vraag op of op verschillen tussen de markthuur en WWS-huur ook gedreven kunnen worden door dit soort factoren.

Het verschil tussen de markthuur en WWS-huur hangt beperkt samen met hogere rendementen. Gemiddeld gezien hebben woningen met een hogere markthuur ten opzichte van de WWS-huur iets hogere rendementen. We kijken hierbij naar de verhouding tussen de geschatte jaarhuur en de WOZ-waarde, het bruto huurrendement, en het nettorendement na aftrek van exploitatiekosten. Het laatste is gebaseerd op schattingen van Damen et al. (2025) voor de periode 2018–2022. We schatten dat wanneer het verschil tussen de markthuur en WWS-huur met 10 procentpunt toeneemt, het bruto huurrendement op de woning met 8 basispunten (0,08%) stijgt en het nettorendement met 13 basispunten (0,13%). Verschillen in rendementen kunnen echter maar één tot vier procent van de variatie tussen huurprijzen en WWS-prijzen verklaren.²³ Dit komt omdat de relatie tussen huurrendementen en de woningkenmerken die het verschil tussen de markthuur en WWS-huur bepalen niet eenduidig is.

Markthuurloningen zijn op populaire locaties relatief betaalbaar ten opzichte van koopwoningen

Op de duurste locaties zijn bruto huurrendementen relatief laag, dit betekent dat deze huurwoningen relatief betaalbaar zijn ten opzichte van koop. Het verschil tussen markthuren en WWS-huren is het grootst op dure locaties. Figuur 6 laat zien dat juist op dure locaties we de laagste huurrendementen voorkomen, en de hoogste huurrendementen op de minst populaire locaties.²⁴ Het rendement op de referentiewoning gebruiken we opnieuw als startpunt. Huurwoningen op populaire locaties zijn dus relatief betaalbaarder ten opzichte van koopwoningen op deze locaties, omdat het lage rendement erop wijst dat de huurprijs ten opzichte van de koopprijs laag is. We zien eenzelfde correlatie wanneer we naar netto huurrendementen kijken.

Oudere, kleinere appartementen hebben relatief hoge huurrendementen en zijn relatief aantrekkelijk om te kopen in plaats van te huren. Uit Figuur 3 blijkt dat het verschil tussen de markthuur en WWS-huur toeneemt voor appartementen, kleinere woningen, oudere woningen en woningen met slechter energielabel: woningen in het lagere prijssegment. In Appendix Figuur A3 tonen we de verschillen in brutohuurrendementen voor dezelfde fysieke

²³ Lagere huurrendementen zijn in de gerealiseerde data niet gecompenseerd door hogere groei van huizenprijzen, deze lag in de periode die de Woonbase bestrijkt (2018–2022) ook lager.

²⁴ Dit gegeven is niet specifiek voor Nederland. Colonello et al. (2024) documenteren dit ook in Duitsland.

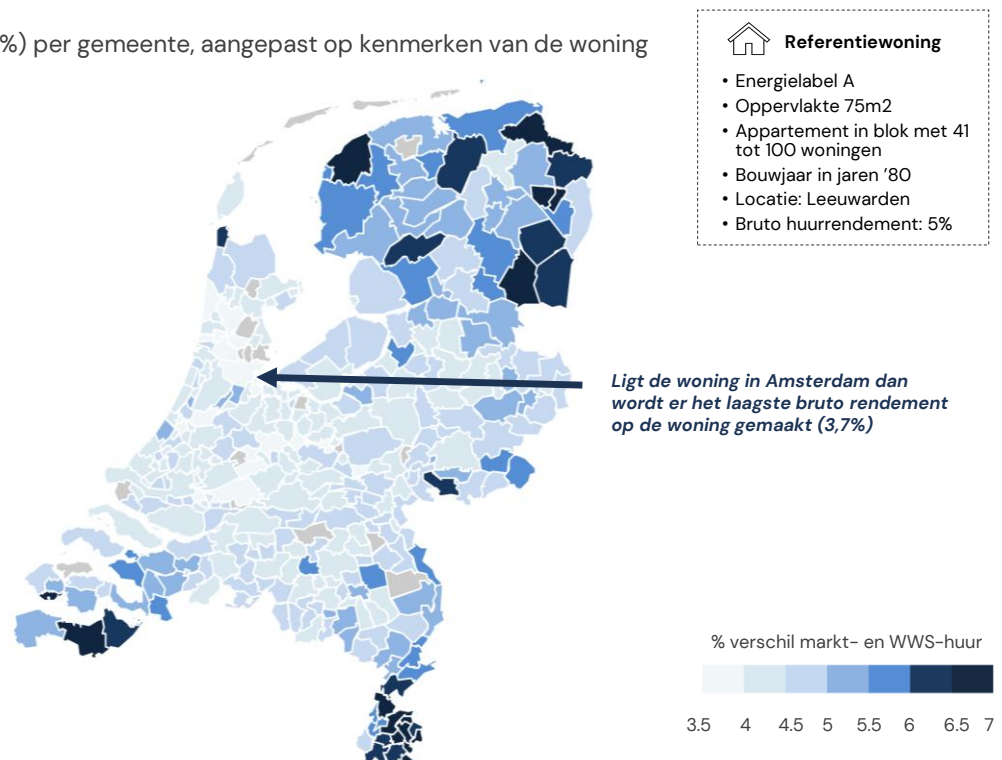
kenmerken.²⁵ Op de waardering van het energielabel na zien we dat deze woningen ook hogere brutohuurrendementen kennen. Met name kleinere woningen hebben significant hogere huurrendementen. Omdat woningen met een hoog rendement een hoge huurprijs ten opzichte van de koopprijs hebben, zijn zij relatief onaantrekkelijk om te huren en dus relatief aantrekkelijk om te kopen.

3.4 Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor verhuurders

Verschillen tussen de markt- en WWS-huur zullen gevolgen hebben voor de investeringsbeslissingen van verhuurders. Huurregulering op basis van het WWS kan significante effecten hebben op de huurrendementen van verhuurders. Als de markthuurprijs voor bepaalde woningen omlaag moet, zal de koopprijs slechts beperkt dalen, omdat eigenaar-bewoners in Nederland een zeer grote rol spelen op de koopmarkt en de vraag naar woonruimte niet daalt.²⁶ Hierdoor wordt het minder aantrekkelijk voor een verhuurder om in dergelijke woningen te investeren.

Figuur 6. Huurwoningen op aantrekkelijke locaties kennen een laag rendement

Bruto huurrendement (%) per gemeente, aangepast op kenmerken van de woning



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen.

Bron: Modelschatting op basis van CBS microdata

²⁶ Het gaat hierbij om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Wanneer woningen verkocht worden met huurders die huurbescherming genieten, zal de verkoopwaarde wel flink dalen. In de literatuur zien we een sterk negatief effect van huurregulering op huurprijzen (zie Kholodilin, 2024), maar een aantal studies documenteren ook een negatief effect van huurprijsregulering op de huizenprijzen (bijv. Autor et al. 2014, Mense et al. 2018, Ahern & Gialoetti 2023). Dit wordt gerelateerd aan een daling van de investeringswaarde en het feit dat huurregulering tot verloedering kan leiden als verhuurders niet meer in hun woning willen investeren. Dit laatste zal minder snel zichtbaar zijn als woningen verkocht kunnen worden aan eigenaar-bewoners die wel in de woning investeren.

Huurwoningen op populaire locaties en oudere, kleinere appartementen zullen vaker van de huurmarkt verdwijnen door het WWS.

Het WWS kent hardere huur- en rendementsdalingen voor oudere, kleinere appartementen (Figuur 3) en woningen op aantrekkelijke locaties (Figuur 4). Voor deze woningen is de kans groter dat zij verkocht worden en er zullen minder nieuwe investeringen

gedaan worden in dit type huurwoningen.²⁷ Er zullen dus naar verwachting minder huurwoningen beschikbaar komen op populaire locaties en minder kwalitatief mindere appartementen worden aangeboden (ceteris paribus).

**Het WWS kent hardere
huur- en rendements-
dalingen voor oudere,
kleinere appartementen**

Hoe verhuurders reageren hangt ook af van andere factoren. De gerealiseerde gevolgen van huurregulering met het WWS op de private huurmarkt zijn contextafhankelijk. Woningmarkten kennen veel fricties, wat betekent dat niet alle verhuurders even sterk reageren op prijsprikkels zoals huurregulering. Sommige verhuurders zullen dus een woning blijven verhuren zelfs als een woning voor een lagere (netto) prijs verhuurd moet worden of voor een relatief hoge prijs verkocht kan worden. Maar over het algemeen kunnen wij stellen dat de kans op verkoop zal toenemen naar mate het verschil tussen de huidige opbrengst en de opbrengst na invoer van het WWS groter wordt. Hierbij is van belang te noemen dat de invoer van de Wet Betaalbare Huur samenhangt met relatief hoge rentes en maatregelen als de hervorming van box 3. Deze factoren kunnen ook invloed hebben op de mate waarop investeerders reageren op prijsverschillen door de Wet Betaalbare Huur. Het verschil tussen de markthuursprijs en WWS-prijs is bijvoorbeeld voor particuliere 'box 3' beleggers gemiddeld twee keer zo groot als voor woningen van bedrijfsmatige beleggers.²⁸ Dit komt omdat zij beleggen in kwalitatief mindere woningen met minder huurpunten; deze moeten zoals wij zagen in Figuur 4 meer in huur omlaag als WWS wordt gevolgd. Hierdoor stijgt de kans dat dit soort woningen verkocht wordt vermoedelijk verder.

3.5 Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor huishoudens

Verschillen tussen de markthuursprijs en WWS-huur zullen gevolgen hebben voor de woonkeuzes van huishoudens en daarmee de verdeling van woonruimte. Wanneer woningen in huur verlaagd moeten worden, zullen sommige woningen verkocht worden en andere woningen voor een lagere huur worden aangeboden. Voor sommige huurders en kopers van deze woningen zal dit hun woonsituatie en financiën verbeteren, maar andere huishoudens gaan er

²⁷ Beide effecten zijn gedocumenteerd in diverse studies naar huurregulering. Zie Kholodilin (2024).

²⁸ Dit verschil verandert niet wezenlijk als we specifiek kijken naar het aandeel woningen waarvoor de huurregulering bindt (minder dan 187 punten en een geschatte marktprijs boven de WWS-prijs) en of wij naar geschatte of daadwerkelijke prijzen kijken. Binnen de groep bedrijfsmatige beleggers zijn de effecten het kleinst voor de grootste bedrijfsmatige beleggers, die woningen bezitten met de meeste huurpunten en een kleiner verschil tussen de marktprijs en WWS-prijs. Onder particuliere beleggers is dit juist andersom en neemt het effect toe in de grootte van de portefeuille.

hierdoor juist op achteruit. Verschillende onderzoeken naar huurregulering suggereren dat dit leidt tot een minder goede verdeling van de woonruimte en een groter woningtekort (Kholodilin, 2024). Over het algemeen zal een koper van een woning gemiddeld een hoger inkomen hebben dan de huurder die anders in de woning had gewoond (zie Francke et al. 2023). Maar de mate waarin dat het geval is, en hoe financieel aantrekkelijk het is om een woning te kopen, zal afhangen van het type huurwoning.

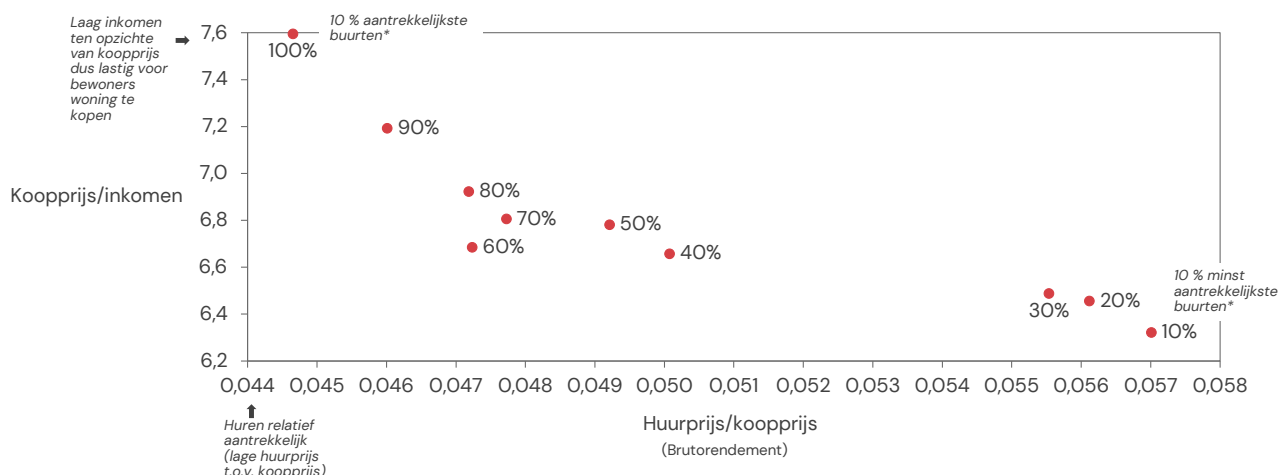
De koper van een woning zal gemiddeld een hoger inkomen hebben dan de huurder die anders in de woning had gewoond

Het kopen van kwalitatief minder luxewoningen is financieel relatief voordelig. De kooprijzen van kleinere woningen, oudere woningen en appartementen liggen niet alleen laag ten opzichte van de huren (Figuur A3), maar ook ten opzichte van de besteedbare inkomens van de huurders. Koop van deze woningen is dus financieel relatief aantrekkelijk. Hierbij moet genoteerd worden dat dit waarschijnlijk komt doordat huurders in deze groep lage inkomens hebben en niet vaak in staat zijn een woning te kopen. Maar degenen die dat nu wel kunnen zullen profiteren.

Op dure locaties liggen de kooprijzen relatief hoog ten opzichte van de inkomens van de huurders, en is koop financieel minder voordelig. In Figuur 7 sorteren wij buurten in decielen naar het verschil tussen de markthuur en WWS-huur, en laten wij per deciel de verhouding tussen de koopprijs en het besteedbaar inkomen van de huurders zien, en het verschil tussen de huurprijs en koopprijs. We zien dat in aantrekkelijke buurten, met het hoogste verschil tussen de markthuur en WWS-huur, het inkomen van de huurders en hun huurprijs juist het laagst

Figuur 7. Op aantrekkelijke huurlocaties is kopen nog duurder dan huren

Koopprijs/inkomen-ratio en huurprijs/koopprijs-ratio



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen. *aantrekkelijkheid buurt bepaalt door relatief hoog verschil markthuur en WWS-huur (gecorrigeerd voor woonkenmerken), opgedeeld in decielen
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

ligt ten opzichte van de koopprijs. Koop is dus niet alleen minder aantrekkelijk op dure locaties dan op goedkope locaties, het is voor huurders ook vaak een minder bereikbare optie. In de praktijk schept de private huurmarkt dus de mogelijkheid om op locaties te wonen die voor veel huurders onbetaalbaar zijn op de koopmarkt. Worden deze woningen verkocht, dan zullen deze huurders waarschijnlijk vaker elders moeten gaan wonen, ten gunste van kopers die uit andere locaties verhuizen en deze woningen betrekken.

4 Conclusie

Onze resultaten roepen de vraag op of het huidige WWS het meest geschikte instrument is om aanvangshuren in de private sector te reguleren. Daarbij moet niet vergeten worden dat het WWS ook op de corporatiesector van toepassing is.

Door regulering met het WWS moeten kwalitatief mindere woningen en woningen op populaire locaties omlaag in huurprijs. Deze huurwoningen zullen daardoor vaker verkocht worden. Het verschil tussen de markt- en WWS-huur is het grootst voor woningen op dure locaties en voor kwalitatief mindere woningen (kleine woningen, appartementen, slecht energielabel, oud bouwjaar). Deze woningen hebben een hogere kans om van de huurmarkt te verdwijnen. Dit betekent dat het voor huurders op termijn juist lastiger wordt om een kwalitatief mindere huurwoning te vinden of om op aantrekkelijke locaties te wonen. Degenen die deze woningen kunnen kopen (of tegen een lagere prijs huren) zullen hiervan profiteren.

Het is de vraag of het huidige WWS het meest geschikte reguleringsmiddel is voor de private sector. Het huidige WWS zorgt ervoor dat een specifieke groep huurwoningen in de private sector voor minder dan de markthuur aangeboden moet worden, met lagere huurrendementen tot gevolg. Omdat verhuurders in de private sector doorgaans een winstoogmerk hebben, ontmoedigt het WWS investeringen in dergelijke woningen. Tegelijkertijd wijst het grote verschil tussen de markthuur en WWS-huur juist op een aanzienlijke schaarste naar dit type woningen. Een afname van investeringen betekent dat verhuurders minder vaak dergelijke woningen zullen kopen en ze vaker zullen verkopen. In populaire gebieden zullen deze woningen waarschijnlijk in handen komen van kopers met relatief hogere inkomens dan de huurders die er anders zouden wonen (zie ook Korevaar en Van Dijk 2024). Daarnaast kent de private sector geen formeel toewijzingssysteem, waardoor onduidelijk blijft welke huurders toegang krijgen tot woningen die nog wél onder het WWS vallen. Kortom, het WWS leidt tot een krimp van het huuraanbod en een andere verdeling van woonruimte. Het blijft echter de vraag in hoeverre deze herverdeling wenselijk is.

Het WWS is ook van toepassing op de woningen van woningcorporaties, en heeft hier andere effecten. Dit rapport gaat over de effecten van huurregulering via het WWS op de private huurmarkt. Het WWS reguleert echter ook de huren in de veel grotere corporatiesector. Dit heeft andere effecten dan in de private sector. In tegenstelling tot partijen met winstoogmerk, zullen corporaties woningen met een groot verschil tussen de markthuur en WWS-huur niet zomaar verkopen.²⁹ Corporaties kennen bovendien een toewijzingssysteem dat moet zorgen dat woningen terecht komen bij de huurders die geacht worden daar het meest recht

²⁹ Hierbij dient genoteerd te worden dat wanneer woningcorporaties woningen verkopen, woningen met een hoge koopprijs ten opzichte van de sociale huurprijs het meeste extra investeringscapaciteit zullen opleveren.

op te hebben.³⁰ Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt kan het ook doelmatig zijn als huurders met een lager inkomen door de lagere WWS-huur ook kans hebben om op dure locaties te wonen (bijv. Van Dijk, 2019) en relatief lagere huren hoeven te betalen voor kwalitatief mindere woningen. Het WWS is daarnaast nuttig om te borgen dat ook voor deze woningen de huurprijs nog meebeweegt met de kwaliteit.³¹ Het WWS lijkt in de corporatiesector dus een veel geschikter instrument dan in de private huursector. Hoewel de WWS-prijs samenhangt met woningkwaliteit, zien we ook dat huurders bepaalde woningkenmerken anders waarderen dan het WWS. Dit inzicht kan mogelijk gebruikt worden om in de toekomst het WWS beter te laten aansluiten bij de waardering van huurders.

Onze conclusies geven een indicatie van de effecten van regulering met het WWS. Deze kunnen in de toekomst gestaafd worden aan gerealiseerde effecten. In dit onderzoek hebben wij data uit de periode van voor de Wet Betaalbare Huur, toen nog marktprijzen gevraagd konden worden, gebruikt om de verschillen tussen de markthuur en WWS-huur zo precies mogelijk in kaart te brengen. Hoewel onze resultaten een indicatie geven van de gevolgen van zulke verschillen, zal in de toekomst een beter beeld gegeven kunnen worden op basis van gerealiseerde effecten. Voor dit onderzoek was echter nog onvoldoende relevante data beschikbaar om zeer betrouwbaar gerealiseerde effecten in kaart te brengen.

³⁰ Zie Buursma-Olsen et al. (2024) voor de effecten van de woningverdeling binnen de corporatiesector.

³¹ Voor de meeste corporatiewoningen is de huur veel lager dan het maximum dat volgt uit de WWS-prijs. In 2023 was dit gemiddeld 62,5%. Zie <https://benchmark.aedes.nl/nl/editie-2024/beschikbaarheid>.

Bronnen

Ahern, K. R., & Giacoletti, M. (2022) Robbing Peter to Pay Paul? The Redistribution of Wealth Caused by Rent Control. National Bureau of Economic Research (No. w30083).

Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. A. (2014) Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. *Journal of Political Economy*, 122(3), 661–717.

Buurma-Olsen, J., Koster, H. R., van Ommeren, J., & Damsté, J. S. (2025) Quantifying misallocation of public housing. *Journal of Public Economics*, 242, 105272.

Colonnello, S., Marfè, R., & Xiong, Q. (2024) Housing Yields. *SSRN Working Paper*.

Damen, S., Korevaar, M., & Van Nieuwerburgh, S. (2025) An Alpha in Affordable Housing? *National Bureau of Economic Research* (No. w33470).

Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., & Van Bekkum (2023) Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods. *SSRN Working Paper*.

Kholodilin, K. A. (2024) Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 101983.

Korevaar, M. & Van Dijk, J.H. (2024) Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens. *IPE Policy Paper*, 10 april 2024.

Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2018) Empirics on the causal effects of rent control in Germany. *Verein für Socialpolitik/German Economic Association*.

Van Dijk, W. (2019) The socio-economic consequences of housing assistance. *University of Chicago, Department of Economics, Job Market Paper*, O–46 i–xi, 36.

Figuur A1. Afwijkingen WWS-prijs en markthuurprijs op basis van locatie Den Haag en Utrecht

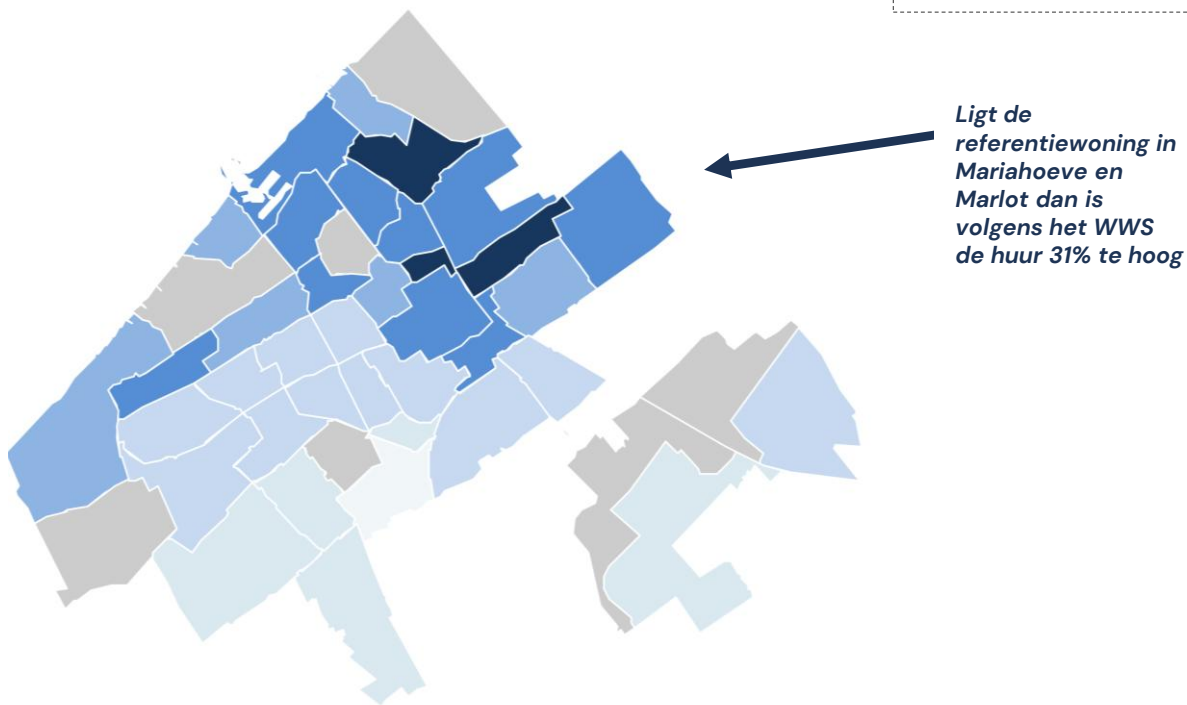
Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)



Referentiewoning

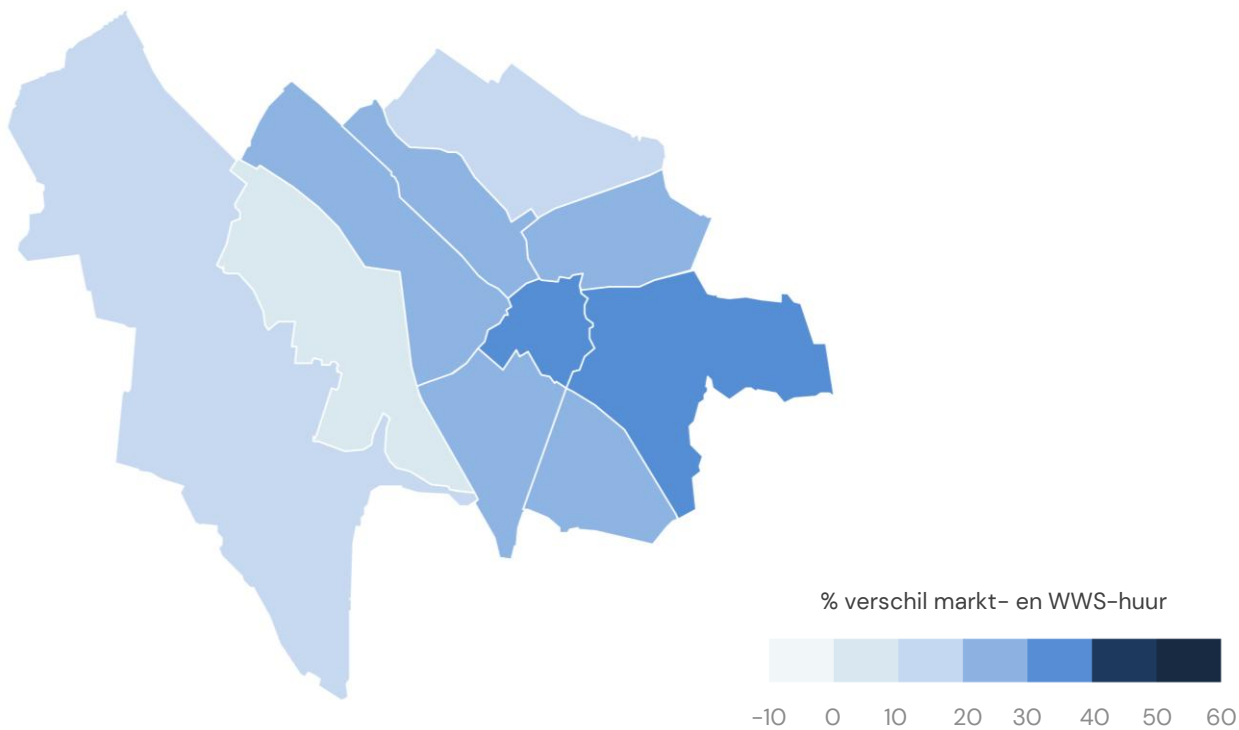
- Energielabel A
- Oppervlakte 75m2
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80

Den Haag



n= 22.106

Utrecht



n= 10.942

Toelichting: Wijken/buurtten met minder dan 40 observaties worden niet getoond. Het gemiddeld prijsverschil voor de referentiewoning in een gemeente wijkt iets af wanneer wij dit per stad schatten en niet op basis van een landelijk model, zoals in Figuur 4.
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data.

Figuur A2. Afwijkingen WWS-prijs en markthuurprijs op basis van locatie Eindhoven en Groningen

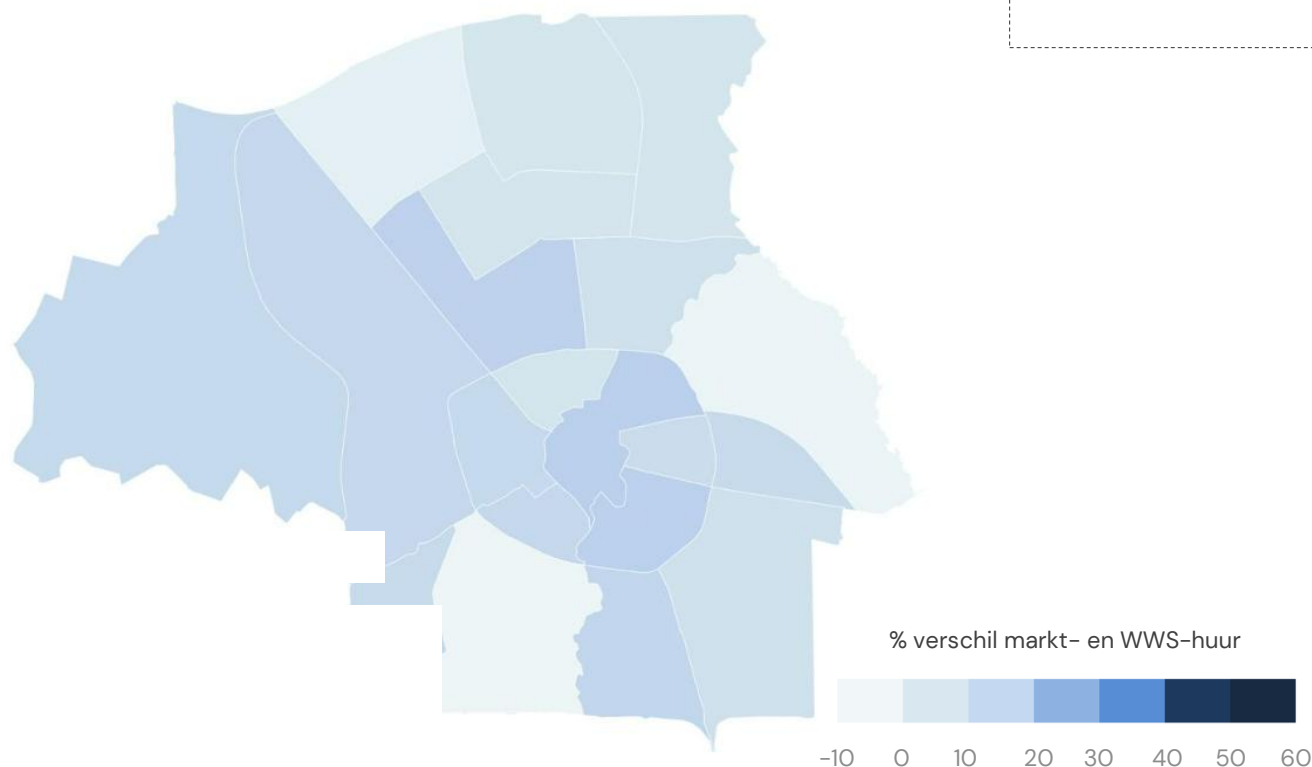
Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur



Referentiewoning

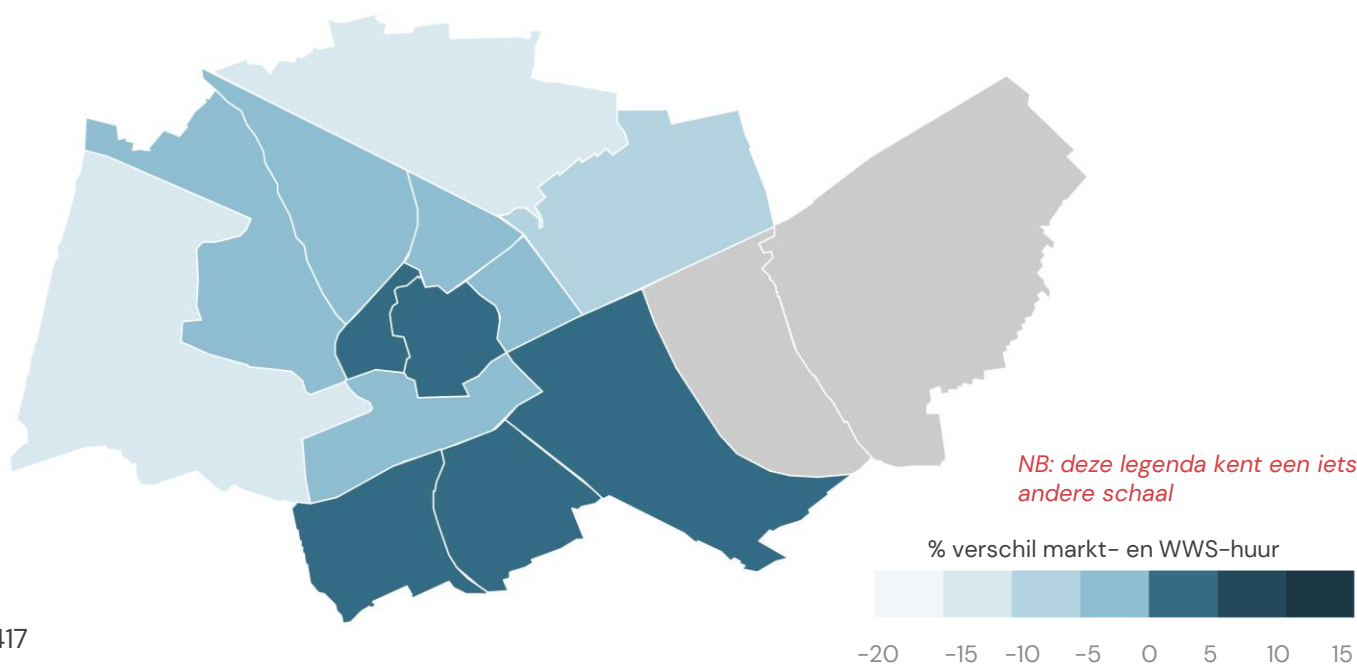
- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80

Eindhoven



n= 8.152

Groningen



n= 12.417

Toelichting: Wijken/buurtten met minder dan 40 observaties worden niet getoond. Het gemiddeld prijsverschil voor de referentiewoning in een gemeente wijkt iets af wanneer wij dit per stad schatten en niet op basis van een landelijk model, zo als in Figuur 4.

Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Figuur A3. Afwijkingen Brutohuurrendement op basis van fysieke woningkenmerken

Bruto huurrendement (%) referentiewoning, fysieke kenmerken

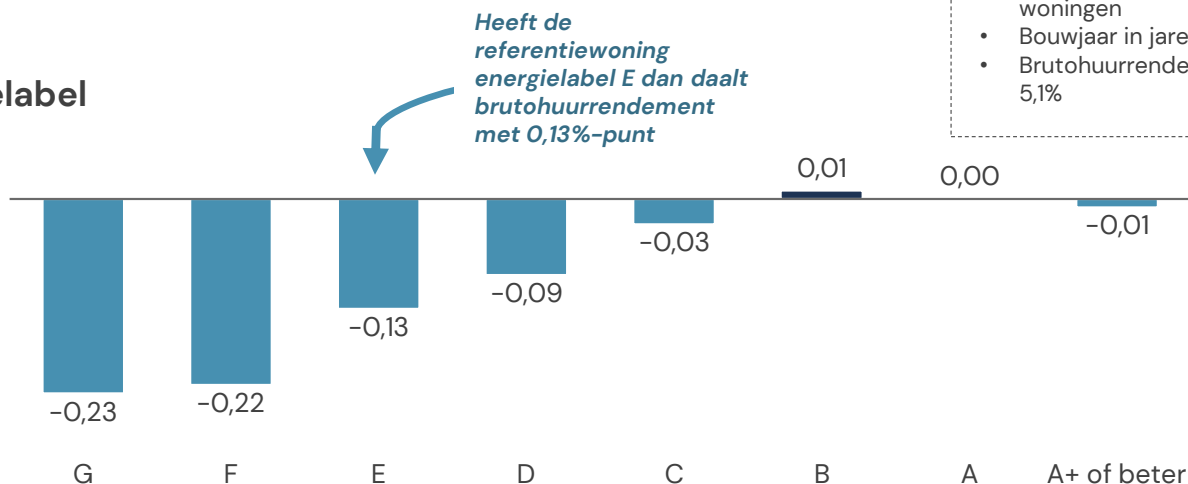


Referentiewoning

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80
- Brutohuurrendement: 5,1%

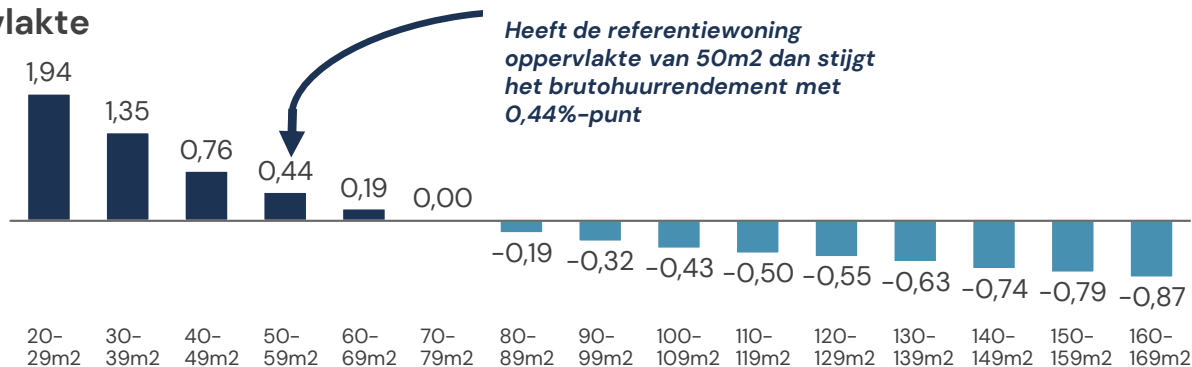
A. Energielabel

%-punt verschil brutohuurrendement



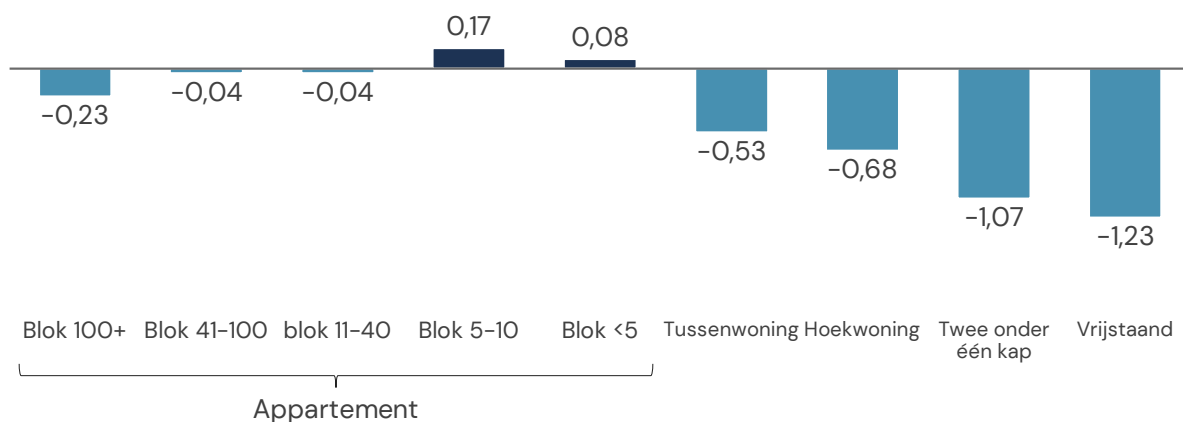
B. Oppervlakte

%-punt verschil brutohuurrendement



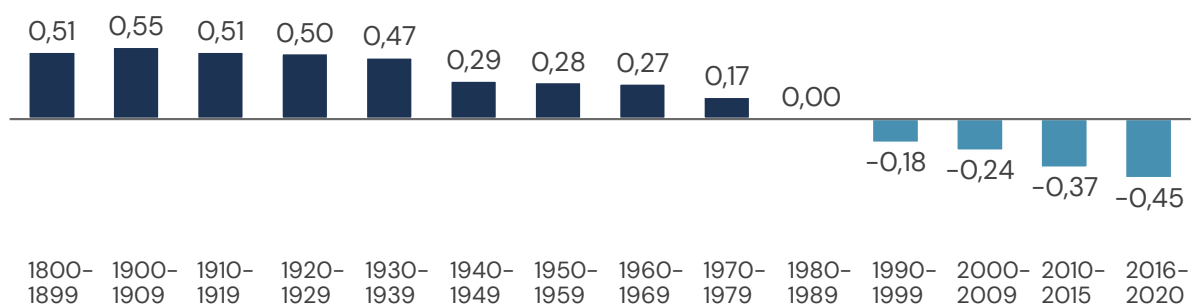
C. Type

%-punt verschil brutohuurrendement



D. Bouwjaar

%-punt verschil brutohuurrendement



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen

Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Instituut voor Publieke Economie
Prinsessegracht 6b
2514AN Den Haag

www.instituut-pe.nl
info@instituut-pe.nl
[@instituut-pe](https://www.instagram.com/instituut-pe)



notitie

Transactiecijfers Kadaster Q3 en Q4 2024

In deze notitie wordt inzicht geboden in de transactiecijfers van het Kadaster over de tweede helft van 2024. Daarmee worden de tabellen uit de Kamerbrief over de stand van zaken met betrekking tot de Wet betaalbare huur¹ geactualiseerd en aangevuld met de data van het Kadaster over Q3 en Q4 2024.

De voorraad aan huurwoningen is als gevolg van uitponing, aankopen, transformatie en nieuwbouw telkens in beweging. Ieder kwartaal levert het Kadaster in opdracht van het ministerie van VRO informatie over de aan- en verkopen van beleggers op de woningmarkt. Deze informatie geeft inzicht in het totaaloverzicht van aan- en verkopen van beleggers (particulier, bedrijfsmatig en institutioneel), aan wie woningen worden verkocht, de gemiddelde verkoopprijs en de voorraad aan huurwoningen van beleggers. Hierbij maakt het Kadaster tevens inzichtelijk hoe de situatie in de G4 is en in Nederland als geheel. Daarnaast publiceert het Kadaster op eigen initiatief een "kwartaalbericht investeerders". Op basis van deze gegevens en de signalen van marktpartijen en de verschillende brancheorganisaties informeer ik uw Kamer halfjaarlijks.

Ontwikkeling tweede helft 2024

Het Kadaster heeft onlangs de aan- en verkoopcijfers van beleggers op de woningmarkt over de tweede helft van 2024 gepubliceerd.² Op basis van de cijfers van het Kadaster kan gesteld worden dat de het aandeel woningen van alle investeerders in de totale woningvoorraad licht is teruggelopen (van 9,33% in 2024 naar 9,24% in 2025), door een stijging van het aantal verkopen door investeerders. Het totale aantal aankopen over 2024 is stabiel gebleven, op ca. 24.000 woningen per jaar.

¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 73.

² Kadaster, februari 2025, Investeerders 4^e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door

Box: Definitie 'eigenaren van tweede woningen'

De transactiecijfers van het Kadaster splitsen in de definities van verkrijgers en vervreemders ook de definitie 'eigenaren van tweede woningen' uit. Deze definitie kan betrekking hebben op eigenaar-bewoners met een tweede woning, of een particuliere verhuurder met één huurwoning. In de transactiedata over de tweede helft van 2024 worden deze gevallen niet automatisch gesplitst. Onderzoek van het Kadaster en het CBS heeft uitgewezen dat ca. 70% van de transacties met betrekking tot tweede woningen huurwoningen betreft. Door aanpassing van de definities zal deze uitsplitsing in de transactiegegevens door het Kadaster over Q1 van 2025 wel verwerkt worden. Deze gegevens worden naar verwachting in mei 2025 gepubliceerd.

Kenmerk
2025-0000372017

Aan- en verkopen alle investeerders

Het totaalaantal verkopen door beleggers (particulier, bedrijfsmatig en institutioneel) is in de tweede helft van 2024 gestegen ten opzichte van de tweede helft van 2023. Dat komt mede door het feit dat er in 2023 relatief weinig woningen zijn verkocht. Als we namelijk kijken naar wat er gemiddeld in de jaren 2014-2022 is verkocht door beleggers, dan wijkt het jaar 2024 qua verkopen niet veel af van voorgaande jaren. Het aantal aankopen ligt wel op een lager niveau dan we afgelopen jaren hebben gezien.

Tabel 1. Aan- en verkopen door investeerders (totaal van institutionele, bedrijfsmatige en particuliere investeerders)

	Totale aankopen investeerders	Totale verkopen investeerders	Totale verkopen investeerders aan eigenaar bewoners	Verhouding verkoop aan eigenaar bewoners
2014	39.800	42.100	13.600	32%
2015	49.500	43.800	13.500	31%
2016	51.800	46.400	15.900	34%
2017	57.400	53.100	16.400	31%
2018	58.100	55.400	14.600	26%
2019	50.700	50.900	14.100	28%
2020	70.200	64.900	14.700	23%
2021	29.600	38.400	16.100	42%
2022	36.400	40.000	13.100	33%
2023	17.700	31.100	16.800	54%
Q3+4 2023	10.800	19.700	10.600	54%
2024	24.000	53.300	30.300	57%
Q3+4 2024	14.000	32.200	18.000	56%

Bron: Kadaster, bewerking ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Verkoop alle investeerders aan eigenaar-bewoners

Het percentage dat beleggers aan eigenaar-bewoners verkopen is de afgelopen jaren gestegen. Voor de tweede helft van 2024 geldt dat dit percentage licht is gestegen ten opzichte van de tweede helft van 2023.

Kenmerk
2025-0000372017

De woningen die in het vierde kwartaal van 2024 door beleggers zijn verkocht hadden een gemiddelde verkoopprijs van €405.000. Met name de prijs van woningen die door investeerders werden verkocht in Amsterdam lagen een stuk hoger, terwijl bijvoorbeeld de prijzen in Rotterdam weer lager lagen dan het gemiddelde van Nederland. Buiten de G4 lag de gemiddelde verkoopprijs op €383.000.

Tabel 2. Gemiddelde prijzen van woningen verkocht door investeerders, Q4 2024

	Verkoopprijs	Aantal
Amsterdam	618.000	2.100
Den Haag	390.000	910
Rotterdam	350.000	2.170
Utrecht	440.000	590
Nederland zonder G4	383.000	14.380
Heel Nederland	405.000	20.160

Bron: Kadaster, bewerking ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Koopstarters betaalden gemiddeld € 344.000 en doorstromers betaalden gemiddeld €462.000 voor een woning van een belegger. Van de woningen die in de tweede helft van 2024 door beleggers zijn verkocht aan een starter heeft 63% een verkoopprijs onder de 350.000 euro. Van de woningen die beleggers aan doorstromers verkochten had 41% een verkoopprijs onder de € 350.000.

Aan- en verkopen particuliere investeerders

Als we specifiek kijken naar de situatie van de particuliere beleggers dan zien we dat zij sinds 2021 meer woningen zijn gaan verkopen dan aankopen. Het aantal verkochte woningen in de tweede helft van 2024 ligt hoger dan eerdere jaren. Tevens is te zien dat het percentage dat particuliere beleggers aan eigenaar-bewoners verkopen sinds 2022 is toegenomen.

Tabel 3. Aan- en verkopen door particuliere investeerders

Kenmerk
2025-0000372017

	Totale aankopen particuliere investeerders	Totale verkopen particuliere investeerders	Totale verkopen particuliere investeerders aan eigenaar bewoners	Verhouding verkopen aan eigenaar bewoners
2014	13.800	11.800	4.400	37%
2015	16.100	11.000	4.100	38%
2016	21.200	14.200	5.300	37%
2017	26.600	16.300	6.100	38%
2018	25.600	16.400	5.900	36%
2019	23.100	17.900	6.200	35%
2020	32.100	27.100	7.200	26%
2021	14.400	16.200	8.100	50%
2022	15.200	18.000	7.100	40%
2023	4.600	15.900	9.600	60%
Q3+4 2023	2.500	10.400	6.200	60%
2024	5.000	24.800	16.000	65%
Q3+4 2024	2.900	15.300	9.700	63%

Bron: Kadaster, bewerking ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

2025Z04498

Vragen van de leden Inge van Dijk en Vedder (beiden CDA) aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de staatssecretaris van Financiën over het bericht 'Combinatie box 3 en Wet betaalbare huur belangrijkste reden om uit te ponden' (ingezonden 12 maart 2025).

Vraag 1: Passen de resultaten van de peiling van Vastgoedinsider.nl onder 368 respondenten bij uw beeld van de belangrijkste redenen voor uitpounding van verhuurd vastgoed met een zwaartepunt bij Box 3, de combinatie Box 3 en de Wet Betaalbare Huur?

De cijfers van het Kadaster laten een uitpouwbeweging zien in 2024. Deze vindt met name plaats onder kleinere particuliere verhuurders en niet-institutionele bedrijfsmatige verhuurders. Hoewel deze uitpouwbeweging op dit moment nog goeddeels gecompenseerd wordt door nieuwe toevoegingen als gevolg van nieuwbouw, transformatie en splitsen, is het mogelijk dat het bezit van institutionele investeerders deze terugloop op termijn onvoldoende kan compenseren. In mijn brief over mijn weging van deze ontwikkelingen op de huurmarkt heb ik aangegeven dat mijn beeld is dat de ontwikkelingen op de huurmarkt worden gedreven door een samenspel van aangescherpte huurregulering, aanpassingen in de fiscaliteit en macro-economische ontwikkelingen. De huurregulering verlaagt de huurinkomsten voor de verhuurder en beperkt dus de kasstroom en verlaagt daarmee de kapitaalwaarde van huurwoningen. Daarnaast spelen de fiscale regels een rol. Onder andere de toegenomen belastingdruk in box 3 en de onduidelijkheid rondom het nieuwe box 3 stelsel worden door verhuurders aangedragen als factoren die ervoor zorgen dat verhuren financieel minder aantrekkelijk is geworden. Ten slotte speelt nadrukkelijk mee dat de koopwoningmarkt door de combinatie van stijgende lonen, een dalende hypotheekrente en een lagere overdrachtsbelasting een interessant alternatief is om de huurwoningen te verkopen aan een eigenaar-bewoner, zoals koopstarters. Voor verhuurders kan dit alternatief aantrekkelijker lijken dan de onzekerheid en lagere opbrengsten bij voortzetting van de verhuur. Hierbij speelt ook het rendement dat in andere beleggingsobjecten behaald kan worden een rol.

Vraag 2: Deelt u de mening dat, ondanks dat dit geen formele steekproef betreft, deze peiling onder vastgoedbeleggers wel een signaal geeft over de belangrijkste redenen waarom vastgoedbeleggers overgaan tot uitpounding?

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 3: Bent u het met ons eens dat de redenen voor de verkoopgolf zo snel mogelijk ook door de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening én Financiën moeten worden onderzocht, zowel door gesprekken met de sector, als ook door actualisering van het onderzoek naar de effecten van stapeling van fiscale en niet-fiscale maatregelen, zodat we zo snel mogelijk gerichte maatregelen kunnen nemen?

In mijn brief over de ontwikkelingen op de huurmarkt heb ik een integrale weging uitgevoerd waarbij de samenloop van maatregelen, zoals verdere huurwet- en regelgeving en de fiscaliteit, is meegenomen. In de weging betrek ik verder de aanvullende inzichten op basis van een onderzoek van Dr. Korevaar van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en het Instituut voor Publieke Economie (IPE) en contacten met marktpartijen. Dit geheel biedt een eerste inzicht in de ontwikkelingen op de huurmarkt. In de brief heb ik ook aanpassingen aan beleid geschetst die op een gerichte en relatief snel te realiseren manier verlichting kunnen bieden aan (in het bijzonder particuliere) verhuurders die specifieke knelpunten ervaren ten gevolge van de doorgevoerde huurregelgeving. Tevens is op de Woontop afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Dit heb ik ook samen met de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane (Staatssecretaris FBD) opgepakt. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

Vraag 4: Indien ja, op welke termijn kan de Kamer uitkomsten van een dergelijk stapelingsonderzoek verwachten?

Gelijktijdig met deze beantwoording ontvangt uw Kamer mijn brief over de ontwikkelingen op de huurmarkt waarin ik een integrale weging uitgevoerd heb waarbij de samenloop van maatregelen,

zoals verdere huurwet- en regelgeving en de fiscaliteit, is meegenomen. Daarnaast is op de Woontop is afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

Vraag 5: Hoe kijkt u naar aanpassingen in de voorgenomen tegenbewijsregeling onder het overbruggingsstelsel op korte termijn, waar ook een meerderheid van de Kamer om heeft gevraagd, om verdere uitponding te voorkomen?

Voor wat betreft de fiscaliteit verwijs ik u naar de brief¹ die de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane (Staatssecretaris FBD) op 2 april 2025 naar uw Kamer heeft gestuurd waarin eventuele verzachtende opties binnen de tegenbewijsregeling box 3 worden beschreven.

Vraag 6: Indien u niet bereid bent hier stappen op te zetten, wat is hiervan de reden?

Zie het antwoord op vraag 5.

¹ Kamerstuk II 2024/25, 32 140, nr. 238.

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000372000

Datum
5 juni 2025

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aan
Van

MinVRO
WN/Huurbeleid

nota

Nota Afschrift EK weging ontwikkelingen huurmarkt

Aanleiding

Op 10 april jl. heeft u de Tweede Kamer geïnformeerd over uw weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt, onder andere naar aanleiding van de Wet betaalbare huur. Met bijgevoegde brief stuurt u de Eerste Kamer een afschrift van deze brief, waarbij u ook een aantal toezeggingen van uw ambtsvoorganger afdoet.

Geadviseerd besluit

Indien akkoord, gelieve de brief te tekenen ter verzending.

Kern

- Per abuis is geen afschrift van de brief aan de Tweede Kamer van 10 april 2025 aan de Eerste Kamer verzonden. Dit dient alsnog te gebeuren om de Eerste Kamer te informeren en te voldoen aan een motie en toezegging.
- Daarmee voldoet u aan de motie Kemperman cs.¹, die verzoekt om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur met een eerste monitoring te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken.
- Tevens komt u hiermee tegemoet aan de toezegging aan de Eerste Kamer om indien mogelijk per kwartaal te monitoren hoe de Wet betaalbare huur in de praktijk uitpakt.²

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief weging ontwikkelingen huurmarkt	

¹ Kamerstukken I, 2023/24, 36 496, U.

² Toezegging T03917.