



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 12 december 2025
Betreft Beantwoording schriftelijke vragen inzake ontwikkelingen op
de huurmarkt en afschrift brief ontwikkelingen huursector
2025-2

Op 18 september 2025 zijn mij vragen toegekomen van de BBB-fractie, inzake ontwikkelingen op de huurmarkt¹. Bij dezen doe ik uw Kamer de beantwoording van deze vragen toekomen.

Tevens doe ik uw Kamer een afschrift toekomen van de brief die ik op 20 november 2025 verzond aan de Tweede Kamer, over mijn weging van de ontwikkelingen binnen de huursector, onder andere naar aanleiding van de Wet betaalbare huur (Wbh). Daarmee kom ik tegemoet aan de toezegging van mijn ambtsvoorganger om frequent te monitoren hoe de Wbh in de praktijk uitpakt². In de brief zijn ook de resultaten van de Invoeringstoets Wbh opgenomen. Hiermee voldoe ik aan de toezegging aan het lid Rietkerk (CDA)³ om een jaar na inwerkingtreding van de Wbh een invoeringstoets uit te voeren.

Hoogachtend,

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

¹ Kamerstukken I 2024/25, 178060.

² Handelingen I 2023-2024, nr. 36 – item 8, p. 1.

³ Handelingen I 2023-2024, nr. 36 – item 8, p. 3.

Vraag 1

In hoeverre is de minister het met de leden van de BBB-fractie eens dat particuliere verhuurders met ruim 1,1 miljoen woningen (35% van de huurvoorraad) een cruciale rol spelen in de beschikbaarheid van huurwoningen, en dat deze groep door samenloop van maatregelen (Wet betaalbare huur, WOZ-cap, Box 3-heffing) nu onevenredig zwaar wordt geraakt? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.

Antwoord 1

Het is een misvatting dat 1,1 miljoen huurwoningen in handen van particuliere verhuurders⁴ zijn. Op 1 januari 2025 waren volgens het CBS 529.000 woningen in handen van particulieren. Ruim 650.000 huurwoningen waren op dat moment in handen van bedrijven, stichtingen en verenigingen. Allen worden gerekend tot de private huurvoorraad en zijn samen verantwoordelijk voor 1,1 miljoen huurwoningen. Desalniettemin spelen particuliere verhuurders een zeer belangrijke rol in de huurmarkt.

De huidige samenloop van maatregelen alsmede de marktomstandigheden bewegen vooral particuliere verhuurders ertoe huurwoningen te verkopen. Zij worden geraakt door een combinatie van huur- en fiscale maatregelen. Dit is een zeer zorgelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het huurbeleid heb ik daarom recent een voorstel naar zowel uw Kamer als de Tweede Kamer gestuurd om op het gebied van huurprijsregulering vooral voor particuliere verhuurders op specifieke knelpunten verlichting te bieden. Zo beoog ik 1) een WOZ-prijsopslag in te voeren waarmee verhuurders huurwoningen geraakt door de WOZ-cap op een hogere huuropbrengst kan rekenen, 2) het geheel ontbreken van buitenruimte niet langer af te straffen met minpunten binnen het WWS, 3) de ligging van kleine rijksmonumenten beter te waarderen en 4) voor alle studenten mogelijk te maken een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan.⁵ Op 20 november jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd, als ook de Tweede Kamer, over mijn vervolgstappen in dit traject.

Vraag 2

Hoe verhoudt uw constatering dat vooral kleinschalige particuliere verhuurders uitponden zich tot het oorspronkelijke doel van de Wet betaalbare huur om juist meer middenhuurwoningen beschikbaar te houden?

Antwoord 2

De Wet betaalbare huur heeft als doel in den brede beschikbaarheid, betaalbaarheid, investeringsbereidheid en verduurzaming te stimuleren. Tussen deze doelen is vooraf een zorgvuldige afweging gemaakt, waarbij ik de vinger aan de pols houd middels het halfjaarlijks monitoren van de voorraad. Tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025 is de voorraad huurwoningen van particuliere investeerders met ongeveer 22.000 woningen afgenomen. Dit is een ernstige ontwikkeling omdat veel mensen naarstig op zoek zijn naar een huurwoning. Het aantal huurwoningen dat door andere private verhuurders is aangekocht of aan nieuwe woningen is gecreëerd, kan niet compenseren voor deze uitpondbeweging.

⁴ Particuliere verhuurders zijn verhuurders die als natuurlijke persoon verhuren.

⁵ [Kamerbrief over voorhang ontwerpbesluit aanpassing regelgeving verhuur | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

De voorraad van bedrijfsmatige investeerders is in dezelfde periode namelijk met 19.000 woningen gegroeid. Onder de streep zijn sinds 2024 3.000 minder private huurwoningen op de markt. Daarnaast is de huurvoorraad gereguleerde huurwoningen (sociaal- en middensegment) van woningcorporaties gegroeid met circa 10.000 woningen. Hiermee is te zien dat in 2024 een verschuiving heeft plaatsgevonden van type verhuurder. Die is minder vaak een particuliere verhuurder en vaker een grotere private verhuurder of een woningcorporatie. Deze ontwikkeling zet zich onverminderd voor in 2025, zoals ik beschrijf in de aan u toegekomen Kamerbrief ontwikkelingen huursector 2025/2. In het geval dat particuliere verhuurders woningen verkopen die met een middenhuurprijs in het middensegment verhuurd werden, beschouw ik dat als zeer onwenselijk en contraproductief. Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning, waaronder jongeren die nu achter het net vissen. Daarom is het ook van groot belang dat de maatregelen die ik heb voorgesteld in het wijzigingsbesluit aanpassingen regelgeving verhuur doorgang vinden, zodat juist particuliere verhuurders verlichting krijgen op de door hen zelf aangegeven knelpunten uit mijn weegmoment van begin 2025.

Vraag 3

In de brief wordt gewezen op de uitpondbeweging van 29.400 woningen in 2024. Kunt u dit aantal iets meer duiden? Gaat het bijvoorbeeld om woningen in de steden of op het platteland en gaat het om dure of betaalbare woningen, enzovoorts? Welk percentage is dit bij benadering van de totale middenhuur? In hoeverre vindt u het acceptabel dat betaalbare huurwoningen verdwijnen, terwijl starters slechts gedeeltelijk profiteren van de woningen die op de markt komen?

Antwoord 3

De uitpondbeweging van 29.400 is het saldo van alle aan- en verkopen van private verhuurders. Wat betreft de verkochte woningen, gelden de volgende cijfers. De private verhuurders hebben in 2024 ruim 50.000 woningen verkocht. Hiervan gingen er ongeveer 30.000 naar eigenaar-bewoners (waarvan ongeveer 17.000 naar koopstarters). De overige woningen zijn verkocht aan andere investeerders, woningcorporaties en aan overige partijen (wat betekent dat niet al de verkochte huurwoningen ook daadwerkelijk uit de huurvoorraad verdwijnen).

De private verhuurders verkochten relatief veel kleine woningen: 41% van de door hen verkochte woningen is kleiner dan 75m². Iets meer dan de helft van de woningen die private verhuurders verkochten heeft een koopsom van minder dan € 350.000. Het is verder niet bekend of deze woningen vooral in steden of ook op het platteland worden verkocht. Het is wel bekend dat de woningen die door private verhuurders worden verkocht vaker dan gemiddeld in de G4 – gemeenten staan en vaak beschikken over een slecht energielabel (E, F of G).

Ik vind het zeer onwenselijk dat betaalbare huurwoningen uit de private huursector verdwijnen, omdat ik juist streef naar een toename van betaalbare huurwoningen. Het is van groot belang dat starters snel weer aan een betaalbare huurwoning kunnen komen. Tegelijkertijd betekent de genoemde koopsom voor woningen van minder dan € 350.000 dat een aantal woningzoekenden die eerder aangewezen waren op een huurwoning, nu de gelegenheid hebben gekregen om

een betaalbare koopwoning te kopen. Hoewel dit op zichzelf geen onwenselijk ontwikkeling is voor potentiële kopers, biedt dit geen oplossing voor de starters die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning omdat zij niet kunnen of willen kopen.

Vraag 4

U concludeert dat de huidige Wet betaalbare huur leidt tot extra uitponding in de Randstad. Waarom kiest u voor een beperkte aanpassing via een prijsopslag in plaats van een structurele aanpassing?

Antwoord 4

Uitponding in de Randstad komt niet alleen door de Wet betaalbare huur. Het betreft een samenspel tussen huurregulering, fiscale regels en macro-economische effecten. Daarbij zien de aangekondigde aanpassingen in het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur juist op specifieke knelpunten die vooral ervaren worden door particuliere verhuurders, die vaak verhuren in de Randstad. Een genoemd knelpunt is de beperkte huurprijs die verhuurders mogen vragen als gevolg van de WOZ-cap, ondanks de hoge WOZ-waarde van hun huurwoning. Dit knelpunt kan structureel weggenomen worden door de WOZ-waarde zwaarder te laten meetellen in de maximale huurprijs van een woonruimte als deze geraakt wordt door de WOZ-cap, zonder dat de woonruimte liberaliseert. Dat is wat de WOZ-prijsopslag die ik heb voorgesteld zou doen. Verhuurders kunnen op deze manier een eerlijkere huurprijs vragen voor hun huurwoning die beter past bij de WOZ-waarde, terwijl tegelijkertijd nog steeds sprake is van een middenhuurwoning met bijpassende huurprijsbescherming. Het voornaamste effect van deze maatregel zou zich voordoen in de Randstad. Tenslotte wil ik benadrukken dat deze maatregel slechts een deel van de oplossing is die, net als het probleem, vanuit meerdere hoeken benaderd moet worden.

Vraag 5

Kan u inzichtelijk maken hoe de voorgestelde "gerichte aanpassingen" (WOZ-waardering, schrappen buitenruimte-minpunten, kleine monumenten, tijdelijke huurcontracten voor studenten) gaan bijdragen aan behoud van voldoende beschikbare woningen voor hardwerkende huurders die niet terecht kunnen in de sociale woningbouw?

Antwoord 5

Tijdens mijn weegmoment in Q1 2025 heb ik gesproken met verscheidene stakeholders uit het veld waaruit verschillende knelpunten naar voren zijn gekomen. Daarnaast wijst onderzoek van Dr. Korevaar en IPE⁶ uit dat vooral woningen met een laag energielabel (E, F en G), een kleine oppervlakte (40–60 m²) en een ouder bouwjaar (1910–1940) in met name de Randstad en binnensteden in aanmerking komen voor uitponding.

Op basis van deze bevindingen en knelpunten heb ik de maatregelen voorgesteld die te vinden zijn in het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur, dat ik recentelijk aan uw Kamer heb voorgelegd. Zij zijn daarmee specifiek gericht op het wegnemen van knelpunten binnen huurregulering die vooral particuliere

⁶ Bijlage II bij Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

verhuurders ervaren en dragen bij aan het behouden van de huurwoning als rendabele businesscase. Verhuurders kunnen met deze maatregelen in gevallen een hogere huurprijsvragen of een flexibelere huurovereenkomst aangaan. Bij de voorgestelde maatregelen moet opgemerkt worden dat er op meer terreinen verlichting wenselijk is, niet slechts op het gebied van huur(prijs)regulering.

Vraag 6

Vindt u de huidige Box 3-heffing en fiscale onzekerheid nog houdbaar u zelf aangeeft dat dit bijdraagt aan uitponding, terwijl er grote behoefte is aan betaalbare middenhuurwoningen? Welke structurele oplossingen worden vóór 2027 door dit demissionaire kabinet voorbereid om erger te voorkomen?

Antwoord 6

De fiscaliteit speelt inderdaad een rol in de samenloop van maatregelen met een effect op de business case van particuliere verhuurders. 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. De Staatssecretaris FBD heeft recentelijk de Tweede Kamer 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. Op het gebied van huur(prijs)regulering zie ik graag eerst dat het wijzigingsbesluit aanpassingen regelgeving verhuur doorgang vindt. Dit draagt bij aan het haalbaarder maken van een rendabele businesscase voor particuliere verhuurders.

Vraag 7

U schrijft dat stabiliteit en voorspelbaarheid essentieel zijn om investeringen op peil te houden. Helaas constateren de BBB-fractieleden dat de investeringen niet op peil blijven. Bent u het met de BBB-fractie eens dat er zou moeten worden geacteerd als blijkt dat het juist het overheidsingrijpen deze onrust heeft veroorzaakt? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.

Antwoord 7

De afgelopen jaren is het bepaald niet rustig geweest op het gebied van huur(prijs)regulering. De onrust op de markt is daarmee verklaarbaar. Ik wil met mijn ontwerpbesluit huurprijzen woonruimte gericht ruimte bieden aan verhuurders die nu knelpunten ervaren, zonder dat ik daarmee het systeem van huurprijsregulering ontwricht. Bovendien is het nog te vroeg om te constateren dat de voorraad niet op peil blijft. Tijdens de totstandkoming van de Wet betaalbare huur is doorlopend rekening gehouden met uitpondingen. Dat regulering in de eerste periode na inwerkingtreding een effect zou hebben was verwacht. Het structurele effect op de huurmarkt is echter nog onduidelijk. Een wetsevaluatie vindt doorgaans pas plaats na vijf jaar. In het geval van de Wet betaalbare huur is dat op verzoek van de Tweede Kamer ingekort naar drie jaar. Een ander element is dat vanaf de zomer van 2026 de laatste 'reguliere' tijdelijke contracten van 2 jaar aflopen. Het ligt daarom in de redelijkheid der verwachting dat het aantal uitgeponde woonruimten na dat moment zal afnemen. Tegelijkertijd is het zaak om de ontwikkelingen op de markt in de gaten te blijven houden en de realisatie van nieuwe middenhuurwoningen te blijven stimuleren zodat het aanbod

toeneemt. Maatregelen voor het stimuleren van de realisatie van middenhuur heb ik recent aan de Tweede Kamer gestuurd, alsook uw Kamer.⁷

Vraag 8

In de brief stelt u dat institutionele beleggers hun bezit wél uitbreiden met nieuwbouw. Om welke beleggers gaat het? Kan u ook voorbeelden geven van institutionele beleggers die de markt de rug hebben toegekeerd? In hoeverre investeren genoemde beleggers ook buiten de Randstad?

Antwoord 8

Er zijn meerdere institutionele investeerders (die bijvoorbeeld investeren met vermogen van pensioenfondsen en verzekeraars) die hebben aangegeven de komende jaren miljarden te willen investeren in betaalbare huurwoningen. Zo heeft ABP recentelijk aangegeven 5 miljard euro te willen investeren om te zorgen voor meer betaalbare huurwoningen in Nederland⁸. Er zijn ook partijen die aangeven niet langer in Nederland te willen investeren, zoals de Canadese investeerder ERES. In algemene zin kan gesteld worden dat institutionele investeerders met name op zoek zijn naar investeringsmogelijkheden in de grote steden.

Vraag 9

Welke mogelijkheden ziet u voor corporaties in de middenhuur? Gaat de financiering van middenhuur dan ook geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Is er voldoende capaciteit bij corporaties gezien de ambities op het gebied van sociale woningbouw? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.

Antwoord 9

Ik heb uw Kamer rond de zomer geïnformeerd over de mogelijkheden om realisatie middenhuur vanuit het Rijk te stimuleren⁹. Door Nederlandse inzet gaat de Europese Commissie staatssteunregels wat betreft middenhuur versoepelen. Deze versoepeling biedt de mogelijkheid om middenhuur als DAEB¹⁰ aan te merken, als gevolg waarvan WSW-borging ingezet kan worden voor de exploitatie en bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties. Daarvoor zal eerst het definitieve voorstel van de Europese Commissie afgewacht moeten worden (verwachting is december 2025) voordat de wijziging ingepast kan worden in bestaande wet- en regelgeving. Op dit moment gaan we uit van een inwerkingtreding in 2028. Verder zien we zowel bij sociale huur als -middenhuur de realisaties van corporaties gestaag toenemen in lijn met de beoogde groei uit de NPA richting de doelstellingen. In deze doelstellingen is opgenomen dat in de periode 2025 tot en met 2034 ruim 39.000 middenhuurwoningen worden gerealiseerd door woningcorporaties. Mocht de borging voor de financiering van middenhuur daadwerkelijk in werking treden dan achten wij de bouwambities voor zowel sociale als middenhuur als haalbaar voor de sector.

Vraag 10

⁷ Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399.

⁸ [ABP investeert in de Nederlandse woningmarkt | ABP](#)

⁹ Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399.

¹⁰ Dienst van Algemeen Economisch Belang

U stelt dat in 2027 een formele evaluatie van de Wet betaalbare huur komt, terwijl er een BBB-motie is aangenomen die de minister oproept om de wet na 1 jaar te evalueren¹¹. Is 2027 niet te laat, gezien het risico dat er in de tussentijd opnieuw tienduizenden woningen verdwijnen uit het particuliere middenhuursegment?

Antwoord 10

In de genoemde motie Kemperman c.s. wordt opgeroepen 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 het middensegment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken¹². Er wordt in deze motie dus niet opgeroepen om de wet te evalueren, maar de ontwikkeling van het aanbod middenhuur te monitoren op jaarlijkse basis. Op dit moment houd ik de vinger nauw aan de pols en informeer ik uw Kamer en de Tweede Kamer op halfjaarlijkse basis per brief over de ontwikkeling van de gehele voorraad op basis van de cijfers van het Kadaster. De laatste Kamerbrief hierover heeft samen met deze beantwoording ontvangen. Hiermee beschouw ik voldaan te hebben en nog steeds te voldoen aan de motie Kemperman c.s., die tevens formeel is afgedaan middels een afschrift aan uw Kamer op 30 juni 2025.

Om de effecten van een wet, zeker met een dergelijke impact, goed in kaart te brengen is een standaard evaluatietermijn van vijf jaar gebruikelijk. Het kost namelijk tijd voordat de effecten van nieuwe wetgeving duidelijk worden en deze te kunnen scheiden van de schokeffecten van de inwerkingtreding. Op verzoek van uw Kamer is dit jaartal voor de Wet betaalbare huur teruggebracht naar drie jaar. Daarmee krijgt uw Kamer zo vroeg als mogelijk inzicht in de effecten van de Wet betaalbare huur.

¹¹ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, U.

¹² ‘‘verzoekt de minister om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van deze wet 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’’



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
2025-0000646651
Bijlage(n)
2

Datum 20 november 2025
Betreft Weging ontwikkelingen huursector 2025/2

De huurmarkt is voortdurend in beweging. Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (Wbh) volg ik de effecten nauwgezet aan de hand van beschikbare data en signalen uit de markt. De combinatie van gewijzigde regelgeving, fiscale ontwikkelingen en macro-economische omstandigheden heeft invloed op zowel verhuurders als huurders. Met deze brief informeer ik uw Kamer over de ontwikkelingen op de huurmarkt, waarbij ik in ga op de cijfers van het Kadaster over de woningmarkttransacties in de eerste helft van 2025.¹ Daarnaast kom ik met deze brief terug op de motie Klaver/Kouwenhoven² over het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur en de brief van de leden van de fracties van NSC en GL-PvdA die verzoekt om de maatregelen uit dit ontwerpbesluit op wetsniveau te regelen. Ook kom ik terug op de motie Grinwis³ over het onderzoek naar de indexatie van de puntentabel van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Ook zend ik uw Kamer de invoeringstoets toe, die ik een jaar na inwerkingtreding van de Wbh heb uitgevoerd⁴ en beschrijf ik mijn aanpak voor de evaluatie van de nieuwbouwopslag in het WWS.

De cijfers van het Kadaster laten zien dat de uitpondbeweging, zoals beschreven in mijn brief van 10 april 2025⁵, zich ook in de eerste helft van 2025 heeft voortgezet. Het aandeel in de woningvoorraad van investeerders is ten opzichte van een jaar eerder iets afgenomen, van 9,3% naar 9,2%. Deze afname is met name toe te schrijven aan de daling van het bezit van particuliere investeerders, die hun woningen vooral verkochten aan eigenaar-bewoners. Terwijl het aantal particuliere huurwoningen afnam, groeide het bezit van bedrijven en andere organisaties binnen de private huursector. Gecorrigeerd voor de aankopen van deze investeerders kromp het totaal aantal private huurwoningen in de eerste helft van 2025 met 3.000 huurwoningen. De verkochte woningen zijn vaak woningen in het betaalbare segment, waar juist een grote behoefte aan is.

Deze cijfers bevestigen wat ik eerder al concludeerde: de samenloop van recente huurmaatregelen, fiscale maatregelen en macro-economische omstandigheden

¹ Conform mijn toezegging aan de Eerste en Tweede Kamer om halfjaarlijks te informeren over de ontwikkelingen in de huursector (Handelingen I 2023-2024, nr. 36 – item 8, p. 10) (Kamerstuk II 2024/25, 36 496, nr. 73).

² Kamerstukken II, 2025/26, 36800 IX, nr. 14.

³ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 64.

⁴ Handelingen I, 2023/24, nr. 36 – item 8, p. 33.

⁵ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

zorgt ervoor dat veel particuliere verhuurders hun woningen verkopen. Daardoor is de private huurmarkt iets gekrompen, terwijl die juist moet groeien gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen. Ik ontvang verschillende verontrustende signalen dat het aanbod van huurwoningen terugloopt. Zo constateerde NRC dat het aantal aangeboden kamers en kleine appartementen in de grote studentensteden in Q3 van dit jaar 20 procent lager lijkt te liggen dan een jaar geleden⁶. De cijfers van Pararius laten ook een afname in het aanbod aan vrijkomende huurwoningen zien⁷ en ABF Research signaleert een grootschalige verkoop van particuliere studentenhuizen⁸. Huurders, waaronder studenten, zijn hiervan de dupe.

Om particuliere verhuurders meer ruimte te bieden heb ik een pakket maatregelen opgesteld met gerichte en relatief snel in te voeren aanpassingen aan de huurregelgeving, waarmee concrete knelpunten bij de verhuur worden opgelost. Dit heeft geleid tot het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur⁹. Uw Kamer heeft op 3 oktober de motie Klaver/Kouwenhoven aangenomen, die oproept om het ontwerpbesluit in te trekken. Daarnaast hebben de fracties van NSC en GL-PvdA per brief verzocht om de maatregelen op wetsniveau te regelen. In deze brief ga ik in op hoe ik invulling wil geven aan deze motie en brief, in gesprek met uw Kamer.

Stand van zaken ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur

Op 1 oktober jl. heb ik het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur bij uw Kamer in voorhang gebracht. Op 3 oktober heeft uw Kamer de motie van de leden Klaver (GL-PvdA) en Kouwenhoven (NSC) aangenomen, die oproept om deze voorgestelde regelingen per direct in te trekken. Daarnaast hebben 44 van uw leden (GL-PvdA en NSC) per brief verzocht om de wijzigingen aan het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (Bsgth) via een wet in formele zin aan uw Kamer voor te leggen, in plaats van met een besluit¹⁰.

Ik heb duidelijk gehoord welke zorgen er in uw Kamer leven en wil daar zorgvuldig op reageren. Tegelijkertijd blijf ik, gezien de voortdurende verkoop van huurwoningen, de noodzaak voelen om met name particuliere verhuurders op korte termijn tegemoet te komen en daarom inhoudelijk iets te wijzigen in de huurregelgeving. Graag ga ik met uw Kamer in gesprek over de mogelijkheden binnen het voorliggende ontwerpbesluit, dat juist is bedoeld om op korte termijn

⁶ Dit becijferde NRC op basis van data van huurplatform Rent.nl ('Aanbod studentenkamers in vrije sector daalt met tientallen procenten', NRC, 2 november 2025).

⁷ Pararius Huurmonitor Q3 2025.

⁸ ABF Research heeft in opdracht van Kences, de vereniging voor sociale studentenhuisevesters, en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een analyse uitgevoerd naar de verkopen door particuliere verhuurders van studentenwoningen: '[Steeds minder studentenkamers in de grote steden](#)', Kences, 3 november 2025.

⁹ Dit betreft wijzigingen aan het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (Kamerstukken II, 2025/26, 27 926, nr. 402).

¹⁰ Kamerstukken II, 2025/26, 27926, nr. 403.

concrete maatregelen te kunnen nemen die bijdragen aan het terugdringen van de verkoop van huurwoningen en die daarmee de beschikbaarheid van woningen en studentenkamers op de huurmarkt vergroten. Huurders zijn immers niet geholpen met woningen die niet meer worden aangeboden.

Het ontwerpbesluit bevat (onder meer) een uitbreiding van de mogelijkheid om studenten eenmalig een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Deze maatregel behelst een wijziging van het Bsgth. Als gevolg van de oproep van meer dan 1/5 van het grondwettelijk aantal leden van uw Kamer kan deze maatregel in beginsel niet langer bij besluit worden ingevoerd, maar uitsluitend via een wet in formele zin aan uw Kamer worden voorgelegd. Dit vloeit voort uit de verzwaarde voorhangprocedure die voor het Bsgth geldt¹¹. Ik verken graag met uw Kamer of er alsnog voldoende steun kan worden gevonden om de wijziging betreffende tijdelijke studentencontracten op AMvB-niveau door te voeren. In dat kader wijs ik uw Kamer op de noodzaak om nu actie te ondernemen, gezien het teruglopende aanbod aan studentenkamers. Een wetswijziging omhelst een langer traject, terwijl het juist noodzakelijk is om verhuurders voor dit type verhuur snel meer ruimte te bieden.

Voor het Bhw, waarin de WWS-maatregelen zijn opgenomen, geldt de verzwaarde voorhangprocedure niet. Tegelijkertijd wil ik recht doen aan de zorgen die in de motie Klaver/Kouwenhoven zijn verwoord over het ontwerpbesluit. Om die reden ga ik graag met uw Kamer in gesprek om te verkennen op welke wijze en voor welke onderdelen van het ontwerpbesluit aan deze zorgen tegemoet kan worden gekomen. In dit kader wil ik benadrukken dat het ontwerpbesluit ook noodzakelijke technische en beleidsarme aanpassingen bevat voor het verbeteren van de werking van het WWS(O).

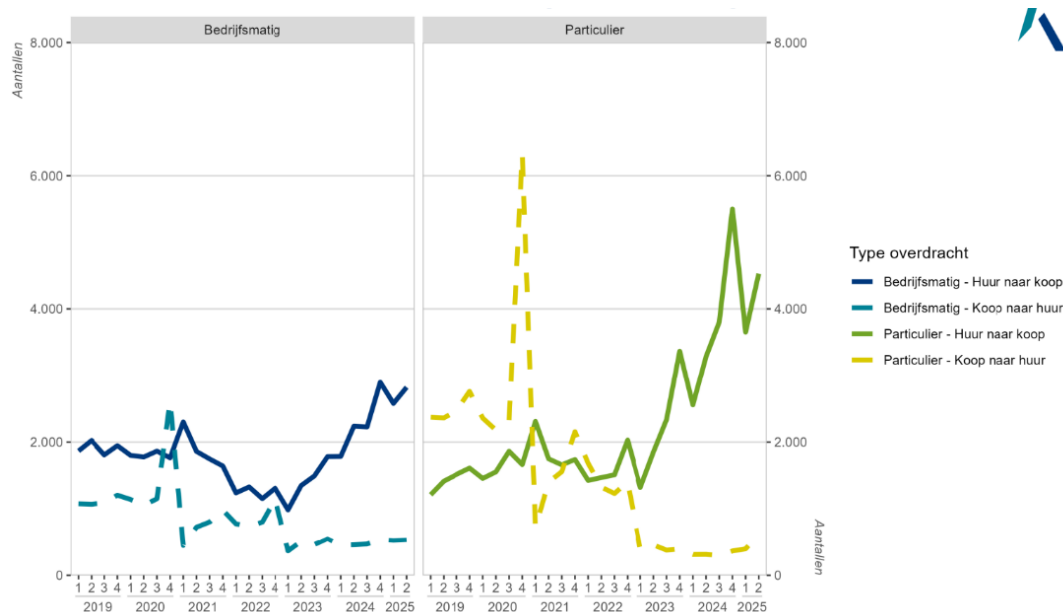
Analyse ontwikkelingen huurmarkt

Uit de transactiedata van het Kadaster blijkt dat het aantal woningverkoop door investeerders ook in de eerste helft van 2025 is gestegen. Zij verkochten in deze periode iets meer dan 29.400 woningen, wat ruim 41% meer is dan in de eerste helft van 2024. De stijging in de woningverkoop is het resultaat van zowel een stijging in de verkoop van woningen door bedrijfsmatige investeerders als door particuliere investeerders. Bedrijfsmatige investeerders verkochten 16.500 woningen en particuliere investeerders 12.900.

Het merendeel van de huurwoningen dat werd verkocht door investeerders ging naar eigenaar-bewoners, namelijk 60%. In de eerste twee kwartalen van 2025 gingen op deze manier in totaal ruim 8.900 huurwoningen van bedrijfsmatige investeerders over naar de koopsector (figuur 1). Dit is zo'n 3.200 woningen meer dan in de eerste helft van 2024. In de eerste twee kwartalen van 2025 gingen in totaal rond de 8.700 woningen van particuliere investeerders naar de koopsector; dit is bijna 2.400 woningen meer dan in dezelfde periode in 2024.

¹¹ Artikel 7:271, lid 9 Burgerlijk Wetboek.

Figuur 1: Investeerders: van huur naar koop en van koop naar huur



Dit beeld komt overeen met het beeld dat wordt geschetst door het CBS¹² met zijn data over de periode 2021 tot en met 2024. Deze stijgende trend, waarbij steeds meer woningen worden uitgepand, zette zich ook in de eerste helft van 2025 door. Het aandeel van de uitgepande woningen dat naar koopstarters gaat neemt steeds verder toe: ruim 60% van de eigenaar-bewoners aan wie de woningen worden verkocht, zijn op dit moment koopstarters. Deze cijfers laten zien dat de uitpandbeweging zoals beschreven in mijn brief van 10 april 2025 ook in 2025 heeft doorgezet.

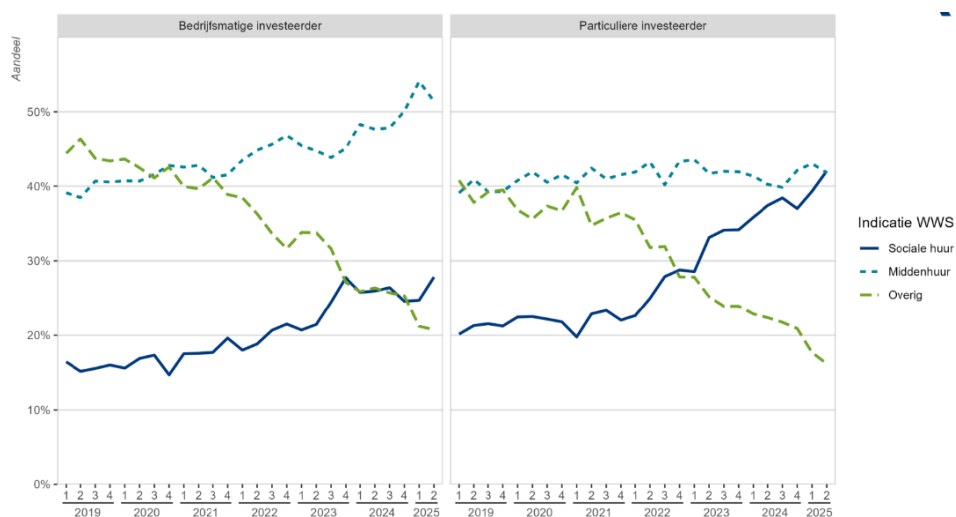
Een nadere analyse van het Kadaster¹³ toont aan dat vanaf 2019 zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders steeds vaker woningen zelve nu naar schatting onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen (figuur 2). Het is aannemelijk dat deze woningen voor een hogere huur werden verhuurd dan de maximale huurprijsgrens op grond van het WWS. Het aandeel verkochte woningen dat op basis van de geschatte WWS-punten in de sociale huursector valt, ligt bij de particuliere verhuurders rond de 41%. Dit is aanzienlijk hoger dan bij de bedrijfsmatige verhuurders, waar dit aandeel rond de 28% ligt. Bedrijfsmatige verhuurders verkochten relatief meer huurwoningen die naar

¹² CBS: Krimp private huursector in 2024 door minder verhuur door particulieren, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/41/krimp-private-huursector-in-2024-door-minder-verhuur-door-particulieren>.

¹³ In opdracht van VRO hebben Korevaar en Van Dijk (Instituut voor Publieke Economie) onderzoek gedaan naar het WWS en de private huurmarkt. Het Kadaster heeft op basis van hun modelcoëfficiënten en de eigen woningkenmerken een schatting gemaakt van de WWS-huur in 2025 per woning. Dit betreft een indicatie; de waarden wijken iets af tussen corporaties en private beleggers en zijn waarschijnlijk licht onderschat.

schatting op basis van het WWS tot het middenhuursegment behoren: in de eerste helft van 2025 is dit aandeel 52%, ten opzichte van zo'n 43% bij de particuliere verhuurders.

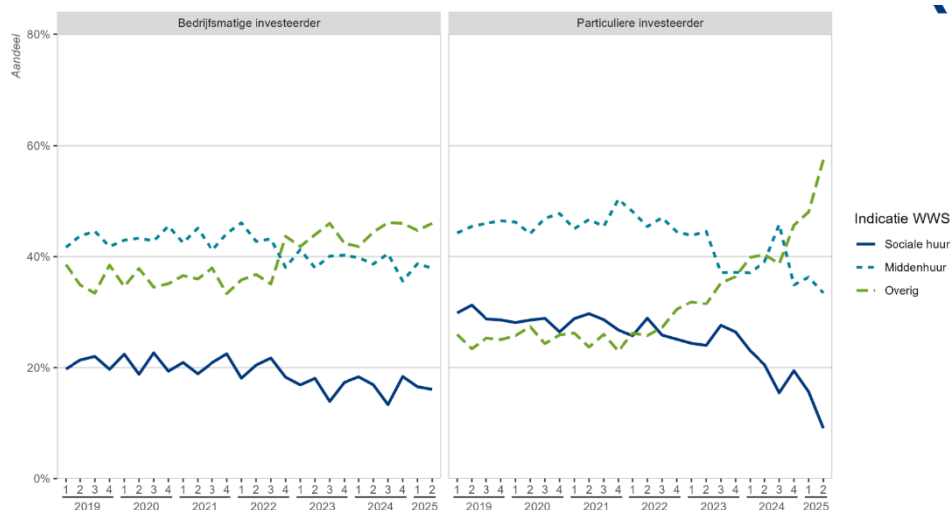
Figuur 2: Verkopende investeerders van eigenaar-bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



De krimp van het aandeel huurwoningen in handen van investeerders als gevolg van de verkoop van huurwoningen wordt gedempt door het aantal huurwoningen dat wordt aangekocht door investeerders: investeerders kochten in het eerste half jaar van 2025 ongeveer 13.400 woningen, waarvan het grootste aandeel in het tweede kwartaal¹⁴. Dat is zo'n 36% meer dan in de eerste helft van 2024. Ze kochten voornamelijk van andere investeerders. Sinds de inwerkingtreding van de aanvullende huurregulering betreffen de woningen die worden aangekocht door investeerders en de bestaande voorraad voornamelijk woningen die op basis van de geschatte WWS-punten in het duurdere huursegment vallen (figuur 3). Met name in de aankopen van de particuliere investeerders is een sterke stijging te zien in het aandeel woningen die worden aangekocht voor verhuur in de vrije sector (bijna 60% in het tweede kwartaal van 2025). Er is dus een verschuiving merkbaar in het bestaande woningbezit van particulieren naar duurdere huur. De beoogde groei van het sociale- en middenhuursegment is daarmee grotendeels afhankelijk van toevoegingen in de vorm van nieuwbouw, transformatie en splitsingen. Dit vormt een probleem voor woningzoekenden, aangezien het aanbod aan betaalbare huurwoningen juist moet groeien, gezien de grote vraag daarnaar.

¹⁴ Sinds 2023 verkopen zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders meer woningen aan eigenaar-bewoners dan ze van hen kopen.

Figuur 3: Aankopen investeerders van eigenaar-bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



Aanvullende statistieken huurwoningen verkocht door investeerders

- Van alle verkopen van bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan eigenaar-bewoners waarvan de koopsom bekend is, lag in de eerste helft van 2025 ongeveer 70% onder de betaalbaarheidsgrens van €405.000. De verkoopwaarde van de huurwoningen die investeerders verkochten aan eigenaar-bewoners lag gemiddeld lager dan de woningen die zij aan andere kopers verkochten.
- In het tweede kwartaal van 2025 betaalden eigenaar-bewoners gemiddeld € 383.000 voor een woning die zij kochten van een investeerder. Dat was ongeveer 1% hoger dan 1 jaar geleden. Op de hele woningmarkt betaalden eigenaar-bewoners gemiddeld € 470.000 voor een woning. Het verschil tussen wat ze betaalden aan investeerders en wat ze betaalden op de hele woningmarkt was daarmee bijna € 90.000. Dit weerspiegelt het verschil in kenmerken van woningen die worden verkocht door investeerders ten opzichte van de gehele woningmarkt.
- Bijna 50% van de woningen die door investeerders werden verkocht aan eigenaar-bewoners in de eerste helft van 2025 betreft middelgrote appartementen (50-100 m²). Het aantal grondgebonden woningen dat investeerders verkochten aan eigenaar-bewoners is sterk afgenomen in de eerste helft van 2025. Dit is voornamelijk het resultaat van een daling in het aantal verkopen van dit type woningen door particuliere investeerders. In algemene zin neemt het aandeel verkopen van kleine woningen toe ten koste van grotere woningen.

Op 1 juli 2025 bezaten investeerders, exclusief het tweede woningbezit van particulieren, ongeveer 9,2% van de woningvoorraad, wat neerkomt op circa 762.000 woningen. Dit aandeel en aantal zijn licht gedaald ten opzichte van een jaar eerder, toen het 9,3% en 767.000 woningen betrof.

Deze afname is met name toe te schrijven aan de daling van het bezit van particuliere investeerders, die hun woningen vooral verkochten aan eigenaar-bewoners. Hun aandeel in de totale woningmarkt is afgenomen van 3,8% naar 3,5%, wat een daling van zo'n 21.000 woningen betekent. Het aandeel van bedrijfsmatige investeerders bleef daarentegen licht groeien van 5,5% naar 5,6%, wat een toename van ongeveer 16.000 woningen betekent. Dit is voornamelijk het resultaat van grote bedrijfsmatige investeerders die enerzijds nog steeds woningen kochten en anderzijds zelf woningen bouwden of lieten bouwen.

Verhuurders in de categorie 'Tweede woningen'

De eerdere analyses van mijn ministerie over de ontwikkelingen op de huurmarkt waren gebaseerd op de cijfers die het Kadaster rapporteert met betrekking tot investeerders die ten minste drie woningen bezitten. Een deel van de groep natuurlijke personen die maximaal twee woningen bezitten biedt deze woningen weliswaar aan als huurwoning, maar het exacte aantal daarvan is voor het Kadaster lastig vast te stellen. Dit komt omdat de woningen in deze categorie voor veel uiteenlopende doeleinden worden gebruikt; iemand kan ook tijdelijk een tweede woning hebben, bijvoorbeeld na een erfenis of als een eerdere woning nog even niet verkocht is. Het Kadaster heeft in het recentste Kwartaalbericht *Investeerders* een goed onderbouwde schatting opgenomen van het aantal transacties binnen deze categorie. Uit de resultaten van deze analyse blijkt dat in algemene zin bij zowel aangekochte als verkochte tweede woningen in ongeveer 50% van de gevallen op 1 januari iemand anders dan de eigenaar in de woning woonde. Het Kadaster concludeert hierover dat dit waarschijnlijk huurwoningen waren. De andere helft bestond waarschijnlijk vooral uit tijdelijke situaties, zoals leegstand of gebruik door de eigenaar zelf.

In het 2e kwartaal zijn er naar schatting zo'n 250 tweede woningen voor de verhuur gekocht van eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd zijn er zo'n 2.100 tweede woningen die tot kort een huurwoning waren verkocht aan eigenaar-bewoners. Verhuurders binnen de categorie tweede woningeigenaren verkochten dus ongeveer 1.850 meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat zij van hen kochten. Dit verschil is groter dan in eerdere jaren. Tweede woningen volgden de trend van andere investeerders: minder aankopen en meer verkopen. De voorraad van verhuurde tweede woningen nam hierdoor af.

Bevindingen invoeringstoets

Met deze brief informeer ik uw Kamer tevens over de invoeringstoets die ik heb uitgevoerd naar de Wbh. De invoeringstoets is een onderzoek met een indicatief en kwalitatief karakter, dat één jaar na inwerkingtreding van deze wet is uitgevoerd¹⁵. De toets is bedoeld om tijdig knelpunten in de uitvoering te signaleren die aanleiding kunnen geven om te onderzoeken of bijsturing van beleid of andere vervolgacties nodig is. Hierbij is bijzondere aandacht besteed aan de doelgroepen en uitvoerende partijen die direct geraakt worden door de wet. De toets richt zich op onvoorziene effecten in de praktijk en niet op effecten die vooraf zijn voorzien, in de totstandkoming van de Wbh en onderliggende

¹⁵ Toezegging aan het lid Rietkerk (CDA) over het uitvoeren van een invoeringstoets één jaar na inwerkingtreding van de Wbh (Handelingen I, 2023/24, nr. 36 – item 8, p. 33).

regelgeving. Voorbeelden van dergelijke voorziene effecten die buiten de scope vallen, zijn de mogelijke terugval in inkomsten voor verhuurders bij bestaande contracten en de beperkte voorbereidingstijd als gevolg van de korte invoeringstermijn. De voorziene effecten worden benoemd in de invoeringstoets.

De invoeringstoets is uitgevoerd door middel van drie gespreksrondes. In de eerste ronde is gesproken met de belangrijkste uitvoerders van de Wbh; de Huurcommissie en verschillende gemeenten. In de tweede ronde is een breder veld van maatschappelijke stakeholders geraadpleegd. Gesproken is met Aedes, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Belang, de Woonbond, Stichting Professioneel Platform Vastgoed (SPPV), vertegenwoordiging uit de monumentensector, NEPROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De derde ronde richtte zich op de directe ervaringen van huurders en verhuurders met de Wbh, om eventuele knelpunten bij deze groepen op te halen. Aan deze groepen namen huurders en institutionele en particuliere verhuurders deel, variërend van kleine tot grote partijen. In elke ronde zijn de bevindingen uit eerdere deskresearch of eerdere rondes getoetst, en is ruimte geboden om aanvullende knelpunten en effecten te signaleren. De opgehaalde signalen geven een indicatief eerste beeld van effecten die mogelijk nader onderzocht dienen te worden.

De signalen uit de invoeringstoets wijzen erop dat de implementatie van de Wbh over het algemeen goed op gang is gekomen, maar dat zich op verschillende onderdelen knelpunten en onvoorziene effecten voordoen die de uitvoerbaarheid en effectiviteit van de wet kunnen beïnvloeden. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten uitdagingen ervaren bij de toepassing van de wet, doordat de benodigde kennis en expertise complex is en niet overal volledig aanwezig en sterk wisselend tussen gemeenten is. Verhuurders signaleren onder andere knelpunten rondom het WWS. Met name de waardering van de WOZ-waarde, energielabels en monumentale status werden benoemd. De gesproken verhuurders ervaren daarbij administratieve lasten en onzekerheid bij de toepassing van het puntensysteem. Huurders dienen nog relatief weinig meldingen (bij gemeenten) of verzoekschriften (aan de Huurcommissie) in, maar stellen wel veel vragen aan de Huurcommissie. Hierbij speelt mogelijk angst voor de consequenties of onwetendheid over de rechten en mogelijkheden. Huurders gaven aan dat extra voorlichting en handhaving door overheden gewenst is en dat zij behoefte hebben aan meer transparantie over WWS-punten door verhuurders. Een volledig overzicht van de signalen vindt u in Bijlage I.

Gezamenlijk laten deze signalen zien dat de invoering van de Wbh meer vraagt dan alleen wettelijke aanpassing: structurele ondersteuning, eenduidige communicatie en betere afstemming tussen betrokken partijen zijn nodig om de doelen van de wet duurzaam te realiseren. Ook een langere implementatietermijn was behulpzaam geweest bij een adequate uitvoering. Hoewel de opgehaalde signalen een goed eerste beeld geven, zijn ze nog niet nader onderzocht of geverifieerd en dienen ze als indicatief beschouwd te worden. Wel geeft de toets alvast waardevolle aanknopingspunten voor verder onderzoek naar beleidsaanpassing, monitoring en ondersteuning van de uitvoering in de komende

periode. Bij het volledige overzicht van de signalen in Bijlage I vindt u een overzicht van de signalen en waar relevant voorstellen voor vervolgstappen en oplossingsrichtingen.

Op korte termijn worden gemeenten ondersteund met onder meer een handreiking, handhavingsprotocol, modelverordening, regiobijeenkomsten, webinars en communicatiemateriaal dat zij richting huurders en verhuurders kunnen inzetten. Daarnaast hebben het Ministerie van VRO, de VNG, de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland en een tiental gemeenten een opleidingstraject opgezet voor gemeentelijke toezichthouders en handhavers.

De invoeringstoets vormt een waardevol startpunt voor de evaluatie van de Wbh in 2027. Diverse inhoudelijke punten zijn geagendeerd voor die evaluatie, waaronder de werking van energielabels en de WOZ-waarde in het WWS, eventuele onduidelijkheden rond het begrip 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' en de hoogte van de liberalisatiegrens. In de periode tot aan de evaluatie blijf ik in gesprek met huurders, verhuurders en organisaties zoals gemeenten, de Huurcommissie, de VNG en brancheverenigingen om praktische knelpunten te monitoren en waar nodig tijdig op te volgen.

Onderzoek indexatie WWS-tabel (Motie Grinwis)

Met de motie Grinwis c.s.¹⁶ heeft uw Kamer opgeroepen om 1) te bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is of aanpassing behoeft gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders, en 2) daarbij inzicht te verschaffen in de neveneffecten van een aanpassing van deze tabel.

Het WWS is een puntensysteem dat de maximale huurprijsgrens van een woonruimte in het gereguleerde segment bepaalt. Het bepaalt de verhouding tussen huurprijs en de extra kwaliteit van de woonruimte. De kwaliteit wordt uitgedrukt in WWS-punten, waarbij het totaal aantal punten van de woning correspondeert met een maximale huurprijsgrens van de woonruimte. De maximale toegestane huurprijs kan daarnaast hoger zijn als sprake is van een maximale huurprijsopslag, waarmee de maximale huurprijsgrens op basis van het aantal WWS-punten wordt vermeerderd met een bepaald percentage.¹⁷ Elk jaar wordt de WWS-prijstabel geïndexeerd, wat resulteert in een nieuwe maximale huurprijsgrens per puntenaantal. Dit gebeurt sinds de invoering van het WWS in 1979 met de consumentenprijsindex (CPI)¹⁸. Daarmee worden de jaarlijkse toegenomen kosten van de verhuurder in de maximale huurprijsgrenzen verrekend. De overweging daarbij is dat het WWS zelf, los van de indexatie, een balans betreft tussen betaalbaarheid enerzijds en investeringsbereidheid anderzijds. Deze balans wordt gevonden in het aantal WWS-punten dat voor kwaliteit wordt toegekend en de huurprijs die daar tegenover staat. De indexatiesystematiek op grond van inflatie ziet op het over de jaren stabiel houden van de huuropbrengst, afgezet tegen gestegen kosten voor verhuurders.

¹⁶ Kamerstukken II, 36 496, nr. 64.

¹⁷ Op basis van het huidige WWS geldt een prijsopslag bij nieuwbouw en voor monumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten.

¹⁸ Jaarmutatatie CPI, [StatLine - Jaarmutatatie consumentenprijsindex; vanaf 1963](#)

De motie Grinwis c.s. vraagt om te onderzoeken of de huidige wijze van indexatie adequaat is, gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders. In algemene zin zal een hoger indexatiepercentage de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw van huurwoningen verbeteren en de kans dat een huurwoning in de bestaande woningvoorraad wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner (uitponding) verkleinen. Naast verhoging van het indexatiepercentage van de WWS-prijstabel bestaan er verschillende alternatieve beleidsopties voor het verbeteren van de investeringsbereidheid voor institutionele investeerders voor wat betreft het WWS. Binnen de huurprijsregulering vormt bijvoorbeeld het eenmalig ophogen van de maximale huurprijsgrens een alternatief. Dit kan gedaan worden door de WWS-puntprijs eenmalig te verhogen. Ook is het mogelijk investeringsbereidheid te verbeteren door elementen in het WWS zwaarder te waarderen. Hierbij kan gedacht worden aan de waardering van de WOZ-waarde, het energielabel of diverse voorzieningen. In het recent met u gedeelde rapport Investeringsklimaat Middenhuur van SEO Economisch Onderzoek zijn de effecten doorgerekend van een ophoging van de puntprijs met 10%¹⁹. Ik zal samen met de staatssecretaris van Fiscaliteit binnenkort in een Kamerbrief de belangrijkste bevindingen voor uw Kamer inzichtelijk uiteenzetten.

In plaats van de geldende indexatie, gekoppeld aan de inflatie, kan ook gekozen worden voor een ander indexatiepercentage. Zo kan worden aangesloten bij de ontwikkeling van lonen, middels de CAO-loonontwikkeling, of de prijsontwikkeling van koopwoningen. Daarnaast stelt IVBN, de brancheorganisatie voor institutionele verhuurders in Nederland, voor om de huidige indexatiesystematiek te verhogen met een extra procentpunt ($CPI + 1\%$)²⁰. Hieronder beschrijf ik waarom deze percentages een alternatief kunnen vormen voor de indexatie en wat hier de mogelijke voor- en nadelen van zijn. Ook schets ik voor de genoemde opties de effecten op betaalbaarheid, afgezet tegen de huidige indexatiemethode.

Indexatie op basis van de prijsontwikkeling van koopwoningen

Overwogen kan worden om de indexatie van het WWS te koppelen aan de prijsontwikkeling van koopwoningen²¹. Zo kan het indexatiepercentage gekoppeld worden aan de gemiddelde prijsstijging van bestaande koopwoningen per kalenderjaar zoals gerapporteerd door het CBS. Hiermee blijft in de loop der jaren de verhouding tussen de huuropbrengst en de woningwaarde in leegstand (leegwaarde) redelijk constant. Een dergelijke indexatiemethodiek zou ervoor zorgen dat de financiële aantrekkelijkheid van het exploiteren van huurwoningen op de langere termijn meer aansluit op de financiële aantrekkelijkheid van het verkopen van een leeggekomen huurwoning aan een eigenaar-bewoner. Hierdoor neemt de kans af dat huurwoningen bij bewonerswissel verschuiven naar het koopsegment. Het belangrijkste risico bij deze systematiek is het negatieve effect voor de betaalbaarheid van huren op de langere termijn, ten opzichte van de

¹⁹ Kamerstukken II, 2025/26, 27 926, nr. 405

²⁰ Zoals beschreven in de openbare consultatiereactie van IVBN op het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur, 25 augustus 2025.

²¹ Prijsindex bestaande koopwoningen, ontwikkelingen per jaar. [StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100](#)

huidige indexatie. Dit komt doordat de prijsontwikkeling van koopwoningen in percentages doorgaans aanzienlijk hoger ligt dan de inflatie (CPI). Daarnaast geldt tevens als risico dat de eigenwoningwaarde niet altijd stijgt, en in dat geval de maximale huren zouden moeten dalen. In deze situatie wordt de verhuurder niet alleen geraakt door de afnemende waarde van de huurwoning, maar wordt dit effect versterkt door dalende huurinkomsten. Een verhuurder moet hier bovendien alert op zijn, omdat het sinds de invoering van de Wbh verboden is een te hoge huurprijs te vragen.

Indexatie op basis van CAO-loonontwikkeling

Een andere optie is om het indexatiepercentage te koppelen aan de CAO-loonontwikkeling²². Op deze manier wordt verzekerd dat de maximale huurprijsgrenzen niet uit de pas gaan lopen met wat een huurder kan betalen. Daarmee wordt de betaalbaarheid van huren in brede zin bewaakt. Tegelijkertijd wordt de investeringsbereidheid ten opzichte van de huidige indexatie gestimuleerd, aangezien de gemiddelde CAO-loonstijging over het algemeen hoger ligt dan de inflatie. Daarbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat de CAO-loonontwikkeling doorgaans de inflatie volgt, waardoor een vertragend effect kan optreden: verhuurders kunnen gestegen kosten als gevolg van inflatie pas later doorrekenen in de huur.

Indexatie op basis van CPI +1% (voorstel IVBN)

IVBN heeft in het verleden voorgesteld om de huidige indexatiesystematiek voor het middenhuursegment aan te vullen met een extra procentpunt (CPI + 1%). IVBN geeft aan dat de indexatie van het WWS cruciaal is voor de rendabiliteit van middenhuur, omdat de jaarlijkse maximale huurverhoging in deze sector gekoppeld is aan de CAO-loonstijging + 1%. Het kan daarmee voorkomen dat de huidige indexatie van het WWS op grond van inflatie beperkend werkt omdat de inflatie lager uitkomt dan de jaarlijkse maximale huurverhoging toelaat. Het effect van de verhoging van het indexatiepercentage met 1% is dat de indexatie van de maximale huurprijsgrens elk jaar verder uit de pas loopt met de inflatie. Omdat deze huurprijsgrens elk jaar harder stijgt dan de inflatie, wordt de huurprijs van een gereguleerde huurwoning daarom elk jaar relatief 'duurder' dan het jaar ervoor, zonder dat het aantal WWS-punten van de huurwoning verandert. Tegenover deze extra verhoging staat dus geen kwaliteitsverbetering van de woning.

Om willekeur en onvoorspelbaarheid op de langere termijn te voorkomen vind ik het wenselijk om het indexatiepercentage van het WWS te baseren op een objectieve maatstaf. Het voorstel van IVBN om de indexatie met 1% te verhogen is lastig objectief te onderbouwen. Voor deze verhoging valt geen objectieve grondslag te vinden; de verhoging heeft het doel om investeringsbereidheid te stimuleren ten opzichte van het huidige indexatiepercentage, ten koste van betaalbaarheid. Er valt echter moeilijk te bepalen wanneer de investeringsbereidheid voldoende gestimuleerd is en het is de vraag of daarvoor

²² CAO-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen volgens het CBS: [StatLine - Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers \(2020=100\)](#)

de indexatie het juiste instrument is. Daarnaast wil ik benadrukken dat het wenselijk is om één percentage voor alle segmenten te laten gelden. Door één percentage voor de gehele prijstabel te hanteren wordt het WWS niet onnodig gecompliceerd en wordt voorkomen dat de maximale huurprijsgrenzen uit verschillende segmenten op termijn uit elkaar groeien.

Effecten op betaalbaarheid van verschillende varianten

De verschillende genoemde varianten leveren over de jaren heen verschillende indexatiepercentages op. Als gevolg hiervan hebben de verschillende opties elk gevolgen voor de hoogte van de maximale huurprijsgrenzen. Deze percentages en effecten op de maximale huurprijsgrenzen worden hieronder uiteengezet. Hierbij wordt een beeld geschetst voor de ontwikkeling van de maximale huurprijs over een periode van 2010 tot en met 2024. Tabel 1 toont voor die jaren de ontwikkeling van de genoemde mogelijke grondslagen voor indexatie. Tabel 2 schetst de effecten van het hanteren van deze genoemde varianten voor indexatie over dezelfde periode. Kolom 3 van die tabel schetst de maximale huurprijs in 2024, ter illustratie afgezet tegen een maximale huurprijsgrens van € 500,- in 2010. Kolom 4 schetst het verschil in totale huuropbrengst van 2010 t/m 2024, afgezet tegen de huidige indexatiemethode van CPI +0%.

Tabel 1: vergelijking indexatiepercentages verschillende methoden (2010 t/m 2024)

%	CPI + 0%	CPI + 1%	CAO- loonontwikkeling	Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen
2010	1,3	2,3	1,3	-2,0
2011	2,3	3,3	1,1	-2,3
2012	2,5	3,5	1,4	-6,3
2013	2,5	3,5	1,2	-6,3
2014	1,0	2,0	0,9	1,2
2015	0,6	1,6	1,4	3,3
2016	0,3	1,3	1,8	5,5
2017	1,4	2,4	1,4	8,1
2018	1,7	2,7	2,0	9,2
2019	2,6	3,6	2,5	7,0
2020	1,3	2,3	2,9	7,9
2021	2,7	3,7	2,1	15,1
2022	10,0	11,0	3,2	13,3
2023	3,8	4,8	6,1	-2,9
2024	3,3	4,3	6,5	8,7
Totaal (2010- 2024)	39,5	58,2	33,5	60,0

Tabel 2: effecten van alternatieve indexatiemethoden WWS op huuropbrengsten

	Maximale huurprijsgrens in 2024 ²³	Verschil huur per maand in 2024 , tov. CPI + 0%	Verschil huur per jaar in 2024 , tov. CPI + 0%	Totaal verschil huur (2010 t/m 2024), tov. CPI + 0%
CPI + 0%	€ 697,-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
CPI + 1%	€ 791,-	€ 94,-	€ 1.122,-	€ 7.071,-
CAO- loonontwik- keling	€ 668,-	€ - 29,-	€ - 348,-	€ -2.052,-
Prijsontwik- keling koopwoning- en	€ 800,-	€ 103,-	€ 1.236,-	€ -3.255,-

Bovenstaande tabel is een fictieve weergave van de stijging van maximale huurprijsgrenzen, als sinds 2010 onafgebroken een bepaalde indexatiesystematiek zou zijn toegepast. In hoeverre een huurprijs daadwerkelijk hoger wordt en de huuropbrengsten daadwerkelijk van elkaar verschillen, is onder meer bepaald door de keuze van de verhuurder de maximaal toegestane huurprijs te vragen of niet, tussentijdse wijzigingen aan het WWS, het samenspel met de maximale jaarlijkse huurverhoging²⁴, bewonerswissels in deze periode en eventuele woningverbeteringen tussendoor. Bovenstaande tabel schetst het effect van een alternatieve indexatiesystematiek, waarbij geldt dat eenzelfde ontwikkeling in de toekomst allerminst zeker is.

Op basis van CPI + 1%

Ten aanzien van het voorstel van IVBN, CPI + 1%, laat tabel 2 zien hoe een exponentieel effect zich uitmeet over de genoemde periode van 14 jaar. Het extra procent resulteert in die periode in een maximale huurprijsgrens die 18,7 procentpunt hoger ligt dan wanneer CPI + 0% was aangehouden. Op basis van CPI + 0% zou een huurprijsgrens die in 2010 € 500,- betrof, zonder verbeteringen aan de woning of wijzigingen in het WWS in 2024 op € 697,- liggen. Met CPI + 1% zou dezelfde huurprijsgrens in 2024 op € 791,- liggen. Op jaarbasis zou dat in 2024 neerkomen op een verschil in totale huuropbrengst van € 1.122. Over de periode 2010-2024 zou dit een verschil in huuropbrengst zijn van € 7.071. De betaalbaarheid voor huurders zou, ten opzichte van de huidige indexatiemethodiek²⁵, zowel in het laag- als middensegment zijn verslechterd.

Op basis van gemiddelde CAO-loonstijging

²³ Uitgaande van een huurprijs van € 500,- in 2010.

²⁴ In veel gevallen betekent het percentage van de maximale jaarlijkse huurverhoging dat kan worden ingelopen op de maximale huurprijsgrens, indien de feitelijke huur lager ligt dan die grens. Dit is wenselijk zodat verhuurders kunnen inlopen op de maximale huurprijsgrens bij lopende contracten met een lagere feitelijke huur, of als deze wordt verruimd, bijvoorbeeld bij veranderend beleid of woningverbetering. De maximale jaarlijkse huurverhoging is historisch gezien vaker aan verandering onderhevig. De percentages zijn vaker bijgesteld of soms zelfs bevroren.

²⁵ Hoe de betaalbaarheid van huren voor huurders zich ontwikkelt is ook afhankelijk van de loonontwikkeling over dezelfde periode.

Als de gemiddelde CAO-loonstijging zou zijn aangehouden, zou de maximale huurprijsgrens in 2024 33,5% hoger liggen dan in 2010. Dit komt omdat tot de significante toename van de gemiddelde CAO-loonstijging in de afgelopen paar jaren het percentage structureel achterloopt op de CPI-ontwikkeling. Dit resulteert in een huurprijsgrens die uiteindelijk lager uitkomt dan wanneer de huidige indexatiesystematiek zou zijn aangehouden. Het niveau van de huurprijsgrens zou in 2024 ongeveer € 29,- per maand uitmaken met een aanvangshuur van € 500,- in 2010. Over de periode 2010 tot en met 2024 zouden de totale huuropbrengsten ongeveer € 2.052,- euro lager uitvallen.

Op basis van prijsontwikkeling bestaande koopwoningen

Als sinds 2010 uit was gegaan van de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen, zou de maximale huurprijsgrens in 2024 ongeveer 60% hoger liggen dan in 2010. Dit is een significant verschil met de 39,5% van de huidige indexatiesystematiek. Een huurprijs van € 500,- in 2010 zou daarmee in 2024 op € 800,- komen te liggen. Toch zou de totale huuropbrengst van over deze periode ruim € 3.200,- lager uitvallen. Dit is te verklaren omdat tot 2015 de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen zwak positief of zelfs negatief was. Pas sinds 2017 en vooral in 2021 en 2022 is deze prijsontwikkeling zeer positief (beide jaren circa 15%). Dit is niet genoeg om de lagere huuropbrengsten in de eerste jaren te compenseren. Daar komt bij dat de jaarlijkse huurverhoging tevens een beperkende factor kan spelen bij lopende contracten. Bij een volatiel percentage bestaat daardoor kans dat de volledige indexatie van de huurprijsgrens niet verrekend kan worden in de feitelijke huurprijs.²⁶ Tegelijkertijd zal de feitelijke huur wel verlaagd moeten worden indien die door een daling van de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen boven de geldende maximale huurprijsgrens komt te liggen²⁷. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen is volatieler dan de andere twee alternatieven (CPI en CAO-ontwikkeling).

Conclusie

De huidige jaarlijkse indexatie op basis van inflatie is bedoeld om tegemoet te komen aan de toegenomen jaarlijkse kosten van de verhuurder. Ik heb verschillende alternatieve indexatiemethoden geschetst. De beschreven opties zouden ten opzichte van de huidige indexatie voor een hogere huurprijsgrens en eventueel voor hogere huuropbrengsten kunnen zorgen bij gereguleerde huurwoningen. Een hoger indexatiepercentage ten opzichte van de huidige methodiek betekent een verslechtering van de betaalbaarheid voor huurders.

Daarbij is de beslissing om te investeren in nieuwbouw of om een huurwoning aan te houden van legio factoren afhankelijk, niet enkel de indexatie van de WWS-

²⁶ Dit effect is niet in tabel 2 weergegeven. In tabel 1 valt bijvoorbeeld te zien dat de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in 2021 dermate hoog uitviel (15,1%) vergeleken met CPI (2,7%) en de CAO-loonontwikkeling (2,1%), dat deze niet volledig verrekend zou kunnen worden.

²⁷ Zie bijvoorbeeld tabel 1, jaren 2012 en 2013, waar de negatieve prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen (-6,3% in beide jaren) ervoor kan zorgen dat de huurprijs moet dalen, ongeacht stijgende kosten voor verhuurders (2,5% in beide jaren).

tabel. Ook geldt dat, hoewel met een hoger indexatiepercentage investeringsbereidheid verbeterd kan worden, lastig objectief vast te stellen is wanneer deze voldoende verbeterd is of welke koppeling daadwerkelijk zorgt voor een hogere huuropbrengst over tijd. Doordat de huidige indexatiesystematiek gegrond is in een objectief feit, de jaarlijkse stijging van kosten voor verhuurders, hebben huurders en verhuurders langjarig zekerheid over de stijging van huurprijzen. Dit versterkt het vertrouwen binnen de huursector en stimuleert daarmee langdurige investeringsbereidheid.

Binnen de huidige kostengedreven systematiek is het niet logisch het inflatiepercentage met een relatief willekeurige 1% te verhogen. Inflatie (CPI) geldt als een goede maatstaf voor de toegenomen jaarlijkse kosten van verhuurders. Een ophoging van dit percentage heeft bovendien effecten op de betaalbaarheid van huren als gevolg. Een alternatieve methodiek zoals de prijsontwikkeling van koopwoningen houdt onvoldoende rekening met de gevolgen voor huurders en kan door volatiliteit ongewenste neveneffecten hebben. De CAO-loonstijging is als grondslag niet relevant voor de stijging in investeringskosten en onzeker is of daarmee investeringsbereidheid wordt gestimuleerd.

De indexatiemethode van het WWS is actief besproken en gewogen in het kader van de totstandkoming van de Wbh. Daarbij is overwogen dat met de verdien capaciteit van verhuurders rekening wordt gehouden in het WWS, nu dit jaarlijks met inflatie wordt geïndexeerd. Tijdens de evaluatie van de Wbh in 2027 wordt in den brede bezien of het WWS, inclusief indexatiemethodiek, voldoende investeringsbereidheid genereert. Daarbij bekijk ik ook alternatieve beleidsopties binnen de huurprijsregulering en andere factoren die een impact op de investeringsbereidheid kunnen hebben.

Evaluatie nieuwbouwopslag in het WWS

Met de invoering van de Wbh en onderliggende regelgeving op 1 juli 2024 zijn maximale huurprijzen komen te gelden in het middenhuursegment. Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw in een tijd van woningtekort gestimuleerd zou blijven, is gelijktijdig in het WWS de nieuwbouwopslag ingevoerd. De nieuwbouwopslag geldt voor middenhuurwoningen waarvan de oplevering na 1 juli 2024 is en de start bouw voor 1 januari 2028 is aangevangen. De nieuwbouwopslag betreft een maximale huurprijsopslag van 10% die twintig jaar geldig is.

Conform het amendement Flach²⁸ moet uiterlijk op 1 juli 2027 een verslag aan uw Kamer verzonden zijn waarbij ingegaan wordt op de noodzaak van een eventuele voortzetting van de nieuwbouwopslag na 1 januari 2028, om de bouw van nieuwe middenhuurwoningen op gang te houden. In het kader van de invoeringstoets van de Wbh (zie Bijlage I) is op dit punt door verhuurders aangegeven dat de deadline van 1 januari 2028 een belangrijk knelpunt vormt. Door lange doorlooptijden bij procedures bij de rechtbank en de Raad van State kunnen ontwikkelaars niet garanderen dat de bouw van nieuwe woningen vóór 1 januari 2028 van start gaat.

²⁸ Kamerstukken II, 36496, nr. 48.

Dit zorgt bij investeerders voor onzekerheid over het kunnen toepassen van de nieuwbouwopslag bij nieuwbouwplannen. Een vertraging kan directe gevolgen hebben voor de financiële onderbouwing van projecten, aangezien de mogelijkheid de nieuwbouwopslag toe te passen onderdeel uitmaakt van de business case. Volgens verhuurders kan deze onzekerheid ertoe leiden dat projecten in sommige gevallen niet meer worden opgestart. De urgentie van dit vraagstuk neemt verder toe naarmate 2028 dichterbij komt.

Een eventuele verlenging van de nieuwbouwopslag na 1 januari 2028 vereist wijziging van het Bhw²⁹. Daarom moet – indien daartoe noodzaak bestaat – conform de oproep van het lid Rietkerk (CDA)³⁰ tijdig een traject gestart worden om tot aanpassing van de regelgeving te komen. Daarom wordt u per 1 januari 2027 geïnformeerd over de toekomst van de nieuwbouwopslag in het WWS. Daarbij zal gekeken worden naar het dan geldende woningtekort en de ontwikkelingen binnen de voorraad aan huurwoningen zoals die halfjaarlijks aan uw Kamer worden medegedeeld.

Vervolg

Ik blijf de ontwikkelingen op de huurmarkt nauwlettend volgen, met specifieke aandacht voor de effecten van de Wbh op verhuurders. In het voorjaar van 2026 zal ik uw Kamer opnieuw informeren, dan met de monitoringscijfers over de tweede helft van 2025 en eventuele aanvullende onderzoeken en cijfers. Naast het monitoren van de data blijf ik in gesprek met investeerders, inclusief particuliere verhuurders, om een actueel en volledig beeld van de marktontwikkelingen te behouden. Tot de formele evaluatie van de Wbh in 2027 zal ik deze lijnen blijven volgen en de vinger aan de pols houden. Tegelijkertijd zal ik waar nodig de signalen uit de invoeringstoets van de Wbh tussentijds al nader onderzoeken, om te zorgen voor een optimale uitvoering en doorwerking van de wet.

Voor de vervolgstappen van het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuurders wacht ik het gesprek met uw Kamer af. Ik wil hierbij nogmaals het belang onderstrepen van een gezonde (midden)huurmarkt, waarin voldoende ruimte is voor verhuurders om woningen te verhuren en voor huurders om een betaalbare woning te vinden.

Hoogachtend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

M.C.G. Keijzer

²⁹ Een eventuele wijziging zal ook bij wijze van voorhang aan beide Kamers worden voorgelegd, conform art. 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

³⁰ Handelingen I 2023-2024, nr. 36 – item 8, p. 29.

Bijlage I: Invoeringstoets Wet betaalbare huur

Een jaar na de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (Wbh) is een invoeringstoets uitgevoerd. Deze toets heeft een indicatief en kwalitatief karakter en is bedoeld om tijdig knelpunten in de uitvoering te signaleren die aanleiding kunnen geven tot nader onderzoek of beleidsmatige bijsturing. Daarbij is gefocust op de doelgroepen en uitvoerende partijen die direct door de wet worden geraakt. De toets richt zich op onvoorziene effecten. Effecten die vooraf al waren voorzien, als die zijn meegenomen in de bredere afweging in de memorie van toelichting bij de Wbh of de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur, vallen buiten de scope van dit onderzoek. Dit is het geval ten aanzien van signalen over een mogelijke terugval in inkomsten voor verhuurders bij bestaande contracten, over fiscale instrumenten, over de verzwaarde waardering van energielabels in het woningwaarderingstelsel (WWS), over de korte termijn tussen publicatie en inwerkingtreding en over de verduidelijking van het verschil tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. De signalen over onvoorziene effecten hebben betrekking op verschillende aandachtspunten rondom het WWS, de meldingsbereidheid onder huurders en de complexiteit en volatiliteit van regelgeving en de daaruit voortvloeiende regionale verschillen.

De invoeringstoets is opgebouwd rond twee centrale onderzoeksvragen. De eerste vraag richt zich op de gevolgen van de regeling voor de mensen, organisaties en bedrijven die onder de werking van de Wbh vallen. De tweede vraag betreft de uitvoeringspraktijk: hierbij is onderzocht hoe uitvoerende organisaties de implementatie van de regelgeving ervaren en of zich knelpunten voordoen in de uitvoering. De invoeringstoets is uitgevoerd in drie gespreksrondes, waarbij eerdere bevindingen werden getoetst en ruimte is geboden om aanvullende signalen aan te dragen. De rondes zijn als volgt ingedeeld:

1. In de eerste ronde zijn gesprekken gevoerd met de belangrijkste uitvoeringsorganisaties, waaronder de Huurcommissie en gemeenten¹. De Huurcommissie heeft haar werkwijze aangepast vanwege het bredere toepassingsbereik van de huurprijsbescherming en de wijzigingen in het WWS. Gemeenten hebben er met de Wbh aanvullende bevoegdheden en verplichtingen bij gekregen op het gebied van toezicht en handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Daarmee vervullen zij een centrale rol in de uitvoering van de Wbh. Binnen de Huurcommissie is gesproken met een dwarsdoorsnede van de organisatie. Bij gemeenten zijn met name beleidsmedewerkers, handhavers en handhavingsjuristen betrokken geweest bij de gesprekken.²
2. In de tweede ronde is het bredere veld van maatschappelijke stakeholders geraadpleegd. Hierbij is gekozen voor vertegenwoordigers op directieniveau om een zo representatief mogelijk beeld te verkrijgen van de verschillende organisaties. Gesproken is met Aedes, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Belang, de Woonbond, Stichting Professioneel Platform Vastgoed (SPPV), vertegenwoordiging uit de monumentensector, NEPROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).
3. De derde ronde richtte zich op de directe ervaringen van huurders en verhuurders met de Wbh. Aan deze gesprekken namen huurders en zowel institutionele als particuliere verhuurders deel, variërend van kleine tot grote partijen.

De opgehaalde signalen geven een eerste indruk van de werking van de Wbh in de praktijk. Deze signalen zijn op dit moment nog niet nader onderzocht of geverifieerd en moeten daarom als indicatief worden beschouwd. De signalen kunnen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek om te zien of een knelpunt in de praktijk bestaat en of actie nodig is om deze eventuele knelpunten in de praktijk weg te nemen of te voorkomen.

In het vervolg van deze bijlage volgt een overzicht van de opgehaalde signalen. Daarbij is, waar relevant, opgenomen of op grond van de signalen aanvullend onderzoek gewenst is, en zo ja, welke stappen het Ministerie van VRO voornemens is op dit gebied te zetten (of op dit moment al zet). Ook is bij sommige signalen een nadere feitelijke duiding gegeven.

¹ Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in augustus en september 2025.

² Er is gesproken met 7 gemeenten van verschillende grootte. De groep bestond uit medewerkers van gemeenten met verschillende functies binnen de uitvoering van de Wbh.

1. Gevraagde kennis en expertise van gemeenten is complex, beperkt aanwezig en verschilt per gemeente

In de invoeringstoets is het signaal afgegeven dat gemeenten uitdagingen ervaren bij het toepassen van de huurregelgeving door de complexiteit van de benodigde kennis en expertise. Deze kennis en expertise is momenteel beperkt aanwezig en verschilt sterk tussen gemeenten. Dit kan leiden tot een door huurders en verhuurders ervaren ongelijke behandeling op basis van hun woonplaats, omdat het voor kleinere gemeenten lastiger is om kennis en kunde op peil te houden. Daarnaast is het vinden van goed opgeleid personeel een knelpunt: medewerkers moeten zowel de communicatieve vaardigheden hebben voor gesprekken met huurders en verhuurders, als ook de inhoudelijke kennis hebben van de WWS-puntentelling. Hiervoor bestaat geen standaardopleiding. Het uitvoeren van puntentellingen kan tijdrovend zijn en expertise is niet overal beschikbaar, wat leidt tot veel vragen aan de Huurcommissie. Ook signaleren huurders dat (proactieve) handhaving door gemeenten op dit moment nog beperkt plaatsvindt. Een ander opgehaald signaal betreft het risico op inconsistentie bij beoordelingen, doordat gemeenten, de Huurcommissie en de rechtbank elk een eigen toetsingskader hanteren, wat verwarring of ongelijkheid zou kunnen veroorzaken.

Het handhaven indien te hoge huurprijzen worden gerekend, is een nieuwe wettelijke taak voor gemeenten. Om gemeenten te helpen bij het zich eigen maken van de nieuwe taken én om uniformiteit tussen gemeenten onderling te stimuleren, heeft het Ministerie van VRO al verschillende stappen ondernomen. Zo is er onder meer, samen met de VNG, voor gemeenteambtenaren een handreiking, handhavingsprotocol en modelverordening over de nieuwe wet- en regelgeving opgesteld, zijn er diverse regiobijeenkomsten georganiseerd, is er een webinar voor gemeenten gehouden en is er communicatiemateriaal beschikbaar gesteld dat gemeenten kunnen gebruiken richting huurders en verhuurders. Daarnaast heeft het Ministerie van VRO samen met de VNG, de vereniging van bouw- en woningtoezicht Nederland en een tiental gemeenten ingezet op een opleidingstraject voor toezichthouders en handhavers van gemeenten, gericht op het versterken van hun kennis en vaardigheden. Het gaat hierbij over (nieuwe) regelgeving waar gemeenten mee te maken hebben binnen het woondomein en de samenhang daarvan met algemene wetten zoals het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht. De opleiding wordt in de praktijk verzorgd door bestaande opleiders. Dergelijke opleidingen bestaan al voor bouwkundige regelgeving. Het ligt daarom voor de hand dit ook aan te bieden voor regelgeving zoals de WbH en de Wgv. Een landelijke opleiding draagt tevens bij aan een consistent toetsingskader. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan versimpeling van regelgeving, zoals met het Besluit modernisering servicekosten.

Wat betreft het signaal over de inconsistentie bij beoordelingen, is het van belang te benadrukken dat gemeenten, de Huurcommissie en de kantonrechter ieder een eigen wettelijke rol hebben. Hoewel de toetsingskaders formeel verschillen, sluiten zij in de praktijk op elkaar aan en dienen gemeenten te handhaven in lijn met de systematiek van de Huurcommissie. Daarbij is door het Ministerie van VRO voorzien in afstemming en informatie-uitwisseling tussen gemeenten en de Huurcommissie om samenloop en tegenstrijdige beoordelingen te voorkomen. Zo kunnen gemeenten vooraf nagaan of er al een zaak loopt bij de Huurcommissie, en kunnen zij bij de Huurcommissie informatie opvragen over de waardering van woonruimten.

2. Verschillende knelpunten rondom energielabels

Gemeenten gaven in het kader van de invoeringstoets aan te vermoeden dat er sprake is van een foutief label. Gemeenten of Huurcommissie hebben de mogelijkheid om in de beoordeling van de huurprijs mee te wegen of het officiële label overeenkomt met de fysieke kwaliteit van de woning, bijvoorbeeld door een eigen gecertificeerde energielabeladviseur in te schakelen om een nieuw label op te nemen. Indien uit deze beoordeling een lagere maximale huurprijsgrens volgt, wijzigt dit niet het label dat aan de woonruimte is gekoppeld in EP-online, de landelijke energielabeldatabase. Huurders hebben weinig mogelijkheden om een foutief afgegeven label te (laten) corrigeren.

Daarnaast wordt gesignaleerd dat diverse praktische knelpunten voor kunnen komen: op websites kan een ander label staan dan in de administratie van de verhuurder, vervallen labels moeten opnieuw worden aangevraagd terwijl labelaars vaak overbezet zijn, en bij lopende huurcontracten is het moeilijk om oude labels terug te vinden, wat nodig kan zijn voor correcte

huurprijsberekeningen. Bij nieuwbouw kan het verkrijgen van een energielabel pas bij oplevering plaatsvinden, terwijl de verhuurprocedure eerder al is gestart, waardoor de huurprijs laat kan worden vastgesteld.

De mogelijkheid om huurders en andere belanghebbenden ook een klacht over een foutief energielabel te laten indienen bij de certificerende instelling (CI) wordt per juni 2026 toegevoegd in de Omgevingsregeling. Daarnaast wordt gewerkt aan het introduceren van een publieke toezichthouder in het EP-stelsel. Gemeenten kunnen zich vanaf dan tot de toezichthouder wenden als zij een vermoeden hebben van fouten of misstanden met betrekking tot energielabels. Het hiervoor benodigde wetsvoorstel is in de zomer van 2025 opengesteld voor consultatie en de verwachting is dat de wijziging in de loop van 2027 in werking treedt.

Sommige van de ervaren praktische knelpunten kunnen weggenomen worden door bij de puntenberekening uit te gaan van het bouwjaar van de woning – een mogelijkheid die op dit moment al is opgenomen in het WWS. Daarnaast zijn er geregeld gesprekken tussen het ministerie en o.a. Aedes en de VNG waarbinnen signalen over de levertijd van energielabels voor huurwoningen kunnen worden geagendeerd.

3. Knelpunten rondom vaststellen WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woonruimte wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. Deze waarde bepaalt mede de maximale huurprijs op grond van het WWS. Een knelpunt dat wordtesignaleerd, is dat de timing en uitkomst van de WOZ-vaststelling invloed kunnen hebben op huurprijsstoetsingen. Wanneer tijdens een huurprijsstoets nog bezwaar of beroep loopt tegen de WOZ-waarde, moet rekening gehouden worden met twee deels samenlopende procedures, wat tot vertraging of onduidelijkheid kan leiden.

Verhuurders geven daarnaast aan dat het vaststellen van een juiste WOZ-waarde bij nieuwbouw ingewikkeld kan zijn. Dit kan resulteren in een te lage initiële WOZ-waarde, waardoor in het eerste verhuurjaar een onrealistisch lage maximale huurprijsgrens geldt. Bij een latere correctie van de WOZ-waarde kan de huur van een zittende huurder vervolgens niet ineens worden aangepast tot de maximaal toegestane huurprijs, vanwege de wettelijke begrenzing op de jaarlijkse huurverhogingen.

Hoewel tegen een vastgestelde WOZ-waarde bezwaar kan worden gemaakt en deze daardoor gedurende het jaar kan worden aangepast, vormt dit geen belemmering voor het vaststellen van de maximale huurprijsgrens volgens het WWS. Binnen het huidige WWS kan de aanvankelijk vastgestelde WOZ-waarde gebruikt worden voor het bepalen van de maximale huurprijsgrens. Een bezwaar tegen de WOZ-beschikking heeft dus geen opschortende werking ten aanzien van de huurprijsbepaling. Voor situaties waarin de WOZ-waarde ontbreekt, zoals nieuwbouw, is met het Besluit betaalbare huur een vangnet geïntroduceerd: de verhuurder kan een gecertificeerd taxateur inschakelen voor een taxatie van de woonruimte. Van deze taxatiewaarde mag 85% worden meegenomen in de WWS-puntentelling. De effectiviteit van dit vangnet zal in 2027 onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Wbh.

4. Knelpunten rondom de monumentale status

De (rijks)monumentale status van een woonruimte heeft een sterke invloed op de maximale huurprijsgrens van een gereguleerde huurwoning. Stakeholders signaleren dat het monumentenregister niet altijd actueel of correct is. Dit schept onduidelijkheid over de monumentale status voor huurders. Dit kan ervoor zorgen dat een huurder onterecht recht denkt te hebben op een lagere huurprijs. Voor verhuurders kan dit zorgen voor extra handelingen, omdat die op een alternatieve manier de monumentale status van de huurwoning moet aantonen.

Verhuurders geven daarnaast aan dat het nieuwe systeem, dat onderscheid maakt tussen type monument, als complexer wordt ervaren dan het oude systeem. De herontwikkeling van monumenten, zoals kleine hofjes, kan hierdoor worden bemoeilijkt.

Hoewel de meerwaarde en wenselijkheid van een actueel en correct monumentenregister wordt onderstreept, wordt niet verwacht dat een achterlopend register leidt tot onterechte behandeling van verhuurders van monumentale panden. Een verhuurder kan namelijk binnen de huidige regelgeving ook op andere manieren aantonen dat het pand monumentaal is. In dit kader speelt ook mee dat een verhuurder sinds 1 januari 2025 verplicht is om bij een nieuw contract een puntentelling van de woonruimte aan de huurder te verstrekken, waarbij ook eventuele prijsopslagen zoals die voor monumenten dienen te worden toegelicht. Hierbij moet ook een geloofwaardig bewijsstuk worden bijgevoegd dat de woonruimte binnen een monumentaal pand gelegen is. Hiermee worden aan de voorkant verwarring en onnodige geschillen voorkomen.

5. Overige aandachtspunten binnen het WWS

Verschillende verhuurders hebben aandacht gevraagd voor specifieke elementen binnen het WWS die volgens hen leiden tot ongewenste prikkels en effecten. Zo is door verhuurders aangegeven dat het huidige puntensysteem geen waardering toekent aan verkeersruimten zoals gangen en hallen. Dit kan ertoe leiden dat verhuurders dergelijke ruimten niet realiseren, wat ten koste kan gaan van het wooncomfort en de kwaliteit van woningen.

Daarnaast is gewezen op de ongelijke behandeling van warmtevoorzieningen binnen het stelsel. Waar een individuele warmtepomp wel punten oplevert, telt een collectieve voorziening zoals stadsverwarming niet mee in de puntentelling. Hierdoor ontstaat een situatie waarin duurzame collectieve oplossingen financieel minder aantrekkelijk worden gemaakt, ondanks hun bijdrage aan de energietransitie. Verhuurders zien graag een heroverweging van deze onderdelen van het WWS.

Technisch is het waarderen van verkeersruimten mogelijk, maar dit zou een zorgvuldig onderzoek vereisen voor wat betreft de impact op de huurprijs op circa 2,5 miljoen gereguleerde huurwoningen in Nederland. Praktisch moet worden nagedacht over het meten van verkeersruimten zoals liften en trappen. Dit moet op zo'n manier werkbaar zijn, dat huurder en verhuurder zo een meting kunnen uitvoeren. Een mogelijke wijziging als deze ligt daarom eerder voor de hand bij een algemene brede herziening van het WWS, waarbij genoeg tijd en ruimte beschikbaar is om alle effecten van zo'n ingrijpende wijziging in beeld te brengen. Dit signaal wordt daarom meegenomen bij de evaluatie van de WbH in 2027. Overigens ontvangen verkeersruimten wel een waardering op basis van rubriek 3 van het WWS als zij verwarmd zijn.

In het huidige WWS zijn, m.b.t. het warmtesysteem, punten te verkrijgen door een hoger energielabel en via punten per verwarmde ruimte. De punten per ruimte worden alleen toegekend als een verwarmingsinstallatie als onroerend aanhorig (onderdeel van de woning of het gebouw) wordt gezien. Hiervoor is het soort onroerende verwarming niet relevant. Voor het label geldt voor installaties die onderdeel van het gebouw zijn dat een zuiniger installatie een beter label oplevert, omdat de energiekosten van een huurder dan ook omlaaggaan. Voor een warmtenet wordt voor het WWS gerekend met een vastgestelde waarde in het energielabel. Een overstap op een warmtenet levert vaak geen lagere energierekening op voor de bewoner.

Een betere waardering van een aansluiting op het warmtenet zou tot een hogere maximale huurprijsgrens leiden, terwijl dat geen lagere energierekening oplevert. Voor een wijziging van dit systeem moet daarom een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de ontwikkeling van warmtenetten en betaalbaarheid. Bij de modernisering van de bepalingmethode voor de energieprestatie en de verdere voorgenomen wijzigingen van het energielabel per 2030 naar aanleiding van de EPBD IV zal overwogen worden om de waardering van warmtenetten aan te passen. Daarbij wordt rekening gehouden met de oplossing die momenteel wordt uitgewerkt voor de problematiek die naar aanleiding van het Acantus-arrest is ontstaan.³

³ HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de collectieve warmte-koude-installatie ('WKO-installatie') als onroerende aanhorigheid beschouwd moet worden. Het werd de verhuurder daarmee niet toegestaan deze vaste kosten als onderdeel van de servicekosten met de huurder te verrekenen.

6. Administratieve druk en hoge leges kosten Huurcommissie voor verhuurders

Sommige verhuurders signaleren dat hun administratieve lasten zijn toegenomen. Het bijhouden van de puntentelling, het voeren van gesprekken met huurders en het verschaffen van inzicht in de berekening vergt tijd en moeite. Kleine verschillen in kenmerken van de woning kunnen in de puntentelling een groot verschil maken, en het systeem kan als subjectief worden ervaren, waarbij verschillen in inzicht en kleine fouten kunnen optreden. Dit kan bijdragen aan extra werkdruk en onzekerheid bij verhuurders.

Een belangrijk gevolg hiervan betreft de leges voor de Huurcommissie. Sommige verhuurders geven het signaal af dat een onbedoelde fout soms snel is gemaakt, en dat verhuurders met veel woningen hierdoor soms hoge legeskosten aan de Huurcommissie moeten betalen wanneer een zaak wordt verloren. De legeskosten nemen toe naarmate meerdere zaken worden verloren binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren, van € 500 bij de eerste verloren zaak tot een maximum van € 1.750 bij de vierde verloren zaak. De Huurcommissie weegt hierbij volgens verhuurders niet de zwaarte van de verloren zaken mee, waardoor elke verloren zaak even zwaar telt, ook als het gaat om minimale verschillen. Deze kosten kunnen aanzienlijk oplopen en leiden ertoe dat sommige verhuurders afzien van het inschakelen van de Huurcommissie.

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Wbh is het WWS geobjectiveerd, vereenvoudigd en gemoderniseerd. Daarbij zijn onder meer open normen verduidelijkt en van aanvullende toelichting voorzien en is de werking van het WWS aan de hand van voorbeelden inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is onder andere in samenwerking met de Huurcommissie gewerkt aan het verbeteren van de toegankelijkheid van het WWS voor gebruikers. De uitlegbaarheid van het WWS zal tevens onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Wbh in 2027.

Het Ministerie van VRO beziet samen met de Huurcommissie wat de effecten van de gedifferentieerde legesbedragen zijn en of aanpassing van het legesbeleid van de Huurcommissie nodig is om eventuele onevenredig nadelige effecten te voorkomen.

7. Investeringsvermogen verduurzaming van eigenaar-bewoners binnen VvE's

Uit gesprekken met gemeenten kwam een groep naar voren die mogelijk indirecte gevolgen ondervindt door de Wbh en aanvankelijk niet was voorzien. Het betreft eigenaar-bewoners van een appartement binnen een Vereniging van Eigenaars (VvE), waarin de meerderheid van de woningen in bezit is van eigenaren die willen verduurzamen, met name verhuurders. In dergelijke VvE's kan de meerderheid besluiten tot verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld isolatie of de installatie van een warmtepomp. Voor individuele eigenaar-bewoners kan dat betekenen dat zij moeten meebetalen aan verduurzaming, ook als zij deze investering bijvoorbeeld niet kunnen financieren. Door de Wbh kan deze situatie mogelijk vaker voorkomen, omdat in het WWS extra punten worden toegekend aan energiezuinige woningen. Dat vergroot voor verhuurders de prikkel om te verduurzamen en kan er zo toe leiden dat VvE's waarin de meerderheid van de woningen in bezit is van verhuurder overgaan tot verduurzaming.

Het afgegeven signaal ziet op eigenaar-bewoners van een woning in een VvE met een meerderheid van bewoners die willen verduurzamen, die soms niet over voldoende financiële middelen beschikken om bij te dragen aan deze verduurzaming. Om VvE's en hun leden te ondersteunen bij het realiseren van verduurzaming bestaan er verschillende initiatieven. De Versnellingsagenda VvE heeft vijf pijlers ontwikkeld die zich richten op belangrijke thema's zoals wetgeving, financiering en ontzorging. Voor financiering zijn er verschillende subsidies (SVVE, SPOR) en leningsmogelijkheden beschikbaar. Zo biedt het Warmtefonds niet alleen leningen aan VvE's, maar ook de VvE-ledenlening voor bewoners die moeite hebben met het betalen van de verhoogde maandelijkse VvE-bijdrage in verband met een VvE-lening van Nationaal Warmtefonds. Individuele VvE-leden met laag inkomen komen in aanmerking voor de VvE-ledenlening, een regeling die recent is gestart en werkt als een tegemoetkoming. De appartementseigenaar ontvangt maandelijks een bedrag en betaalt de lening pas terug bij verkoop. Daarnaast is er een kenniscentrum opgericht door Milieu Centraal, dat gemeenten, professionals en VvE's kan ondersteunen en vragen kan beantwoorden. Verduurzaming wordt op deze manier gestimuleerd, terwijl er tegelijkertijd aandacht is voor de financiële draagkracht van alle bewoners.

8. Banken herzien bestaande overeenkomsten door invoering Wbh

Verhuurders hebben gesignaleerd dat financiers in sommige gevallen bestaande overeenkomsten heroverwegen, omdat zij de Wbh aanmerken als een materiële wijziging van de beleggingsgrondslag. Dit leidt tot heronderhandeling en strengere voorwaarden en kosten, die bij het aangaan van de oorspronkelijke overeenkomsten niet waren voorzien.

Bij investeringen in huurwoningen vormt aanpassing van de huurregulering één van de risico's waar de investeerder rekening mee moet houden bij de investeringsbeslissing. Daarnaast is het in het kader van verantwoorde kredietverlening ook de verantwoordelijkheid van de financier om bij het afsluiten van een financieringsovereenkomst mee te denken met de vastgoedinvesteerder over de risico's die zich tijdens de looptijd van de lening voor kunnen doen. Of aanscherping van huurregulering aanleiding is voor herziening van de financieringsvoorwaarden is een kwestie tussen deze vastgoedinvesteerders en hun financiers.

9. Weinig meldingen, veel vragen onder huurders

Uit de signalen van gemeenten, huurders, verhuurders en de Huurcommissie blijkt dat het aantal meldingen en ingediende verzoeken van huurders vooralsnog lager is dan verwacht werd. De Huurcommissie signaleert een lagere instroom van geschillen dan verwacht, maar wel een hoge toestroom van vragen. Ook gemeenten merken een lagere instroom aan meldingen dan verwacht. Hiervoor droegen de gemeenten verschillende mogelijke oorzaken aan, zoals angst voor de consequenties of uit onwetendheid over de rechten en mogelijkheden. Verhuurders benoemden dat de lage meldingsbereidheid ook kan duiden op een goed functionerende praktijk: indien verhuurders zich goed aan de geldende regels houden, is een melding of verzoek niet nodig. Huurders benadrukken dat extra voorlichting door overheden gewenst is om huurders te wijzen op hun (nieuwe) mogelijkheden om een huurprijs te laten toetsen.

Sommige gemeenten gaven - door het lager dan verwachte aantal meldingen - aan het voornemen te hebben om hun aanpak te verschuiven van reactief naar proactief toezicht, met extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals arbeidsmigranten. Gemeenten signaleren dat in gemeenten waar huurteams actief zijn, het lijkt dat huurders beter geïnformeerd zijn over hun rechten. Tegelijkertijd merken verhuurders op dat sommige commerciële huurteams een prikkel hebben om zoveel mogelijk zaken te genereren. Zij waarschuwen dat dit niet altijd volledig in het belang van de huurder is.

Het aantal meldingen bij gemeenten en verzoekschriften aan de Huurcommissie met betrekking tot de toetsing van huurprijzen valt tot nu toe lager uit dan in de ramingen die zijn gemaakt in de uitvoeringstoets van de Huurcommissie ten aanzien van de Wbh. Tegelijkertijd weerspiegelt het grote aantal vragen bij de Huurcommissie en gemeenten wel de belangstelling voor het onderwerp. Het ministerie houdt de vinger aan de pols met betrekking tot het aantal meldingen. Daarbij geldt dat het deel van de Wbh dat ziet op de handhavende taak van gemeenten op 1 januari 2025 in werking is getreden. Daarmee is sprake van een te korte periode om een conclusie te trekken over de meldingsbereidheid van huurders. Het ministerie van VRO beziet of extra communicatie vanuit het rijk wenselijk is, om huurders en verhuurders op hun rechten en plichten te wijzen.

10. Noodzaak voor transparantie

Huurders hebben herhaaldelijk gewezen op knelpunten in de transparantie van het huurprijsstelsel, zowel bij verhuurders als het ministerie. Een belangrijk aandachtspunt is de vermelding van het aantal WWS-punten in huuradvertenties. Hoewel deze informatie essentieel is voor het kunnen beoordelen van de redelijkheid van de huurprijs, wordt deze in de praktijk vaak niet vermeld. Ook bij het opstellen van huurcontracten worden volgens huurders nog regelmatig

fouten gemaakt in de puntentoekenning. Huurders ervaren dat zij onvoldoende inzicht hebben in de berekening van punten en kosten.

Daarnaast geven sommige huurders aan dat er behoefte is aan meer transparantie over de grondslagen van gereguleerde huurprijzen. Huurders geven aan dat de rekenmodellen van het Nibud, die mede ten grondslag liggen aan het stelsel, publiekelijk besproken en getoetst zouden moeten worden. Dit zou bijdragen aan het draagvlak en de begrijpelijkheid van het systeem.

Sinds 1 januari 2025 geldt voor elk nieuw huurcontract dat de verhuurder de huurder schriftelijk informatie moet verstrekken over de kwaliteit (de WWS-punten en eventuele prijsopslagen) van de huurwoning. Hiermee wordt transparantie over de geldende maximale huurprijsgrens gestimuleerd. Een dergelijke verplichting geldt niet voor huuradvertenties, hoewel het ministerie het wenselijk acht dat verhuurders al zo vroeg mogelijk duidelijkheid bieden over het puntentotaal van de woonruimte. Het helpt huurders om de redelijkheid van de huurprijs beter te beoordelen voordat zij een woning betrekken en kan verwarring en dus onnodige geschillen voorkomen. In 2022 is het convenant 'transparantie aanvangshuurprijzen vrije huursector' getekend door het ministerie van VRO, Aedes, Vastgoed Belang en IVBN. In dit convenant is afgesproken de huurder vooraf aan de start van de huur te voorzien van zoveel mogelijk informatie, waaronder variabelen die over de huurprijs gaan zoals foto's, WOZ-waarde, energielabel en oppervlakte. Hierdoor wordt het voor potentiële huurders inzichtelijk wat zij krijgen voor de te betalen huur en kunnen ze weloverwogen beslissen of ze de woning willen huren of niet.

Ten aanzien van de berekeningen van het Nibud over de betaalbaarheid van de huren geldt dat de rapportages van het Nibud worden gepubliceerd. Daarbij is ook inzichtelijk hoe de betaalbaarheidscijfers zijn berekend. Het Nibud heeft het nadrukkelijke streven om één gelijksoortige methode te hanteren om de betaalbaarheid van huur vast te stellen en om ervoor te zorgen dat die methode zo breed mogelijk gedragen wordt. Zo heeft het Nibud in december 2024 gepubliceerd over de berekeningsmethode die worden gebruikt en met welke stakeholders, zoals woningcorporaties, Aedes en de Woonbond, het Nibud heeft gesproken in ontwikkeling van die methode⁴. Het Nibud beziet doorlopend in hoeverre de methodiek aansluit op de praktijk en communiceert hier openlijk over.

11. Onzekerheid over haalbaarheid deadline nieuwbouwopslag 2028

Door stakeholders is het signaal afgegeven dat de combinatie van de opslag voor nieuwbouw in combinatie met de deadline van 2028 een knelpunt is. Door de lange doorlooptijden bij de rechtbank en de Raad van State kunnen ontwikkelaars niet garanderen dat de bouw vóór 1 januari 2028 van start gaat. Dit zorgt bij investeerders voor onzekerheid over het kunnen toepassen van de nieuwbouwopslag. Een vertraging kan directe gevolgen hebben voor de financiële onderbouwing van projecten, aangezien de nieuwbouwopslag vaak een essentieel onderdeel vormt van de business case. Volgens stakeholders leidt deze onzekerheid er in sommige gevallen toe dat projecten niet meer worden opgestart. De urgentie van dit vraagstuk neemt verder toe naarmate 2028 dichterbij komt.

Op grond van artikel 10c, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten dient vóór 1 juli 2027 een verslag met het parlement gedeeld te worden over de eventuele noodzaak voor een voortzetting van de nieuwbouwopslag na 1 januari 2028. Om tijdig zekerheid te bieden over de toekomst van de nieuwbouwopslag is het voornemen om reeds per 1 januari 2027 het parlement te informeren. Daarin zal het bovenstaande signaal tevens worden meegewogen. Zie paragraaf 'Evaluatie nieuwbouwopslag in het WWS' in de Kamerbrief voor meer informatie.

12. Onderlinge spanningen door verschil huurprijzen zittende en nieuwe huurders

Huurders geven aan dat het verschil in huurprijzen tussen zittende en nieuwe huurders binnen hetzelfde wooncomplex of dezelfde buurt sociale spanningen kan veroorzaken. Zittende huurders betalen vaak aanzienlijk meer voor vergelijkbare woonruimte dan nieuwe huurders, wat kan leiden tot gevoelens van ongelijkheid en het gemeenschapsgevoel kan ondermijnen.

⁴ [Rapport Betaalbare huren volgens de Nibud-methode \(2025\) - Nibud.](#)

De verschillen in huurprijzen tussen zittende en nieuwe huurders kunnen voortkomen uit het overgangsrecht dat bij de invoering van de Wbh is toegepast. De keuze voor het overgangsrecht is het resultaat geweest van een uitgebreide weging van de verschillende belangen tijdens de totstandkoming van de Wbh. Met het verstrijken van de tijd na inwerkingtreding van de Wbh zullen meer contracten onder de regulering komen te vallen, waarmee de verschillen kleiner worden.

Kwartaalrapportage investeerders – 2025Q2

Concept
Research – Kadaster
September 2025





Inhoudsopgave

Samenvatting & ontwikkelingen op de woningmarkt

1. Aan wie verkochten de verschillende typen investeerders hun woningen per kwartaal?

- A. Hoeveel verkochten investeerders onderling (bedrijfsmatig en particulier)?
- B. Hoeveel verkochten investeerders aan eigenaar bewoners (koopstarters en doorstromers)?
- C. Hoeveel verkochten investeerders aan overige kopers (tweede woning, woningcorporatie, overig)?
- D. Wat was het verschil in aan- en verkopen (saldo) voor investeerders en eigenaar-bewoners?

2. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad*?

- a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad?
- b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders?

*Onder het aandeel wordt van de meest recente cijfers gaat het hier uit van de definitie in de woningvoorraad zoals deze bij het kwartaal beschikbaar zijn. Voor de laatste cijfers volgens de geschatte cijfers (G4) worden de definitie in de tabel.

3. Hoeveel woningen werden er per kwartaal verkocht door de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

- a. Wat waren de verkopen van investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en overige kopers in de G4 en G40?

4. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad* in de G4 en G40?

- a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad in de G4 en G40?
- b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

*Onder het aandeel wordt van de meest recente cijfers gaat het hier uit van de definitie in de woningvoorraad zoals deze bij het kwartaal beschikbaar zijn. Voor de laatste cijfers volgens de geschatte cijfers (G4) worden de definitie in de tabel.

5. Welke woningen verkochten investeerders aan eigenaar bewoners?

- a. Hoeveel kochten zij van en hoeveel verkochten zij aan eigenaar bewoners? (buy-to-let versus let-to-buy)
- b. Wat was het bezitsduur (aantal jaren in bezit) van de verkochte woningen door investeerders?
- c. In welk jaar werden de woningen aangekocht die door investeerders weer werden verkocht (aankoopjaar)?
- d. Welke typen woningen (grondgebonden en appartementen naar oppervlakteklasse) werden verkocht?
- e. Welk energielabel hadden deze woningen?
- f. Welk aandeel van deze woningen viel binnen de betaalbaarheidsgrens en daarboven?

6. Wat was de gemiddelde koopsom van woningen gekocht door koopstarters en doorstromers van investeerders, en hoe verhield zich dit tot de gemiddelde koopsom die koopstarters en doorstromers betaalden op de totale woningmarkt?

7. In welke segment verkochten de verschillende typen investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en kochten zij van hen (buy-to-let)?

- a. Wat valt onder de indicatie sociale- en middenhuur (Klooshaar & Van Dijk 2025)?
- b. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden verkocht door investeerders aan eigenaar bewoners?
- c. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden gekocht door investeerders van eigenaar bewoners?

Bijlage: Definities



Samenvatting & ontwikkelingen op de woningmarkt

Samenvatting

Kwartaalrapportage investeerders

In dit onderzoek analyseren we de activiteit van investeerders op de woningmarkt in de periode van 2019 tot en met het 2^e kwartaal van 2025. In deze samenvatting richten we ons op het 2^e kwartaal van 2025, tenzij anders vermeld.

Zie de [bijlage](#) voor de gehanteerde definities.

Verkopen investeerders

Bedrijfsmatige en particuliere investeerders verkochten meer woningen en zij verkochten het merendeel aan eigenaar-bewoners.

- Bij bedrijfsmatige investeerders ging circa de helft naar eigenaar-bewoners. Bij particuliere investeerders was dit ongeveer 2/3^e.
- Per saldo verkochten zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders meer woningen aan eigenaar-bewoners dan zij van hen kochten.
- Ook tweede woningen werden vaker verkocht dan zij werden gekocht.
- Bedrijfsmatige investeerders verkochten 35% aan andere investeerders, particuliere investeerders 24%. Bij deze onderlinge verkopen verkochten bedrijfsmatige investeerders voornamelijk aan andere bedrijfsmatige investeerders. Particuliere investeerders verkochten ook vooral aan bedrijfsmatige investeerders.

Aandeel investeerders in woningvoorraad

Ten opzichte van een jaar geleden nam zowel het aantal als het aandeel woningen in bezit van investeerders nam af. Dit betekent dat er per saldo minder huurwoningen zijn.

- Op 1 juli 2025 hadden investeerders ongeveer 9,2% van de woningvoorraad in bezit, een lichte afname ten opzichte van een jaar geleden (9,3%).

- Het aantal woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders nam met ruim 16.000 toe, waarmee zij 5,6% van de woningvoorraad in bezit hebben.
- Het aantal woningen in bezit van particuliere investeerders daalde met 21.000 woningen, waarmee zij nog 3,5% van de woningvoorraad in bezit hebben.
- Het aandeel investeerders in de voorraad was in de G4 (18,7%) en G40 (10,9%) hoger dan landelijk (9,2%).

Verkopen investeerders G4 & G40

- In zowel de G4 als de G40 verkochten bedrijfsmatige investeerders meer woningen, maar ging er procentueel minder naar eigenaar-bewoners ten opzichte van een jaar eerder.
- In zowel de G4 als de G40 verkochten particuliere investeerders meer woningen. Ongeveer 2/3^e van hun verkopen ging naar eigenaar-bewoners, wat vergelijkbaar is met een jaar geleden.

Prijs investeerderswoning

- Eigenaar-bewoners kochten een woning van investeerders gemiddeld voor een lagere prijs dan de gemiddelde prijs op de totale markt.
- Gemiddeld betaalden doorstromers €440.000 en starters €350.000 voor een woning van een bedrijfsmatige investeerder.
- Doorstromers betaalden gemiddeld meer als zij van een particuliere investeerders kochten (€450.000), maar starters betaalden ongeveer evenveel (€350.000).

Indicatie sociale- of middenhuur

- Op basis onderzoek van Korevaar & Van Dijk (2025) zijn de WWS-huren voor de verkochte en gekochte geschat. Dit is nadrukkelijk een indicatie omdat het model vooral is geverifieerd met de huren van corporatiewoningen en omdat de gevraagde huur hoger kan liggen bij lopende contracten (zie ook [hier](#)).
- Er was een toename in de verkoop van woningen die potentieel onder sociale of middenhuur zouden vallen volgens het herijkte WWS-stelsel door investeerders aan eigenaar-bewoners.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel ongeveer 30% van de verkochte woningen door bedrijfsmatige investeerders onder de sociale huurgrens en ongeveer de helft onder de middenhuurgrens. Voor particuliere investeerders waren zowel sociale huur als middenhuur beide ongeveer 40%.
- Tegelijkertijd nam het aandeel potentieel sociale- en middenhuurwoningen in de aankopen van investeerders af vanaf 2022.
- In het 2e kwartaal van 2025 lag zo'n 15% van de buy-to-let aankopen door bedrijfsmatige investeerders onder de sociale huurgrens en bijna 40% onder de middenhuurgrens. Bij particuliere investeerders lag zo'n 10% van de buy-to-let aankopen door particuliere investeerders onder de sociale huurgrens en ongeveer 1/3^e onder de middenhuurgrens.
- Binnen de aan- en verkopen gaan er per saldo meer woningen met de indicatie sociale- of middenhuur van de huursector naar de koopsector. Overigens is het wel mogelijk dat deze woningen voor een hogere huur werden verhuurd.

Ontwikkelingen op de woningmarkt: beleid

Het aantal en aandeel aankopen door investeerders is in de periode 2016-2020 sterk toegenomen, terwijl de aankopen van koopstarters juist afnamen. Sindsdien zijn er verschillende beleidsinterventies geweest, die op de verschillende typen kopers een verschillend effect hebben gehad. In de ontwikkelingen die zichtbaar zijn in dit rapport, spelen de volgende beleidsinterventies (deze sheet) en marktontwikkelingen (volgende sheet) mogelijk een rol:

1. Verandering van de **overdrachtsbelasting** van 2% naar 0% voor koopstarters jonger dan 35 jaar en van 2% naar 8% voor investeerders (1/1/21).
 - Anticipatie: Hierdoor zagen we eind 2020 relatief veel activiteit door investeerders en relatief weinig begin 2021. Bij koopstarters (tot 35 jaar) was het beeld omgekeerd: hier zagen we eind 2020 relatief weinig aankopen en relatief veel aan het begin van 2021.
 - Concurrentiepositie: doordat investeerders vergeleken met koopstarters (0%) en overige eigenaar bewoners (2%) sinds 2021 meer overdrachtsbelasting moeten betalen verminderde hun rendementsberekening en verslechterde hun concurrentiepositie ten opzichte van andere kopers. Dit zou mede kunnen verklaren waarom de aankopen door investeerders sinds de gewijzigde overdrachtsbelasting lager zijn komen te liggen.
 - Zie ook "[Kopen zonder heffen – SEO](#)".
2. Mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van **opkoopbescherming** (1/1/22)
 - In 2022 voerden 34 gemeenten deze opkoopbescherming in. Alle gemeenten met meer dan 200.000 inwoners hebben een opkoopbescherming ingevoerd in 2022. Hierdoor konden investeerders in deze gemeenten geen woningen meer kopen van eigenaar bewoners. Uit lopend onderzoek van [Francke et al. \(2025\)](#) blijkt dat in deze gemeenten/wijken met opkoopbescherming koopstarters relatief meer zijn gaan kopen.
3. Verdere verhoging van de **overdrachtsbelasting** voor investeerders van 8% naar 10,4% (1/1/23)
 - Dit heeft ook weer impact op het rendement en de concurrentiepositie van investeerders t.o.v. andere kopers (zie ook punt 1). De impact van de maatregel is voor investeerders wel beperkter dan de eerdere verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
4. Aanpassing **Box 3** belasting (1/1/23): In plaats van een vast fictief rendement, wordt nu gekeken naar de werkelijke verdeling van het vermogen over spaargeld, beleggingen en schulden. Voor elk van deze categorieën wordt een apart rendement vastgesteld. Ook is het tarief verhoogd van 31% naar 32% naar 36%.
 - Het rendement op beleggingen in woningen wordt gebaseerd op een meerjarig gemiddelde van het rendement op aandelen en obligaties. Dit kan leiden tot een hoger of lager rendement dan het daadwerkelijke rendement op de beleggingswoning, afhankelijk van de exploitatie en marktomstandigheden.
5. Wet **Betaalbare Huur** (1/1/24)
 - Hierdoor wordt de maximale huur beperkt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten (WWS: € 1184,83 in 2025). Mogelijk zullen investeerders voor de woningen die in dit segment vallen hun huur moeten verlagen, waardoor hun rendement verandert.
6. Wet **vaste huurcontracten** (1/7/2024): Vanaf 1 juli 2024 mogen alleen vaste huurcontracten worden afgesloten, behalve voor specifieke groepen zoals studenten. Lopende tijdelijke contracten blijven geldig tot de afgesproken einddatum en worden bij verlenging omgezet naar onbepaalde tijd.

2021

Verlaging overdrachtsbelasting koopstarters
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2022

Invoeren opkoopbescherming

2023

Verhoging overdrachtsbelasting investeerders
Aanpassing belastingen in box3

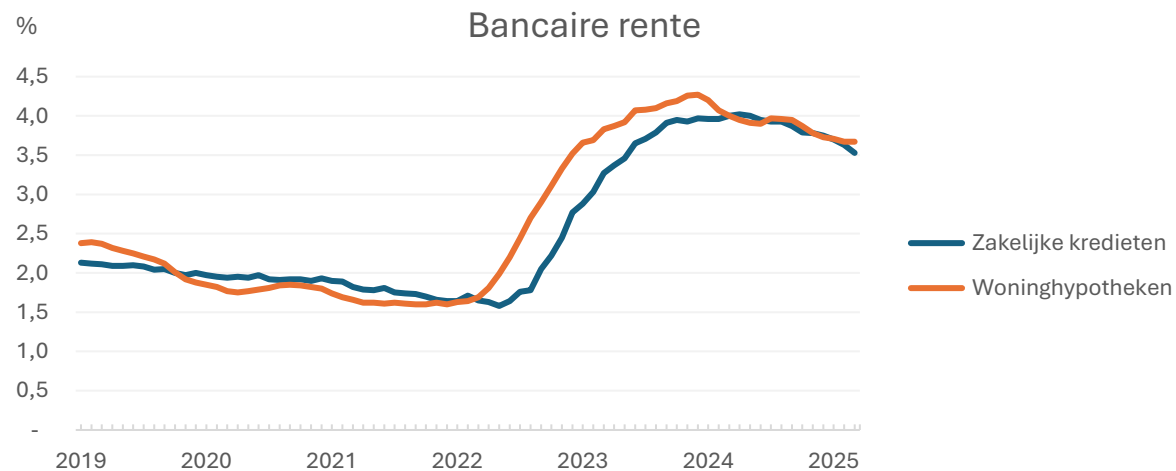
2024

Wet Betaalbare Huur
Wet vaste huurcontracten

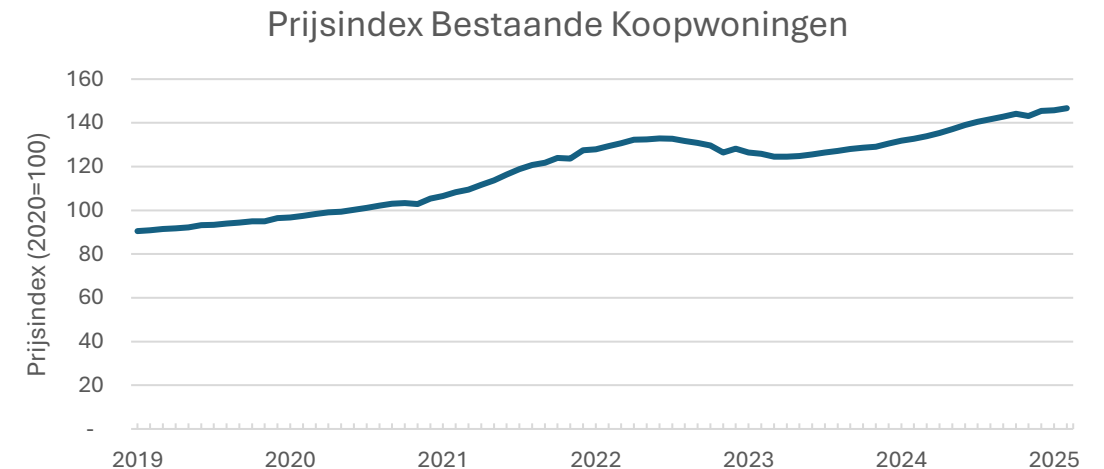
Ontwikkelingen op de woningmarkt: algemeen

Daarnaast zijn er ook enkele algemene ontwikkelingen, die effect hebben gehad op de aan- en verkopen van investeerders:

1. Stijging hypotheekrente tussen 2022 en 2024
 - De hoge woningprijzen in combinatie met de gestegen financieringsrente hebben voor investeerders invloed op de betaalbaarheid van woningen. Als men dit niet doorberekent in de huurprijzen kan dit leiden tot een lager direct rendement.
 - Daar staat tegenover dat investeerders vaak minder financiering gebruiken en daarom mogelijk minder last hebben van de gestegen rente dan koopstarters en doorstromers.
2. Hoge woningprijzen / gestegen woningprijzen sinds 2019
 - Investeerders kunnen het extra vermogen door de waarde stijging van de woning gebruiken om nieuwe aankopen mee te financieren.
 - Anderzijds kan men ervoor kiezen om het indirecte rendement vrij te maken door de woning te verkopen. Bijvoorbeeld als men verwacht dat de huizenprijzen weer gaan dalen (zoals in 2023 het geval was).
3. Stijging rente zakelijke kredieten tussen 2022 en 2024
 - Investeerders kunnen besluiten hun kapitaal elders te investeren, bijvoorbeeld in aandelen of obligaties, vooral als de rendementen op deze markten hoger zijn dan op de vastgoedmarkt.



Bron: DNB



Bron: CBS & Kadaster

1. Aan wie verkochten de verschillende typen investeerders hun woningen per kwartaal?

- A. Hoeveel verkochten investeerders onderling (bedrijfsmatig en particulier)?
- B. Hoeveel verkochten investeerders aan eigenaar bewoners (koopstarters en doorstromers)?
- C. Hoeveel verkochten investeerders aan overige kopers (tweede woning, woningcorporatie, overig)?
- D. Wat was het verschil in aan- en verkopen (saldo) voor investeerders en eigenaar-bewoners?

Verkopen investeerders aan investeerders per kwartaal

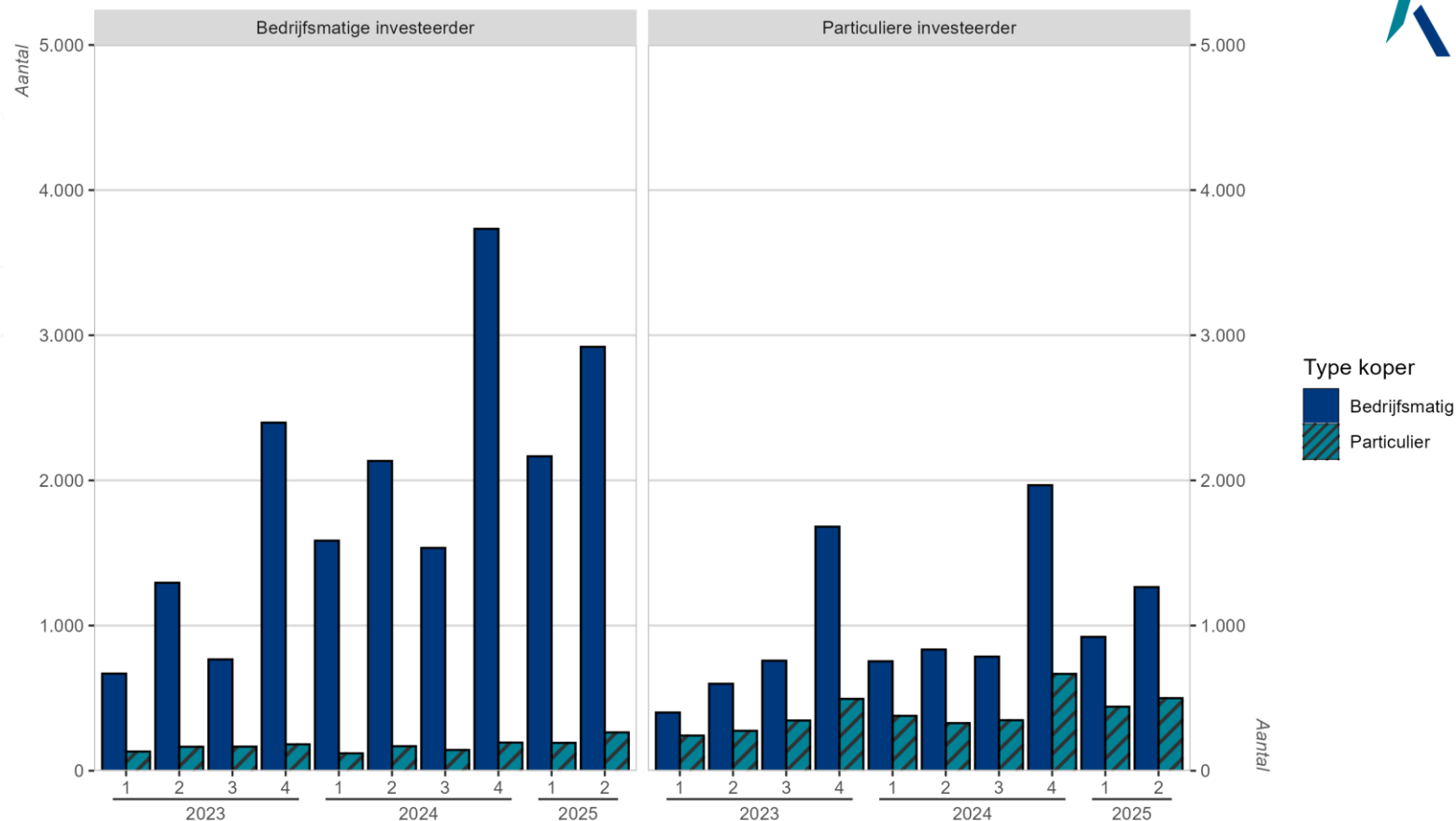
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Van alle verkopen van bedrijfsmatige investeerders, ging in het 2^e kwartaal van 2025 35% naar een andere investeerder. Dit is vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is het aantal verkopen aan andere investeerders in het 2^e kwartaal van 2025 toegenomen. Bedrijfsmatige investeerders verkochten voornamelijk woningen aan andere bedrijfsmatige investeerders.

Verkopen particuliere investeerders

- Van alle verkopen van particuliere investeerders ging in het 2^e kwartaal 2025 24% van de woningen naar een andere investeerder. Dit is vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Het aantal woningen dat investeerders verkochten aan andere investeerders is toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Van deze investeerders verkopen verkochten particuliere investeerders ongeveer 2/3^e aan bedrijfsmatige investeerders. Dit aandeel schommelt elk kwartaal tussen de 65% en 75%.

Aantal verkopen investeerders aan investeerders



Verkopen investeerders aan eigenaar-bewoners per kwartaal

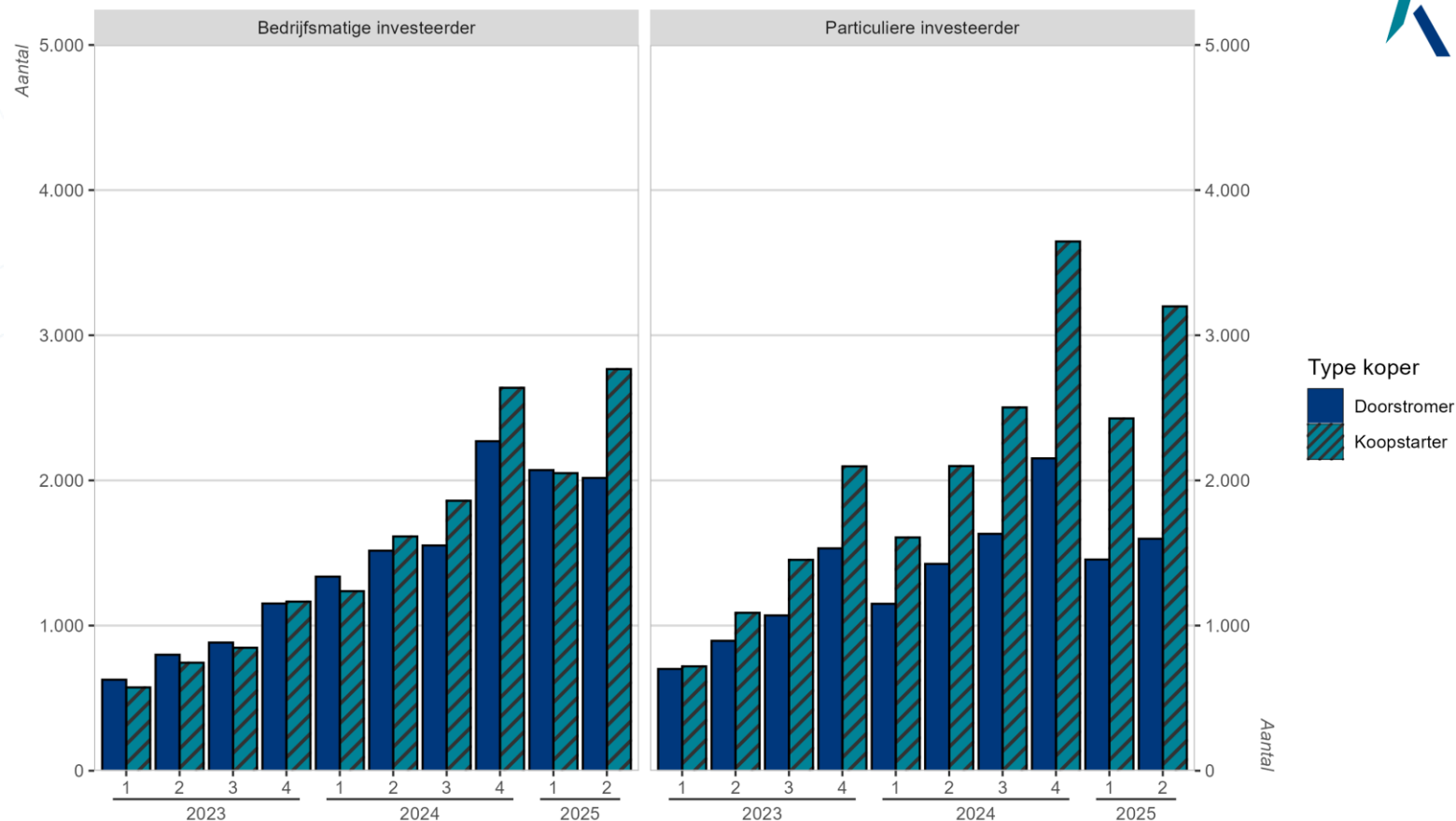
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Ongeveer de helft van de verkopen van bedrijfsmatige investeerders ging naar eigenaar bewoners.
- Ongeveer 40% van de woningen die aan eigenaar bewoners werd verkocht, ging naar een doorstromer en de andere 60% naar een koopstarter.
- Het aantal woningen dat bedrijfsmatige investeerders verkochten aan eigenaar bewoners nam sinds begin 2023 bijna elk kwartaal toe. In het 1^e kwartaal van 2025 nam dit iets af, maar in het 2^e kwartaal zet de stijging weer door.

Verkopen particuliere investeerders

- Van alle verkopen van particuliere investeerders ging in het 2^e kwartaal van 2025 ongeveer 2/3^e naar eigenaar bewoners.
- Het aantal woningen dat particuliere investeerders verkochten aan eigenaar bewoners nam ook bijna elk kwartaal toe. In het 2^e kwartaal van 2025 zet de stijging door en ligt dit 36% hoger dan een jaar eerder.
- Particuliere investeerders verkochten in elk kwartaal meer woningen aan koopstarters dan aan doorstromers.
- Het aandeel koopstarters is bovendien ook bij hen toegenomen. Begin 2023 gingen er ongeveer evenveel woningen naar koopstarters als naar doorstromers. In de kwartalen daarna nam het aandeel dat naar koopstarters ging toe; inmiddels is dit ongeveer 2/3^e van de verkopen.

Aantal verkopen investeerders aan eigenaar-bewoners



Verkopen investeerders aan overige partijen per kwartaal

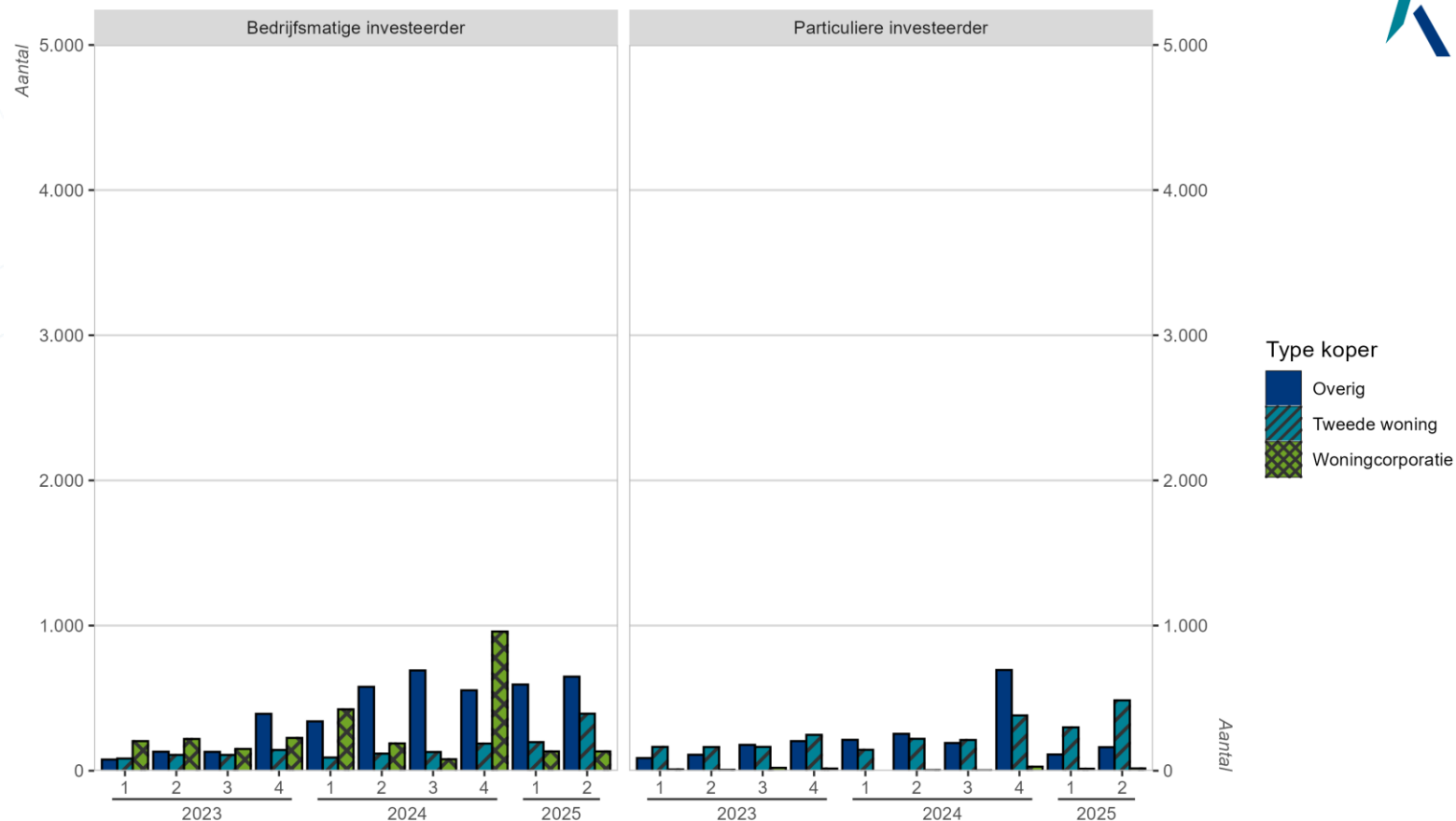
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Bedrijfsmatige investeerders verkochten daarnaast ook nog woningen aan overige partijen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de woningcorporaties, de tweede woningeigenaren en andere partijen zoals stichtingen. In het 2^e kwartaal van 2025 was dat 13% van alle verkopen van bedrijfsmatige investeerders.
- De verkopen aan overige partijen schommelen sterk per kwartaal.

Verkopen particuliere investeerders

- 9% van alle verkopen van particuliere investeerders werden in het 2^e kwartaal van 2025 verkocht aan overige partijen
- Het aantal verkopen van particuliere investeerders is elk kwartaal redelijk stabiel, met uitzondering van het 4^e kwartaal van 2024 waarin dit piekte.
- Het aantal tweede woningen is een lichte overschatting, met name in het afgelopen jaar. Een deel van deze tweede woningen is tijdelijk tweede woning en wordt binnen 3 tot 6 maanden in gebruik genomen als woning van een eigenaar-bewoner.

Aantal verkopen investeerders aan overige partijen



Aan- en verkopen van woningen per type verkoper/koper

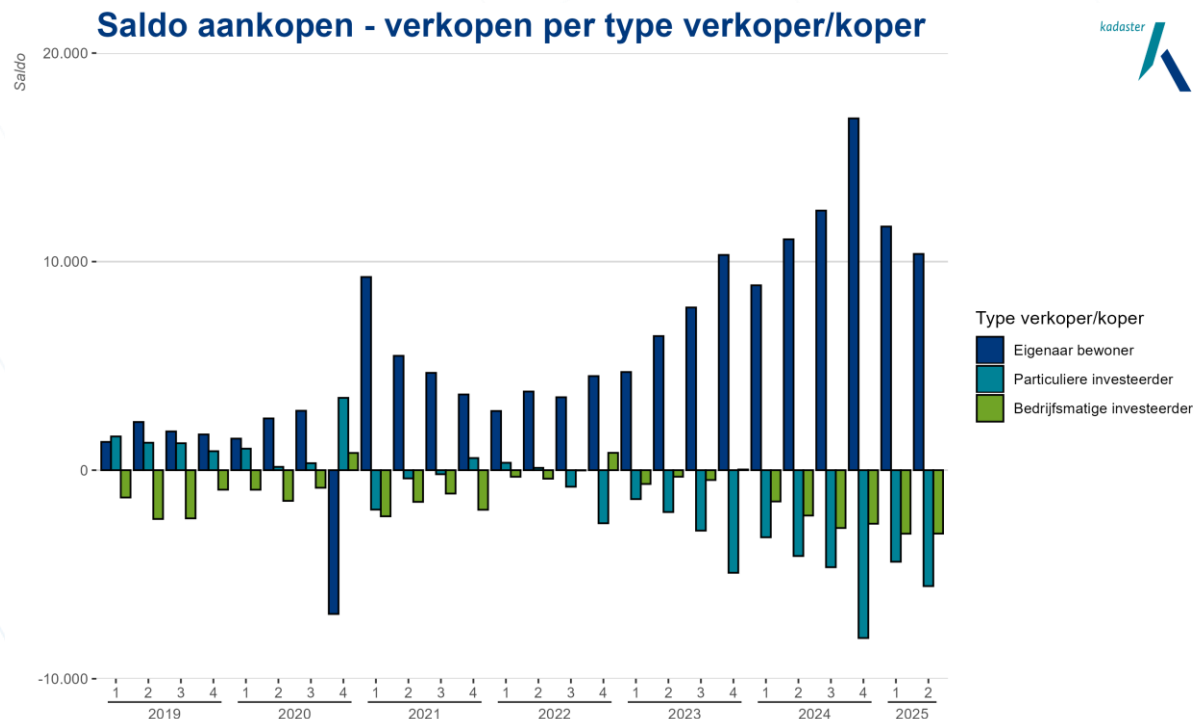
Saldo: Het saldo is het verschil tussen het aantal woningen dat een kopergroep heeft aangekocht en het aantal woningen dat deze heeft verkocht. Een positief saldo betekent dat een kopergroep meer aankoopt dan verkoopt, terwijl een negatief saldo het tegenovergestelde aangeeft. Zie ook saldo in de [bijlage](#).

Saldo investeerders

- Sinds 2021 zien we een toenemend negatief saldo bij particuliere investeerders, dat vooral in 2024 verder opliep. Het saldo was het meest negatief in het 4^e kwartaal van 2024 toen dit -8.000 was. Sindsdien is het saldo weer wat minder negatief geworden. In het 2^e kwartaal van 2025 was het negatieve saldo 5.600. In vergelijking met een jaar eerder werd het saldo nog wel negatiever.
- Bedrijfsmatige investeerders hebben doorgaans een negatief saldo. Dit komt mede doordat zij ook nieuwe woningen bouwen en verkopen. Desalniettemin, neemt sinds 2023 hun negatieve saldo toe. In het 2^e kwartaal van 2025 lag hun saldo op ongeveer -3.000 woningen, wat negatiever is dan een jaar eerder.

Saldo eigenaar bewoners

- In algemene zin is het saldo van eigenaar bewoners positief, dankzij koopstarters die geen woning achterlaten maar wel een nieuwe kopen.
- Sinds 2022 zien we een oplopende trend in het positieve saldo. Het saldo piekte in 2024 en nam in het 1^e en 2^e kwartaal van 2025 weer iets af ten opzichte van een jaar eerder. In het 2^e kwartaal was het saldo 10.400 woningen.



2. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad*?

- a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad?
- b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders?

*Omdat we willen uitgaan van de meest recente cijfers gaan we hier uit van de definities in de woningvoorraad zoals deze bij het Kadaster beschikbaar zijn. Voor de laatste cijfers volgens de gezamenlijke CBS-Kadasterdefinitie zie [hier](#).

Woningvoorraad: juli 2025 t.o.v. juli 2025

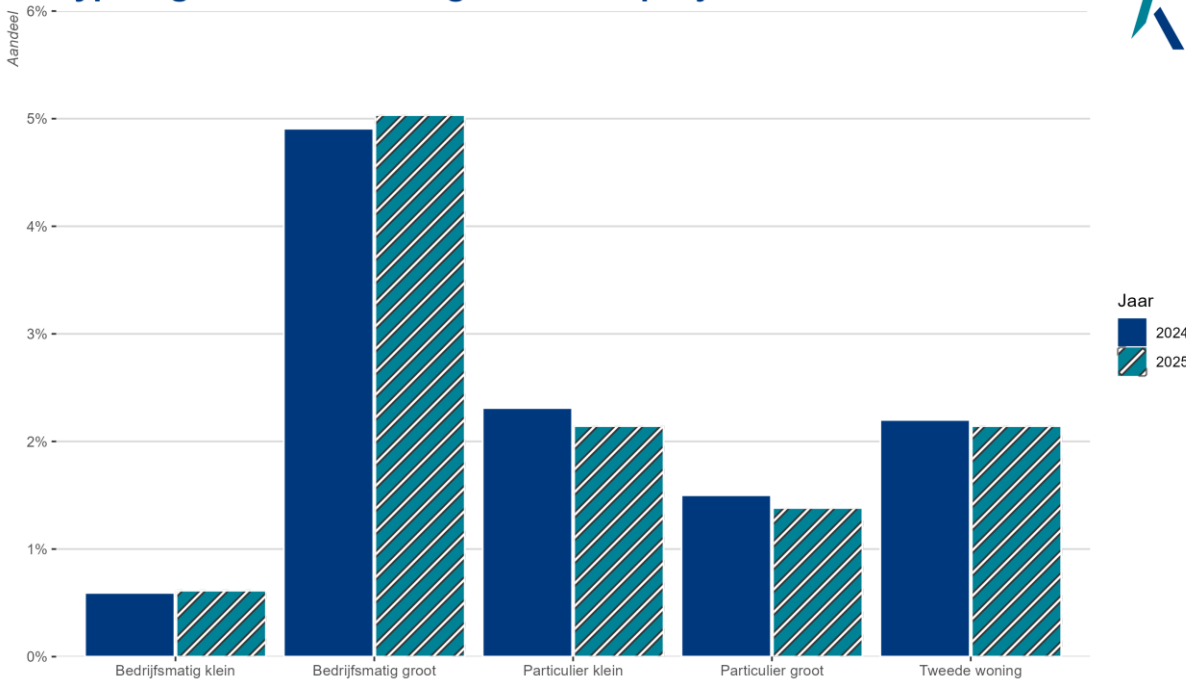
Eigendom investeerders

- Op 1 juli 2025 bezaten investeerders, exclusief het tweede woning bezit van particulieren, ongeveer 9,2% van de woningvoorraad, wat neerkomt op circa 762.000 woningen. Dit aandeel en aantal zijn licht gedaald ten opzichte van een jaar geleden, toen het 9,3% en 767.000 woningen betrof.
- Deze afname is te wijten aan de daling van het bezit van particuliere investeerders, die hun woningen vooral verkochten aan eigenaar bewoners. Op 1 juli 2025 was hun aandeel 3,5%, vergeleken met 3,8% een jaar eerder, wat neerkomt op een afname van ongeveer 21.000 woningen.
- Het bezit van particuliere investeerders neemt hiermee meer af dan het bezit van bedrijfsmatige investeerders toeneemt. Dit betekent dat er per saldo minder huurwoningen beschikbaar zijn.
- Het aandeel van bedrijfsmatige investeerders bleef daarentegen licht groeien, vooral door grote bedrijfsmatige investeerders. Ondanks de hoge verkopen van bedrijfsmatige investeerders, bezaten zij op 1 juli 2025 in totaal 5,6% van de woningvoorraad. Een jaar eerder was dit 5,5%. Daarmee is hun totale bezit toegenomen met ongeveer 16.000. Deze toename komt doordat zij enerzijds nog steeds woningen kochten en anderzijds zelf woningen (laten) bouwen.
- Daarnaast was ongeveer 2,1% van de woningvoorraad een tweede woning van een particulier. Het aantal tweede woningen nam met 3.000 iets af. Meer over tweede woningen is te vinden in de [bijlage](#).

Eigendom eigenaar bewoners en overige partijen

- Het grootste deel van de woningvoorraad was in bezit van eigenaar bewoners. Op 1 juli 2025 bezaten zij 57,4% van de woningvoorraad. Dit is een lichte toename ten opzichte van 1 juli 2024 toen zij 57,0% van de woningvoorraad bezaten. Het aantal woningen in bezit door eigenaar bewoners is in een jaar toegenomen met 68.000.
- Tot slot zijn er ook overige partijen die bezit hebben in Nederland- waaronder woningcorporaties. In totaal hadden de overige partijen 31,3% van de woningvoorraad in bezit op 1 juli 2025. In totaal ging het om 2.601.000 woningen.

Type eigenaren in woningvoorraad op 1 juli



Stand	Bedrijfsmatig klein	Bedrijfsmatig groot	Particulier klein	Particulier groot	Tweede woning
1 juli 2024	48.800	404.200	190.300	123.600	181.200
1 juli 2025	51.000	418.000	178.000	114.800	178.000

3. Hoeveel woningen werden er per kwartaal verkocht door de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

- a. Wat waren de verkopen van investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en overige kopers in de G4 en G40?

Transacties per kwartaal, G4

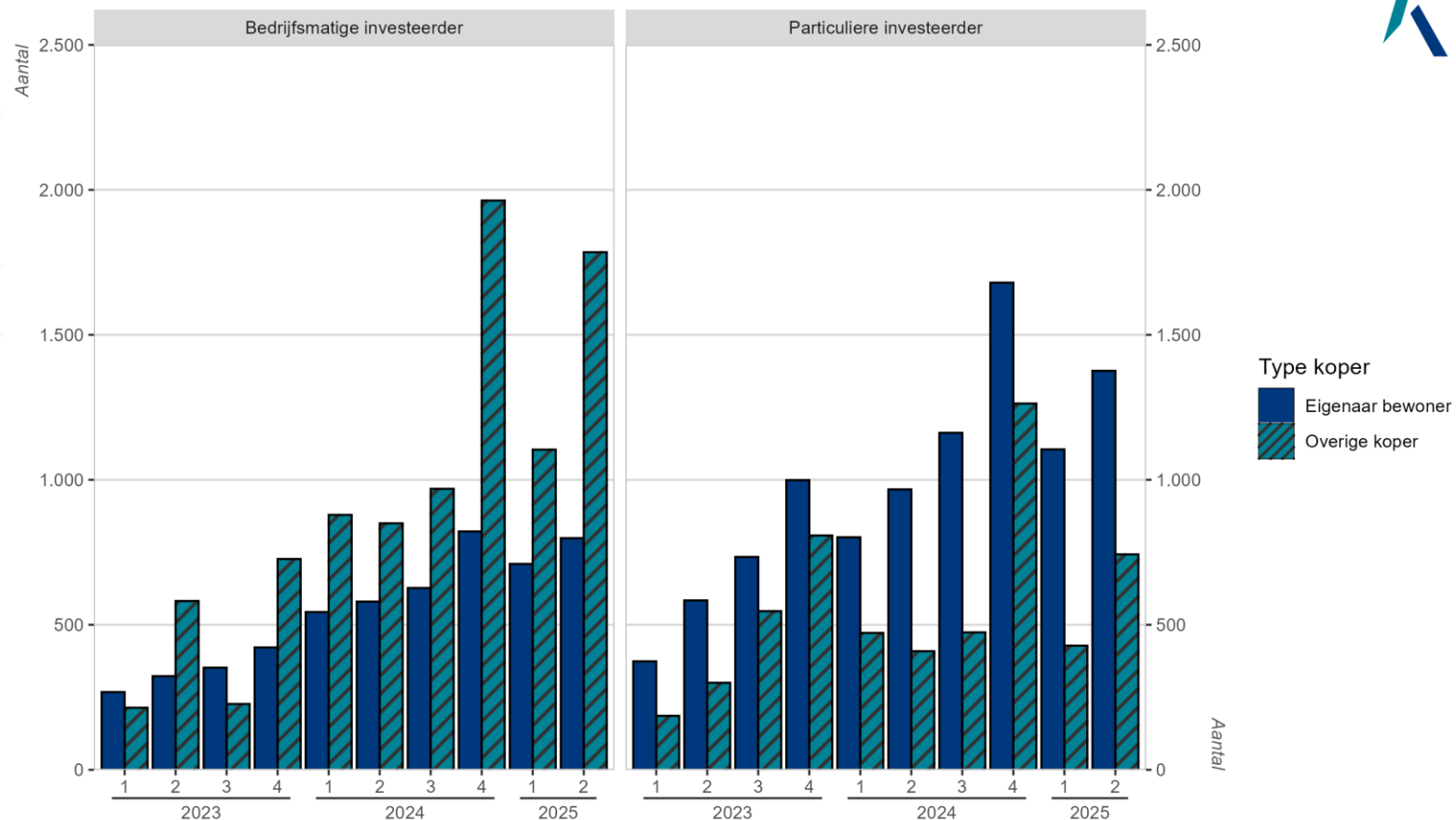
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- In het afgelopen kwartaal verkochten bedrijfsmatige investeerders in de vier grote steden (G4) meer woningen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In totaal verkochten zij 2.600 woningen, waarvan 31% aan eigenaar bewoners. In Q2 2024 verkochten zij nog 41% aan eigenaar-bewoners.

Verkopen particuliere investeerders

- In het 2^e kwartaal van 2025 verkochten particuliere investeerders 2.100 woningen, een toename ten opzichte van vorig jaar. 65% van de verkopen ging naar eigenaar bewoners, wat vergelijkbaar is met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Particuliere investeerders verkochten dus relatief vaker woningen aan eigenaar bewoners dan bedrijfsmatige investeerders.

Aantal verkopen investeerders naar type koper, G4



Transacties per kwartaal, G40

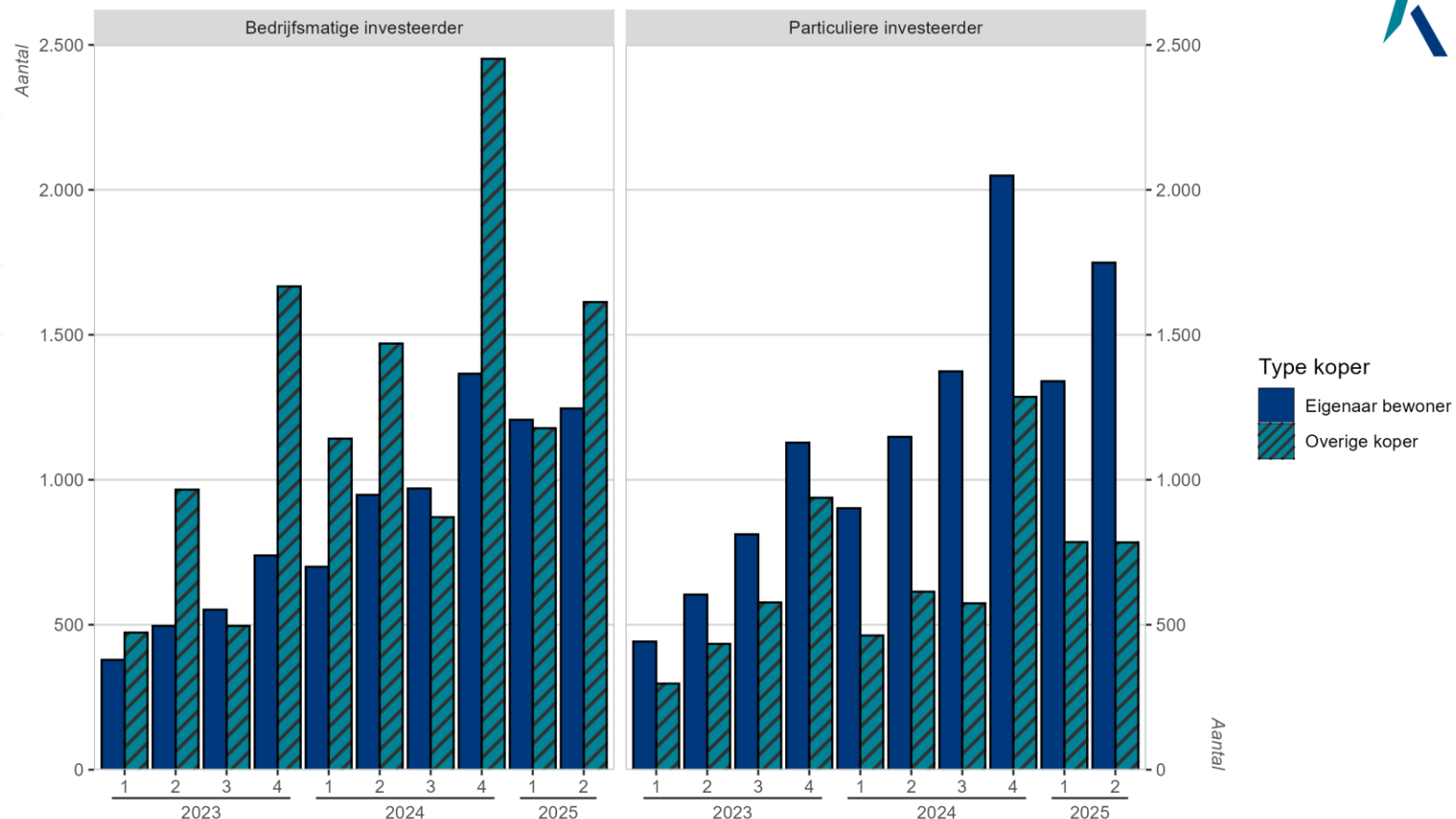
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- In het afgelopen kwartaal verkochten bedrijfsmatige investeerders in de G40 opnieuw meer dan een jaar eerder. In het 2^e kwartaal van 2025 verkochten bedrijfsmatige investeerders 2.900 woningen.
- Ongeveer 44% van de verkochte woningen in 2^e kwartaal van 2025 ging naar eigenaar bewoners. Dit is een afname in vergelijking met een jaar eerder.
- Kortom, ondanks de kwartaalfunctuaties in verkopen, laten de aantallen verkopen van bedrijfsmatige investeerders een stijgende trend zien, waarbij steeds vaker woningen naar eigenaar bewoners gaan.
- Deze toename hangt waarschijnlijk samen met verschillende factoren (zie ook de [inleiding](#)).

Verkopen particuliere investeerders

- In het 2^e kwartaal van 2025 verkochten particuliere investeerders 2.500 woningen in de G40. Dit is een toename ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- De meeste woningen verkochten zij aan eigenaar-bewoners. In het afgelopen kwartaal was dit zo'n 70%, vergelijkbaar met een jaar eerder.

Aantal verkopen investeerders naar type koper, G40



4. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad* in de G4 en G40?

- a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad in de G4 en G40?
- b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

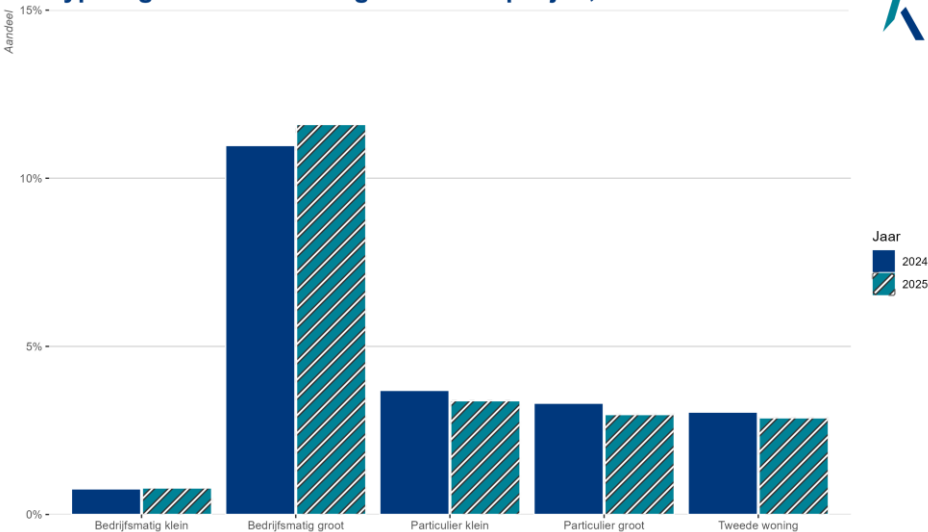
*Omdat we willen uitgaan van de meest recente cijfers gaan we hier uit van de definities in de woningvoorraad zoals deze bij het Kadaster beschikbaar zijn. Voor de laatste cijfers volgens de gezamenlijke CBS-Kadasterdefinitie zie [hier](#).

Woningvoorraad regionaal

Eigendom investeerders in G4

- Op 1 juli 2025 was 18,7% van de woningvoorraad in de G4 in handen van investeerders. Dit aandeel is relatief hoog in vergelijking met het landelijke gemiddelde van 9,2%. Het aandeel in bezit van investeerders is in de G4 ongeveer gelijk gebleven met vorig jaar.
- Het grootste aandeel was in bezit van grote bedrijfsmatige investeerders (11,6%), wat een stijging is ten opzichte van een jaar geleden.
- Particuliere investeerders, zowel klein als groot, bezaten minder woningen in de grote steden dan een jaar geleden, met een totale afname van 7.200 woningen. Ook het aantal tweede woningen nam af, met een daling van bijna 1.800 woningen.
- Het aandeel investeerders was het hoogst in Amsterdam (21,8%), gevolgd door Den Haag (18,6%), Utrecht (16,0%) en Rotterdam (15,8%).

Type eigenaren in woningvoorraad op 1 juli, G4

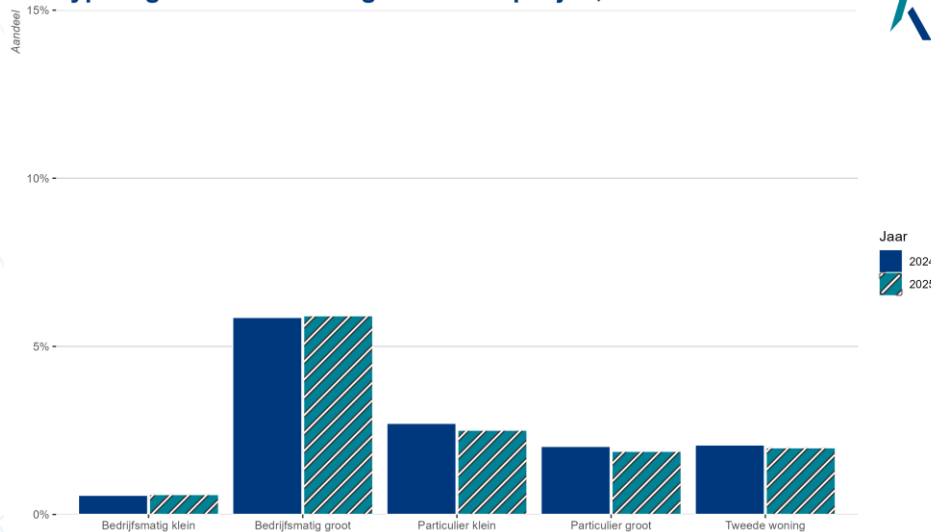


Stand 1 juli	Bedrijfsmatig klein	Bedrijfsmatig groot	Particulier klein	Particulier groot	Tweede woning
2024	9.600	137.300	46.200	41.400	38.100
2025	10.000	146.700	42.800	37.600	36.400

Eigendom investeerders in G40

- Ook in de G40 bezaten investeerders met 10,9% relatief veel woningen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit aandeel is wel wat gedaald ten opzichte van vorig jaar toen 11,2% in bezit van investeerders. Dat komt neer op een afname van ruim 4.600 woningen. De daling kwam vooral doordat het bezit van particuliere investeerders is gedaald. Hiermee zijn er minder huurwoningen in de G40.
- De meeste woningen waren in bezit van grote bedrijfsmatige investeerders (6%), gevolgd door kleine particuliere investeerders (2,5%).
- Ook in de G40 nam het aandeel van bedrijfsmatige investeerders toe.

Type eigenaren in woningvoorraad op 1 juli, G40



Stand 1 juli	Bedrijfsmatig klein	Bedrijfsmatig groot	Particulier klein	Particulier groot	Tweede woning
2024	14.400	147.100	68.100	50.900	51.900
2025	15.100	149.600	63.500	47.600	50.300

5. Welke woningen verkochten investeerders aan eigenaar bewoners?

- a. Hoeveel kochten zij van en hoeveel verkochten zij aan eigenaar bewoners? (buy-to-let versus let-to-buy)
- b. Wat was het bezitsduur (aantal jaren in bezit) van de verkochte woningen door investeerders?
- c. In welk jaar werden de woningen aangekocht die door investeerders weer werden verkocht (aankoopjaar)?
- d. Welke typen woningen (grondgebonden en appartementen naar oppervlakteklasse) werden verkocht?
- e. Welk energielabel hadden deze woningen?
- f. Welk aandeel van deze woningen viel binnen de betaalbaarheidsgrens en daarboven?

Aan- en verkopen van investeerders van/aan eigenaar bewoners

Huur naar koop: Investeerders verkopen aan eigenaar bewoners (let-to-buy)

Koop naar huur: Investeerders kopen van eigenaar bewoners (buy-to-let)

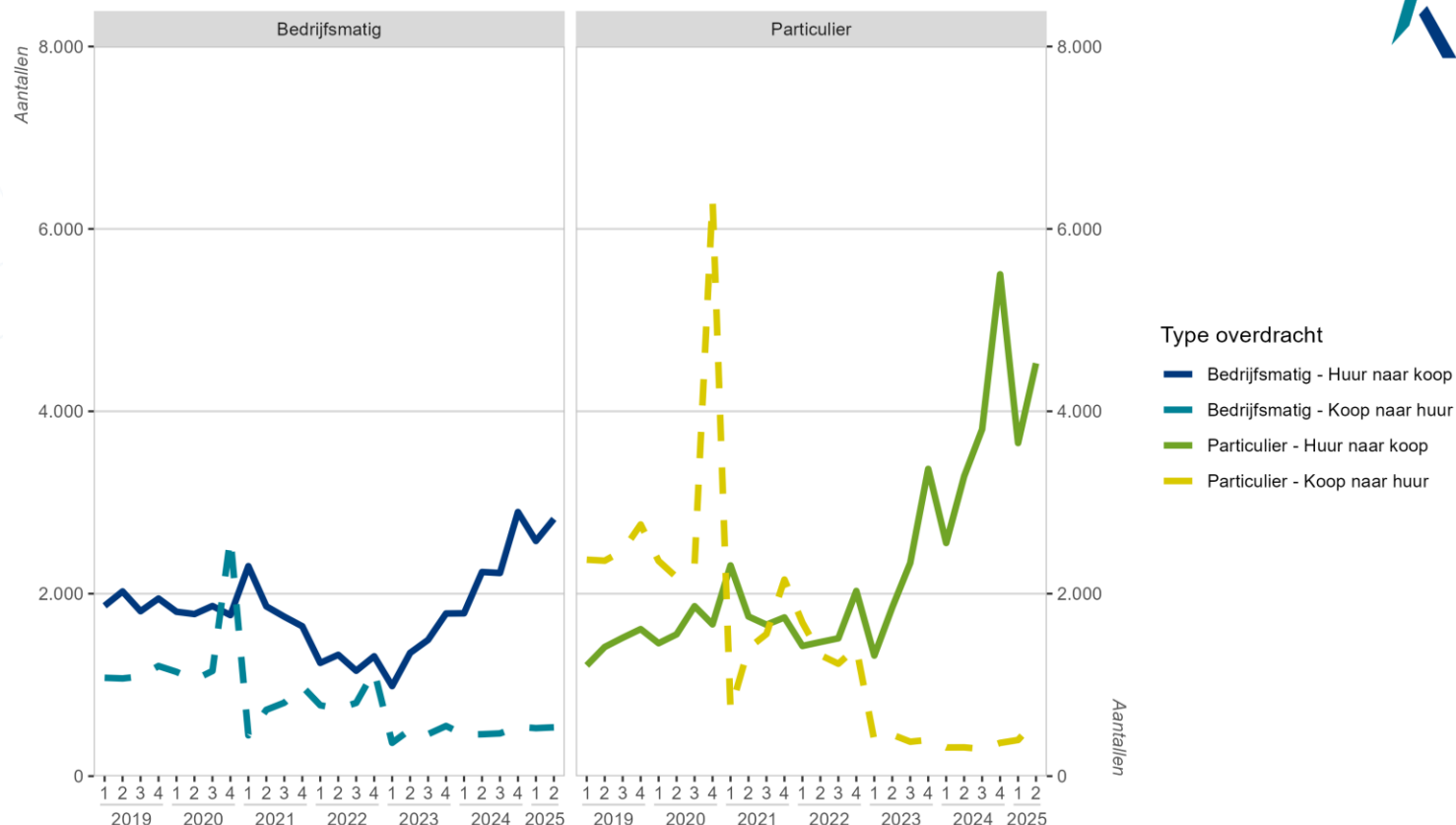
Bedrijfsmatige investeerders

- Er was sinds 2019 één duidelijke piek waarin investeerders meer kochten van eigenaar bewoners dan verkochten. Dit was vlak voordat de overdrachtsbelasting werd verhoogd.
- Sinds 2023 verkopen bedrijfsmatige investeerders aanzienlijk meer aan eigenaar bewoners (huur naar koop) dan dat zij kopen van eigenaar bewoners (koop naar huur).

Particuliere investeerders

- Sinds 2023 verkochten particuliere investeerders meer dan zij verkochten. We zien een stijgende trend waarbij steeds meer woningen worden uitgepand door particuliere investeerders.
- In het 2^e kwartaal van 2025 gingen ruim 4.500 woningen van huur naar koop, ruim 1.200 woningen meer dan in Q2 2024. Ook gingen er weer meer woningen van koop naar huur in Q2 2025, ongeveer 600 woningen, een verdubbeling t.o.v. een jaar geleden.
- De piek in Q4 2020 laat zien hoe particuliere investeerders anticipeerden op de verhoging van de overdrachtsbelasting, waarbij ze waarschijnlijk hun aankopen naar voren hebben gehaald. In de daaropvolgende periode gingen er nog steeds meer woningen van koop naar huur dan omgekeerd.

Investeerders: van huur naar koop en van koop naar huur



Tweede woningen voor de verhuur - schatting

Complexiteit tweede woningen

- Bij de cijfers over investeerders spelen tweede woningen een bijzondere rol. In een tweede woning woont de eigenaar niet zelf. Dit betekent soms dat de eigenaar de woning verhuurt. Daarmee zou diegene eigenlijk ook een investeerder zijn. Maar dit is niet altijd zo. Iemand kan ook tijdelijk een tweede woning hebben, bijvoorbeeld na een erfenis of als een eerdere woning nog even niet verkocht is.
- Omdat het gebruik van tweede woningen zo verschillend is, weten we niet precies hoeveel van deze woningen echt verhuurd worden. Daarom nemen we tweede woningen dan ook **niet** mee in onze standaardcijfers over investeerders.
- Toch weten we dat een deel van de tweede woningen wel wordt gebruikt voor de verhuur. We gebruiken het gedrag van kleine verhuurders om te schatten hoeveel tweede woningen waarschijnlijk worden gebruikt voor de verhuur, en hoeveel waarschijnlijk voor eigen gebruik of tijdelijk zijn. Deze methode geeft geen exacte cijfers, maar wel een goede inschatting van hoe de markt eruitziet.

Methode schatting

Om een goed onderbouwde schatting te maken van het aantal tweede woningen voor de verhuur (niet-tijdelijke tweede woningen) en het aantal tijdelijke tweede woningen doorlopen we 2 stappen:

1. Kijken naar koop- en verkoopgedrag
2. Kijken naar wie er woont

1. Kijken naar koop- en verkoopgedrag

- We kijken naar kleine particuliere investeerders (mensen met 4 tot 6 woningen). Van hen weten we hoeveel procent van hun woningen in de voorraad ze gemiddeld per kwartaal kopen en verkopen.
- We gaan ervan uit dat tweede woningen voor de verhuur zich ongeveer hetzelfde gedragen. Dus we gebruiken dit percentage om te berekenen hoeveel van deze tweede woningen er normaal gesproken gekocht of verkocht zouden moeten worden.
- Als er meer woningen worden gekocht of verkocht dan verwacht, dan nemen we aan dat dit extra deel bestaat uit woningen voor eigen gebruik en tijdelijke tweede woningen.

2. Kijken naar wie er woont

We controleren onze schatting door onze transactiecijfers te combineren met voorraadgegevens uit een [gezamenlijk onderzoek met het CBS](#). Met deze gegevens kunnen we kijken wie er in de woning woont:

- Na aankoop: woont er op 1 januari iemand anders dan de koper? Dan is de woning waarschijnlijk gekocht voor de verhuur.
- Voor verkoop: woont er op 1 januari vóór de verkoop iemand anders dan de verkoper? Dan was de woning waarschijnlijk verhuurd.

Deze informatie gebruiken we alleen als controle om te zien of onze schatting klopt. De analyse is gedaan voor de periode 2021 tot en met 2024.

Resultaten

- Uit de resultaten blijkt dat bij zowel aangekochte als verkochte tweede woningen in ongeveer 50% van de gevallen op 1 januari iemand anders dan de eigenaar in de woning woonde. Dit betekent dat deze woningen waarschijnlijk werden gebruikt als huurwoningen. De andere helft bestond waarschijnlijk vooral uit tijdelijke situaties, zoals leegstand of gebruik door de eigenaar zelf.
- Wanneer we het aantal transacties van deze “verhuurde” tweede woningen vergelijken met onze schatting op basis van koop- en verkoopgedrag, dan zijn de resultaten zeer vergelijkbaar. Dat geeft vertrouwen in onze methode.
- Op de volgende pagina gaan we in op de **geschatte let-to-buy verkopen en buy-to-let aankopen** van deze tweede woningen voor de verhuur.

Aantallen

Type overdracht

- Tweede woning - Huur naar koop
- Tweede woning - Koop naar huur

Year	Quarter	Tweede woning - Huur naar koop	Tweede woning - Koop naar huur
2019	1	700	1500
2019	2	800	1500
2019	3	900	1500
2019	4	950	1700
2020	1	800	1400
2020	2	800	1300
2020	3	1000	1300
2020	4	950	3800
2021	1	1200	400
2021	2	900	800
2021	3	900	900
2021	4	950	1100
2022	1	700	900
2022	2	750	800
2022	3	800	700
2022	4	1100	700
2023	1	600	200
2023	2	800	200
2023	3	1000	200
2023	4	1600	200
2024	1	1200	200
2024	2	1400	100
2024	3	1800	100
2024	4	2500	100
2025	1	1700	200
2025	2	2000	200

Uitponden per kwartaal naar aankoopperiode

In de figuren over de verkopen naar aankoopperiode en bezitsduur (volgende sheet) kijken we naar de verkopen vanaf 2023. Dit omdat we vanwege de opzet van ons analysebestand (vanaf 2009) in eerdere jaren te weinig opnieuw verkochte woningen hebben. Voor de periode 2023 t/m 2025 weten we van ongeveer de helft van de verkochte woningen de aankooptransactie terugvinden. De rest is waarschijnlijk voor 2009 gekocht maar omdat we dit niet zeker weten sluiten we deze uit van onze analyse.

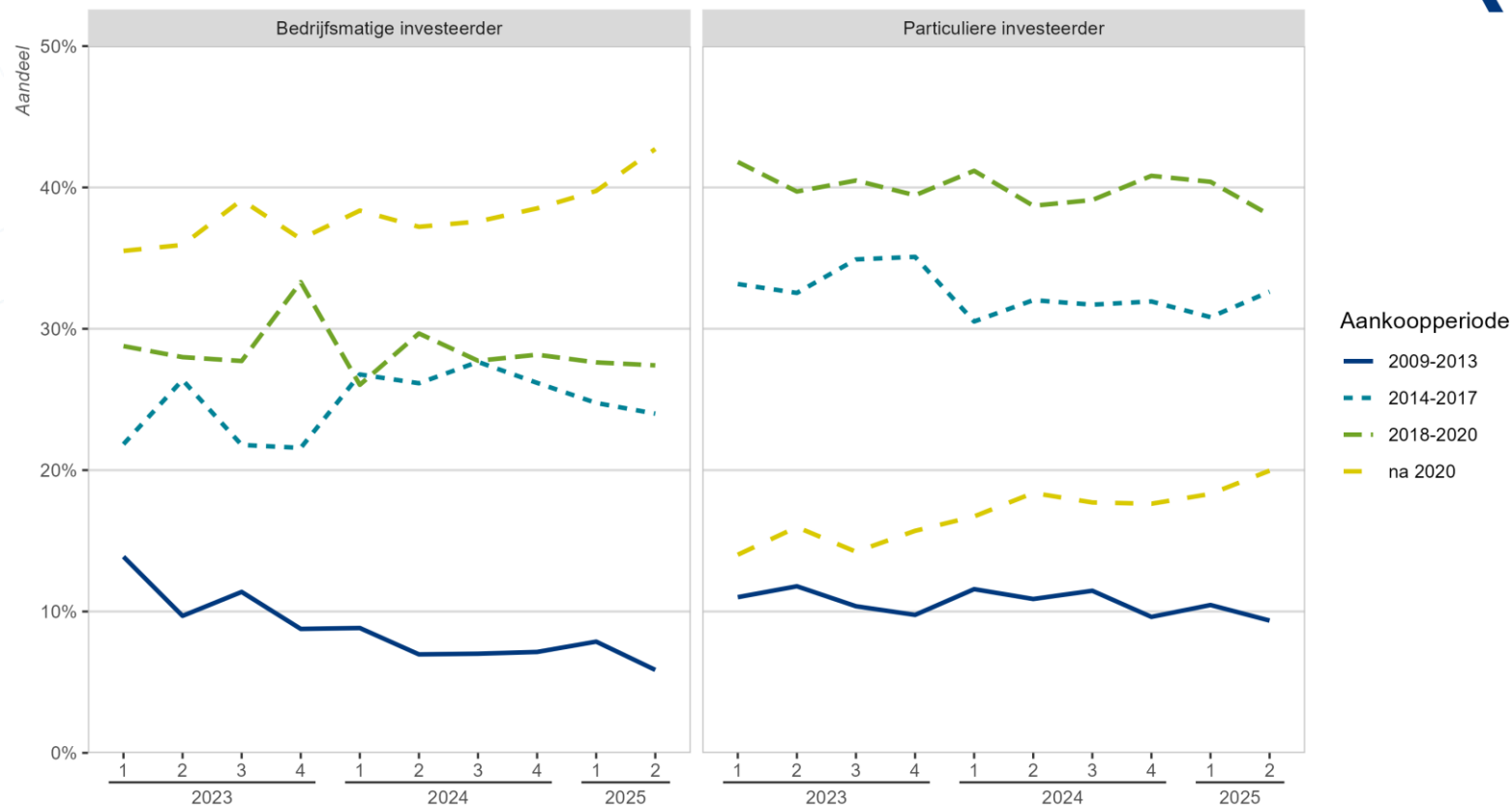
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Woningen die in de afgelopen kwartalen werden verkocht door bedrijfsmatige investeerders zijn vooral gekocht in de periode na 2020.
- Ruim 40% van de in het 2^e kwartaal van 2025 uitgeponde woningen zijn gekocht na 2020.

Verkopen particuliere investeerders

- Particuliere investeerders verkochten vooral woningen gekocht in de periode 2018 tot 2020. Het gaat om ongeveer 40% van hun verkopen. 2018-2020 is ook de periode waarin zij het meeste aankochten.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners aandeel naar aankoopperiode



Uitponden investeerders per jaar naar bezitsduur

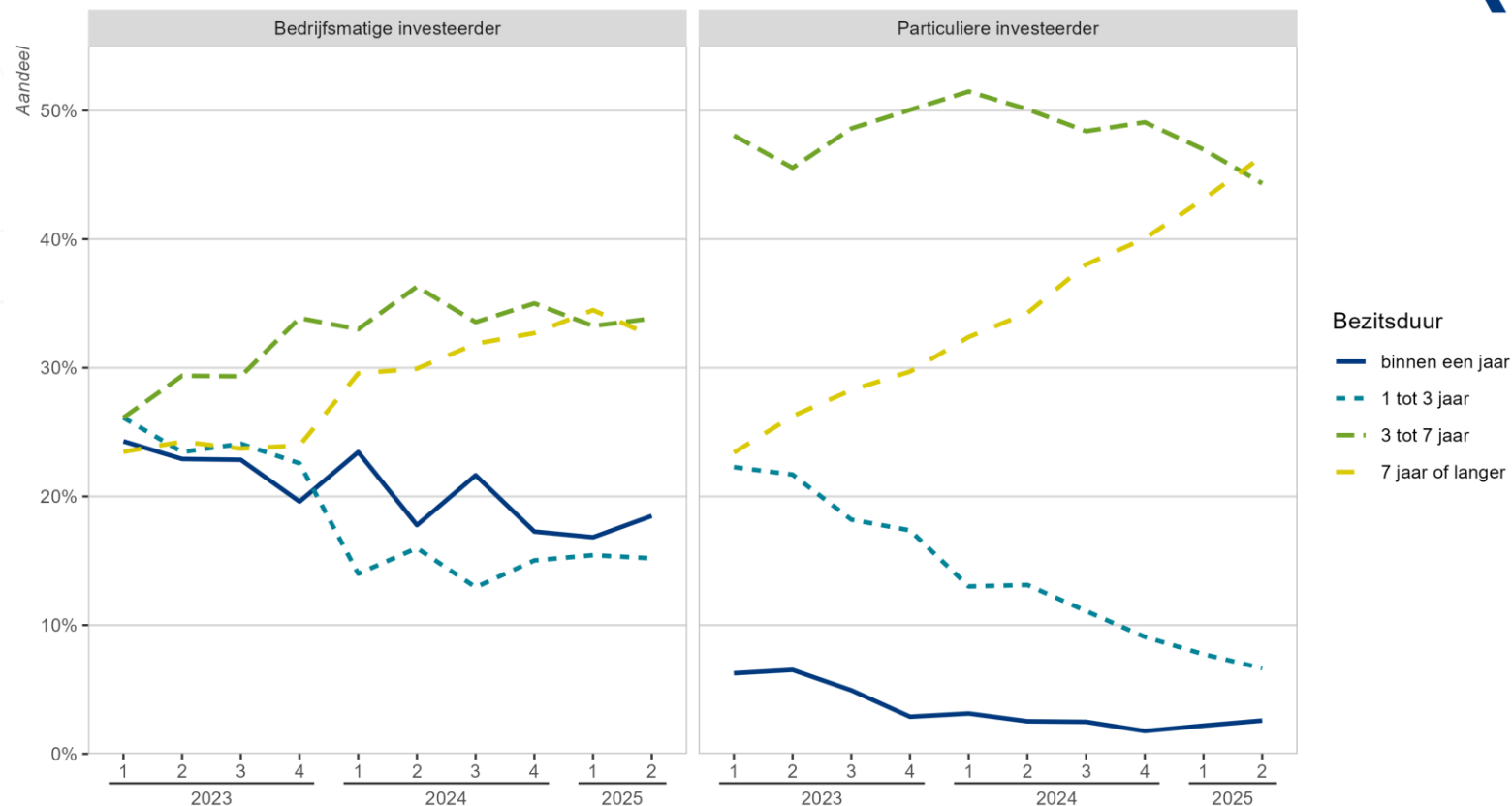
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Kijkend naar bezitsduur zien we dat bedrijfsmatige investeerders relatief vaker dan in voorgaande kwartalen woningen die zij al langer in bezit hebben verkochten.
- In het 2^e kwartaal van 2025 hadden zij zo'n 1/3^e van de woningen die zij verkochten 7 jaar of langer in bezit.
- Daarnaast hadden zij ook ongeveer 1/3^e tussen de 3 en 7 jaar in bezit.

Verkopen particuliere investeerders

- Bij particuliere investeerders zien we een duidelijke toename in het aandeel verkochte woningen dat 7 jaar of langer in bezit is.
- In het 2^e kwartaal van 2025 hadden zij bijna 50% van de woningen die zij verkochten 7 jaar of langer in bezit gehad.
- Het aandeel verkochte woningen dat zij korter dan 3 jaar in bezit hadden neemt af. Dit komt mede doordat investeerders de afgelopen 3 jaar weinig hebben aangekocht.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners aandeel naar bezitsduur



Uitponden per kwartaal naar woningtype – bedrijfsmatige investeerders

Het bezit van bedrijfsmatige investeerders bestond voor ongeveer 80% uit appartementen, waarvan de meeste tussen de 50 en 100 m² zijn, en voor 20% uit grondgebonden woningen.

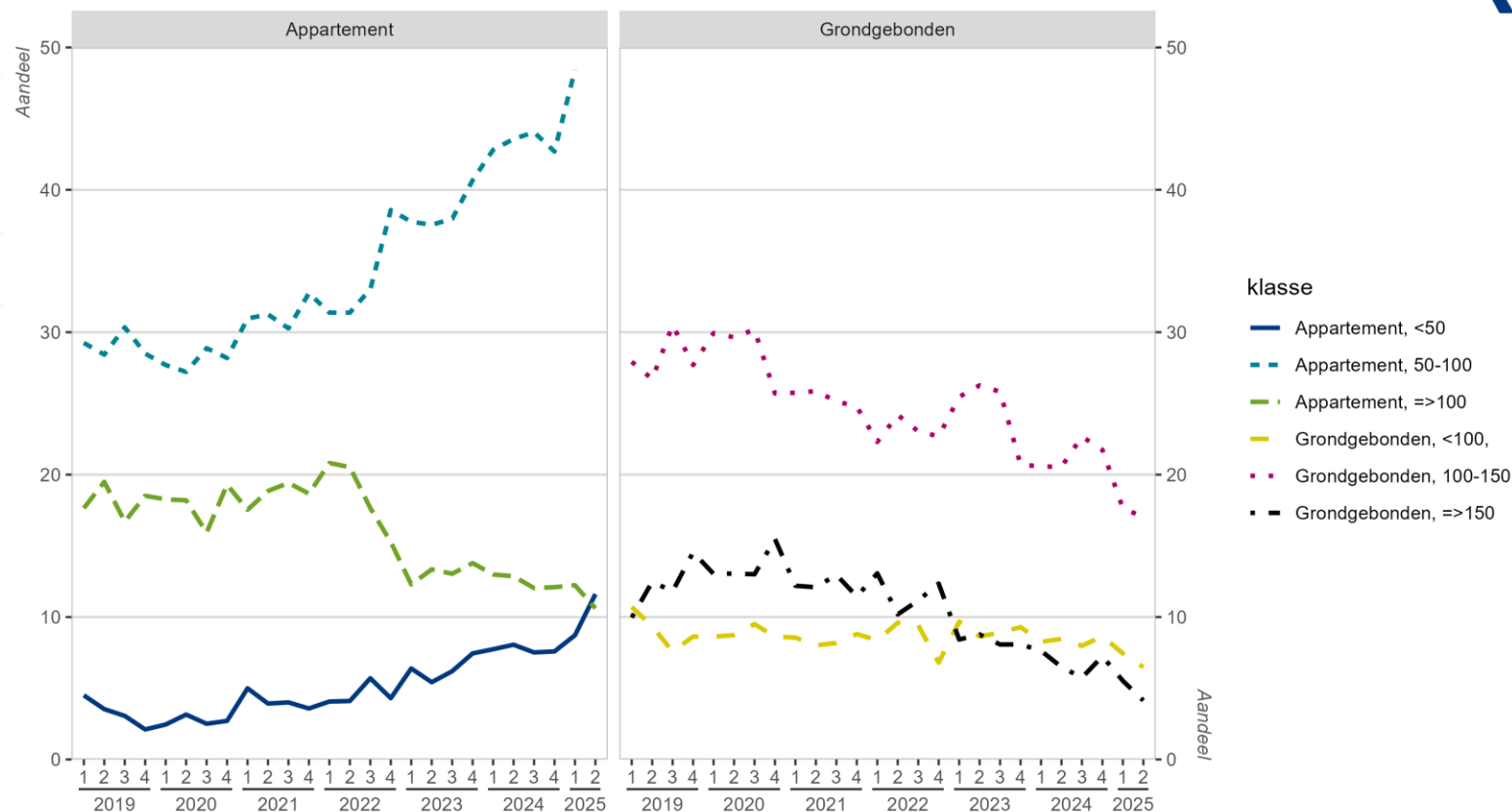
Appartementen

- In totaal verkochten bedrijfsmatige investeerders in het 2^e kwartaal van 2025 ruim 2.000 woningen aan eigenaar bewoners met een bekend woningtype en oppervlakte. De helft daarvan betrof de verkoop van appartementen tussen de 50 en 100 m², een aandeel dat de afgelopen jaren sterk toegenomen is.
- Ook de appartementen onder de 50 m² laten een toename zien in de verkopen. In Q2 was ruim 10% van de verkochte woningen een appartement met deze oppervlakte, terwijl dit in Q1 2022 nog geen 5% was.
- De grote appartementen (vanaf 100 m²) laten juist een flinke afname zien in de verkopen. In het 2^e kwartaal van 2025 besloeg dit ongeveer 10% van alle verkopen, terwijl dit in Q1 2022 nog zo'n 20% was.

Grondgebonden woningen

- Grondgebonden woningen maken relatief een steeds kleiner deel uit van de verkopen van investeerders.
- Alle oppervlakteklassen van de grondgebonden woningen tonen een afname.

Verkopen bedrijfsmatige investeerders aan eigenaar bewoners naar type woning



Uitponden per kwartaal naar woningtype – particuliere investeerders

Het bezit van particuliere investeerders bestond voor ongeveer 80% uit appartementen, waarvan de meeste tussen de 50 en 100 m² zijn, en voor 20% uit grondgebonden woningen.

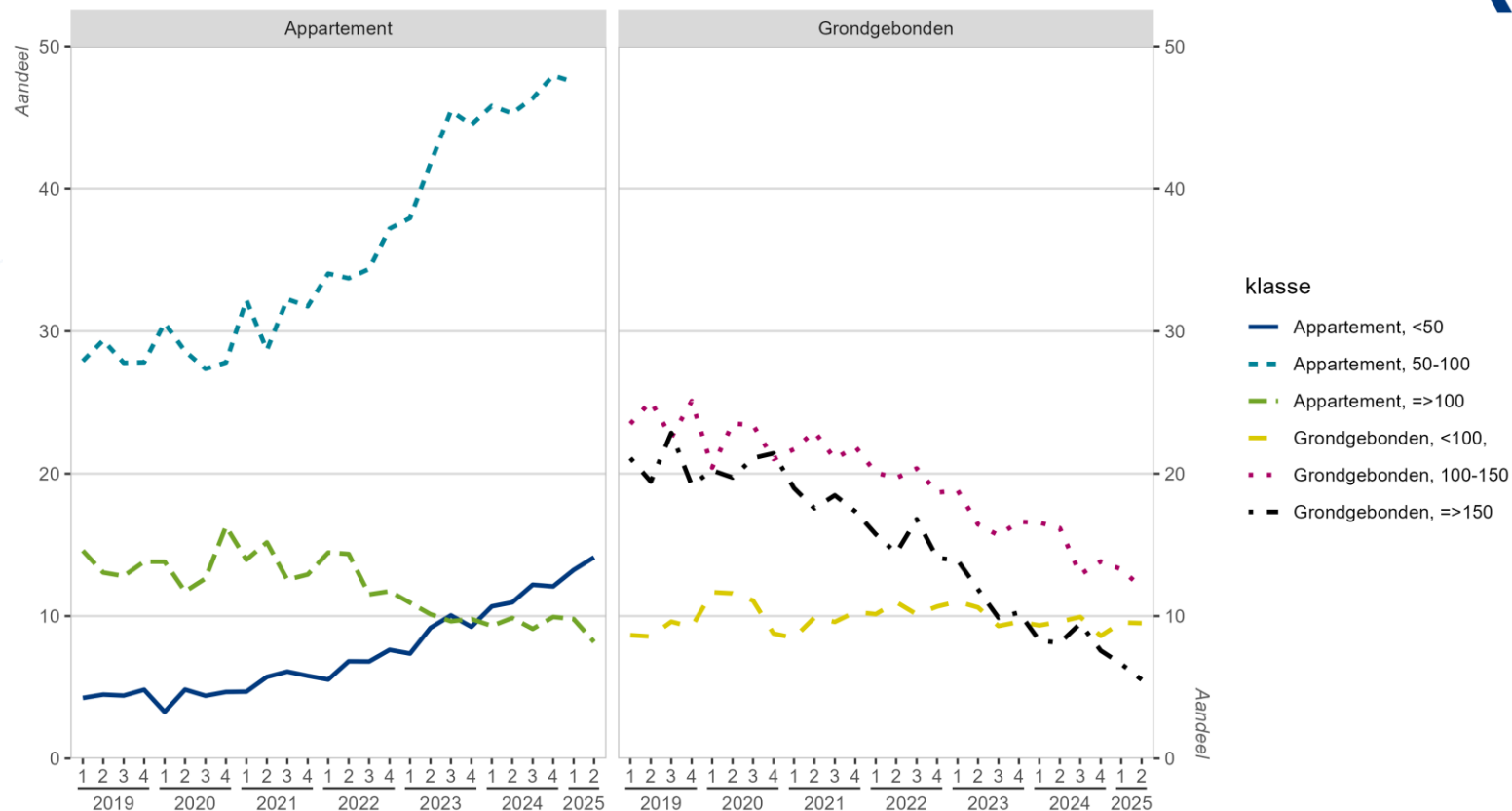
Appartementen

- In totaal verkochten particuliere investeerders in het 2^e kwartaal van 2025 ruim 3.300 woningen aan eigenaar bewoners. De helft daarvan betrof de verkoop van appartementen tussen de 50 en 100 m², een aandeel dat de afgelopen jaren sterk toegenomen is.
- Ook de appartementen onder de 50 m² laten een toename zien in de verkopen. Dit was in het 2^e kwartaal van 2025 zo'n 15%.
- De verkopen van grote appartementen (vanaf 100 m²) neemt juist licht af.

Grondgebonden woningen

- Het aandeel grondgebonden woningen kleiner dan 100 m² ligt de afgelopen jaren vrij stabiel.
- De aandelen van beide categorieën grotere grondgebonden woningen zijn de afgelopen jaren flink afgenomen; van respectievelijk zo'n 20% naar respectievelijk zo'n 10% en 5%.

Verkopen particuliere investeerders aan eigenaar bewoners naar type woning



Uitponden per kwartaal naar energielabel

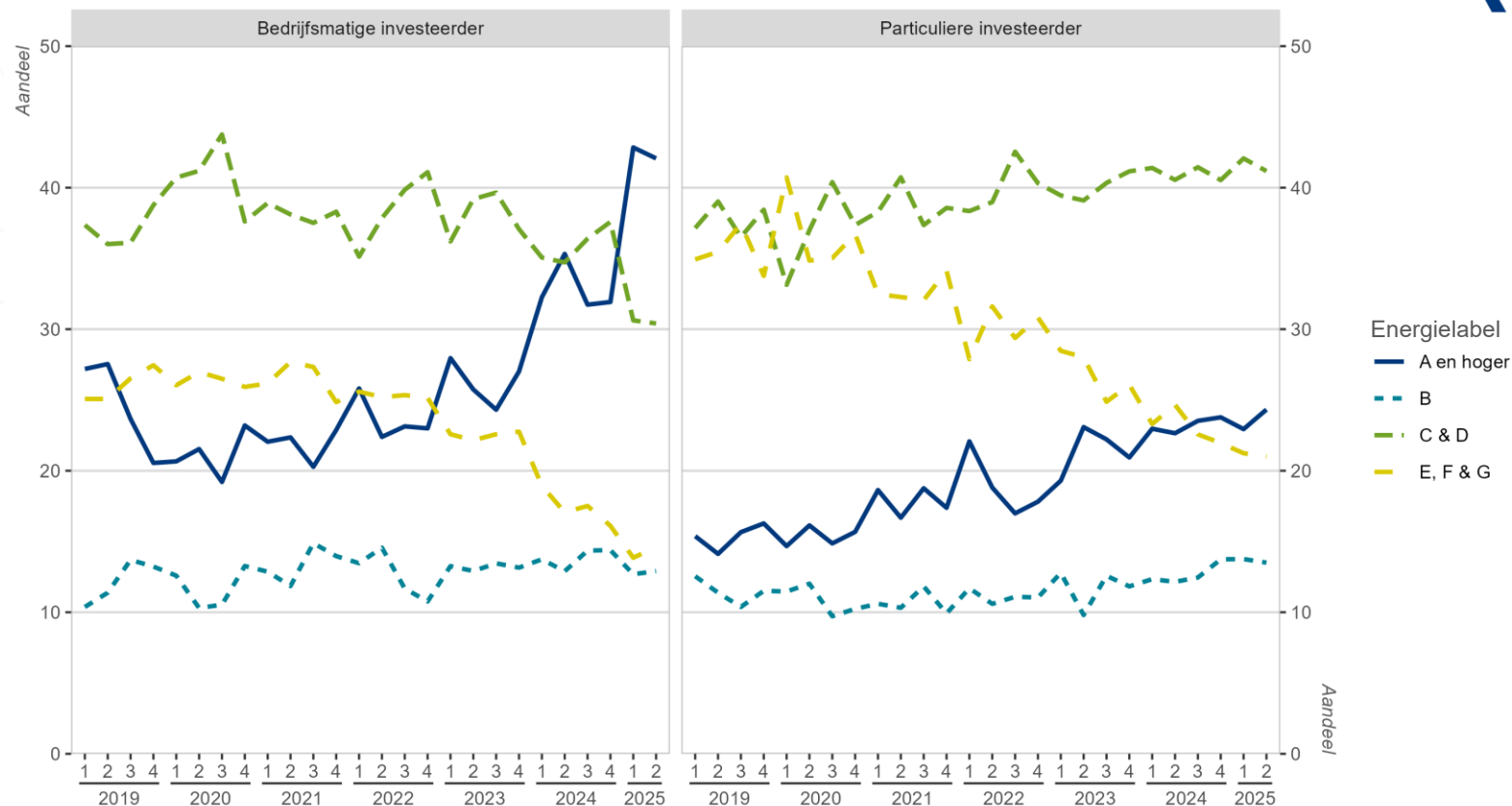
Energielabel

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe methode voor de bepaling van het energielabel, waarbij een bezoek van een energie-adviseur verplicht is en het zelf aanvragen van een vereenvoudigd energielabel is afgeschaft. Energielabels zijn vanaf de registratiedatum 10 jaar geldig. Dat betekent dat de labels uit 2015 dit jaar vervallen.

Verkopen investeerders

- Bedrijfsmatige investeerders verkopen steeds vaker woningen met goede labels, terwijl de verkopen van slechtere labels wat terugvalt.
- Bijna de helft van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders hebben energielabel A of beter en dit was ook het grootste deel van hun verkopen afgelopen kwartaal. Dit aandeel nam de afgelopen jaren toe.
- Bij particuliere investeerders zijn de aandelen binnen de transacties iets stabiel. Wel zijn zij de afgelopen jaren beduidend minder woningen met energielabel E, F en G gaan verkopen.
- Particuliere investeerders hebben minder woningen met energielabel A of beter in bezit dan bedrijfsmatige investeerders (17%), maar bijna een kwart van hun verkopen had dit label.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners naar energielabel



Uitponden per kwartaal naar betaalbaarheidsgrens

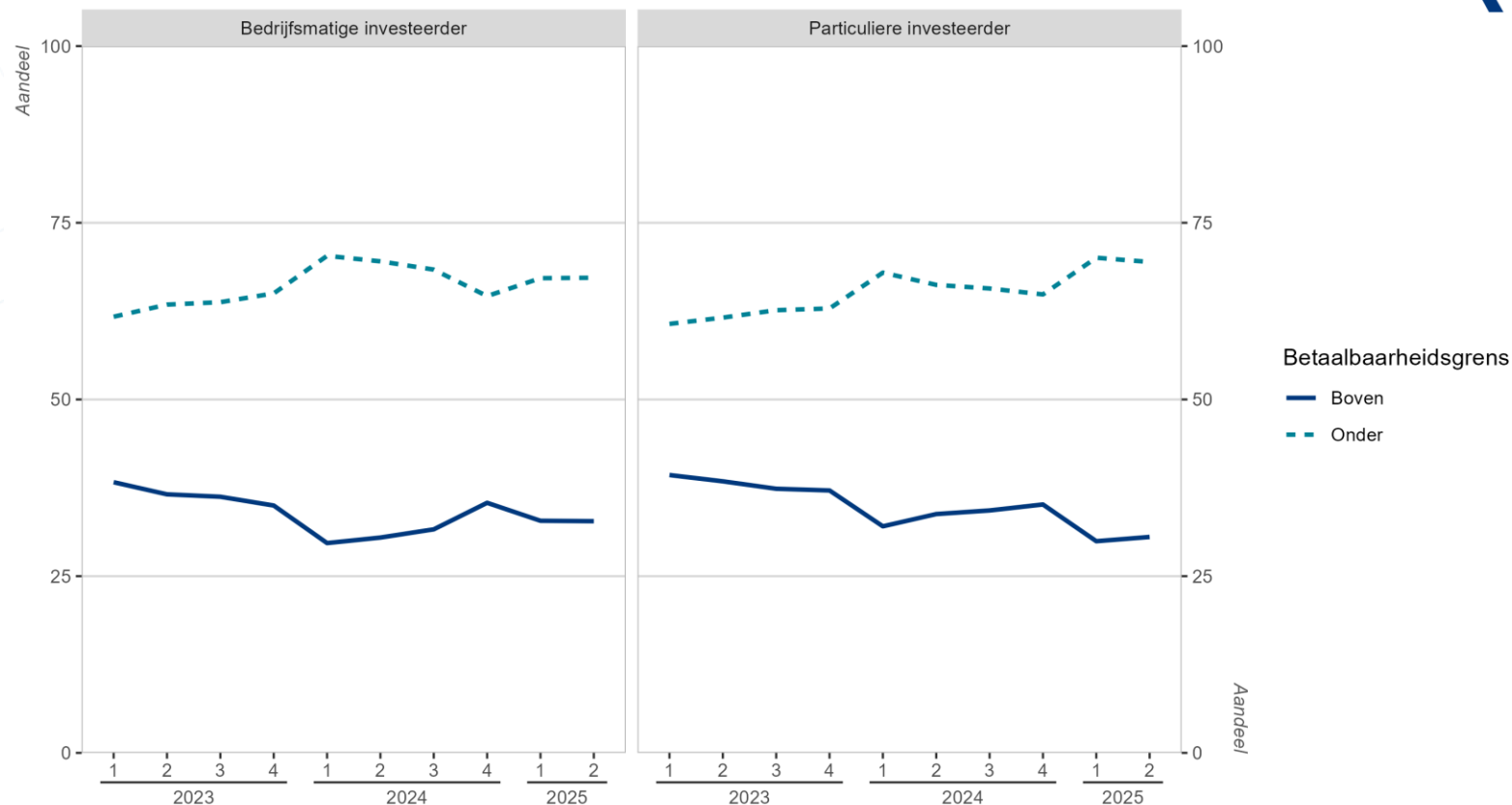
Betalbaarheidsgrens:

- Sinds 2023 heeft de overheid een betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen vastgesteld. Deze grens wordt elk jaar geïndexeerd. In 2023 bedroeg deze €355.000, gevolgd door €390.000 in 2024 en €405.000 in 2025.

Verkopen investeerders

- Van alle verkopen van bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan eigenaar bewoners waarvan de koopsom bekend is, lag in het 2^e kwartaal van 2025 ongeveer 70% onder de betaalbaarheidsgrens.
- Van alle verkopen onder de betaalbaarheidsgrens werd het merendeel verkocht aan koopstarters.
- Van alle verkopen boven de betaalbaarheidsgrens werd door beide typen investeerders ongeveer de helft verkocht aan koopstarters en de andere helft aan doorstromers.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners naar betaalbaarheidsgrens





6. Wat was de gemiddelde koopsom van woningen gekocht door koopstarters en doorstromers van investeerders, en hoe verhield zich dit tot de gemiddelde koopsom die koopstarters en doorstromers betaalden op de totale woningmarkt?

Ontwikkeling gemiddelde koopsom koopstarters en doorstromers

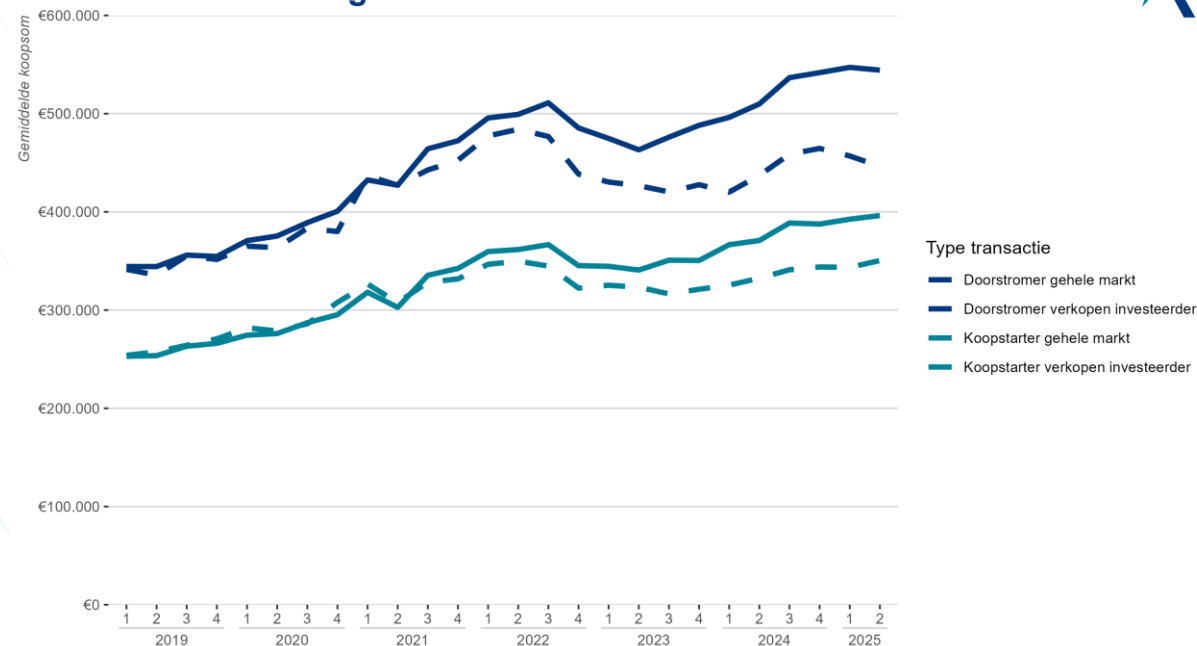
Eén-woning-transacties

We kijken hier alleen naar de markt van één-woning-transacties, omdat er bij de verkoop van meerdere woningen in één transactie geen betrouwbare koopsom per woning vastgesteld kan worden.

Ontwikkeling

- In algemene zin betalen doorstromers een gemiddeld hogere koopsom dan koopstarters. Dit verschil is wel toegenomen. In 2019 was dit verschil ongeveer €90.000. In het 2^e kwartaal van 2025 is dit opgelopen naar zo'n €150.000.
- Tot 2020 lag de gemiddelde prijs die doorstromers betaalden voor investeerderswoningen ongeveer gelijk of iets lager dan de gemiddelde prijs die zij op de gehele woningmarkt betaalden. Vanaf 2020 begint dit uit elkaar te lopen.
- In het 2^e kwartaal van 2025 betaalden doorstromers gemiddeld zo'n €450.000 voor een investeerderswoning. Ten opzichte van het kwartaal een jaar geleden is dit een stijging. Op de gehele woningmarkt was dit gemiddeld zo'n €550.000.
- Voor koopstarters is het patroon net iets anders: zij betaalden tot 2021 altijd gemiddeld iets meer voor een investeerderswoning dan op de gehele markt. Vanaf 2021 zien we een omslag, en betalen ook koopstarters gemiddeld minder voor een investeerderswoning dan op de gehele woningmarkt.
- De gemiddelde koopsom die koopstarters betaalden, nam wel nog toe. Koopstarters betaalde in het 2^e kwartaal van 2025 ongeveer €350.000 voor een investeerderswoning. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Op de gehele markt was dit gemiddeld zo'n € 400.000.
- Kortom, investeerders verkochten hun woningen gemiddeld goedkoper aan eigenaar bewoners dan andere verkopers.

Verkopen investeerders, gemiddelde koopsom betaald door eigenaar-bewoners



Ontwikkeling gemiddelde koopsom koopstarters en doorstromers

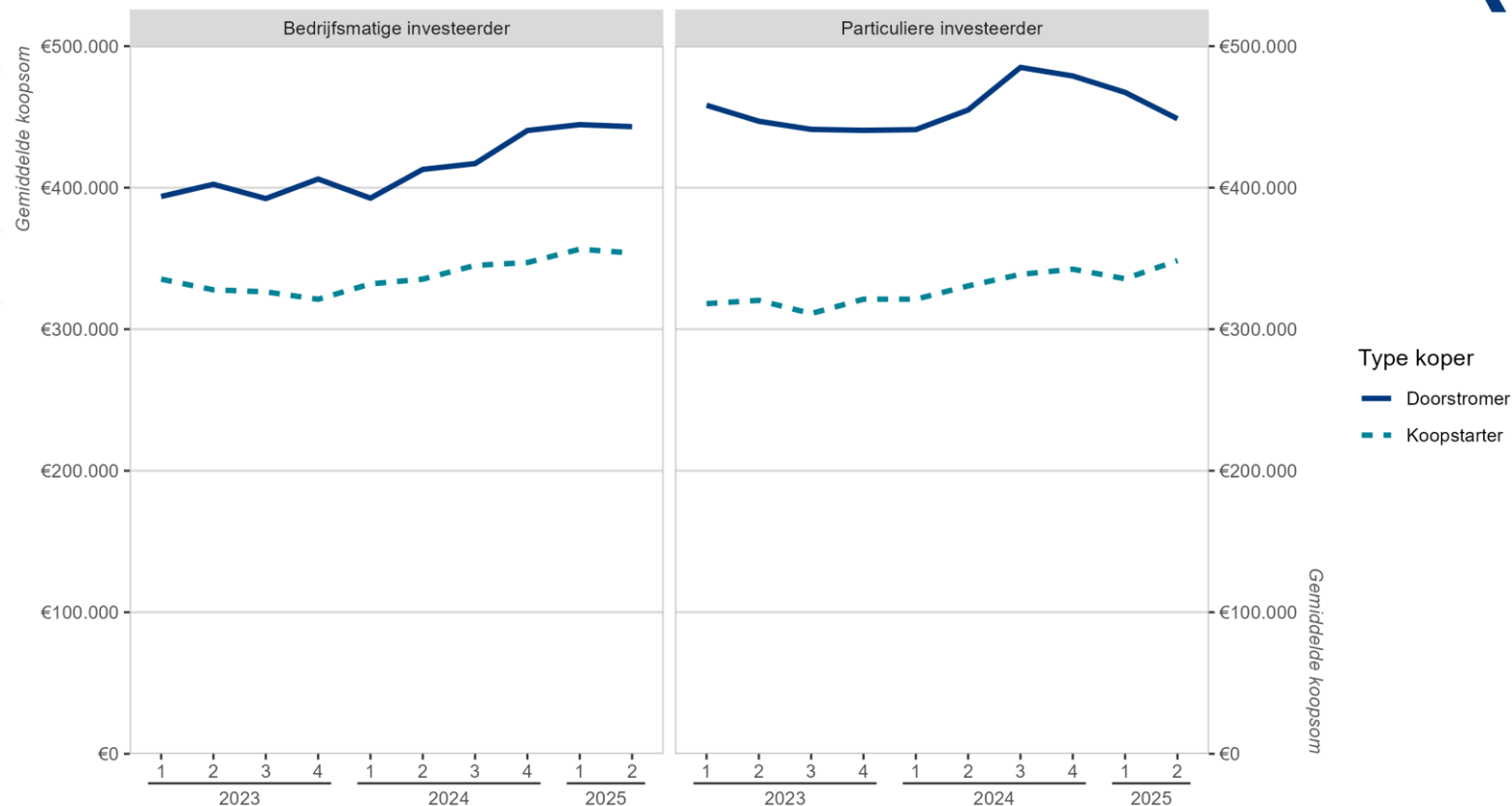
Bedrijfsmatige investeerders

- De woningen die bedrijfsmatige investeerders verkochten aan doorstromers zijn gemiddeld iets goedkoper dan de woningen die particuliere investeerders verkochten aan doorstromers.
- De woningen die bedrijfsmatige verkopers verkochten aan koopstarters zijn juist gemiddeld iets duurder dan de woningen die particuliere investeerders verkochten aan doorstromers.
- In het 2^e kwartaal van 2025 betaalden doorstromers gemiddeld €440.000 en koopstarters gemiddeld €350.000 voor een woning van een bedrijfsmatige investeerder. Beide zijn licht toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Particuliere investeerders

- De gemiddelde prijs van woningen gekocht door doorstromers van particuliere investeerders was in het 2^e kwartaal 2025 €450.000, vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Koopstarters betaalden in het 2^e kwartaal van 2025 zo'n €350.000 voor een woning van een particuliere investeerder, een lichte prijsstijging ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.

Ontwikkeling gemiddelde koopsom verkopen investeerders naar type koper



7. In welke segment verkochten de verschillende typen investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en kochten zij van hen (buy-to-let)?

- a. Wat valt onder de indicatie sociale- en middenhuur (Korevaar & Van Dijk, 2025)?
- b. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden verkocht door investeerders aan eigenaar bewoners?
- c. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden gekocht door investeerders van eigenaar bewoners?

Indicatie WWS-huur

Onderzoek Korevaar & Van Dijk (2025)

- In opdracht van VRO hebben Matthijs Korevaar en Jasper van Dijk namens het Instituut voor de Publieke Economie (IPE) onderzoek gedaan naar het WWS en de private huurmarkt.
- Woningen krijgen in het woningwaarderingssysteem (WWS) huurpunten op basis van hun eigenschappen. Door de invoer van de Wet Betaalbaar Huur is de maximale aanvangshuur uit de WWS dwingend geworden voor alle woningen tot 186 huurpunten.
- In het onderzoek gebruiken zij microdata van huurwoningen uit de Woonbase (peildatum 1-1-2021) van het CBS om huurpunten en de markthuur in 2025 van alle woningen in de private huursector te schatten. Zij gebruiken hiervoor een random forest model en verklaren met dit model ruim 90% van de variantie in geobserveerde huurpunten en 72% van de verklaarde variantie in marktprijzen.
- Vervolgens analyseren zij met een lineair model het verschil tussen de geschatte WWS-huren en geschatte markthuren en hoe deze samenhangt met de kenmerken van de woning. Hiermee verklaren zij zo'n 80% tot 90% van de verklaarde variantie in het verschil en in de markthuren. In de tabel hierna zijn de gebruikte woningkenmerken weergegeven. Voor meer info, zie [hier](#).

Toepassing model voor indicatie WWS-huur

- Korevaar & Van Dijk (2025) hebben de coëfficiënten van de lineaire modellen gedeeld. Aan de hand van deze coëfficiënten en de woningkenmerken in ons databestand (zie tabel volgende pagina) kunnen wij een **schatting** maken van de **WWS-huur in 2025 per woning**.
- Dit is nadrukkelijk een indicatie, omdat het model vooral is geverifieerd met de huren van corporatiewoningen; mogelijk wijkt de geschatte puntenwaardering op basis van woningen van corporaties iets af van die van private beleggers. Bijvoorbeeld vanwege een luxere badkamer of keuken wat het model niet meeneemt. De geschatte WWS-huur is om deze reden waarschijnlijk iets een **onderschatting**.
- Ook kan de gevraagde huur hoger liggen bij lopende contracten. Tot 1 juli 2024 gold het WWS-systeem alleen voor woningen tot 143 punten (sociale huur). Bovendien was de huurder zelf verantwoordelijk voor het afdwingen van de maximale huurprijs. Vanaf 1 januari 2025 kunnen gemeenten ook ingrijpen.

Indicatie middenhuur

- Op basis van de geschatte WWS-huur hebben we de verkochte woningen ingedeeld naar **potentieel**:
 - **sociale huur (t/m €900,07)**
 - **middenhuur (€900,07 t/m €1184,83)**
 - **overig (vrije sector, >€1184,83)**

Resultaat: woningvoorraad en transacties

- Woningvoorraad (1 juli 2025): Voor 92% van de huurwoningen hebben we een inschatting kunnen maken van de WWS-huur
- Woningtransacties (2019-Q2 2025): Voor 90% van de woningen verkocht en gekocht door investeerders hebben we een inschatting kunnen maken van de WWS-huur.
- In de figuren sluiten we de woningen waarvoor we geen WWS-huur hebben kunnen schatten uit.



Indicatie WWS-huur – gebruikte woningkenmerken

Woningkenmerk	Eenheid
Bouwjaar	Jaren
Gebruiksoppervlakte	Vierkante meter, m2
Woningtype	Vrijstaand, 2-onder-1-kap, hoekwoning, tussenwoning, appartement
Aantal wooneenheden	1 = eengezinswoning, 2 en verder = aantal appartementen in woonblok
Energielabel	A+ en hoger, A, B, C, D, E, F, G
Locatie	Gemeente

Uitponden per kwartaal naar indicatie WWS-huur

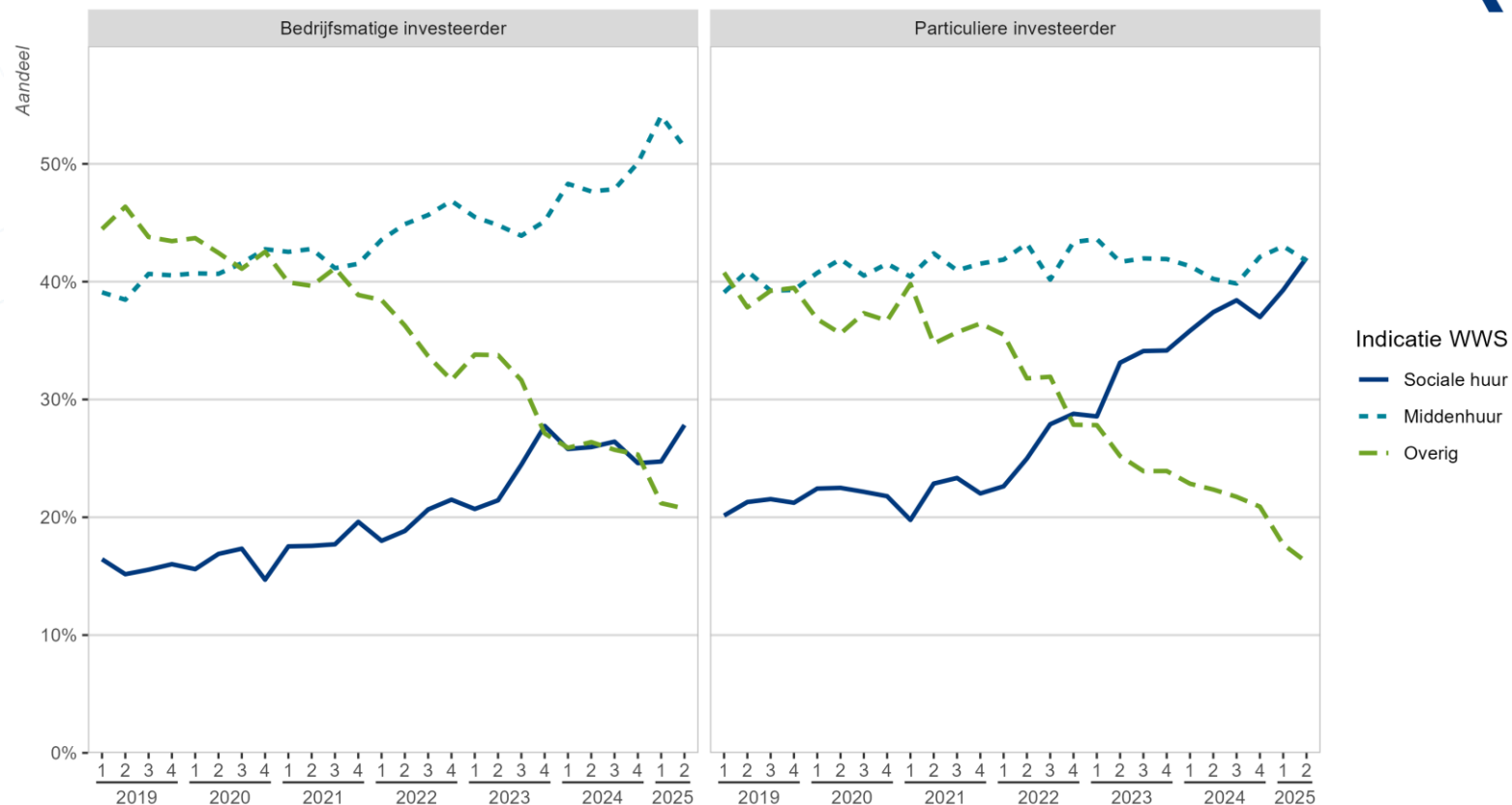
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Vanaf 2019 verkochten bedrijfsmatige investeerders steeds vaker woningen die nu onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- In het 2^e kwartaal van 2025 viel ongeveer 30% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en ongeveer de helft onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, zo'n 27% van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en 40% onder de middenhuurgrens.

Verkopen particuliere investeerders

- Ook particuliere investeerders verkochten sinds 2019 steeds vaker woningen die onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- Vooral het aandeel woningen dat onder de sociale huurgrens valt is sterk toegenomen vanaf 2022.
- In het 2^e kwartaal van 2025 viel iets meer dan 40% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en ook iets meer dan 40% onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, zo'n 40% van de woningen in bezit van particuliere investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



Uitponden per kwartaal naar indicatie WWS-huur, G4

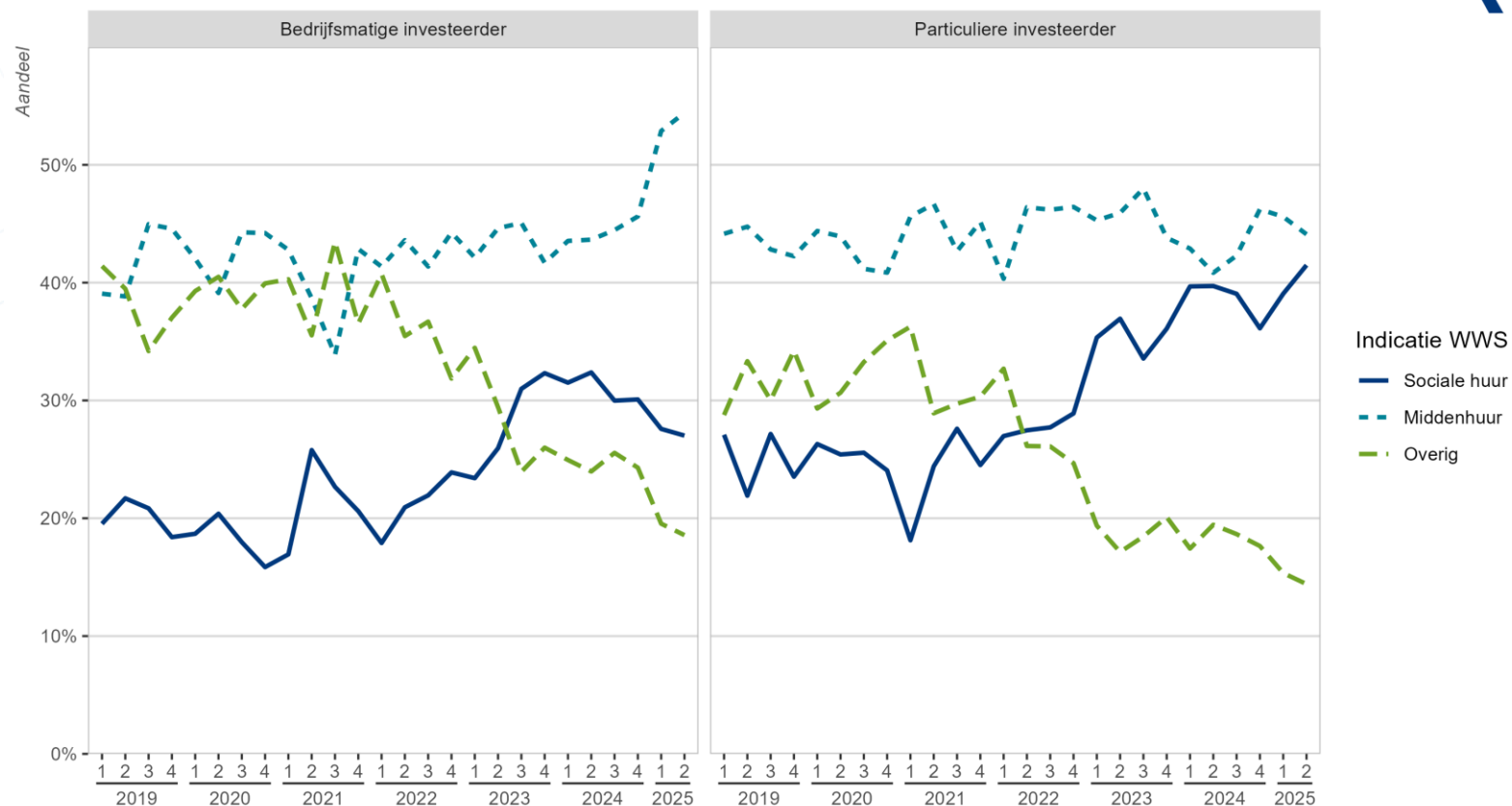
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Ook in de G4 verkochten bedrijfsmatige investeerders vanaf 2019 steeds vaker woningen die nu onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- In het 2^e kwartaal van 2025 viel zo'n 27% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en ongeveer 55% onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, ongeveer 23% van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders in de G4 op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.
- Bedrijfsmatige investeerders verkochten dus relatief veel onder middenhuur ten opzichte van hun bezit.

Verkopen particuliere investeerders

- Ook particuliere investeerders verkochten in de G4 sinds 2019 steeds vaker woningen die onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- Ook in de G4 is vooral het aandeel woningen dat onder de sociale huurgrens valt sterk toegenomen vanaf 2022.
- In het 2^e kwartaal van 2025 viel iets meer dan 40% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en zo'n 45% onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, 35% van de woningen in bezit van particuliere investeerders in de G4 op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 45% onder de middenhuurgrens.
- Particuliere verhuurders verkochten dus relatief veel sociale huur ten opzichte van hun bezit.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners in de G4 aandeel naar indicatie WWS-huur



Uitponden per kwartaal naar indicatie WWS-huur, G40

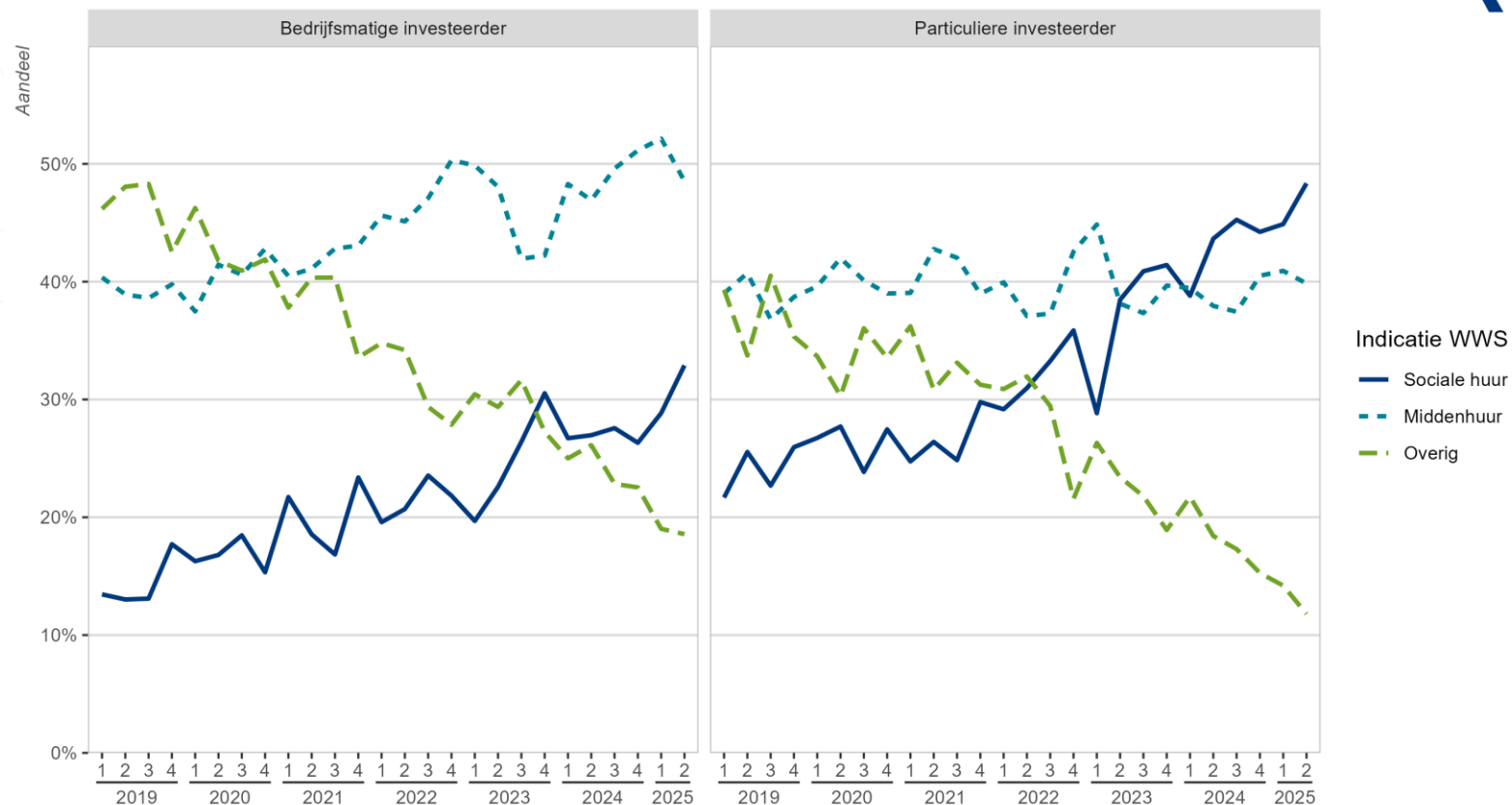
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- In de G40 zien we ook een vergelijkbaar patroon met de rest van Nederland voor zowel bedrijfsmatige investeerders als particuliere investeerders.
- In het 2^e kwartaal van 2025 viel ongeveer 1/3^e van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en de helft onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, ook ongeveer 1/3^e van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.
- Ook in de G40 verkochten bedrijfsmatige investeerders dus relatief vaak potentiële middenhuur woningen.

Verkopen particuliere investeerders

- In het 2^e kwartaal van 2025 viel bijna 50% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.
- In de G40 werden relatief vaker dan in de rest van Nederland woningen onder de sociale huurgrens verkocht. Het aandeel middenhuur in de verkochte woningen is daarentegen vrij stabiel.
- Dit heeft echter ook met de samenstelling van de voorraad in de G40 te maken: bijna de helft van de woningen in bezit van particuliere investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en ongeveer 1/3^e onder de middenhuurgrens.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners in de G40 aandeel naar indicatie WWS-huur



Buy-to-let aankopen per kwartaal naar indicatie WWS-huur

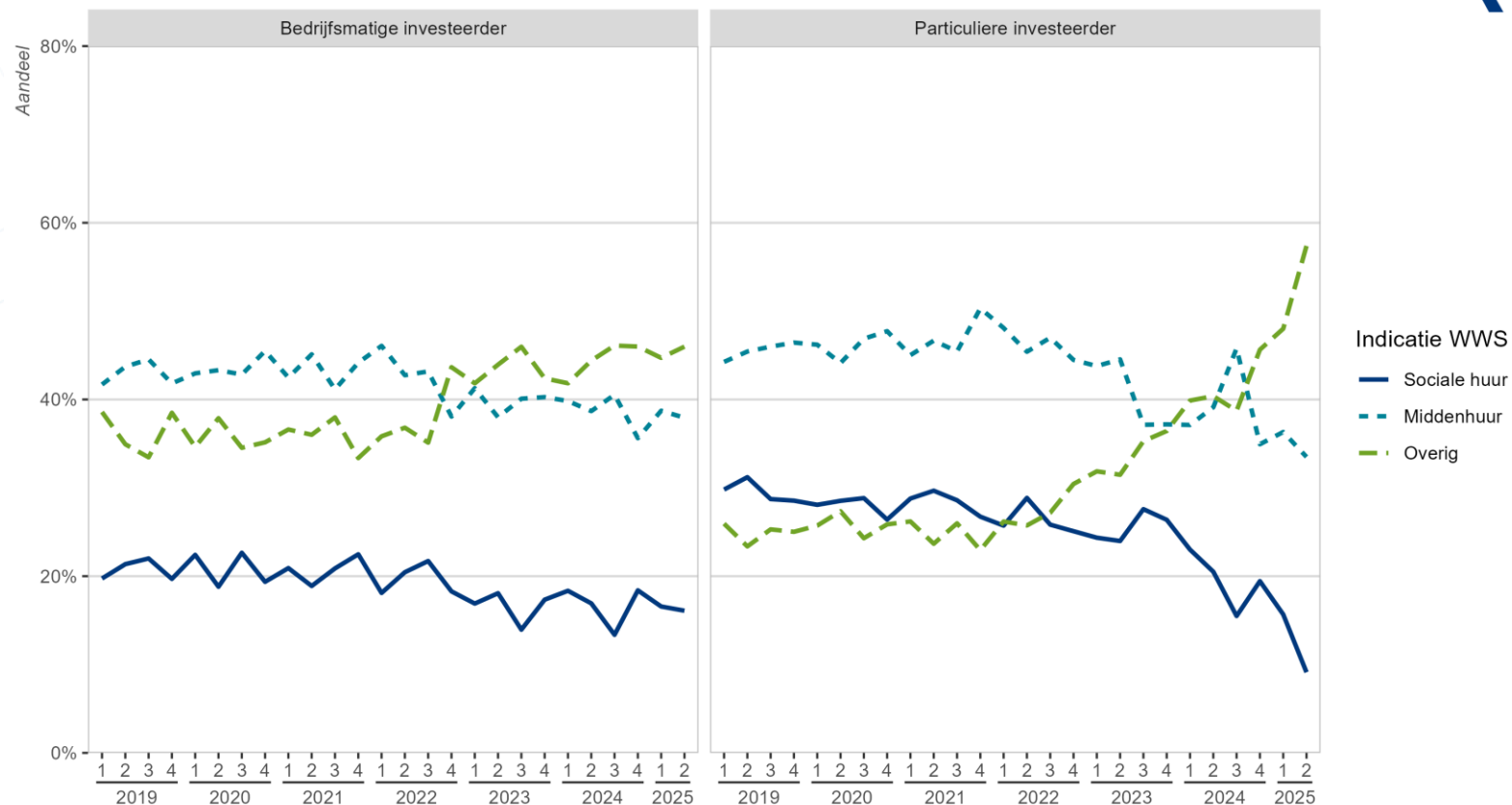
Aankopen bedrijfsmatige investeerders

- Tot in 2022 viel ruim 40% van de woningen die bedrijfsmatige investeerders kochten van eigenaar-bewoners onder de middenhuurgrens, en iets minder dan 40% in de categorie overig.
- Gedurende 2022 slaat dit om, en wordt de categorie overig de belangrijkste aankoopcategorie met ruim 40%.
- Het aandeel woningen aangekocht in de categorie sociale huur ligt tot 2023 iets boven de 20%, en neemt vanaf 2023 af tot iets onder de 20%.
- In het 2^e kwartaal van 2025 lag zo'n 15% van de buy-to-let aankopen door bedrijfsmatige investeerders onder de sociale huurgrens en bijna 40% onder de middenhuurgrens. Dit is ook weer minder dan vorig kwartaal.

Aankopen particuliere investeerders

- Bij particuliere investeerders neemt vanaf de loop van 2022 het aandeel gekochte woningen in de categorie overig sterk toe: van een kwart in 2022, tot meer dan de helft in het 2^e kwartaal van 2025. Dit is ook weer meer dan vorig kwartaal.
- Tegelijkertijd nemen de aandelen middenhuur en sociale huur af, waarbij vooral sociale huur een sterke daling laat zien: van ongeveer 30% in 2022, tot zo'n 10% in het 2^e kwartaal van 2025.
- In het 2^e kwartaal van 2025 lag ongeveer 1/10^e van de buy-to-let aankopen door particuliere investeerders onder de sociale huurgrens en ongeveer 1/3^e onder de middenhuurgrens.

Aankopen investeerders van eigenaar bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur





Saldo BTL/LTB investeerders naar indicatie WWS

Hier kijken we naar het **saldo** van de aankopen door particuliere en bedrijfsmatige investeerders van eigenaar bewoners, en naar de verkopen van particuliere en bedrijfsmatige investeerders aan eigenaar-bewoners, voor woningen waarvan de **indicatie WWS** vastgesteld kon worden.

Bedrijfsmatige investeerders

- Bedrijfsmatige investeerders verkochten altijd al meer aan eigenaar-bewoners dan dat zij van hen kochten. Dit komt doordat zij ook woningen (laten) ontwikkelen om later te verkopen.
- In 2024 zien we een duidelijke toename in de verkopen van investeerders, vooral woningen die potentieel onder de sociale huur en middenhuur vielen.
- Deze toename zet door in het eerste halfjaar van 2025.

Particuliere investeerders

- In 2019 en 2020 kochten particuliere investeerders meer woningen van eigenaar-bewoners dan dat zij aan hen verkochten. In 2021 slaat dit om.
- Vanaf 2021 nemen in eerste instantie vooral de aankopen sterk af. Vanaf 2023 neemt het aantal aankopen verder af, en neemt het aantal verkopen sterk toe, vooral onder woningen in de categorie sociale- of middenhuur. Vanaf 2024 ook in de categorie overig.
- Deze trend zet door in het eerste halfjaar van 2025.

Per saldo gaan steeds meer woningen van de huursector naar de koopsector, vooral woningen die potentieel onder de sociale huur en middenhuur vielen. Echter, het is aannemelijk dat deze woningen voor een hogere huur werden verhuurd.

Bedrijfsmatige investeerders

Jaar	Aankopen			Verkopen			Saldo		
	Sociale huur	Middenhuur	Overig	Sociale huur	Middenhuur	Overig	Sociale huur	Middenhuur	Overig
2019	950	1.950	1.650	1.250	3.150	3.450	-300	-1.200	-1.800
2020	1.300	2.700	2.150	1.250	3.100	3.100	50	-400	-950
2021	650	1.300	1.050	1.450	3.300	3.050	-800	-2.000	-2.000
2022	700	1.450	1.350	1.050	2.450	1.850	-350	-1.000	-500
2023	300	750	800	1.450	2.700	1.800	-1.150	-1.950	-1.000
2024	300	700	850	2.550	4.850	2.550	-2.250	-4.150	-1.700
2025Q1	100	200	200	700	1.550	600	-600	-1.350	-400
2025Q2	100	200	250	850	1.600	650	-750	-1.400	-400

Particuliere investeerders

Jaar	Aankopen			Verkopen			Saldo		
	Sociale huur	Middenhuur	Overig	Sociale huur	Middenhuur	Overig	Sociale huur	Middenhuur	Overig
2019	3.100	4.650	2.500	1.300	2.350	2.300	1.800	2.300	200
2020	3.850	6.250	3.450	1.550	2.800	2.450	2.300	3.450	1.000
2021	1.750	2.850	1.450	1.750	3.150	2.800	0	-300	-1.350
2022	1.550	2.650	1.550	1.850	2.850	2.100	-300	-200	-550
2023	400	650	550	3.100	3.900	2.250	-2.700	-3.250	-1.700
2024	250	500	550	5.750	6.350	3.350	-5.500	-5.850	-2.800
2025Q1	50	150	200	1.450	1.600	650	-1.400	-1.450	-450
2025Q2	50	200	350	1.950	1.900	750	-1.900	-1.700	-400



Bijlage: Definities

1. Data en definities (1/3)

Data

- De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens.
- Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.
- In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Echter, bij bedrijfsmatige investeerders komt het voor dat zij een nieuwbouwwoning ontwikkelen, deze een korte periode in bezit hebben en vervolgens verkopen. Deze woningen komen dan wel mee bij de bestaande woningtransacties.

Verskil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

- We spreken van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment.
- In een eerder gezamenlijk onderzoek kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer twee tot drie maanden is.

- Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

Woning

- Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria:
 - (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie';
 - (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik';
 - (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'.

Woningmarkt

- In onze onderzoeken maken we vaak onderscheid tussen drie woningmarkten. Ten eerste de totale markt: hierbinnen vallen alle transacties die plaatsvinden op de woningmarkt, dus ook de pakketverkoop van woningen, waarbij in één transactie twee of meer woningen worden verkocht.
- Binnen het totale aantal woningtransacties wordt een subgroep onderscheiden, namelijk de 'één-woning' transacties. Hieronder verstaan we alle transacties waarbij één woning per transactie wordt. Daarbinnen vallen ook de verkopen van eigenaar bewoners.



1. Data en definities (2/3)

Eigendom

- In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren.
- Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden.
- Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van:
 - (1) het aandeel in het recht,
 - (2) het type juridisch persoon en
 - (3) de leeftijd van de eigenaar.
- Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van:
 - (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft,
 - (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning),
 - (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).

Investeerders

In dit rapport worden verschillende type investeerders onderscheiden:

- Particuliere investeerder: een particulier (natuurlijk persoon) die niet in de woning woont en 3 woningen of meer bezit.
- Bedrijfsmatige investeerder: een niet-natuurlijk persoon die woningen bezit, zoals een bedrijf. Maar die geen woningcorporatie of overheidsorganisatie is.
- Kleine investeerder:
 - Particulier: een investeerder die minstens 3 en maximaal 9 woningen bezit.
 - Bedrijfsmatig: een investeerder die maximaal 9 woningen bezit.
- Grote investeerder: een investeerder die 10 of meer woningen bezit.

Tweede woningen

- Een woning wordt door ons gedefinieerd als tweede woning als de eigenaar van de woning 2 woningen in bezit heeft en zelf niet in de woning woont.
- De tweede woningen worden niet meegerekend in de data over investeerders. Dit komt doordat het precieze gebruik van tweede woningen onbekend is:
 - De woning kan worden verhuurd.
 - De woning kan zijn gekocht door ouders voor hun (studerende) kind.
 - De woning kan van iemand zijn, die nog niet is verhuisd, omdat kopers niet altijd direct na de aankoop naar hun nieuwe woning verhuizen. De woning is dus tijdelijk een tweede woning.

- In de figuren van de woningvoorraad (vraag 2 en 4) zijn de tweede woningen wel opgenomen.
- Uit [onderzoek samen met CBS](#) blijkt namelijk dat zo'n 72% van de tweede woningen in de woningvoorraad namelijk wel wordt verhuurd en daarmee wel te classificeren zouden zijn als woning in eigendom van een investeerder.

Eigenaar bewoner

- Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers:
 - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.
 - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

1. Data en definities (3/3)

Woningcorporaties

- Woningen in het bezit van een toegelaten instellingen op basis van de Woningwet, die werken op het gebied van de volkshuisvesting.

Overig/onbekend

- Eigenaar valt niet in categorie voorgaande categorieën. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen, gemeenten of afgeschermden personen,
- Of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning.

Uitponden

- Uitponden is een term die verwijst naar de verkoop van huurwoningen door verhuurders. In dit rapport betreft het specifiek de verkopen van bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan eigenaar bewoners, waarbij er maximaal één woning per transactie wordt verhandeld.

Saldo

- In deze rapportage komt het begrip saldo voor in verschillende contexten. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht.

Saldo - woningvoorraad

- De woningvoorraad geeft standinformatie over het aantal woningen in bezit van verschillende eigenaren. Deze standinformatie wordt viermaal per jaar uitgedraaid, op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. Het saldo in de woningvoorraad is het verschil tussen de hoeveelheid woningen van bepaalde typen eigenaren op twee verschillende peilmomenten (bijvoorbeeld 1 april met 1 januari).

Saldo - woningtransacties

- Het Kadaster registreert elk kwartaal de transacties van verschillende kopers en verkopers. Door voor een type verkoper/koper de aantallen verkopen te vergelijken met de aantallen aankopen kan eveneens een saldo worden berekend. Bij een positief saldo zijn er meer woningen verkocht door een bepaald type verkoper dan opgekocht door dezelfde type koper. Bij een negatief saldo zijn er meer woningen verkocht dan gekocht door dezelfde typen koper en verkoper.

Saldo verschillen

- Het saldo van de woningtransacties voor een bepaald type koper verschilt met het saldo in de woningvoorraad voor een vergelijkbare periode. De belangrijkste redenen hiervoor is dat in de woningvoorraad ook toevoegingen als gevolg van nieuwbouw en transformatie van woningen meekomen. Deze toevoegingen zien we niet terug bij transacties. Dit komt met name voor bij (grote) bedrijfsmatige investeerders.



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000629943

Datum
5 november 2025

Opgesteld door



Samengewerkt met
CZW

Bijlage(n)
4

Aan
Van

MinVRO
WN/Huurbeleid

nota

Brief beantwoording schriftelijke vragen EK over
ontwikkelingen huurmarkt en afschrift Tweede Kamerbrief
ontwikkelingen huursector 2025/2

Aanleiding

Op 18 september jl. is door de voorzitter van de vaste commissie voor I&W/VRO namens de BBB-fractie in de Eerste Kamer een brief met vragen toegezonden aan u. De vragen zien voornamelijk op de ontwikkelingen op de huurmarkt en het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur. Beiden moeten gelezen worden in de context van de Wet betaalbare huur.

Hiernaast heeft u op 20 november jl. de Tweede Kamer geïnformeerd over uw weging van de ontwikkelingen van de huursector, 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

- Kennis te nemen van de gestelde vragen;
- Akkoord te gaan met het verzenden van de beantwoording aan de Eerste Kamer; en
- Akkoord te gaan met het verzenden van het afschrift van de Tweede Kamerbrief van 20 november jl. aan de Eerste Kamer.

Kern

- De gestelde vragen zijn naar aanleiding van zorgen uit de BBB-fractie over de gevolgen van het huidige beleid voor particuliere verhuurders. Daarbij wordt de fiscale druk (waaronder de Box 3-problematiek) naast de regulerende maatregelen die als problematisch voor de investeringsbereidheid worden genoemd.
- De vragen zien voornamelijk op de positie van particuliere verhuurders, ontwikkeling van de voorraad huurwoningen en uw aangekondigde maatregelen in het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur.
- Met deze brief wordt tevens een afschrift verzonden van de brief die u 20 november 2025 aan de Tweede Kamer heeft verzonden, met uw weging van de ontwikkelingen in de huursector. De beantwoording van de vragen verwijst ook naar dit afschrift.
- Hiermee komt u tegemoet aan de toezegging van uw ambtsvoorganger aan de Eerste Kamer om frequent te monitoren hoe de Wbh in de praktijk uitpakt.

- Tevens stuurt u bij de brief de Invoeringstoets Wbh mee. Hiermee voldoet u aan de toezegging aan het lid Rietkerk (CDA) om een jaar na inwerkingtreding van de Wbh een invoeringstoets uit te voeren.

Onze referentie
2025-0000629943

Datum
5 november 2025

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 beantwoording schriftelijke vragen over ontwikkelingen huurmarkt	
2	Brief TK weging ontwikkelingen huursector 2025/2	
3	Invoeringstoets Wet betaalbare huur	
4	Transactiecijfers Kadaster 2025/Q2	