



Reactie op consultatie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Op 1 juli 2024 zijn de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten van kracht gegaan. Deze wetten zorgen ervoor dat de verhuurder een huur vraagt die past bij de kwaliteit van de woning en de huurder meer bescherming en zekerheid krijgt. De nu voorgestelde wijzigingen in het WWS die ter consultatie voorliggen (WOZ-prijsopslag, schrappen minpunten bij ontbreken buitenruimte en hogere WOZ-waardering voor kleine rijksmonumenten) schaden pijler 1 van de Wet betaalbare huur: huurders in het middensegment beschermen tegen hoge huren en meer woonzekerheid geven.

Aedes vindt de voorgestelde **maatregelen voorbarig om door te voeren** als reactie op de cijfers van het Kadaster. Er zijn in het wetstraject al maatregelen getroffen om de investeringsbereidheid op peil te houden. Een bepaalde mate van uitponding was te verwachten en kan gezien worden als correctie op het inponen van de jaren ervoor, zoals de Regering ook destijds in het Memorie van Toelichting noemde.¹ Ook in het IBO Huursector wordt gesteld dat het überhaupt te vroeg is om aanbevelingen te doen tot wijzigingen van de Wet betaalbare huur². De Wet betaalbare huur is een van de bouwstenen om de balans in de volkshuisvesting te herstellen. We pleiten voor stabiel en betrouwbaar overheidsbeleid waardoor het investeringsklimaat én de betaalbaarheid op peil blijft en er duidelijkheid is voor huurders, bouwers, gemeenten, beleggers, ontwikkelaars, particuliere verhuurders en corporaties.

Daarbij is het **onbewezen of de maatregelen ervoor zorgen dat minder particuliere verhuurders voor de beleggingsstrategie 'verkoop' kiezen**. De lage rentestanden van de jaren '10 en de lage koopprijzen aan de begin van die periode zorgden ervoor dat het opkopen van woningen om te verhuren tegen zeer goede rendementen kon. De macro-economische ontwikkelingen zijn nu gewijzigd: hogere rentestanden en hogere koopprijzen. In dit licht is het niet aangetoond dat voorgestelde wijzigingen in het WWS leiden tot minder verkopen. **Wat wel zeker is, is dat de middeninkomens weer meer huur moeten betalen en voor studenten de onzekerheid weer toeneemt.**

Zoals de Minister in de Kamerbrief³ van 10 april 2025 al stelt: *"De ontwikkelingen op de huurmarkt worden gedreven door een samenspel van aangescherpte huurregulering, aanpassingen in de fiscaliteit en macro-economische ontwikkelingen. De huurregulering verlaagt de huurinkomsten voor de verhuurder en beperkt dus de kasstroom en verlaagt daarmee de kapitaalwaarde van huurwoningen. Daarnaast spelen de fiscale regels een rol."* **Aedes pleit daarom voor integraal onderzoek naar de brede oorzaken van bewegingen in de huurmarkt.** Om zo te komen met doelmatige maatregelen om te werken aan een robuuste voorraad in het middensegment. Over twee jaar is een versnelde evaluatie van de Wet betaalbare huur, dat is het logische moment om eventuele extra maatregelen voor te stellen.

¹https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wet_svoorstel%3A36496

² <https://open.overheid.nl/documenten/3c9a85b1-f32b-419e-968c-1abd1f9a8e2e/file>

³ [Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders \(Wet betaalbare huur\) | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)



Een afgewogen balans in de Wet betaalbare huur

Volgens de Memorie van Toelichting van de Wet betaalbare huur groeide tussen 2015 en 2021 het vrije huursegment van 415.000 woningen met 36% naar 648.000 woningen. Deels door de nieuwbouw van institutionele beleggers met zo'n 8.500 woningen per jaar, maar vooral door de forse groei van het aandeel van particuliere verhuurders. Door de lage rente en gunstige rendementen kochten zij koopwoningen op om te verhuren (*buy-to-let*). Meer aanbod leidde echter niet tot lagere huurprijzen: in 2016 werd 80% van de vrijesectorwoningen in het middensegment verhuurd, in 2022 was dit afgenomen naar 45% (in de G4 slechts 30%). In de Memorie van Toelichting werd de verwachting uitgesproken dat zonder regulering dit percentage steeds verder zou dalen, waardoor het aandeel middensegment steeds verder afneemt ten opzichte van de duurdere huur in de vrije sector.

Deze regulering is geregeld in de Wet betaalbare huur en steunt op vier pijlers: (1) huurders beschermen tegen hoge huren, (2) een voldoende omvangrijk middenhuursegment realiseren, (3) de investeringsbereidheid van verhuurder in de vrije huursector op peil houden en (4) verduurzaming van huurwoningen stimuleren. In het wetstraject is een afweging gemaakt om de balans te houden tussen het verbeteren van de woonlasten van huurders en de investeringsbereidheid op peil houden. Voor deze investeringsbereidheid is het WWS aangepast met onder andere veel meer punten voor hoge energielabels waardoor de kwaliteit van de woning beter gewaardeerd wordt, 10% prijsopslag bij nieuwbouw van middenhuur en de maximale huurverhoging in het middensegment is verhoogd naar CAO-loonontwikkeling +1% (i.p.v. +0,5% zoals eerder in het wetsvoorstel stond). Ontwikkelaars en institutionele beleggers gaven mede door deze wijzigingen aan blij te zijn met de duidelijkheid die de Wet betaalbare huur biedt.⁴

Cijfers Kadaster

Het Kadaster becijferde dat voor investeerders (bedrijfsmatig en particulier) in 2024 het aantal verkopen harder steeg dan het aantal aankopen.⁵ Er werden 29.400 woningen meer verkocht dan aangekocht. Dit wordt grotendeels gecompenseerd door onder andere nieuwbouw en transformaties, zo blijkt uit de Kamerbrief⁶, waardoor de totale private huurmarkt slechts met 413 woningen kromp ten opzichte van 2023. Het Kadaster noemt hierbij over 2024 dat het totaal aantal woningen van bedrijfsmatige investeerders toeneemt en van particuliere investeerders is gedaald ten opzichte van 2023.

Kijkend naar bedrijfsmatige investeerders dan is in de Kadastercijfers te zien dat aantal aankopen en verkopen fors toeneemt in de laatste kwartalen van 2024. Er werden meer woningen verkocht dan aangekocht, dat effect is het grootst in de G4. Voor particuliere investeerders geldt dat het aantal aankopen iets stijgt, maar vooral het aantal verkopen. Ook dit effect is het grootst in de G4.

Ook is te zien dat steeds meer woningen door zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders verkocht worden aan eigenaar-bewoners. Bij particuliere investeerders valt op dat vlak voor het verhogen van overdrachtsbelasting in 2021 er veel woningen werden opgekocht om verhuurd te

⁴ [NEPROM en IVBN blij met duidelijkheid over huurwet | IVBN](#)

⁵ [Investerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door - Kadaster.nl zakelijk](#)

⁶ [Brief - Weging ontwikkelingen huurmarkt](#)



worden. Sinds eind 2021 verkopen particuliere investeerders juist meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat ze aankopen en dit verschil stijgt de laatste jaren harder. In 2024 betaalden eigenaar-bewoners voor deze woningen van investeerders € 381.000, dat is een stuk minder dan wat ze gemiddeld over alle woningen betaalden: € 455.000. Een groot deel van deze eigenaar-bewoners die kopen van een investeerder zijn koopstarters (in Q4 2024 65%) en zij betaalden gemiddeld € 338.000 voor een woning van een investeerder. Tegenover gemiddeld € 380.000 over alle woningen.

Geen reden tot aanpassingen in het WWS

Aedes ziet in bovenstaande cijfers geen reden om nu al het WWS te wijzigen en niet te wachten tot de versnelde evaluatie van de Wet betaalbare huur in 2027. Met VNG en Woonbond hebben we dit eerder kenbaar gemaakt⁷. Het nu al aanpassen van wetgeving die vorig jaar is ingevoerd, getuigt niet van goed bestuur. Daarnaast hebben alle partijen in de volkshuisvesting behoefte aan een stabiel investeringsklimaat. Met de Wet betaalbare huur en het WWS wordt dit gegeven. Hieraan aanpassingen doen, zorgt ervoor dat ontwikkelende en bouwende partijen opnieuw rekensommen moeten maken wat de bouw van middenhuurwoningen vertraagd.

Een bepaalde mate van uitponding was al voorzien

In de Memorie van toelichting is te lezen dat ondanks maatregelen om de investeringsbereidheid op peil te houden een bepaalde mate van uitponding niet valt uit te sluiten. De regering vond dat acceptabel, het kan gezien worden als een correctie op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Zeker wanneer de woningen terechtkomen bij koopstarters en middeninkomens. Op basis van het WoOn 2021 werd gesteld dat woningen met huurders met een tijdelijk contract, één tot drie kamers, onder de 70m2 en gelegen in de G4 een grotere kans maken om uitgepond te worden. Ook de mate van huurdaling is hierin een factor volgens de Memorie van toelichting. Bij woningen waar de huur omlaag moet, is dit gemiddeld zo'n € 190 per maand. Bij 11% van de woningen waar de huur omlaag moet, is dit meer dan € 400 per maand. De kans op uitponden is bij deze woningen het grootst, zo wordt ook gesteld in de Kamerbrief van 10 april 2025.

Aedes onderstreept daarom dat voorbarig is dat er nu al maatregelen worden voorgesteld. De verhoogde kans van uitponden als beleggingsstrategie (wat sterker is bij een grotere huurdaling) was al onderbouwd in de Memorie van Toelichting van de Wet. De Kadastercijfers laten zien dat deze voorziene verkoop van particuliere investeerders inderdaad is ingezet, hoewel het aantal verkopen al sinds 2021 stijgt. Ook laten de cijfers zien dat juist koopstarters eindelijk weer de kans krijgen een woning terug te kopen van een investeerder.

Middeninkomens de dupe door voorgestelde maatregelen

Ondanks de gevonden balans tussen investeringsbereidheid en betaalbaarheid in de Wet en dat een bepaalde mate van uitponding al voorzien was, worden er nu drie maatregelen voorgesteld die de betaalbaarheid voor middeninkomens verslechteren.

Een voorgestelde maatregel die betrekking heeft op het zwaarder meetellen van de WOZ-waarde, is de WOZ-prijsopslag. De WOZ-prijsopslag houdt in dat voor woningen die terugvallen naar 186 WWS-

⁷ [Wet Betaalbare Huur nodig, zorg voor stabiel investeringsklimaat](#)



punten (bovengrens middensegment) door de WOZ-cap toch de originele huurprijs mag worden gevraagd. Deze woningen blijven wel 186 WWS-punten behouden waardoor ze niet geliberaliseerd worden. De huurbescherming blijft daardoor behouden.

De WOZ-cap met prijsopslag leidt zo tot bijna onuitlegbare situaties. Met de voorgestelde maatregel kan het ook voorkomen dat een woning 186 WWS-punten (maximale huur € 1.184,92, prijspeil 2025) heeft, maar door de WOZ-prijsopslag een maximale huur van bijvoorbeeld € 1.277,55 krijgt. Daarbij wordt er voorbijgegaan aan het doel van de WOZ-cap: een woning mag niet enkel door de hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden. De huurbescherming blijft behouden en wordt niet geliberaliseerd, maar er komt wél een geliberaliseerde huurprijs. Dit ondermijnt het doel van de WOZ-cap.

Ongeveer 38.000 woningen hebben nu de WOZ-cap, daarvan zijn 25.000 van particuliere verhuurders. Gesteld wordt dat van deze woningen door de WOZ-prijsopslag ongeveer 13.000 woningen een huurprijs krijgen tot € 1.200, ongeveer 8.000 woningen tussen € 1.200 - € 1.300 en ongeveer 5.000 woningen boven de € 1.300. Tezamen met de twee andere maatregelen, schrappen minpunten buitenruimte en zwaarder meetellen van de WOZ-waarde voor kleine rijksmonumenten, wordt hiermee afgestapt van de stelling dat de huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning. De locatie van deze woning telt veel zwaarder mee, waardoor middenkomens in vooral de G4 hier de rekening voor betalen.

Dat is een verkeerde afslag gezien het WWS juist is geobjectiveerd en vereenvoudigd om de huurprijs aan te laten sluiten bij de kwaliteit van de woning. Lage energielabels krijgen nu minpunten en daardoor is het niet gek dat oude kleine woningen in de G4 in huurprijs omlaag moeten bij een nieuw contract. De oplossing is niet om de locatie van de woning zwaarder te laten meetellen. De oplossing zit namelijk al in het WWS en is genoemd als pijler 4 van de Wet betaalbare huur: verduurzaming van woningen stimuleren. Die oude kleine woning in de G4 met nu bijvoorbeeld energielabel E (-4 punten; -€24 per maand) kan met een verduurzamingsslag naar energielabel B (+30 punten; +€180 per maand) fors stijgen in de maximale huurprijs.

Onzekerheid voor studenten neemt weer toe

Een vierde maatregel als reactie op de cijfers van het Kadaster is de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten. Er wordt gesteld dat het vervallen van het tijdelijke contract voor veel particuliere verhuurders onderdeel is van de samenloop die ervoor zorgt dat de woning wordt uitgepand in plaats verhuurd blijft worden. De onzekerheid voor studenten neemt hierdoor toe, zij zijn na het verloop van het tijdelijke contract halverwege hun studie weer genoodzaakt in een overvolle kamerhuurmarkt een plekje te veroveren. Juist deze woononzekerheid bij studenten was een belangrijke reden om de tijdelijke huurovereenkomsten te beperken.

Onder kop 3.4. wordt zonder verdere toelichting gesteld dat de huidige mogelijkheden om studenten een tijdelijk contract aan te bieden 'onduidelijk' zijn. Die onduidelijkheid zien wij niet. Uitgangspunt van de wet is dat de beperking van tijdelijke huur ook voor onzelfstandige huur zou gaan gelden. Nadrukkelijk dus ook voor studentenkamers. De uitzondering in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst is alleen bedoeld voor studenten die van buiten slechts voor een paar maanden in de stad verblijven om een (deel van een) studie te volgen. Het blijft voor hen mogelijk om een



tijdelijke huurcontract van maximaal 2 jaar te krijgen. Voor andere groepen studenten blijft een campuscontract mogelijk, wat in feite een tijdelijk contract is gedurende de studieperiode.

Aedes vraagt zich sterk af of het weer toestaan van tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar voor alle studenten, net als de bovengenoemde drie maatregelen in het WWS, ervoor zorgen dat er (veel) minder particuliere huurwoningen worden uitgepond. Wat wel zeker is, is dat betaalbaarheid en onzekerheid voor huurders toeneemt en dat schaadt de eerste pijler van de Wet betaalbare huur.

Een robuuste voorraad van middenhuurwoningen

Middenhuurwoningen zijn een goede mogelijkheid voor mensen met een middeninkomen om op een plek dichtbij familie en werk te wonen. Het trekt belangrijke beroepsgroepen aan, bevordert de sociale mix in de wijk en biedt flexibiliteit voor diegene die tijdelijk in de stad werken of sparen voor een koophuis. De werking van het middensegment voor de volkshuisvesting is evident. Aedes pleit voor een robuuste voorraad in het middensegment wat bij de wensen van de doelgroep past. De voorraad moet langjarig beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Die robuuste voorraad is in de afgelopen jaren niet opgebouwd, te vaak werd een middenhuurwoning te duur verhuurd als beleggingsobject.

De Wet betaalbare huur is een eerste bouwsteen om de balans te herstellen en wel toe werken naar een robuuste voorraad. Dat is een samenspel van huurregulering, aanpassingen in de fiscaliteit en macro-economische ontwikkelingen. Aedes roept daarom te starten met een integraal onderzoek naar de brede oorzaken van bewegingen in de huurmarkt. Om zo te komen met doelmatige maatregelen om te werken aan een robuuste voorraad in het middensegment. Over twee jaar is een versnelde evaluatie van de Wet betaalbare huur, dat is het logische moment om eventuele extra maatregelen voor te stellen.

Naast de Wet betaalbare huur is de Wet versterking regie volkshuisvesting de volgende bouwsteen om de volkshuisvesting op te bouwen. Die Wet moet ervoor zorgen dat er op veel meer plekken in Nederland de doelstelling komt om middenhuurwoningen te bouwen. Een snelle invoering is daarom gewenst. Een derde bouwsteen is dat woningcorporaties geborgd kunnen lenen om deze middenhuurwoningen te realiseren, pas dan kan die robuuste voorraad echt worden opgebouwd.

Aedes ziet graag dat de overheid doorgaat met het leggen van deze bouwstenen, in plaats van dat het gaten slaat in een bouwsteen die net is gelegd.

Meer informatie

Job Borggreve

Belangenbehartiger

j.borggreve@aedes.nl - 06 51 39 35 79