



Reactie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Amsterdam, 20 augustus 2025

Haaksbergweg 75
1101 BR Amsterdam
T (020) 346 31 23
secretariaat@vastgoedbelang.nl
www.vastgoedbelang.nl

Vastgoed Belang is positief over het voor advies voorliggende Besluit aanpassingen regelgeving verhuur. We zien de voorgenen reparaties aan de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten als goede eerste stappen in de goede richting voor het herstellen van het investeringsklimaat op de huurwoningmarkt. En dat herstel is broodnodig. Waar we als maatschappij het komende decennium nog steeds voor de enorme opgave staan om 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren en daar ongeveer 40 miljard euro per jaar aan kapitaal voor nodig is, maken zowel particuliere als bedrijfsmatige investeerders juist een terugtrekkende beweging op de woningmarkt.

Onder druk van regulering en torenhoge belastingdruk in zowel box 3 als via de renteaftrekbepierking in de vennootschapsbelasting, ponden [verhuurders op grote schaal hun woningen uit](#). Daardoor krimpt de, volgens onder andere [De Nederlandsche Bank](#), [IMF](#) en [OESO](#), toch al veel te kleine particuliere huursector nog verder, terwijl de prijzen in het resterende vrije huursegment juist stijgen. Woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen huis kunnen of willen kopen raken steeds verder in de knel en ook de negatieve gevolgen voor de arbeidsmarkt worden steeds duidelijker.

De gedwongen verkoop van huurwoningen heeft verder een directe, negatieve impact op het slagen van de Woontop-ambities. Daarin is immers afgesproken dat [15 tot 20 procent van de jaarlijkse bouwopgave](#) moet worden gerealiseerd door het beter benutten van de bestaande omgeving, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen en transformeren. Particuliere en andere private verhuurders wisten, op deze manier alleen al, in het verleden [zo'n 10.000 tot 15.000 woningen per jaar](#) te realiseren. Om nu diezelfde aantallen te behalen, is het natuurlijk wel noodzakelijk dat de bestaande huurwoningvoorraad behouden blijft. Of anders gezegd: op een uitgepode woning kun je niet optoppen.

Hoewel Vastgoed Belang adviseert de voorgestelde wijzigingen over te nemen, wijzen we er ook op dat er aanvullende verbeteringen aan zowel regelgeving als fiscaliteit nodig zijn om de uitpondgolf te remmen en investeringen in de bouwproductie te verhogen. In dit document geven we een toelichting aan de hand van acht aanbevelingen.

1. Breid mogelijkheden tijdelijke verhuur uit

Vastgoed Belang juicht het voornemen toe om het aanbieden van tijdelijke contracten aan een bredere groep van studenten mogelijk te maken. Deze maatregel zal een remmende factor zijn op de uitpondgolf. Natuurlijk verbetert de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren niet de daadwerkelijke business case, maar ze zorgt er wel voor dat vooral particuliere verhuurders bij mutatie meer handelingsperspectief hebben.

Zo lijkt er een brede politieke wil te zijn om de onredelijk hoge belastingdruk in box 3 te verlichten. Zolang er echter geen zekerheid is dat deze verlichtingen daadwerkelijk worden doorgevoerd, durven veel verhuurders het momenteel niet aan om hun woningen voor onbepaalde tijd te verhuren. Daardoor voelen zij zich nu bij mutatie gedwongen het zekere voor het onzekere te kiezen en de woning uit te ponden.

Door de mogelijkheid te bieden om tijdelijk te verhuren, krijgen verhuurders de mogelijkheid om verbeteringen in het fiscale en reguleringsdomein af te wachten en door te verhuren. Het verruimen van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren zal dan ook een positief effect hebben op het beschikbare aanbod van studentenwoningen, of er op z'n minst voor zorgen dat het aanbod minder hard afneemt door uitponding.

Vastgoed Belang is daarom voorstander van de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke contracten. In dat kader roepen wij het kabinet op om de rechtszekerheid van huurder en verhuurder te borgen door:

- de voorgestelde verruiming door te voeren per 1 januari 2026 en deze beleidswijziging vanuit het Rijk actief onder de aandacht te brengen bij gemeenten, zodat de maatregel effectief kan bijdragen;
- een bredere categorie in te voeren in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten voor situaties waarbij het voor de hand ligt om een overeenkomst van tijdelijke aard aan te gaan. Bijvoorbeeld in het geval van huishoudens met een objectief tijdelijke inkomenssituatie of huishoudens met een onzekere woonbehoefte zoals starters zonder vast dienstverband, expats in de eerste twee jaar van verblijf enzovoort.

2. Verduidelijk de definitie van 'student'

Tijdelijke huurcontracten voor studenten zijn voor particuliere verhuurders een randvoorwaarde om in studentenhuisvesting te blijven investeren. Voorgesteld beleid bevestigt het belang hiervan, maar in de praktijk is het moeilijk controleerbaar of een



huurder zijn studentstatus verliest gedurende de looptijd van het contract. Wij pleiten daarom voor:

- Een duidelijke definitie van ‘student’, bijvoorbeeld gebaseerd op inschrijving bij een onderwijsinstelling in het MBO, HBO en WO op het moment van contractstart;
- de mogelijkheid voor verhuurder om hierop, bij twijfel, te mogen controleren zonder dat dit leidt tot juridische risico's.

3. Introduceer een opslag in het WWS voor het middensegment en hoger

Hoewel Vastgoed Belang de voorgestelde wijzigingen aan de Wet betaalbare huur aanmoedigt, concluderen wij dat de wet ook na deze wijzigingen nog steeds een negatief effect heeft op de huurwoningmarkt. Zo blijft het verschil tussen de werkelijke markthuren en gereguleerde huren in grote delen van Nederland erg groot.

De huidige puntenprijs biedt onvoldoende dekking voor exploitatie en investeringen in bestaande huurwoningen. Voor nieuwe, kwalitatief betere woningen geldt dit in versterkte mate. Zonder aanpassing is realisatie van nieuwe middenhuurwoningen economisch niet haalbaar en dreigt afname van zowel de bestaande huurvoorraad als de nieuwbouwproductie.

Vastgoed Belang adviseert daarom om een differentiatie aan te brengen in de WWS-puntprijs in de verschillende segmenten. Concreet stellen we daarbij voor om de puntprijs voor het midden- en het hogere segment te verhogen met 20 procent, voor zowel bestaande als voor nieuwbouwwoningen.

4. Versoepel de WOZ-cap verder

Vastgoed Belang steunt de voorgestelde maatregel om bij nieuwe verhuur een prijsopslag toe te staan tot het niveau van het oorspronkelijke puntentotaal vóór toepassing van de WOZ-cap. Deze wijziging ligt ook meer in de geest van de wet. Hiermee wordt namelijk nog steeds voorkomen dat WOZ-waarde een grote rol speelt bij liberalisatie, terwijl het bestaan van verschillen in WOZ-waardes wel wordt erkend. Daarmee komt er een minder groot verschil tussen gereguleerde en daadwerkelijke markthuren en is er meer oog voor bijvoorbeeld de verschillen in aankoop- en realisatiewaardes van woningen in bijvoorbeeld Amsterdam en Pekela.

Hoewel Vastgoed Belang adviseert de nu voorliggende wijziging van de WOZ-cap over te nemen, wijzen we ook op de noodzaak van verdere verbeteringen van de WOZ-cap. Want zelfs als de WOZ-punten binnen het gereguleerde segment boven de 186 WWS-

punten meetellen, blijven de verschillen tussen gereguleerde en markthuur met name in de Randstad erg groot. Dit zet de rendementen van verhuurders onder druk, zeker in combinatie met de onredelijk hoge box 3-belasting of de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Ook zorgt dit ervoor dat de verschillen tussen leegwaarde van de woning en de woning in verhuurde staat ver uiteen blijven liggen, wat de druk op uitponden verder vergroot.

We zien dan ook uitkomen waar de Afdeling van Advies van de Raad van State [vóór invoering van de WOZ-cap voor waarschuwd](#):

“De structurele problemen op de woningmarkt worden met dit ontwerpbesluit echter niet aangepakt. Het kan een negatieve impact hebben op de omvang van de middenhuur, een marktsegment dat cruciaal is voor de doorstroming en dat door andere overheidsmaatregelen juist wordt gestimuleerd. Indien het ontwerpbesluit leidt tot een inkrimping van de toch al kleine vrijhuursector, zal dit de prijzen van het overblijvende huuraanbod nog verder opdrijven.”

Vastgoed Belang adviseert daarom zo snel mogelijk aanvullende maatregelen door te voeren:

- Te onderzoeken hoe WOZ-punten structureel sterker kunnen meebewegen in gebieden met hoge woningwaardes, zodat regionale verschillen in vraag en aanbod beter tot uitdrukking komen;
- De werkelijke waarde van een woning zwaarder te laten meetellen door de WOZ-cap aan te passen naar minimaal 50%, of door de cap helemaal te laten vervallen.
- Op langere termijn het WWS te vervangen door een marktgericht systeem van huurprijsregulering, geïnspireerd op het Duitse model van de *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse*. Pas dit systeem integraal toe op de gehele huurwoningmarkt, zodat regulering eerlijk, transparant en regionaal gedifferentieerd is – ongeacht het segment.

5. Stimuleer verduurzaming, niet uitponden

Zelfs als de negatieve effecten van fiscaal beleid in box 3, de renteaftrekbeperking en meer dan vervijfvoudigde overdrachtsbelasting buiten beschouwing worden gelaten, maakt de Wet betaalbare huur het in veel gevallen financieel onhaalbaar om woningen te verduurzamen. De gereguleerde huursprong die een verhuurder kan behalen met



verduurzamingsmaatregelen, wegen in veel gevallen namelijk niet op tegen de kosten en leiden tot een negatief rendement.

De WWS-minpunten die sinds de invoering van de Wet betaalbare huur worden toegekend aan woningen met energielabel E, F of G verbeteren de businesscase voor verduurzaming niet. Door de minpunten ontstaat er dan wel een grotere, potentiële puntensprong tussen bijvoorbeeld een G- en een C-label, maar dat is alleen op basis van de huidige puntentelling onder de Wet betaalbare huur. Verreweg de meeste verhuurders met een woning met energielabel E, F of G hebben de woning echter al vóór de invoering van de Wet betaalbare huur gekocht. Zij kijken dus naar de potentiële rendementssprong na verduurzaming ten opzichte van de oude situatie.

De Wet betaalbare huur zorgt er in de huidige vorm dus voor dat verduurzamen van huurwoningen aan de ene kant financieel niet haalbaar is, omdat dit een negatief rendement op de verduurzaming oplevert. Anderzijds is niet verduurzamen ook geen optie, omdat dat bij doorverhuren leidt tot een verdere daling van de huurprijs. Bij mutatie zullen woningen met een laag energielabel dus nóg vaker worden uitgepondd in plaats van worden verduurzaamd.

Het grootschalig uitponden van woningen met lage energielabels levert op zichzelf ook nieuwe uitdagingen op met betrekking tot de verduurzaming van de woningvoorraad. Zo [waarschuwde ING er onlangs voor dat de uitpondgolf](#) leidt tot de oprichting van vve's met daarin relatief vaak woningen met een verduurzamingsopgave. Dat bemoeilijkt de verduurzamingsopgave omdat er dan een vve-meerderheid moet worden gezocht voor verduurzamingsinvesteringen. En omdat voor 'vv's waarin een particuliere of andere private verhuurder de meerderheid heeft, niet in aanmerking komt voor een lening van het Warmtefonds.

In de Kamerbrief van 10 april geeft de minister aan dat verzachting van minpunten voor E-, F- en G-energielabels niet op korte termijn mogelijk is omdat de aanpassing een langdurig wetswijzigingstraject vergt. Wij hebben er dan ook begrip voor dat deze wijzigingen niet in het huidige voorliggende besluit is meegenomen.

Wel adviseren wij dringend, zeker met het oog op de aankomende wettelijke verplichting om woningen met een laag energielabel te verduurzamen, om alsnog zo snel mogelijk:

- een traject voor wetswijziging te starten, zodat bij de eerstvolgende wijziging van de regelgeving verhuur de aftrekpunten voor lage energielabels kan worden afgeschaft dan wel sterk verzacht;



- extra WWS-punten toe te kennen voor energielabel C en beter, of een prijsopslag te introduceren voor deze punten – vergelijkbaar met de nieuwbouwopslag;
- met een oplossing te komen voor vve's die niet in aanmerking komen voor een lening van een Warmtefonds omdat een meerderheid van de vve in handen is van een private verhuurder. Dit kan door de capaciteit bij het Warmtefonds voor due diligence-onderzoek te verhogen zodat dit geen belemmerende factor hoeft te zijn voor het toewijzen van de lening. Daarnaast adviseren wij een opt-out-optie te bieden voor verhuurders zodat zij de mogelijkheid hebben om niet te participeren in vve-leningen door hun eigen deel zelf te financieren;
- bestaande subsidieregelingen (zoals de SVOH) te vereenvoudigen en te intensiveren, zodat verhuurders sneller en kostenefficiënter energiebesparende maatregelen kunnen treffen. Splitsen komt nu bijvoorbeeld in aanmerking voor de SVOH, maar wordt nog niet structureel gekoppeld aan verduurzaming. Dat kun je doen door een bonuspercentage te geven voor verduurzaming dat in combinatie met woningtoevoeging wordt uitgevoerd.
- tussensprongen in energielabels (bijvoorbeeld van G naar D) te subsidiëren al de sprong onderdeel is van een meerjarenplan dat later tot C of hoger leidt. Dit versnelt de woningbouwopgave omdat benutting van de bestaande voorraad voor nieuwe huurwoningen minder tijd kost dan nieuwbouwprojecten. Daarbij kan als voorwaarde gelden dat de verduurzaming minimaal leidt+ tot label C of hoger.

6. Fluit gemeenten met bovenwettelijke eisen terug

Wij signaleren dat bovenwettelijke, gemeentelijke eisen rondom verhuur soms in strijd is met de doelen van het Rijk en de Woontop-afspraken. Denk aan lokale eisen en regelgeving als:

- een beperking op kamerverhuur, waardoor kamerverhuur in de praktijk “verboden” aanvoelt, ondanks dat de wet het toestaat (inclusief quota en restrictieve leefbaarheidsnormen), ook in markten met hoge behoefte aan dit segment;
- het tegenwerken van verhuur via lokale besluiten, (bijvoorbeeld via – verhoging en verlenging van - de opkoopbescherming en verhuur- en



omzettingsvergunningen), bovenwettelijke betaalbaarheidseisen voor nieuw toegevoegde woningen;

- door het tegenwerken van splitsing en transformatie van de bestaande voorraad.

Deze eisen en regels staan haaks op het landelijke beleid en ondermijnen het vertrouwen van particuliere verhuurders in de uitvoerbaarheid van verhuur – het resultaat: verdere terugtrekking van particuliere verhuurders uit deze markt vanwege juridische onzekerheid en vergunningsrisico's.

Vastgoed Belang doet een oproep aan het ministerie van BZK en VRO om:

- te benoemen (bijvoorbeeld in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel) dat gemeenten tijdelijke studentenverhuur niet mogen blokkeren via aanvullende lokale eisen;
- gemeenten actief te wijzen op beleidsverantwoordelijkheid voor een goed functionerende huurwoningmarkt;
- te onderzoeken of een landelijke vergunningsvrije drempel of universeel toetsingskader mogelijk is voor studentenverhuur;
- rechtszekerheid van (ver)huurders beschermen via uniformering in regels omtrent studentenhuysvesting en tijdelijke verhuur, ongeacht de gemeente;
- toezicht en bestuurlijke correctie in te voeren op strijdige gemeentelijke beleidsregels. Bijvoorbeeld door vanuit de Rijksoverheid te toetsen of lokale huysvestingsverordeningen in lijn zijn met de geest en letter van de wet, en bestuurlijk ingrijpen mogelijk maken als dat niet het geval is.

7. Voer fiscale verlichting door

Vastgoed Belang wijst op de noodzaak van een woningmarkt waarin fiscale, juridische en regulerende maatregelen in balans zijn om verhuur mogelijk te maken en te houden. Om het investeringsklimaat op de huurwoningmarkt te verbeteren, is naast verlichting van regulering daarom verlichting op fiscaal gebied van essentieel belang. Wij adviseren daarom dringend de volgende fiscale verlichtingen door te voeren:



- **Stap zo snel mogelijk over naar een realistischer box 3-beleid.** Het huidige box 3-beleid leidt voor particuliere verhuurders tot buitenproportionele en onrechtvaardige belastingdruk, die een grote, stuwende kracht vormt onder de huidige uitpondgolf. Wij roepen daarom om de Wet werkelijk rendement box 3 zo snel mogelijk in te voeren.

In de [tussentijd dringen we er op aan](#) het forfait per 2026 niet verder te verhogen, de leegwaarderatio zo snel mogelijk te actualiseren en om bij de Wet tegenbewijsregeling box 3 alsnog kostenaf trek toe te staan en verhuurders niet te belasten op basis van niet daadwerkelijk gerealiseerde waarde stijgingen. Aanvullend roepen we ook op verhuurders om tijdelijk de mogelijkheid te geven hun huurwoningen tijdelijk geruisloos over te laten gaan [van box 3 naar box 2](#).

- **Sta volledige rentekostenaf trek toe in de vennootschapsbelasting.** Nederland past de Europese ATAD-richtlijnen veel strikter toe dan in andere Europese landen. Daardoor kan specifiek in de vastgoedsector de effectieve belastingdruk in de vennootschapsbelasting oplopen van 60 tot meer dan 100 procent en wordt de toevoer van kapitaal naar de Nederlandse woningmarkt afgesneden. Wij roepen daarom op om aantoonbaar externe rentelasten volledig aftrekbaar te maken in de vennootschapsbelasting, zoals dat in de meeste andere Europese landen ook het geval is.
- **Normaliseer de overdrachtsbelasting.** De overdrachtsbelasting voor vastgoed, die voor verhuurders in enkele jaren tijd meer dan vervijfvoudigd is van 2 naar 10,4 procent, bemoeilijkt de businesscase voor investeringen in nieuwe woningen en verhoogt de druk op uitponding. Wij roepen daarom op om de belasting voor alle categorieën vastgoed zo snel mogelijk te verlagen naar 6 procent of lager.

8. Zonder kleine verhuurders uit van het WWS

Na het Voorjaarsnota-akkoord werd bekend dat de minister onderzoek zou verrichten naar de mogelijkheid om kleine verhuurders uit te zonderen van de Wet betaalbare huur. Vastgoed Belang ondersteunt dat voornemen nog steeds. Dit is immers de groep verhuurders die bovengemiddeld vaak in box 3 verhuurt, waarbij zij worden belast op basis van een forfaitair rendement dat zij in het geval van gereguleerde huurwoningen niet eens mógen behalen.



De combinatie van de Wet betaalbare huur en de hoge belastingdruk in box 3, zorgt er dan ook voor dat zij bij mutatie in de situatie komen dat doorverhuren voor hen per definitie onrendabel wordt en zij wel moeten uitpenden.

Wij adviseren dan ook om de mogelijkheid om kleine verhuurders uit te zonderen van het WWS alsnog serieus te onderzoeken en in ieder geval van kracht te laten zijn tot de Wet werkelijk rendement box 3 is ingevoerd, bijvoorbeeld zoals in 2024 voorgesteld in [amendement De Groot 36496-37](#).

Particuliere verhuurders zijn onderdeel van de oplossing

Particuliere en andere private verhuurders huisvesten ongeveer twee miljoen mensen in Nederland en zijn van groot belang voor de woningmarkt. De private huursector vormt de flexibele schil van de woningmarkt, die essentieel is voor mensen die niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning, die geen woning kunnen of willen kopen, die in een scheiding liggen of juist gaan samenwonen, die een nieuwe baan accepteren in een andere regio, voor studenten en starters die hun eerste woonstappen zetten buiten het ouderlijk huis, en voor stellen die voor gezinnen worden of juist voor ouderen die kleiner willen wonen.

Die rol blijven particuliere en andere private verhuurders graag vervullen. Daarvoor is het wel belangrijk dat beleid, regelgeving en fiscaliteit dat ook mogelijk maakt en stimuleert dat zij samen met corporaties, institutionele investeerders, projectontwikkelaars, bouwers en lokale en landelijke overheden helpen aan het realiseren van een duurzame, gezonde woningmarkt. Vastgoed Belang is dan ook blij met het voor consultatie voorliggende Besluit aanpassingen regelgeving verhuur, dat we zien als erkenning van het belang van het behoud van de bestaande huurwoningvoorraad en de rol van de private verhuursector in het algemeen.

Vastgoed Belang is dan ook graag bereid tot verdere toelichting en constructieve samenwerking om regelgeving omtrent verhuur meer uitvoerbaar en toekomstbestendig te maken.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke uitdagingen en bieden wij een platform voor kennis, informatie-

V[^]STGOED BEL[^]NG



uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.