

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/ATR4089/2025-U127

Uw referentie

Datum

21 augustus 2025

Onderwerp

Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 15 juli 2025 is de voorgenomen *wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst in verband met het bieden van flexibiliteit aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingssstelsel* voor advies voorgelegd het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De internetconsultatie en de adviestermijn van ATR lopen tot 25 augustus 2025.

Door de toegenomen schaarste aan woningen en de daardoor oplopende huurprijzen hebben voorgaande kabinetten en het parlement maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren en huurders meer zekerheid te bieden. Zo gelden sinds 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Sinds de inwerkingtreding van deze wetten is het aantal particuliere verhuurders dat ervoor kiest om hun woningen te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren (zogenaamd uitponden), significant toegenomen. Voorliggend besluit bevat een aantal maatregelen waardoor particuliere verhuurders in sommige gevallen hogere huren kunnen vragen en meer mogelijkheden krijgen om tijdelijk te verhuren.

Inhoud voorstel

Het besluit bevat de volgende wijzigingen van het Woningwaarderingssstelsel (WWS):

- Invoeren van een WOZ-prijsopslag. Dit maakt het mogelijk een hogere huurprijs te vragen, zonder dat de woning liberaliseert. Daarmee blijft de woning gereguleerd, maar wordt verhuur volgens het voorstel rendabeler.
- Zwaarder waarderen van de WOZ-waarde van kleine rijksmonumenten. Dit heeft als doel het in de punten en dus de huurprijs tot uitdrukking brengen van de bijzondere gewildheid en unieke karakteristieke kwaliteit van kleine rijksmonumenten op bijzondere locaties zoals in de binnenstad. Dit moet het behoud en de instandhouding ervan ondersteunen.

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

- Schrappen van de minpunten in het WWS voor het ontbreken van buitenruimte. Dit moet voorkomen dat niet-aanpasbare woningkenmerken leiden tot verminderde verhuurbaarheid.
- Herinvoeren van de minimum WOZ-waarde in het WWS. Dit moet voorkomen dat het verhuren van woningen met een zeer lage WOZ-waarde (zoals studio's of flexwoningen) onrendabel wordt en deze woningen buiten de huurvoorraad vallen.

Daarnaast wordt de tijdelijke verhuurmogelijkheid aan studenten verruimd door een tijdelijk huurcontract mogelijk te maken ongeacht waar studenten op dat moment ingeschreven staan.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

De toelichting bevat verwijzing naar cijfers van het Kadaster waaruit blijkt dat het aantal woningverkopten door investeerders is gestegen van ruim 30.000 in 2023 naar meer dan 50.000 in 2024. In totaal verkochten investeerders in 2024 29.400 huurwoningen meer dan zij aankochten. Deze cijfers laten een uitpondbeweging zien, voornamelijk onder particuliere verhuurders. Uit verschillende analyses en signalen van marktpartijen blijkt volgens het voorstel dat de gevolgen van huurregulering het grootst te zijn voor woningen die vaak door particuliere verhuurders worden aangeboden, met name in grote steden. Juist in die gewilde gebieden is de schaarste groot. Het voorliggende voorstel bevat maatregelen waarmee particuliere verhuurders op korte termijn meer flexibiliteit krijgen bij het bepalen van de huurprijs. Deze maatregelen hebben als overkoepelend doel het behoud van betaalbare huurwoningen in het middenhuursegment, door verhuren voor particuliere verhuurders in bepaalde gevallen rendabeler te houden.

Het voorstel maakt duidelijk dat er sprake is van een concreet probleem, namelijk het op grote schaal verdwijnen van (midden)huurwoningen door uitponding. De voorgestelde wijzigingen van het WWS en de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur kunnen op korte termijn en in specifieke gevallen ruimte aan particuliere verhuurders bieden in het bepalen van een hogere huurprijs. Het college constateert dat de onderbouwing van nut en noodzaak van het voorstel op meerdere onderdelen echter tekortschiet. Ten eerste ontbreekt in de probleemanalyse een duiding van de precieze onderliggende oorzaken van uitponding. Uit recente onderzoeken (onder andere IBO-rapportage)¹ en Kamerbrieven² blijkt dat de uitponding vooral het gevolg is van de stapeling c.q. cumulatie van eerder genomen maatregelen, zoals de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur, de Wet vaste huurcontracten.

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

² Kamerbrief 'Weging ontwikkelingen huurmarkt', 10 april 2025, <https://open.overheid.nl/documenten/f8d98ef6-7aae-4055-9ef1-3015edaf664b/file>.

ten, de opkoopbescherming en fiscale maatregelen (onder andere de toegenomen belastingdruk in box-3). Deze maatregelen beperken de mogelijkheid voor verhuurders om rendabel te kunnen verhuren. De toelichting gaat slechts in zeer beperkte mate in op deze stapeling (in één enkele voetnoot). Het ontbreken van deze elementen in de probleemanalyse doet de vraag rijzen of de beperkte wijzigingen die het voorstel bevat, wel aangrijpt op de daadwerkelijke oorzaken van de problematiek met betrekking tot het verdwijnen van huurwoningen. De toelichting bij het voorstel geeft zelf al aan dat de maatregelen slechts een gering effect zullen hebben op huurprijsniveaus en daarmee op de *business case* van particuliere verhuurders.

1.1 Het college adviseert de probleemanalyse aan te vullen met een analyse van de onderliggende oorzaken van uitpolding.

Het college constateert bovendien dat het voorstel niet concreet maakt wat de maatregelen precies beogen te bewerkstelligen. Niet duidelijk is in welke mate zij het behoud van middenhuurwoningen moeten realiseren. De toelichting schetst de beoogde doelstellingen slechts in kwalitatieve termen: De "ruimere en duidelijkere regeling voor tijdelijke verhuur aan studenten kan bijdragen aan het behoud van deze woningen voor de verhuurmarkt". En dat door aanpassingen van het WWS "meer binnenstedelijke woonruimten behouden blijven, de instandhouding van gereguleerde middenhuur "bevordert" en dat door opwaardering van kleine Rijksmonumenten "de kans vergroot dat deze woningen beschikbaar blijven als huurwoning". Dit betekent dat het voorstel geen duidelijke en evalueerbare doelstelling bevat, zodat niet kan worden bepaald wanneer de genomen maatregelen succesvol zijn. Dit wringt des te meer omdat het voorstel het toch al complexe WWS nog ingewikkelder lijkt te maken (zie ook toetsvraag 2).

1.2 Het college adviseert de effectiviteit (mate van doelbereik) van het voorstel te concretiseren door aan te geven in welke mate de voorgenomen maatregelen uitpolding van middenhuurwoningen zal tegengaan.

2. Minder belastende alternatieven

Het voorstel brengt strikt genomen geen nieuwe verplichtingen met zich mee, maar brengt wel diverse wijzigingen en nieuwe uitzonderingen aan in het toch al ingewikkelde WWS. Hierdoor wordt het huurstelsel in brede zin complexer (zie ook toetsvraag 3). De toelichting bij het voorstel geeft aan dat er met de maatregelen een afweging is gemaakt tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen. Daarbij is gekozen voor een beperkte verslechtering van de betaalbaarheid in concrete gevallen, opdat meer binnenstedelijke woonruimten behouden blijven. Het college merkt op dat er geen afruil hoeft te zijn tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid. Zo kan aanpassing van fiscale maatregelen (zoals de belasting in box-3) het verhuren van woningen rendabeler maken, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid van die huurwoningen. Bijkomend voordeel van fiscale maatregelen is dat grotere complexiteit van het WWS en het huurstelsel in brede zin kan worden voorkomen. Maatregelen op fiscaal terrein lijken daarmee een effectiever en minder belastend instrument te zijn voor het bereiken van het doel om huurwoningen te behouden dan de nu voorgestelde maatregelen. Het college onderkent dat mogelijk aanvullende fiscale maatregelen nodig zijn ter dekking van de benodigde budgettaire middelen. De toelichting bij het voorstel maakt niet inzichtelijk of en zo ja welke fiscale maatregelen zijn overwogen.

2.1 Het college adviseert mogelijk minder belastende (fiscale) maatregelen te bezien.

3. Werkbaarheid

Het voorstel bevat enerzijds maatregelen die de werkbaarheid van het huurstel ten goede kunnen komen en anderzijds maatregelen die het stelsel juist complexer maken. Zo betekent de verruiming van de mogelijkheden om tijdelijk te verhuren aan studenten dat er geen controle meer plaats hoeft te vinden waar een student ingeschreven staat. Aan de andere kant maken de maatregelen het WWS ingewikkelder. De veranderingen in dit stelsel volgen elkaar op relatief korte termijn op. De Wet betaalbare huur is immers nog maar kort van kracht. Het eerdergenoemde IBO-rapport wijst erop dat de opeenvolgende beleidswijzigingen van de afgelopen jaren hebben geleid tot een steeds complexer huurstelsel. Het kost zowel huurders als verhuurders veel capaciteit om de verschillende regels te doorgronden, waardoor zij niet altijd op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. Bij het maken of aanpassen van beleid is het daarom van belang dat er wordt gekeken naar wat het beleid doet met de complexiteit van het stelsel. Het voorstel bevat geen nadere onderbouwing c.q. toelichting op de werkbaarheid en begrijpelijkheid voor huurders en verhuurders. De toelichting vermeldt verder dat medio 2025 een invoeringstoets voor de Wet betaalbare huur wordt uitgevoerd. Deze toets brengt signalen en ervaringen van uitvoerende partijen, betrokken doelgroepen en andere stakeholders in kaart. Het college acht het raadzaam dat bij de verdere voorbereiding van het voorliggende voorstel de resultaten uit de invoeringstoets worden meegenomen. Een invoeringstoets kan immers waardevolle inzichten opleveren over de werkbaarheid van maatregelen.

3.1 Het college adviseert de werkbaarheid van de wijzigingen nader te onderbouwen voor zowel huurders als verhuurders en de resultaten van de invoeringstoets te betrekken bij een eventuele verdere uitwerking van het voorstel.

Verder benoemt de toelichting dat de Wet betaalbare huur, en daarmee ook de werking van het WWS, in 2027 wordt geëvalueerd. De effecten van de wijziging op het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst worden gezien in het kader van de evaluatie van de Wet vaste huurcontracten in 2029. Hierbij rijst de vraag waarom deze verschillende wetten verschillende evaluatiemomenten hebben. Gezien de samenhang (en de problematiek van stapeling) ligt het in de rede om de evaluaties in samenhang uit te voeren. Gelet op de recente ontwikkeling met betrekking tot uitponding is het van belang om de evaluaties te vervroegen, zodat eventuele maatregelen van een goede onderbouwing kunnen worden voorzien en de complexiteit van het huurstelsel niet verder vergroten. Een optie is om de relevante regelgeving met betrekking tot de huurmarkt op korte termijn (in 2026) in samenhang te evalueren. In de evaluatie kan dan onder meer als optie voorliggen om de recent ingevoerde regelgeving te heroverwegen, gelet op de negatieve effecten die deze lijkt te hebben op de beschikbaarheid van huurwoningen.

3.2 Het college adviseert de verschillende recente huurwetten en -maatregelen in samenhang te evalueren.

Het college biedt u bij deze aan om betrokken te zijn bij deze evaluatie. Deze betrokkenheid kan eruit bestaan dat ATR ondersteuning biedt bij het in beeld brengen van de regeldrukgevolgen van de eerder genomen maatregelen en bij het zoeken naar alternatieven die het huurstelsel minder complex en beter werkbaar maken.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een regeldrukparagraaf. De wijzigingen van het WWS leiden volgens de toelichting naar verwachting nauwelijks tot extra regeldruk. Het college merkt op dat het voorstel wel kennisnamekosten oplevert voor zowel verhuurders als huurders. Deze kosten dienen in beeld te worden gebracht. Bovendien kunnen de snel opeenvolgende wijzigingen binnen het WWS ook voor ervaren regeldruk zorgen, te meer daar de verwachte gevolgen voor de rentabiliteit van het verhuren van woningen mogelijk beperkt zijn. De verruiming van de uitzonderingsmogelijkheid voor tijdelijke verhuur aan studenten leidt weliswaar tot een verlichting van de regeldruk. Deze vermindering is echter nog niet gekwantificeerd.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukeffecten in beeld te brengen conform Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op het voorgaande is het eindoordeel van ATR bij het voorgenomen Besluit inzake aanpassingen regelgeving verhuur:

Niet indienen / vaststellen.

Het college benadrukt dat dit dictum geen uitspraak is over de wenselijkheid van maatregelen om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Het dictum en de adviespunten brengen tot uitdrukking dat de onderbouwing van het voorstel onvoldoende is voor een goed afgewogen besluitvorming.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaat er vanuit dat in de toelichting bij het voorstel wordt toegelicht op welke wijze u met de voorgenoemde adviespunten rekening hebt gehouden. Het verzoekt u een eventueel gewijzigd voorstel aan het college voor te leggen, zodat wij kunnen beoordelen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris