VRO 2026004186

Formatievraag 19-1-2026

Voor de kleine particuliere verhuurder (tot ca. 3 te verhuren woningen) heeft de regulering van de Wet betaalbare huur, o.a. door de uitbreiding van het WWS-stelsel, (grote) financiële consequenties. Is hier een pragmatische oplossing voor te vinden, die ook uitvoerbaar is. Kan in het antwoord in ieder geval worden ingegaan op de volgende opties: (i) het uitzonderen van particuliere verhuurders, met tot en met 3 woningen in de portefeuille, voor de regulering (en is in te schatten om hoeveel verhuurders en huurwoningen dit gaat), of (ii) een oplossing in de fiscaliteit?

Algemeen:

Kleinere particuliere verhuurders verhuren ongeveer 420.000 woningen. Voor deze groep knelt de combinatie van de gestegen rente, de huurregulering, en in de fiscaliteit met name box 3. Hierbij is het goed om aan te tekenen dat beoogd is dat per 1 januari 2028 het nieuwe box 3 stelsel in werking zal treden. Dit zal de problemen die particuliere verhuurders ervaren met box 3 (grotendeels) wegnemen.

Wanneer men *gericht* de situatie van kleine particuliere verhuurders wil verbeteren zijn er theoretisch drie knoppen die je kunt verkennen: 1) via de huurregulering, 2) via de fiscaliteit en 3) via gerichte financiële ondersteuning. In algemene zin kan gesteld worden dat het uitzonderen van kleinere particuliere verhuurders niet uitvoerbaar is.

1. Via de huurregulering: het uitzonderen van de huurregulering is juridisch zeer kwetsbaar, kostbaar vanuit de huurtoeslag gezien en niet uitvoerbaar voor gemeenten en Huurcommissie.
2. Via de fiscaliteit: een gerichte oplossing in de fiscaliteit stuit op juridische problemen en is feitelijk niet uitvoerbaar. Het specifiek nemen van maatregelen alleen gericht op kleine particuliere verhuurders in box 3 is zeer complex. Denkbaar is ook dat de invoeringstermijn van aanvullende maatregelen na 1 januari 2028 komt te liggen, terwijl dan al beoogd is dat het nieuwe box 3 stelsel in werking is getreden en daarmee veel problemen worden weggenomen.
3. Via gerichte financiële ondersteuning: gerichte financiële steun verstrekken aan kleine particuliere verhuurders, als overbrugging tot het moment van inwerkingtreding van het nieuwe box 3 stelsel. Een eerste ambtelijke verkenning van dit instrumentarium laat grote juridische, financiële en uitvoeringstechnische risico's en bezwaren zien (zie toelichting).

Dat maakt dat de meest pragmatische oplossing om het verhuren voor kleine particuliere verhuurders aantrekkelijker te maken generieke in plaats van specifieke maatregelen zijn. De volgende generieke maatregelen sluiten goed aan bij de problemen die kleine particuliere verhuurders ervaren:

- De vier voorgestelde maatregelen door MVRO in de huurregulering komen ten goede van deze groep verhuurders en verlichten de effecten van de Wbh :
    - Het invoeren van een WOZ-opslag, waarbij hogere huren mogen worden gevraagd zonder dat de woning liberaliseert;
    - Afschaffing minpunten geheel ontbreken buitenruimte;
    - Betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten;
    - Tijdelijke contracten mogelijk maken voor alle studenten.
- De gevolgen van de huurregulering zijn het sterkst voor kleinere, oudere woningen met een laag energielabel, met name in de Randstad. Dit zijn woningen die vaak door particuliere verhuurders worden aangeboden. De volgende maatregelen om deze gevolgen te mitigeren zouden daarom voor verlichting kunnen zorgen, waarbij wel opgemerkt wordt dat dit potentieel grote effecten heeft voor de betaalbaarheid van huurders:
    - Een algemene zwaardere waardering van de WOZ-waarde binnen het WWS.
    - Afzwakken van minpunten voor slechte energielabels (E, F en G) in het WWS.
    - Verhogen percentage WOZ-cap.
- Voor veel partijen – ook voor particuliere verhuurders – is het ontbreken van een tijdelijk contract een barrière om te verhuren. Te overwegen is om tijdelijke huurcontracten met een langere doorlooptijd in te voeren.

Disclaimer

- Huurtoeslag**:** het toestaan van hogere huurprijzen binnen het sociale segment leidt op termijn (bij nieuwe verhuringen of bij overgangsrecht) tot extra uitgaven aan huurtoeslag.

De exacte omvang hangt af van maatvoering van de maatregel. Indien de maatregelen een groot aantal woningen raken is de inschatting dat dit significante budgettaire gevolgen kan hebben voor de rijksbegroting. Precieze huurtoeslageffecten kunnen pas berekend worden als de vormgeving van het pakket duidelijk is.

Toelichting

Context
Kleinere particuliere verhuurders verhuren ongeveer 420.000 woningen. Voor een deel van deze groep knelt de combinatie van de gestegen rente, de huurregulering, en in de fiscaliteit met name box 3. Hierbij is het goed om aan te tekenen dat beoogd is dat per 1 januari 2028 het nieuwe box 3 stelsel in werking zal treden. Dit zal de problemen die particuliere verhuurders ervaren met box 3 (grotendeels) wegnemen. De particuliere verhuurder koopt vooral woningen uit de bestaande voorraad. Daardoor hebben de meeste andere fiscale maatregelen (behalve het zwaarder belasten van de eigen woning) slechts een beperkt effect. Desondanks zal het voor een deel van de private verhuurders lastig blijven een goed rendement te maken gegeven het huidige huurbeleid. Het gaat dan met name om woningen in de grote steden, veelal met een slechter energielabel. Daarbij goed om op te merken dat maatregelen in het huurbeleid ten goede van verhuurders ten kosten gaan van de betaalbaarheid voor huurders.

Aantal particuliere verhuurders met tot en met 3 woningen en woningaantallen
- Over deze specifieke groep is momenteel gedeeltelijk informatie beschikbaar. Wat bekend is, dat het merendeel van de kleine particuliere verhuurders 1 huurwoning bezit (286.600 verhuurders). Ongeveer 40.400 particuliere verhuurders bezitten er 2. En nog eens 31.100 bezitten er 3-10. Samen verhuren deze kleinere particuliere verhuurders ongeveer 420.000 woningen over de drie segmenten verspreid. De totale voorraad particuliere huurwoningen wordt geschat op 540.000. Er valt niet te zeggen hoeveel van deze particulier verhuurde woningen precies in het laag-, midden- of vrije segment vallen. De meest conservatieve schatting is dat 200.000 a 300.0000 (waarschijnlijk meer) gereguleerde huurwoningen (laag en midden) door kleine particuliere verhuurders verhuurd worden.

Specifieke maatregelen kleine particuliere verhuurders
- Uitzonderen kleine particuliere verhuurders Wet betaalbare huur
    - Deze optie vereist een wetswijziging.
    - Deze optie is juridisch zeer kwetsbaar, kostbaar en onuitvoerbaar. Huurders van kwalitatief gelijke woningen worden met deze maatregel ongelijk behandeld op basis van een kenmerk van de verhuurder. Daarmee zouden huurders voor hun rechtsbescherming afhankelijk worden van het type verhuurder. Er is vanwege het gelijkheidsbeginsel geen onderbouwing om dit verschil in bescherming in het stelsel waarin de kenmerken van de woning bepalend zijn voor de huur(prijs)bescherming te rechtvaardigen. Toezicht zal daarnaast duidelijk belegd moeten worden. Een dergelijke regel kan omzeild worden wat zorgt voor een groot risico op misbruik (bijv. door splitsing van de portefeuille of verkoop aan kleine verhuurders). De optie is daarmee niet uitvoerbaar aangezien huurders, gemeenten of Huurcommissie niet kunnen controleren van welk type verhuurder sprake is en of dus huurprijsbescherming geldt. Ook vermindert de optie de uitlegbaarheid van huurregelgeving. Daarnaast stijgen naar verwachting de huurtoeslaguitgaven omdat huurprijzen kunnen stijgen. Bovendien, indien desondanks gekozen worden voor deze maatregel, is het te verwachten dat de uitvoeringskosten van gemeenten en Huurcommissie stevig zullen toenemen.
    - Een dergelijke maatregel heeft verder een groot effect op de betaalbaarheid van de huurvoorraad, omdat naar schatting ten minste 200.000 a 300.000 (naar verwachting aanzienlijk meer) huurwoningen van kleine particuliere verhuurders uitgezonderd zullen worden van huurregulering.
    - Tot slot heeft een dergelijke maatregel financiële gevolgen. Deze uitzondering brengt vanwege het aantal woningen dat gemoeid is met de maatregel significant hogere uitgaven voor de huurtoeslag, omdat elke huurverhoging in het sociale segment een hogere huurtoeslag tot gevolg heeft.
- Fiscaliteit - Maatregelen in Box 3
    - Allereerst goed om op te merken dat beoogd is dat per 1 januari 2028 het nieuwe box 3 stelsel in werking zal treden. Dit zal de problemen die particuliere verhuurders ervaren met box 3 (grotendeels) wegnemen. Eventuele maatregelen in het huidige stelsel zouden dus voor een korte periode (1 jaar) gelden.

- Het specifiek nemen van maatregelen alleen gericht op kleine particuliere verhuurders is zeer complex. Denkbaar is ook dat de invoeringstermijn na 1 januari 2028 komt te liggen, terwijl dan al beoogd is dat het nieuwe box 3 stelsel in werking is getreden. Aanpassingen aan de het nieuwe stelsel of de overbruggingswetgeving, zorgen voor een risico op uitstel van het nieuwe stelsel.

- Subsidies
  - Het verstrekken van subsidies aan alleen kleine particuliere verhuurders kan het verhuren voor hen aantrekkelijker maken.
  - Alleen subsidies verstrekken aan kleine particuliere verhuurders is complex, juridisch zeer kwetsbaar, kostbaar en niet uitvoerbaar aangezien dit leidt tot rechtsongelijkheid tussen verhuurders en bovendien is er vanwege het ontbreken van een huurregister geen inzicht in welke verhuurder particulier is en welke niet. Daarmee is een heel gerichte subsidie onuitvoerbaar. Een dergelijke subsidiemaatregel is gevoelig voor misbruik op dezelfde basis als een uitzondering voor de huurregulering. Daarbij is het de vraag of een subsidie een geschikt instrument is om deze verhuurders tegemoet te komen/te compenseren. Een subsidieregeling zal moeten regelen welke activiteiten verhuurders moeten uitvoeren om bepaalde duidelijk in de regeling afgebakende doelen te behalen, bijvoorbeeld subsidie voor instandhouding voor de doelgroep. Met andere woorden, deze verhuurders zullen een bepaalde (afrekenbare) prestatie moeten leveren om in aanmerking te komen voor subsidie.
  - Het verstrekken van subsidies aan kleine particuliere verhuurders leidt, gezien het grote aantal woningen dat zij verhuren, tot een grote budgettaire derving. Zo is de geschatte jaarlijkse budgettaire derving bij een indicatieve subsidie van 1.000 euro, 420 miljoen euro excl. uitvoeringskosten wanneer een subsidie wordt verstrekt voor alle huurwoningen van particuliere verhuurders. Deze kosten zijn lager wanneer alleen subsidies worden gegeven voor gereguleerde woningen, maar dit is nog minder uitvoerbaar dan het verstrekken van subsidies voor alle woningen. Mogelijk dat hier ook sprake is van staatssteun.

Generieke maatregelen die aansluiten bij problemen die kleine particuliere verhuurders ervaren

- Bij de voorgestelde aanpassingen ontwerpbesluit MVRO is specifiek gekeken naar maatregelen die verlichting kunnen bieden voor met name particuliere verhuurders:
  - Het invoeren van een WOZ-opslag. De Wbh kent een zogenoemde WOZ-cap. De WOZ-cap is ingevoerd om te voorkomen dat huurwoningen in gebieden met zeer hoge WOZ-waarden liberaliseren door de hoge WOZ-waarde. Woningen die onder de WOZ-cap vallen blijven middenhuur, waarbij het percentage punten uit WOZ-waarde gelimiteerd wordt op 33% van het totale aantal WWS-punten. In het ontwerpbesluit wordt geregeld dat bij huurwoningen die dankzij de WOZ-cap een middenhuurwoning zijn een opslag wordt gerekend die het mogelijk maakt een hogere huurprijs te vragen. De huur wordt dan niet, zoals nu, afgekapt op de huur bij 186 punten, en wordt ook niet geliberaliseerd, maar krijgt de huur corresponderend met het aantal punten dat de woning zou krijgen zonder de WOZ-cap (bijvoorbeeld 200 punten, waarmee de opslag gelijk staat aan het verschil in huurprijs tussen 186 en 200 punten). Met deze WOZ-opslag blijft een huurwoning een middenhuurwoning.
  - Afschaffing minpunten geheel ontbreken buitenruimte. Hiermee worden de minpunten geschrapt als een huurwoning over geen enkele vorm van buitenruimte beschikt (privé of gedeeld). Dit is wenselijk omdat de realisatie van buitenruimte niet altijd mogelijk is in de grote steden en dit verhuurders stimuleert de bestaande voorraad beter te benutten.
  - Betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten. Kleine rijksmonumenten worden vanwege hun beperkte oppervlakte lager gewaardeerd in de rubriek WOZ-waarde, ondanks hun gunstige ligging en gewildheid als rijksmonument. Deze maatregel stelt voor de waardering voor kleine rijksmonumenten zo aan te passen, dat zij meer punten uit WOZ-waarde ontvangen.
  - Tijdelijke contracten mogelijk maken voor alle studenten. Het vervallen van het tijdelijke contract voor veel verhuurders is onderdeel van de samenloop die ervoor zorgt dat zij een woning niet meer verder verhuren maar zullen uitponden. Voorgesteld wordt om studenten volledig aan te wijzen als specifieke groep onder de wet, zodat tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk zijn, ongeacht waar zij wonen. Dit geeft verhuurders meer flexibiliteit, bijvoorbeeld om een verhuurde woning na verloop van tijd te verkopen, zelf te betrekken of anderszins te gebruiken. Door een

verzoek vanuit de Kamer tijdens de voorhang zal deze maatregel een wetswijziging vergen.

- De gevolgen van de huurregulering zijn het sterkst voor woningen die vaak door particuliere verhuurders worden aangeboden, zoals kleinere, oudere woningen met een laag energielabel, met name in de Randstad. Voor een beschrijving van mogelijke andere maatregelen en de voor- en nadelen verwijzen we naar de eerdere antwoorden op vragen vanuit de formatie, met name naar maatregelen die toezien op de waardering van de WOZ-waarde, de WOZ-cap en de waardering van energielabels.
- Tijdelijke huurcontracten: voor veel partijen – ook voor particuliere verhuurders – is het ontbreken van een tijdelijk contract een barrière om te verhuren. In zijn algemeenheid is het advies daarom om de Wet vaste huurcontracten op punten opnieuw te bezien. Vanuit de huurder bezien is het van belang dat niet teruggekeerd wordt naar de situatie zoals in 2017 waarin een huurder vaak én geen dwingende huurprijsbescherming én geen vast huurcontract heeft. De ingevoerde huurprijsbescherming van de afgelopen jaren maakt het mogelijk om versoepelingen van vaste huurcontracten toe te laten. In plaats van met uitzonderingsgroepen voor tijdelijke huurcontracten te werken valt te overwegen om tijdelijke huurcontracten met een langere doorlooptijd in te voeren (bijv. 5 of 7 jaar) – conform het advies van het IBO Huurbeleid. Dit geeft verhuurders meer zekerheid over het einde van een huurperiode, waarmee het makkelijker wordt om te (blijven) verhuren. Tegelijkertijd houden huurders dan zekerheid over een relatief lange periode. Deze optie vereist een wetswijziging.
- Fiscaliteit – box 3
    - Een beleggingspand van particulieren wordt belast in box 3, met een forfaitair rendement van 5,88% in 2025. De geplande verhoging van het forfaitair rendement in 2026 is geschrapt door de Tweede Kamer. Beleggers met een lager werkelijk rendement kunnen tegenbewijs leveren.
    - In het nieuwe box 3 stelsel, met beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2028, wordt het werkelijk rendement belast. Bovendien geldt dan een vermogenswinstbelasting en hoeft daardoor pas op moment van vervreemding over de vermogenswinst belasting te worden afgedragen. Ook wordt het mogelijk om kosten af te trekken. Dit in tegenstelling tot de tegenbewijsregeling, waar wordt uitgegaan van de jaarlijkse waardestijgingen van woningen en kostenaftrek niet mogelijk is. Vastgoedbeleggers geven aan goed uit de voeten te kunnen met het nieuwe stelsel. Aanpassingen aan de het nieuwe stelsel of de overbruggingswetgeving, zorgen voor een risico op uitstel van het nieuwe stelsel.

Budgettaire gevolgen

- De budgettaire gevolgen van de fiscale maatregelen en subsidies zijn per maatregel genoemd.
- Voor de maatregelen aangaande versoepeling van de huurprijsregulering geldt dat hogere huren in wat nu als het sociale segment geldt in de regel leiden tot hogere uitgaven voor de huurtoeslag. Dit komt omdat vanaf 2026 tot maximaal het bedrag van de liberalisatiegrens huurtoeslag toegekend wordt. Deze uitgaven nemen naar verwachting vooral toe bij algemene maatregelen die van toepassing zijn op grote groepen huurwoningen. De budgettaire gevolgen zijn nog niet uitgewerkt.