

Vergaderjaar 2025-2026

36 496

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)

Y

VERSLAG VAN EEN NADER SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 30 juni 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ heeft nader schriftelijk overleg gevoerd met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over **ontwikkelingen op de huurmarkt**. Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 3 februari 2026.
- De antwoordbrief van 29 juni 2026.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Dragstra

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lieveense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Steenkamp (CDA), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 3 februari 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennisgenomen van uw brief van 12 december 2025.² Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de fracties van **CDA**, **PVV** en **SP** een aantal vragen. De leden van de fracties van **ChristenUnie**, mede namens de leden van de fracties van **D66** en **Volt**, en het lid van de fractie van **50PLUS**, mede namens de leden van de fractie van de **BBB**, wensen u naar aanleiding van uw brief gezamenlijk vragen voor te leggen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de fractie van **CDA** zijn dankbaar voor de oplevering van de verzochte invoeringstoets Wet betaalbare huur (hierna: Wbh) en hebben hiervan met grote belangstelling kennisgenomen. Naar aanleiding van de invoeringstoets en de begeleidende Kamerbrief hebben deze leden enkele vragen over de uitvoering van de Wbh en andere wetgeving op het gebied van de huurmarkt.

1. Deze leden constateren dat de invoeringstoets enkel ingaat op onvoorziene effecten van de Wbh en dat die daarmee slechts een indicatief karakter kent. Deze leden zijn, naast deze waardevolle eerste verkenningen, juist benieuwd naar de gevolgen van deze wet in relatie tot andere wet- en regelgeving voor de huurmarkt. In hoeverre kunt u een oordeel geven over de uitvoering van de Wbh in relatie tot de andere regels voor de huurmarkt, zoals de Wet vaste huurcontracten en het Besluit aanpassingen regelgeving verhuur? Zou u bovendien bereid zijn deze onderlinge verhouding verdiepend te onderzoeken in de aangekondigde evaluatie in 2027?
2. In de Kamerbrief schrijft u dat 'een langere implementatietermijn van de wet behulpzaam zou zijn geweest bij een adequate uitvoering'.³ Kunt u concretiseren wat een langere implementatietermijn had geholpen in de uitvoering van de wet? Welke knelpunten zijn ontstaan door de aangehouden implementatietermijn en zijn er onherstelbare problemen uit voortgekomen die een goede uitvoering van de wet belemmeren?

Deze leden waarderen uw inzet om op korte termijn gemeenten extra te ondersteunen en om in gesprek te blijven met de stakeholders tot aan de evaluatie. Een van de stakeholders is de Huurcommissie.

3. Deze leden maken zich zorgen over de meldingsbereidheid van huurders met betrekking tot de handhaving van de nieuwe regels. U schrijft in de invoeringstoets dat nog geen conclusie getrokken kan worden over de meldingsbereidheid. Daarnaast schrijft u dat er weinig meldingen of verzoekschriften worden ingediend, maar wel veel vragen worden gesteld door huurders. Deze leden vragen u daarom of de wet momenteel goed gehandhaafd kan worden. Deelt u de zorg van deze leden over de effectiviteit van de handhaving van de wet? Kunt u aangeven wanneer u wel een conclusie kan trekken over de meldingsbereidheid van

² Kamerstukken I 2025/26, 36496, X.

³ Kamerstukken II 2025/26, 27926, nr. 406, p. 8.

huurders? In hoeverre zijn gemeenten en is de Huurcommissie nu voldoende toegerust om vragen van huurders correct te beantwoorden?

4. Deze leden vragen voorts naar de gevolgen van stapeling van (fiscale) maatregelen voor met name kleine vastgoedbeleggers die een of twee panden verhuren om hun pensioen aan te vullen. Deze leden ontvangen signalen dat deze groep, door de hogere fiscale heffingen in box 3, genoodzaakt zijn hun woning te verkopen of om de huren te verhogen. Bent u het met deze leden eens dat de box 3-heffing momenteel ongewenste effecten heeft op de woningmarkt? Welke ruimte ziet u om deze ongewenste effecten weg te nemen omwille van het aanbod van huurwoningen door kleine vastgoedbeleggers?
5. Deze leden vragen u bovendien naar de duidelijkheid en gevolgen van de Wet vaste huurcontracten voor de uitvoering. Zo ontvangen deze leden signalen van huurders die onzeker zijn over de regels over de duur van hun huurcontract. In hoeverre herkent u signalen over onduidelijkheid over huurbescherming na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten?
6. Deze leden begrijpen dat het contractenrecht erg afhangt van wat betrokken partijen exact onderling zijn overeengekomen. Toch vragen deze leden u uit te leggen wat het gevolg is voor een tijdelijk huurcontract dat is gesloten voor inwerkingtreding van de wet en nu afloopt. In hoeverre verschilt de huurbescherming tussen huurders met een afgesloten contract voor 1 juli 2024 en daarna?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

1. Kunt u aan de leden van de **PVV**-fractie aangeven hoeveel huurwoningen sinds de inwerkingtreding van de wet zijn uitgepand of aan de huurmarkt zijn onttrokken?
2. Kunt u aangeven op welke wijze deze wet aantoonbaar heeft geleid tot een toename van het beschikbare en betaalbare huurwoningaanbod?
3. In hoeverre acht u het aannemelijk dat deze wet heeft bijgedragen aan een vergroting van het betaalbare huurwoningaanbod? Welke concrete cijfers onderbouwen dat?
4. Kunt u uitleggen in hoeverre de blijvend hoge huurwoningvraag het gevolg is van immigratie?
5. Kunt u aangeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het feit dat de extra huurwoningvraag mede wordt veroorzaakt door immigratie?
6. Hoe verhoudt de regulering van middenhuur zich tot de structurele toename van de huurwoningvraag, onder meer als gevolg van immigratie?
7. Kunt u aangeven, gelet op het buitenlands migratiesaldo, welk deel van de geplande huurwoningbouw ten goede komt aan Nederlandse woningzoekenden in verhouding tot het aantal immigranten?
8. Kunt u aangeven welk deel van de gereguleerde huurwoningen feitelijk beschikbaar komt voor Nederlandse starters en gezinnen?
9. Kunt u aangeven in hoeverre deze wet er in de praktijk toe leidt dat Nederlandse starters en gezinnen daadwerkelijk beter geholpen worden?
10. Kunt u aangeven wat de consequenties zijn voor gemeenten die de bouwopgaven van huurwoningen niet kunnen realiseren?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

De leden van de fractie van **SP** maken zich zorgen over de groeiende rol van private verhuurders in onze volkshuisvesting. Alhoewel ongeveer 14% van de woningen in handen is van private verhuurders, komt 40% van de nieuw gebouwde woningen in handen van deze verhuurders.⁴ Hierdoor groeit het tekort aan sociale huurwoningen en zijn steeds meer starters afhankelijk van private huurders, zoals onder andere bleek uit een onderzoek van de gemeente Den Haag.⁵ Deze woningen zijn duurder dan sociale huurwoningen en de huurders hebben minder zeggenschap over hun thuis. Ook hebben deze leden een aantal vragen naar aanleiding van uw brief van 20 november 2025 aan de Tweede Kamer over de ontwikkelingen op de huurmarkt.⁶

1. Deelt u de mening van deze leden dat er onvoldoende sociale huurwoningen voor starters en jongeren zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om ervoor te zorgen dat meer jongeren een sociale huurwoning kunnen krijgen?
2. Bent u bereid meer financiële middelen beschikbaar te stellen voor woningcorporaties om meer woningen in het sociale huur- en middenhuursegment te realiseren?
3. Welke maatschappelijke gevolgen heeft de koop van huurwoningen door eigenaar-bewoners volgens u? Deelt u de conclusie van deze leden dat als huurders bereid zijn hun huurwoning te kopen, dat zij zeer waarschijnlijk van plan waren langere tijd in de woning te verblijven en de huurwoning daardoor überhaupt niet op de korte termijn beschikbaar zou komen voor een andere huurder?
4. Deelt u de mening van deze leden dat deze verhuurders onredelijke huurprijzen vroegen en dat het juist goed is dat deze woningen uit de private verhuur verdwijnen, aangezien een groot deel van de huurwoningen die door private verhuurders worden verkocht volgens de WWS-puntensystematiek onder sociale huur of middenhuur vallen, maar voor hogere prijzen worden verhuurd?
5. Bent u bereid samen met koepelorganisatie Aedes een plan van aanpak te maken om woningen die volgens de WWS-puntensystematiek als sociale huur of middenhuur gelden op te kopen en deze weer voor een redelijk tarief te verhuren? Zo nee, waarom niet?
6. Deelt u de mening van deze leden dat de stijging van de huurprijzen de afgelopen jaren te hoog waren, aangezien huurders in 2024 en 2025 recordhoge huurstijgingen moesten betalen, ook ten opzichte van de inflatie in die periodes? Zo nee, waarom niet?
7. Welke gevolgen zouden er zijn voor de huurprijzen als huren maximaal mogen stijgen met de inflatie, met een maximale groei van 3,5%?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van ChristenUnie mede namens de leden van de fracties van D66 en Volt

1. De leden van de fracties van **ChristenUnie**, **D66** en **Volt** willen weten of bekend is hoeveel van de in 2024 en 2025 uitgeponte woningen voorheen verhuurd werden met een 'betaalbare huur' (d.w.z. een huurprijs die lager is dan het maximum voor middenhuur)? Zijn er, anders geformuleerd, betaalbare huurwoningen aan de huurmarkt onttrokken of waren deze woningen duurder dan onder de Wet betaalbare huur is toegestaan?

⁴ 'Private huursector groeide afgelopen jaren vooral door nieuwe woningen.' Centraal Bureau voor de Statistiek, 29 april 2024. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

⁵ 'Jonge huurder steeds vaker aangewezen op dure particuliere huurwoning. Den Haag Centraal, 13 januari 2026. <https://www.denhaagcentraal.net/nieuws/jonge-huurder-steeds-vaker-aangewezen-op-dure-particuliere-huurwoning/>

⁶ Kamerstukken II 2025/26, 27926, nr. 406.

2. Welke maatregelen neemt u om verhuurders te bewegen om deze woningen te verduurzamen als u wilt voorkomen dat woningen met een E-, F- of G-label uitgepand worden? Verduurzaming is voor huurders immers lastig te realiseren, terwijl het voor het woongenot van de huurder en voor het milieu beter zou zijn als verhuurders maatregelen treffen die het energielabel verbeteren.
3. In hoeverre kunnen de aantallen door private investeerders verkochte huurwoningen gezien worden als een te voorzien gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur? Hoe verhoudt het aantal uitgepande woningen zich tot de scenario's waarmee werd gerekend bij de invoering van de Wet betaalbare huur?

Vragen en opmerkingen van het lid van de fractie van 50PLUS mede namens de leden van de BBB

Met interesse hebben de leden van de fracties van **50PLUS** en **BBB** uw brief van 12 december 2025 gelezen die ingaat op de ontwikkelingen op de huurmarkt ten gevolge van de inwerking getreden Wet betaalbare huur en waarin u spreekt van een zorgelijke ontwikkeling.

1. U geeft vier punten aan op het gebied van huurprijsregulering voor met name particuliere verhuurders die de thans ontstane knelpunten kunnen opheffen dan wel in ieder geval kunnen afzwakken. Onder punt vier staat: "Voor alle studenten mogelijk te maken een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan". Kunt u toelichten waarom dit enkel voor studenten dient te gelden? In geval van bijvoorbeeld echtscheiding of andere persoonlijke omstandigheden zou het bieden van een tijdelijke huurovereenkomst onverminderd waardevol kunnen zijn voor andere categorieën huurders. Bent u het met deze leden eens dat enkel deze mogelijkheid bieden aan één groep (studenten) als een discriminatoire maatregel bestempeld zou kunnen worden?
2. U constateert naar aanleiding van de gegevens dat vanaf 2024 een verschuiving heeft plaatsgevonden van het type verhuurder van kleinere particuliere verhuurder (van minimaal één woning tot maximaal zes woningen) naar grotere private verhuurders of woningcorporaties. Deze trend heeft zich voortgezet in 2025. Uit het gegeven antwoord op vraag twee komt enerzijds duidelijk naar voren dat u deze ontwikkeling beschouwt als zeer onwenselijk en contraproductief. Anderzijds stelt u in uw antwoord zeven dat het structurele effect op de huurmarkt nog onduidelijk is en dat eerst na de wetsevaluatie van de Wbh in 2027 uitsluitsel kan worden verkregen welke de consequenties hiervan zijn. Bent u van mening dat mogelijk in de toekomst de verschuiving van het type verhuurder – nu naar grotere private verhuurders en woningcorporaties – een omgekeerde beweging gaat maken naar de kleinere particuliere verhuurder? Of meent u dat deze verschuiving permanent zal zijn? Graag ontvangen deze leden hierop uw zienswijze.

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

R. Lieveense

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 juni 2026

Op 3 februari 2026 zijn mij vragen toegekomen inzake de ontwikkelingen op de huurmarkt. Deze vragen zijn gesteld naar aanleiding van de op 12 december 2025 aan uw Kamer toegezonden beantwoording van de eerste set vragen over dit onderwerp. Bij de beantwoording van deze eerste set vragen heb ik uw Kamer tevens een afschrift bijgevoegd van de brief die op 20 november 2025 is verzonden aan de Tweede Kamer over de weging van de ontwikkelingen binnen de huursector. Via deze brief doe ik uw Kamer de beantwoording van deze tweede set vragen toekomen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Vraag 1

Deze leden constateren dat de invoeringstoets enkel ingaat op onvoorziene effecten van de Wbh en dat die daarmee slechts een indicatief karakter kent. Deze leden zijn, naast deze waardevolle eerste verkenningen, juist benieuwd naar de gevolgen van deze wet in relatie tot andere wet- en regelgeving voor de huurmarkt. In hoeverre kunt u een oordeel geven over de uitvoering van de Wbh in relatie tot de andere regels voor de huurmarkt, zoals de Wet vaste huurcontracten en het Besluit aanpassingen regelgeving verhuur? Zou u bovendien bereid zijn deze onderlinge verhouding verdiepend te onderzoeken in de aangekondigde evaluatie in 2027?

Antwoord 1

In de totstandkoming van de Wbh is rekening gehouden met het bestel aan regelgeving zoals op dat moment gold in Nederland. Zo is de Wbh zelf al een wijziging van bestaande regelgeving, waaronder de Wet goed verhuurderschap (Wgv). In 2027 moet de Wbh enerzijds geëvalueerd worden binnen de context aan regelgeving die tijdens de totstandkoming relevant was, en anderzijds moet rekening worden gehouden met de regelgeving die anno 2027 van kracht is. Er wordt op deze manier vanzelfsprekend rekening gehouden met aanpalende relevante wetgeving tijdens de evaluatie, niet alleen op het gebied van huurregelgeving, maar ook op het gebied van fiscale regelgeving.

Vraag 2

In de Kamerbrief schrijft u dat 'een langere implementatietermijn van de wet behulpzaam zou zijn geweest bij een adequate uitvoering'.⁷ Kunt u concretiseren wat een langere implementatietermijn had geholpen in de uitvoering van de wet? Welke knelpunten zijn ontstaan door de aangehouden implementatietermijn en zijn er onherstelbare problemen uit voortgekomen die een goede uitvoering van de wet belemmeren?

Antwoord 2

Met een langere implementatietermijn hadden betrokken uitvoeringsorganisaties, in dit geval de Huurcommissie en gemeenten, meer tijd gehad om zich voor te bereiden op de taken die voort zijn gekomen uit de Wbh. De Wbh is eind juni 2024 in het Staatsblad gepubliceerd waarna inwerkingtreding met ingang van 1 juli 2024 geschiedde. De Huurcommissie heeft in korte tijd, de maanden voorafgaand aan 1 juli, de organisatie adequaat weten voor te bereiden op de uitvoering van de Wbh, maar dit proces was door onzekerheid omgeven omdat de precieze wet nog tot vlak voor de invoering kon wijzigen. Hoewel de Huurcommissie geslaagd is zich voldoende voor te bereiden op de inwerkingtreding, was dit niet vanzelfsprekend en zou deze korte implementatietermijn niet als de standaard gezien moeten worden. Ook gemeenten zouden in eerste instantie per 1 juli 2024 hun nieuwe handhavingstaken voortvloeiende uit de Wbh op moeten nemen. Het gaat hierbij om 342 gemeenten die in korte tijd op zoek waren naar dezelfde kennis en kunde voor het uitvoeren van hun wettelijke taken. Bovendien is het verschil tussen gemeenten groot. In sommige gemeenten is de problematiek rondom huren groter dan in andere. Ook qua middelen en beschikbare capaciteit waren grote verschillen. Het kabinet heeft in dit geval ook tijdig erkend dat gemeenten meer tijd nodig hadden voor een adequate voorbereiding. De ingang van de taken die voortvloeien uit de Wbh is daarom voor gemeenten van 1 juli 2024 naar 1 januari 2025 verplaatst. Dit heeft meer rust gecreëerd en gemeenten meer in staat gesteld hun nieuwe taken in te bedden in de organisatie.

Vraag 3

Deze leden maken zich zorgen over de meldingsbereidheid van huurders met betrekking tot de handhaving van de nieuwe regels. U schrijft in de invoeringstoets dat nog geen conclusie getrokken kan worden over de meldingsbereidheid. Daarnaast schrijft u dat er weinig meldingen of verzoekschriften worden ingediend, maar wel veel vragen worden gesteld door huurders. Deze leden vragen u daarom of de wet momenteel goed gehandhaafd kan worden. Deelt u de zorg van

⁷ Kamerstukken II 2025/26, 27926, nr. 406, p. 8.

deze leden over de effectiviteit van de handhaving van de wet? Kunt u aangeven wanneer u wel een conclusie kan trekken over de meldingsbereidheid van huurders? In hoeverre zijn gemeenten en is de Huurcommissie nu voldoende toegerust om vragen van huurders correct te beantwoorden?

Antwoord 3

De invoeringstoets spreekt over signalen over lage meldingsbereidheid bij huurders, zonder dat daar definitieve conclusies over getrokken kunnen worden. Het is wenselijk om verder in beeld te brengen hoe het hiermee gesteld is. Een eerste signaal zou kunnen voortkomen uit de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) die in de tweede helft van dit jaar naar de beide Kamers gestuurd wordt. Hierin wordt onder andere ingegaan op de werking van de gemeentelijke meldpunten die sinds 1 januari 2025 tevens gebruikt worden voor meldingen in relatie tot de Wbh. Voor specifiek meldingen die gedaan worden in relatie tot de Wbh, wordt meer inzicht verwacht met de evaluatie van de Wbh in 2027. Als blijkt dat meldingsbereidheid een knelpunt is voor de werking van de Wbh, deel ik uw zorgen en acht ik het nodig om hierop bij te sturen. Huurcommissie en gemeenten acht ik voldoende toegerust om vragen van huurders correct te antwoorden. De Huurcommissie beschikt in elk geval over een grote hoeveelheid kennis en praktijkervaring. Tussen gemeenten zijn verschillen aanwezig in welke mate zij zelf toegerust zijn alle vragen te beantwoorden. Daarom moedig ik gemeenten ook aan om de samenwerking met elkaar op te zoeken, bijvoorbeeld in bestaande samenwerkingsverbanden of bij gemeenten die meer kennis en kunde in huis hebben. Hiervoor kunnen zij bijvoorbeeld het VNG-forum gebruiken waarop een grote groep gemeenten actief is. Ook wordt veelvuldig samengewerkt met (lokale) huurteams en kunnen gemeenten met vragen terecht bij de Huurcommissie. Aanvullend worden gemeenten vanuit mijn ministerie, doorgaans in samenwerking met de VNG, ondersteund middels handreikingen, regiobijspraken, intervisiesessies over casuïstiek en masterclasses. Daarbij streef ik ondersteuning te bieden op de onderwerpen waaraan behoefte bestaat onder gemeenten.

Vraag 4

Deze leden vragen voorts naar de gevolgen van stapeling van (fiscale) maatregelen voor met name kleine vastgoedbeleggers die een of twee panden verhuren om hun pensioen aan te vullen. Deze leden ontvangen signalen dat deze groep, door de hogere fiscale heffingen in box 3, genooddaakt zijn hun woning te verkopen of om de huren te verhogen. Bent u het met deze leden eens dat de box 3-heffing momenteel ongewenste effecten heeft op de woningmarkt? Welke ruimte ziet u om deze ongewenste effecten weg te nemen omwille van het aanbod van huurwoningen door kleine vastgoedbeleggers?

Antwoord 4

De fiscaliteit speelt inderdaad een rol in de samenloop van maatregelen met een effect op de business case van particuliere verhuurders. Over het vermogen dat in box 3 valt, wordt op dit moment gerekend met een forfaitair rendement. Hierbij wordt belasting geheven over een forfaitair rendement waarbij de WOZ-waarde in principe gebruikt wordt als grondslag. Huurinkomsten worden onder het forfaitaire stelsel niet belast. Het belasten van het forfaitaire rendement kan door verhuurders als belemmerend worden ervaren gezien het illiquide karakter van vastgoed. Het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is op 12 februari aangenomen in de Tweede Kamer en heeft een beoogde inwerkingtreding met ingang van 1 januari 2028. Hierbij geldt voor vastgoed een vermogenswinstbelasting. De sector heeft aangegeven hier goed mee uit de voeten te kunnen en mijn verwachting is dat met het nieuwe stelsel de bezwaren van investeerders tegen box 3 grotendeels zijn weggenomen. Tot de invoering van het nieuwe stelsel kan daarnaast gebruik gemaakt worden van de tegenbewijsregeling: wanneer het werkelijk rendement voor de verhuurder lager ligt dan het forfaitair rendement kan de verhuurder ervoor kiezen belast te worden op basis van het werkelijke rendement.

Een tegemoetkoming vóór invoering van het nieuwe stelsel levert een forse budgettaire derving op. Daarnaast leiden veel mitigerende maatregelen tot uitstel van het nieuwe stelsel, dit is ook voor investeerders in vastgoed onwenselijk.

Ter verbetering van het investeringsklimaat, ook voor investeerders in box 3, is afgesproken in het coalitieakkoord dat de overdrachtsbelasting voor investeerders verder verlaagd wordt naar 7%. Ook heb ik uw Kamer recent geïnformeerd over de invulling van de optimalisatie van de Wet betaalbare huur. Onderdeel hiervan is de verlenging van de tijdelijke nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen met vier jaar, waardoor investeerders voor een langere periode extra ruimte krijgen voor de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Tegelijk wordt gekeken naar andere maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren, bijvoorbeeld binnen de fiscaliteit. Die handschoen pak ik op in het kader van de Taskforce Versnelling Woningbouw en zal onderdeel zijn van het Actieplan. In het Actieplan van deze Taskforce zal het kabinet met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen.

Vraag 5

Deze leden vragen u bovendien naar de duidelijkheid en gevolgen van de Wet vaste huurcontracten voor de uitvoering. Zo ontvangen deze leden signalen van huurders die onzeker zijn over de regels over de duur van hun huurcontract. In hoeverre herkent u signalen over onduidelijkheid over huurbescherming na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten?

Antwoord 5

Voor 1 juli 2024 mochten tijdelijke huurcontracten generiek worden toegepast. Dat betekent dat deze contracten konden worden afgesloten met alle huurders. Voor zelfstandige woningen mochten tijdelijk huurcontracten een maximale looptijd van 2 jaar hebben. Voor onzelfstandige woningen was de looptijd maximaal 5 jaar. Tijdelijke huurcontracten die voor 1 juli 2024 (ingangsdatum van de Wet vaste huurcontracten) zijn afgesloten, blijven ongewijzigd en lopen af op de in het contract afgesproken datum.

Na de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten zijn vaste huurcontracten de norm. Tijdelijke huurcontracten mogen enkel worden aangeboden aan specifieke groepen huurders, deze groepen huurders zijn opgesomd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Tijdelijke huurcontracten voor deze groepen hebben een maximale looptijd van 2 jaar. Het beeld dat er onduidelijkheid zou zijn over de huurbescherming na de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, herken ik niet. Wel krijg ik signalen van gemeenten, woningcorporaties, particuliere verhuurders en maatschappelijke instellingen over de uitdagingen die zij ervaren bij het toepassen van de Wet vaste huurcontracten. In het bijzonder op locaties die gericht zijn op een tijdelijk verblijf en/of locaties die een tijdelijke woonbestemming hebben, ontbreken tijdelijke contractvormen die als passend worden ervaren. Onlangs heb ik aangekondigd een bredere verkenning te gaan uitvoeren ten aanzien van het stelsel van vaste en tijdelijke huurcontracten. Deze verwacht ik na de zomer af te ronden.

Vraag 6

Deze leden begrijpen dat het contractenrecht erg afhangt van wat betrokken partijen exact onderling zijn overeengekomen. Toch vragen deze leden u uit te leggen wat het gevolg is voor een tijdelijk huurcontract dat is gesloten voor inwerkingtreding van de wet en nu afloopt. In hoeverre verschilt de huurbescherming tussen huurders met een afgesloten contract voor 1 juli 2024 en daarna?

Antwoord 6

Tijdelijke huurcontracten die voor 1 juli 2024 (ingangsdatum van de Wet vaste huurcontracten) zijn afgesloten, blijven ongewijzigd en lopen af op de in het contract afgesproken datum. Na afloop van het tijdelijke contract moet de huurder in beginsel de huurwoning verlaten. Het kan ook zijn dat de verhuur voort wordt gezet, waarbij vanaf dan sprake is van een vast contract en dus volledige huurbescherming voor de huurder. Bij een nieuwe verhuring, bewonerswissel, mag ten opzichte van voor 1 juli 2024 de verhuurder niet zomaar een tijdelijk huurcontract verstrekken, maar zal in de meeste gevallen een huurcontract voor onbepaalde tijd moeten worden afgesloten met de nieuwe huurder.

Vraag 1

Kunt u aan de leden van de PVV-fractie aangeven hoeveel huurwoningen sinds de inwerkingtreding van de wet zijn uitgepand of aan de huurmarkt zijn onttrokken?

Antwoord 1

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 zijn er ca. 113.000 woningen door private verhuurders verkocht, en ca. 50.000 woningen aangekocht. Per saldo zijn er dus ca. 63.000 woningen van private verhuurders uitgepand.

De totale woningvoorraad van private verhuurders is sinds 2024 afgenomen met ca. 19.000 huurwoningen. Dit is dus het aantal netto uitgepande woningen gecorrigeerd voor nieuwbouw en overige toevoegingen aan hun woningvoorraad.

Vraag 2

Kunt u aangeven op welke wijze deze wet aantoonbaar heeft geleid tot een toename van het beschikbare en betaalbare huurwoningaanbod?

Vraag 3

In hoeverre acht u het aannemelijk dat deze wet heeft bijgedragen aan een vergroting van het betaalbare huurwoningaanbod? Welke concrete cijfers onderbouwen dat?

Antwoord 2 en 3

Naar verwachting heeft de Wbh bijgedragen aan het vergroten van het betaalbare huurwoningaanbod. De Wbh zorgt ervoor dat de trend is gestopt waarbij voorheen betaalbare huurwoningen bij een bewonerswisseling naar het hoge (vrije) segment verdwijnen. Anderzijds zijn er ook huurwoningen verkocht. Met name het woningbezit van particuliere verhuurders is afgenomen.⁸ Het is lastig te bepalen waarom bepaalde huurwoningen verkocht zijn, gezien dit in alle drie de segmenten en bij elk type verhuurder lijkt te gebeuren, en de beweegredenen voor verkoop divers kunnen zijn. Naast huurregulering hebben verhuurders ook te maken met fiscale druk die hun rendement beperkt. Ook zijn de marktomstandigheden vanwege de gestegen huizenprijzen gunstig om een huurwoning bij het vertrek van de huurder te verkopen aan een eigenaar-bewoner. Daarbij is de rente hoger dan de afgelopen jaren, wat een dempend effect heeft op aankopen met vreemd vermogen of het herfinancieren van een reeds gekochte huurwoning. Daarnaast is het belangrijk om te benoemen dat de verkochte woningen niet allemaal betaalbare huurwoningen zijn. Logischerwijs zullen veel van deze woningen op dit moment in het hoge segment verhuurd worden, terwijl de woningen volgens de nieuwe regelgeving in het betaalbare segment zouden moeten vallen. In die gevallen is er sprake van een afname van de huurvoorraad door uitpanding, maar niet van een afname van de betaalbare huurvoorraad. Tegenover de verkoop van woningen staat ook dat er woningen zijn bijgebouwd. Gegeven al deze factoren is het niet mogelijk om op dit moment het specifieke effect van de Wbh te isoleren. In de evaluatie zal ik ook aandacht besteden aan de vraag wat het effect van de Wbh is geweest op het totale betaalbare huurwoningaanbod.

Vraag 4

Kunt u uitleggen in hoeverre de blijvend hoge huurwoningvraag het gevolg is van immigratie?

Antwoord 4

Starters op de woningmarkt oriënteren zich vaak op de particuliere huurmarkt. Dat geldt ook voor met name kennis- en arbeidsmigranten die zich in Nederland vestigen. Voor het kopen van een woning gelden voorwaarden om in aanmerking te komen voor financiering. Bij studie, kennis- en arbeidsmigranten ziet men bovendien dat een groot deel binnen vijf jaar vertrekt, dan ligt de aankoop van een woning minder voor de hand. Ook voor corporatiewoningen gelden voorwaarden

⁸ Kadaster

en duurt het vaak wat langer voordat men daar in aanmerking voor komt. Immigranten die naar Nederland verhuizen oefenen zeker vraag uit op het midden- en vrije segment op de huurwoningmarkt. Welk aandeel in de huurwoningvraag het gevolg is van immigratie is niet goed te onderscheiden. Dit komt bijvoorbeeld doordat studie- en arbeidsmigranten vaak woningen delen of voor een deel gezinsmigranten zijn en intrekken bij een bestaand huishouden. Ook is er geen volledig beeld van de EU-migranten die tijdelijk in Nederland verblijven.

Vraag 5

Kunt u aangeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het feit dat de extra huurwoningvraag mede wordt veroorzaakt door immigratie?

Antwoord 5

Beleidsmatig wordt rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van vraag en aanbod naar eigendoms- en prijssegmenten, die met een scenarioverkenning (Primos: Woningmarkt) in beeld wordt gebracht. Voor de verwachte demografische ontwikkeling wordt op nationaal niveau de CBS-bevolkingsprognose als uitgangspunt genomen. Het CBS houdt rekening met de verwachte immigratie en emigratie. Rekening houdend met onder andere de verwachte demografische ontwikkelingen wordt in de scenarioverkenning een inschatting gemaakt van de totale vraag naar verschillende woningmarktsegmenten en het vrijkomende aanbod in deze segmenten. Bij het in beeld brengen van de totale vraag wordt rekening gehouden met immigratie. De vraag van immigranten wordt daarin echter niet verbijzonderd.

Vraag 6

Hoe verhoudt de regulering van middenhuur zich tot de structurele toename van de huurwoningvraag, onder meer als gevolg van immigratie?

Antwoord 6

De regulering van de middenhuur reguleert een deel van wat voorheen het vrije segment was in huurprijs (144 t/m 186 WWS-punten; circa € 932 t/m € 1.228 (prijsspeil 2026)). Dit betekent dat de kwaliteit van de woonruimte volgens het WWS leidend is voor de maximale huurprijs. In het vrije deel van de huurmarkt bepalen vraag en aanbod in belangrijke mate de huurprijs.

Vraag 7

Kunt u aangeven, gelet op het buitenlands migratiesaldo, welk deel van de geplande huurwoningbouw ten goede komt aan Nederlandse woningzoekenden in verhouding tot het aantal immigranten?

Antwoord 7

Hoewel een groot deel van de verwachte bevolkingsgroei het gevolg is van het verwachte positieve migratiesaldo, betekent dat niet dat deze verwachte bevolkingsgroei zich vestigt in de geplande huurwoningbouw. Er kan niet op voorhand worden aangegeven welk deel van de geplande huurwoningen ten goede komt aan de Nederlandse woningzoekenden in verhouding tot het aantal immigranten.

Voor de woningbouw (nieuwbouw + transformatie) die in 2021 t/m 2023 is opgeleverd, is gekeken naar verschillende kenmerken van de bewoners. Onder andere is gekeken naar hun vorige woonlocatie. Een deel van de bewoners had een woonlocatie in het buitenland. Dit kunnen Nederlanders zijn die terugkeren naar Nederland of immigranten met een andere nationaliteit. Per jaar werd ongeveer 5% van de totale woningbouw (nieuwbouw + transformatie) bewoond door een huishouden met een vorig woonadres in het buitenland. Van de huurwoningbouw in bezit van particuliere verhuurders wordt per jaar ongeveer 10% (gemiddeld circa 3000 woningen per jaar) betrokken door een huishouden met een vorig woonadres in het buitenland. Welk deel van deze huishoudens terugkerende Nederlanders zijn is niet bekend.

Relatief wonen huishoudens die zich vanuit het buitenland hebben gevestigd minder vaak in een nieuwbouwwoning en vaker in een getransformeerde woning (bijvoorbeeld een voormalig

kantoorpand). Het merendeel van de immigranten zal zich echter naar verwachting vestigen in de bestaande voorraad.

Vraag 8

Kunt u aangeven welk deel van de gereguleerde huurwoningen feitelijk beschikbaar komt voor Nederlandse starters en gezinnen?

Antwoord 8

Volgens het CBS zijn er 161.000 corporatiewoningen vrijgekomen in 2023. Het grootste gedeelte van deze woningen valt in het gereguleerde segment. Hiervan zijn 41.000 woningen door starters betrokken. Deze cijfers gaan over personen die staan ingeschreven in Nederland. Er is op dit moment geen uitsplitsing naar nationaliteit beschikbaar.

Vraag 9

Kunt u aangeven in hoeverre deze wet er in de praktijk toe leidt dat Nederlandse starters en gezinnen daadwerkelijk beter geholpen worden?

Antwoord 9

Veel starters en gezinnen hebben niet het besteedbaar inkomen of het nodige spaargeld om te kunnen kopen. Daarnaast zijn er ook starters en gezinnen die niet willen kopen. Zij zijn daarmee aangewezen op de huursector. Mensen met een middeninkomen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd is een woning in het vrije segment voor deze groep vaak niet betaalbaar. Voor hen is het van belang dat er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn. De regulering van de middenhuur en de tevens met de Wbh versterkte huurprijsbescherming maken huurwoningen betaalbaar voor de middeninkomens, omdat de huurprijs en kwaliteit van de middenhuurwoning met elkaar in overeenstemming gebracht worden. Middenhuurwoningen kunnen daarnaast door gemeenten worden toegewezen aan middeninkomens, zodat zij terecht komen bij de leraren, politieagenten en verplegers die nu vooral in de grote steden geen betaalbare huurwoningen kunnen vinden.

Vraag 10

Kunt u aangeven wat de consequenties zijn voor gemeenten die de bouwopgaven van huurwoningen niet kunnen realiseren?

Antwoord 10

Er is een groot tekort aan woningen, waaronder woningen voor lage en middeninkomens. Daarom is doel van dit kabinet dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd voor lage en middeninkomens. Met het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting wordt de doelstelling om 2/3 betaalbare woningen te bouwen waarvan 30% sociale huurwoningen en 37% in het middensegment (middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen) wettelijk verankerd op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Bovendien is geregeld dat elke gemeente een bijdrage levert. Via de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw houd ik samen met medeoverheden periodiek zicht op de voortgang van de woningbouw. Hierover voer ik halfjaarlijks overleg met provincies en gemeenten. Wanneer gemeenten achterblijven in de bouw van betaalbare woningen, bespreken we de oorzaken hiervan en maken we afspraken die bijdragen aan het versnellen van de woningbouw. Ook stimuleer ik de bouw van betaalbare woningen via de woningbouwimpuls en realisatiestimulans. Wanneer een situatie hierom vraagt, bijvoorbeeld bij een bestuurlijke impasse, kan in eerste instantie de provincie en vervolgens ik bovendien na bestuurlijk overleg het instrumentarium onder de Omgevingswet inzetten. Vaker ligt de oorzaak van het achterblijven van de bouw van betaalbare woningen echter bij knelpunten zoals capaciteit.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

Vraag 1

Deelt u de mening van deze leden dat er onvoldoende sociale huurwoningen voor starters en jongeren zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om ervoor te zorgen dat meer jongeren een sociale huurwoning kunnen krijgen?

Antwoord 1

Ik ben het met de leden van de SP eens dat er onvoldoende sociale huurwoningen zijn voor starters en jongeren. Overigens laat de Staat van de Volkshuisvesting zien dat het tekort van 396.000 woningen voor 2025 alle doelgroepen raakt en zich voordoet bij zowel sociale huurwoningen als bij koopwoningen en andere type huurwoningen. Het is daarom belangrijk dat maatregelen om starters en jongeren aan een sociale huurwoning te helpen, passen binnen een breder volkshuisvestelijk beleid. Ik neem een aantal maatregelen om de bouw van sociale huur te stimuleren.

In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) heb ik met corporaties afspraken gemaakt dat zij hun productie in uiterlijk 2029 tot 30 duizend woningen per jaar opvoeren. De laatste nieuwbouwcijfers en plannen laten zien dat corporaties goed op weg zijn om deze doelstelling te kunnen halen. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord een aantal maatregelen afgesproken om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten waarmee zij uitvoering kunnen geven aan de NPA. Ook stimuleer ik de bouw van sociale huur financieel via de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Via de wet versterking regie volkshuisvesting zorg ik ervoor dat gemeenten die een te klein aandeel sociale huurwoningen hebben, meer sociale huur in hun programmering gaan opnemen. Een woningcorporatie heeft daarnaast zelf ook instrumenten in handen om de beschikbaarheid voor jongeren te verbeteren, bijvoorbeeld door het verloten van woningen en het aanbieden van jongerencontracten.

Vraag 2

Bent u bereid meer financiële middelen beschikbaar te stellen voor woningcorporaties om meer woningen in het sociale huur- en middenhuursegment te realiseren?

Antwoord 2

Met de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) geven de woningcorporaties op dit moment uitvoering aan een ambitieus nieuwbouwprogramma dat ook aansluit bij de verwachte woningbehoefte de komende jaren. De afgelopen jaren hebben corporaties al een flinke groei laten zien in het aantal gerealiseerde nieuwe sociale -en middenhuurwoningen. De corporaties liggen op schema om hun productie de komende jaren verder te verhogen richting de doestellingen uit de NPA. Voor uitvoering van de NPA is het van groot belang dat woningcorporaties over voldoende financiële middelen beschikken. De financiële doorrekening van de NPA van afgelopen januari liet zien dat er momenteel een gat zit tussen het ambitieniveau van corporaties enerzijds en hun financiële slagkracht anderzijds. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord daarom afgesproken de financiële slagkracht van corporaties te verbeteren door de fiscale lastendruk van de vennootschapsbelasting te verlagen, huurinkomsten te verhogen door meer passende huren te vragen bij meer draagkrachtige huishoudens en door corporaties meer mogelijkheden te geven bij hun niet-DAEB activiteiten. Ik heb op 5 juni de Tweede Kamer per brief nader geïnformeerd over de precieze uitwerking van deze punten en de effecten ervan op de financiële haalbaarheid van de NPA. In het debat op 16 juni over de begroting van VRO heb ik uw Kamer hiervan een afschrift toegezegd.

Vraag 3

Welke maatschappelijke gevolgen heeft de koop van huurwoningen door eigenaar-bewoners volgens u? Deelt u de conclusie van deze leden dat als huurders bereid zijn hun huurwoning te kopen, dat zij zeer waarschijnlijk van plan waren langere tijd in de woning te verblijven en de huurwoning daardoor überhaupt niet op de korte termijn beschikbaar zou komen voor een andere huurder?

Antwoord 3

Een maatschappelijk gevolg van de trend dat verhuurders vaker hun huurwoning aan eigenaar-bewoners verkopen, is dat dit betekent ook dat mensen die eerder, al dan niet gedwongen,

aangewezen waren op de huursector vaker een woning kunnen kopen. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat ook afgelopen kwartaal van de verkochte huurwoningen voornamelijk woningen tussen de € 250.000 en € 450.000 werden verkocht, die voor circa 60% bij eigenaar-bewoners terechtkomen. We zien dat deze betaalbare koopwoningen vaker door starters worden gekocht. Zij zijn op hun beurt niet langer aangewezen op de huursector wat voor verlichting zorgt in de vraag naar middenhuurwoningen. De conclusie van de leden van de SP-fractie deel ik niet. Enkel het feit dat de huidige huurders graag hun huurwoning zouden willen kopen van hun verhuurder, betekent niet dat zij daar ook lang als huurders zouden willen wonen. Het bezitten van een woning kan daarbij anders ervaren worden dan het huren ervan. Zo heeft een eigenaar-bewoner meer vrijheid om te doen met de woning zoals hij wil. Als blijkt dat de huurders de huurwoning niet kunnen kopen, kunnen zij overwegen elders te gaan wonen omdat zij liever een eigen woning bezitten dan blijven huren.

Vraag 4

Deelt u de mening van deze leden dat deze verhuurders onredelijke huurprijzen vroegen en dat het juist goed is dat deze woningen uit de private verhuur verdwijnen, aangezien een groot deel van de huurwoningen die door private verhuurders worden verkocht volgens de WWS-puntensystematiek onder sociale huur of middenhuur vallen, maar voor hogere prijzen worden verhuurd?

Antwoord 4

Als de kwaliteit van de huurwoning daartoe aanleiding geeft, moet deze woning verhuurd worden voor een prijs die betaalbaar is voor lage en/of middeninkomens. Daarnaast is het van belang dat private verhuurders actief blijven in Nederland en ook woningen in het gereguleerde segment blijven bouwen. Zij zijn met ruim een miljoen huurwoningen in Nederland een belangrijk element binnen de huursector.

Vraag 5

Bent u bereid samen met koepelorganisatie Aedes een plan van aanpak te maken om woningen die volgens de WWS-puntensystematiek als sociale huur of middenhuur gelden op te kopen en deze weer voor een redelijk tarief te verhuren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Woningcorporaties zijn zelfstandige organisaties. Het is aan woningcorporaties zelf om binnen de geldende wet- en regelgeving af te wegen of de aankoop van bestaande woningen past binnen hun volkshuisvestelijke opgave en financiële mogelijkheden. De aankoop van bestaande voorraad kan onderdeel zijn van de lokale prestatieafspraken maar ik zie geen toegevoegde waarde om hier landelijk op te sturen, daarvoor zijn de situaties te context afhankelijk en te verschillend. Zo kan het in sommige wijken verstandig zijn om slecht bezit op te kopen en na renovatie te verhuren, maar in sommige gevallen kan dit een inefficiënte inzet van maatschappelijk gebonden kapitaal zijn. Het is goed om hier lokaal het gesprek over te voeren.

Vraag 6

Deelt u de mening van deze leden dat de stijging van de huurprijzen de afgelopen jaren te hoog waren, aangezien huurders in 2024 en 2025 recordhoge huurstijgingen moesten betalen, ook ten opzichte van de inflatie in die periodes? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Hoewel de gerealiseerde huurverhogingen in 2024 en 2025 hoger waren dan in voorgaande jaren, deel ik de mening dat zij te hoog waren niet.

Voor zittende huurders was de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2024 4,7% en per 1 juli 2025 4,1%. Dit is op het eerste gezicht fors, maar moet ook worden gezien in het perspectief van de inflatie en loonontwikkeling in de voorgaande jaren.

In 2022 was de inflatie historisch hoog. Door de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) met VNG, Aedes en de Woonbond is toen voorkomen dat de huren in 2023 ook fors zouden stijgen.

Door de maximale huurverhoging te koppelen aan de cao-loonontwikkeling loopt de maximaal toegestane huurverhoging in lijn met de loonontwikkeling in het voorgaande jaar. In 2023 zijn de lonen sterk gestegen, als gevolg van de hoge inflatie een jaar eerder. En dus zien we een relatief hoge stijging in 2024. Maar mensen hebben dus eerst hun loon zien stijgen.

Ook in 2024 zijn de lonen gemiddeld fors gestegen. Voortzetting van de NPA van 2022 zou betekend hebben dat in 2025 een huurverhoging van maximaal 6,7% (en gemiddeld per woningcorporatie 6,2%) zou zijn toegestaan. Daarom heeft mijn voorganger voor 2025 de koppeling met de loonontwikkeling losgelaten en heeft zij met de VNG en Aedes afgesproken dat de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie (maximale huursomstijging) 4,5% wordt; en dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025 voor individuele woningen in het sociale segment (laag segment) 0,5 procentpunt hoger zou zijn, te weten 5%.

Mijn ambtsvoorganger heeft met de VNG en Aedes ook afgesproken dat voor 2026 en volgende jaren de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie gelijk wordt gesteld aan de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren; daarmee worden pieken in de maximaal toegestane huurverhoging voorkomen. De maximale jaarlijkse huurverhoging op woningniveau blijft gehandhaafde op 0,5 procentpunt boven de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie. Als gevolg hiervan is de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie over kalenderjaar 2026 vastgesteld op 3,6% (gemiddelde inflatie december 2022 tot december 2025) en de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging op individueel woningniveau per woning per 1 juli 2026 op 4,1%.

Het bepalen van de toegestane huurverhoging voor het sociale/lage segment is altijd een balansoefening tussen enerzijds het borgen van de betaalbaarheid voor huurders en anderzijds de stijgende kosten van verhuur en de wens om nog veel meer huurwoningen te bouwen. De ruimte om jaarlijks de huren te verhogen is namelijk ook een belangrijke factor voor de investeringscapaciteit van verhuurders en - vanwege de restricties voor hen bij de woningtoewijzing in het DAEB-segment - met name woningcorporaties. Huren zijn voor corporaties de belangrijkste inkomstenbron en een lagere huurverhoging betekent in de praktijk dat woningcorporaties minder huizen kunnen bouwen. De Autoriteit woningcorporaties meldde hierover in de Staat van de Corporatiesector 2026 dat jaarlijks 0,5 procentpunt minder huurverhoging t/m 2034 (NPA-periode) tot 28 miljard euro minder investeringsruimte zou leiden. Ik vind het daarom ook van groot belang dat we deze ingewikkelde afweging altijd proberen te maken in goed overleg met de hiervoor genoemde partijen.

Het onderstaande overzicht laat zien dat de gerealiseerde huurverhoging in de afgelopen jaren cumulatief substantieel lager is geweest dan de inflatie en de loonontwikkeling. Dit is ook terug te zien in dalende gemiddelde huurquotes bij huurders in het sociale/lage segment. Vanuit dit bredere perspectief concludeer ik dat de huurstijging in de afgelopen jaren niet te hoog is geweest. Wat het middensegment en de geliberaliseerde huurovereenkomsten betreft staat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in de wet:

- Voor het middensegment is die gelijk aan de cao-loonontwikkeling van de voorgaande periode van december tot december, plus 1 procentpunt⁹; dat was 7,7% in 2025 en is 6,1% in 2026. Ik beschik nog niet over cijfers over gerealiseerde huurverhogingen in het middensegment (huurcontracten vanaf 1 juli 2024 in het middensegment).
- Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten is die gelijk aan het laagste percentage van inflatie en cao-loonontwikkeling van de voorgaande periode december tot december, plus 1 procentpunt¹⁰. Dat was 4,5% (3,5% inflatie + 1) in 2024 en 4,1 (3,1% inflatie + 1) in 2025.

Overzicht maximaal toegestane en gerealiseerde huurverhoging 2022-2025

Jaar	Inflatie jaar eerder	CAO jaar eerder (dec-)	Maximale huur-verhoging	Gerealiseerde huur-verhoging	Maximale huur-verhoging	Gerealiseerde huur-verhoging	Gerealiseerde huur-verhoging

⁹ Lid 4 van artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte

¹⁰ Lid 3 van artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte

	(dec-dec)	dec)					
			Sociaal segment		Geliberaliseerd segment		Totaal
2022	2,3%	n.v.t.	2,3% (gemiddeld per corporatie 2,3%)	2,2%	3,3%	2,8%	2,4%
2023	9,7%	3,1%	3,1% * (gemiddeld per corporatie 2,6%)	0,5% **	4,1%	3,4%	1,3%
2024	3,5%	5,8%	5,8% * (gemiddeld per corporatie 5,3%)	5,0%	4,5%	4,1%	4,7%
2025	3,1%	6,7%	5,0% *** (gemiddeld per corporatie 4,5%)	4,4%	4,1%	3,7%	4,1%

*) Nationale prestatieafspraken 2022 (2023-2025)

**) Door eenmalige huurverlaging voor lage inkomens bij woningcorporaties (in het kader van afschaffing verhuurderheffing per 2023)

***) Nationale prestatieafspraken 2024 (2025-2035)

Vraag 7

Welke gevolgen zouden er zijn voor de huurprijzen als huren maximaal mogen stijgen met de inflatie, met een maximale groei van 3,5%?

Antwoord 7

Zoals bij vraag 6 wordt geschetst gelden er in de verschillende segmenten verschillende maxima, en zijn woningcorporaties in het lage segment gebonden aan de maximale huursomstijging. Uit de vraag wordt niet duidelijk naar welke huurverhoging moet worden gekeken. Onderstaand wordt ingegaan op de gevolgen in drie mogelijke situaties:

1. De maximale gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per woningcorporatie (maximale huursomstijging) in het lage segment wordt gemaximeerd op inflatie, met een maximum van 3,5%;
2. De maximale jaarlijkse huurverhoging op individueel woningniveau in het lage segment wordt gemaximeerd op inflatie, met een maximum van 3,5%;
3. De maximale jaarlijkse huurverhoging op individueel woningniveau in midden- en geliberaliseerd segment wordt gemaximeerd op inflatie, met een maximum van 3,5%.

Maximale gemiddelde huurverhoging (huursomstijging) per woningcorporatie in het lage segment

Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 6 is de maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie in het sociale/lage segment al gelijk aan de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren. De maximaal toegestane huurverhoging op individueel woningniveau ligt 0,5 procentpunt daarboven. Een maximale gemiddelde huurverhoging op inflatieniveau zou voor de huurprijzen van woningcorporaties in het DAEB-segment dus weinig gevolgen hebben. Een aftopping op 3,5% heeft wel gevolgen voor de huurprijsontwikkeling in het sociale/lage segment, in de jaren dat de gemiddelde inflatie in de voorgaande jaren hoger was dan 3,5%. De huurontwikkeling van woningcorporaties blijft dan achter bij de inflatie en dat werkt door in de huurontwikkeling van de daaropvolgende jaren. Gevolg hiervan is dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties voor nieuwbouw en verduurzaming afneemt.

Maximale huurverhoging op individueel woningniveau in het lage segment

Indien de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging op individueel woningniveau niet hoger mag zijn dan de inflatie, en wanneer vastgehouden wordt aan de afspraak dat de maximaal gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie 0,5 procentpunt lager blijft liggen dan de maximaal toegestane huurverhoging op individueel woningniveau (dus inflatie minus 0,5 procentpunt), dan zal de huurontwikkeling van woningcorporaties structureel achterblijven op de inflatie, ook als de inflatie lager is dan 3,5%. Concreet betekent dit dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties voor nieuwbouw en verduurzaming verder zal afnemen ten opzichte van het huidige niveau. Voor andere verhuurders dan woningcorporaties die woningen in het sociale/lage segment verhuren geldt dan dat de huurontwikkeling structureel achterblijft bij de inflatie wanneer de gemiddelde inflatie hoger ligt dan 3,5%. Ook wordt hiermee de huidige +0,5% geschrapt. Dit betekent dat zij minder investeringscapaciteit voor nieuwbouw en verduurzaming zullen hebben ten opzichte van het huidige niveau.

Maximale huurverhoging op individueel woningniveau in midden- en geliberaliseerd segment

Wanneer ook de jaarlijkse huurverhogingen in het middensegment en voor geliberaliseerde huurovereenkomsten maximaal gelijk mag zijn aan de inflatie, dan zal de huurverhogingsruimte in die segmenten afnemen; nu ligt het maximum immers 1 procentpunt boven inflatie (of boven cao-loonontwikkeling). Verhuurders (woningcorporaties en andere verhuurders) van woningen in het middensegment of geliberaliseerde segment zullen een lagere huurontwikkeling zien, wat gevolgen heeft voor de exploitatie en voor eventuele investeringscapaciteit. Een aftopping op 3,5% zal tot een op de inflatie achterlopende huurontwikkeling leiden in jaren nadat de inflatie hoger was dan 3,5% en dat werkt door in de huurontwikkeling in de daaropvolgende jaren. In dat geval kunnen verhuurders kostenstijgingen niet geheel dekken uit de huurinkomsten en zal de investeringscapaciteit voor verduurzaming en nieuwbouw verder afnemen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van ChristenUnie mede namens de leden van de fracties van D66 en Volt

Vraag 1

De leden van de fracties van ChristenUnie, D66 en Volt willen weten of bekend is hoeveel van de in 2024 en 2025 uitgeponte woningen voorheen verhuurd werden met een 'betaalbare huur' (d.w.z. een huurprijs die lager is dan het maximum voor middenhuur)? Zijn er, anders geformuleerd, betaalbare huurwoningen aan de huurmarkt onttrokken of waren deze woningen duurder dan onder de Wet betaalbare huur is toegestaan?

Antwoord 1

Het is onbekend voor welke huurprijzen de in 2024 en 2025 uitgeponte woningen werden verhuurd. Daardoor valt niet te zeggen hoeveel van de uitgeponte woningvoorraad een huur had onder het huidige maximum voor middenhuurwoningen.

Het Kadaster heeft een modelmatige schatting gemaakt van het WWS-puntental van de woningen die aan eigenaar-bewoners zijn verkocht. Zo hebben bedrijfsmatige investeerders in deze periode relatief gezien met name woningen geschat tussen de 144-186 punten aan eigenaar-bewoners verkocht, namelijk bijna de helft van deze verkopen. Particuliere investeerders verkochten een vergelijkbaar aandeel woningen met naar schatting minder dan 144 punten als woningen geschat tussen de 144-186 punten aan eigenaar-bewoners, in beide gevallen ca. 40% van de totale verkopen.

Omdat de huurprijzen van deze woningen onbekend zijn, is echter ook niet duidelijk hoeveel betaalbare huurwoningen er mogelijk aan de huurmarkt onttrokken zijn, noch hoeveel van de in deze periode uitgeponte woningen er hogere huurprijzen hadden dan toegestaan onder de Wet betaalbare huur.

Vraag 2

Welke maatregelen neemt u om verhuurders te bewegen om deze woningen te verduurzamen als u wilt voorkomen dat woningen met een E-, F- of G-label uitgepond worden? Verduurzaming is voor huurders immers lastig te realiseren, terwijl het voor het woongenot van de huurder en voor het milieu beter zou zijn als verhuurders maatregelen treffen die het energielabel verbeteren.

Antwoord 2

Er zijn diverse maatregelen om verhuurders te bewegen om deze woningen te verduurzamen en te voorkomen dat woningen met een E-, F- of G-label worden uitgepond.

In de eerste plaats is in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen, dat corporaties onverminderd inzet blijven plegen om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen, met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen. De regelgeving voor corporaties bevat al de nodige waarborgen dat zij bij deze inzet geen strategie hanteren gericht op het uitponden van deze woningen.

Voorts is er regelgeving in voorbereiding gericht op het uitfasen van de energielabels E, F en G bij huurwoningen door wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het ontwerp hiervoor is geen verbod op verhuur opgenomen. Dit vermindert het risico van uitponden. Het ontwerp ter wijziging van het Bbl is gepubliceerd ter internetconsultatie. Deze internetconsultatie is op 19 december 2025 afgerond, en de resultaten van deze internetconsultatie worden momenteel bezien. Daarbij zal ook worden betrokken of het noodzakelijk is de huurregelgeving aan te passen. Hierbij zal worden bezien of dat kan leiden tot maatregelen met het oog op mogelijk uitponden. Er is praktische ondersteuning voor verhuurders beschikbaar gekomen via verbeterjehuis.nl om particuliere verhuurders te ondersteunen bij de verduurzaming van huurwoningen, waaronder handvatten om daarover afspraken met huurders te maken.

Ten slotte wordt hierbij gewezen op de volgende financiële aspecten die voor verhuurders tot een voordeel leiden. Er zijn steeds diverse financiële instrumenten beschikbaar (geweest) zodat verhuurders niet de gehele investering zelf hoeven te dragen. Te denken valt hierbij aan de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen. Daarnaast voorziet de huurregelgeving in diverse mogelijkheden voor de verhuurder om investeringen door te rekenen aan zijn huurder. Hiervoor wordt gewezen op de mogelijkheid van een hogere huurprijs op grond van artikel 7:255 BW voor investeringen verband houdende met ingrepen, veranderen of toevoegingen aan het gehuurde. Ook wordt gewezen op de hogere maximale huurprijs bij een beter energielabel; het woningwaarderingssysteem leidt immers bij een beter energielabel tot meer punten. Tot slot stijgt de huurwoning na verduurzaming in waarde: van label G naar label D is dat bijvoorbeeld 7,9%.

Vraag 3

In hoeverre kunnen de aantallen door private investeerders verkochte huurwoningen gezien worden als een te voorzien gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur? Hoe verhoudt het aantal uitgeponde woningen zich tot de scenario's waarmee werd gerekend bij de invoering van de Wet betaalbare huur?

Antwoord 3

Het is niet eenduidig vast te stellen waarom private investeerders besluiten huurwoningen uit te ponden. Zo zijn naast huurregelgeving ook het fiscale beleid, marktomstandigheden en persoonlijke beweegredenen van invloed op het wel of niet uitponden van een huurwoning. Het is zodoende lastig te bepalen of een specifieke huurwoning wordt uitgepond bijvoorbeeld vanwege een eventueel lager rendement als gevolg van de Wet betaalbare huur, de fiscale druk, een pensioengang van de verhuurder of omdat het simpelweg aantrekkelijk was om te verkopen vanwege de toegenomen marktwaarde. Het is in elk geval niet waarschijnlijk dat een huurwoning zou worden uitgepond ten gevolge van de Wet betaalbare huur, als de huurprijs niet omlaag zou hoeven ten gevolge van het reguleren van de middenhuur of het dwingend maken van het WWS.

Het aantal uitgeponde woningen lag tot het tweede kwartaal van 2025 rond het middenscenario van de in de memorie van toelichting uitgeschreven uitpondscenario's. Uit de laatste cijfers van het eerste kwartaal van 2026 lijkt de ontwikkeling van het uitponden op dit moment zich tussen het midden en hoge scenario te bevinden. Omdat niet eenduidig vast te stellen is waarom verhuurders uitponden, is onduidelijk hoeveel van deze woningen door de Wet betaalbare huur worden uitgepand. De recente toename aan uitpandingen is mogelijk verder te verklaren vanuit een seizoenseffect: in het vierde kwartaal worden er in de regel meer woningen verkocht dan in andere kwartalen. Verder is niet eenduidig vast te stellen of de woningen die worden uitgepand voorheen voor een middenhuurprijs werden verhuurd en of het dus een betaalbare huurwoning is die is verkocht. Aannemelijk is dat het voor een deel gaat om woningen die een hogere huurprijs hadden, maar door de regulering verhuurd moeten worden in het middensegment. In dat geval is er wel sprake van de verkoop van een huurwoning, maar niet van een betaalbare huurwoning.

Vragen en opmerkingen van het lid van de fractie van 50PLUS mede namens de leden van de BBB

Vraag 1

U geeft vier punten aan op het gebied van huurprijsregulering voor met name particuliere verhuurders die de thans ontstane knelpunten kunnen opheffen dan wel in ieder geval kunnen afzwakken. Onder punt vier staat: "Voor alle studenten mogelijk te maken een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan". Kunt u toelichten waarom dit enkel voor studenten dient te gelden? In geval van bijvoorbeeld echtscheiding of andere persoonlijke omstandigheden zou het bieden van een tijdelijke huurovereenkomst onverminderd waardevol kunnen zijn voor andere categorieën huurders. Bent u het met deze leden eens dat enkel deze mogelijkheid bieden aan één groep (studenten) als een discriminatoire maatregel bestempeld zou kunnen worden?

Antwoord 1

Tijdelijke huurcontracten mogen worden aangegaan met specifieke groepen huurders. Deze groepen huurders zijn opgesomd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Tijdelijke huurcontracten voor deze groepen hebben een maximale looptijd van 2 jaar.

Voordat de Wet vaste huurcontracten in werking trad, was er in de Woningwet al opgenomen dat woningcorporaties in principe vaste huurcontracten aanboden. Behalve bij specifieke groepen. Een van deze groepen was internationale studenten. Deze groep is bij het opstellen van het besluit behouden als groep waarin een tijdelijk huurcontract kan worden aangeboden en bewust verbreed naar ook nationale studenten die tijdelijke huisvesting nodig hebben. Er is destijds geconcludeerd dat er in het kader van een gelijke behandeling geen logische en voldoende te onderbouwen onderscheid gemaakt kan worden tussen nationale en internationale studenten.

Voor de groep studenten is in het besluit gekozen voor de formulering gericht op studenten die tijdelijk in een andere gemeente wonen. De eis dat studenten uit een andere gemeente moeten komen is in de praktijk voor de verhuurder lastig uitvoerbaar en het is onduidelijk welke kaders hiervoor gelden. Voor gemeenten is het zeer lastig uitlegbaar dat studenten uit de eigen gemeente niet in aanmerking komen voor tijdelijke huisvesting binnen de eigen gemeente. Met de voorgestelde wijziging kunnen tijdelijke huurcontracten aan alle studenten worden aangeboden, en maakt de wetgever binnen die groep geen onderscheid meer. De kans op een woonplek voor studenten wordt groter naarmate zij in aanmerking komen voor een tijdelijke huurovereenkomst. Dit komt omdat studentenhuusvesting voor circa 50% afhankelijk is van particuliere verhuurders. Zij geven de voorkeur aan tijdelijke huurovereenkomsten omdat huurbescherming voor onbepaalde tijd hen afschrikt te verhuren. Ik richt de voorgestelde maatregel specifiek op studenten. Naast studenten, staan er in het besluit zeven andere groepen, waaronder gescheiden ouders van minderjarige kinderen. Een verdere verbreding van de mogelijkheden van tijdelijke contracten – naast de voorgestelde maatregel ten aanzien van studenten – staat op de gespannen voet met de op initiatief van de Tweede Kamer aangenomen wet vaste huurcontracten. Wel is uit het commissiedebat met de Tweede Kamer van 3 juni jl. over het ontwerpbesluit aanpassing regelgeving verhuur gebleken dat meerdere partijen vragen om het herintroduceren van tijdelijke

huurcontracten. Ik heb de Tweede Kamer toegezegd dit te verkennen en de Tweede Kamer in september over deze verkenning te informeren.

Vraag 2

U constateert naar aanleiding van de gegevens dat vanaf 2024 een verschuiving heeft plaatsgevonden van het type verhuurder van kleinere particuliere verhuurder (van minimaal één woning tot maximaal zes woningen) naar grotere private verhuurders of woningcorporaties. Deze trend heeft zich voortgezet in 2025. Uit het gegeven antwoord op vraag twee komt enerzijds duidelijk naar voren dat u deze ontwikkeling beschouwt als zeer onwenselijk en contraproductief. Anderzijds stelt u in uw antwoord zeven dat het structurele effect op de huurmarkt nog onduidelijk is en dat eerst na de wetsevaluatie van de Wbh in 2027 uitsluitsel kan worden verkregen welke de consequenties hiervan zijn. Bent u van mening dat mogelijk in de toekomst de verschuiving van het type verhuurder – nu naar grotere private verhuurders en woningcorporaties – een omgekeerde beweging gaat maken naar de kleinere particuliere verhuurder? Of meent u dat deze verschuiving permanent zal zijn? Graag ontvangen deze leden hierop uw zienswijze.

Antwoord 2

Het is onwenselijk en contraproductief als er te veel (betaalbare) huurwoningen uit de huursector verdwijnen, op het moment dat er sprake van een tekort is. Om deze reden is het ook onwenselijk als te veel (kleine) particuliere verhuurders huurwoningen verkopen. Tegelijk zie ik een ontwikkeling waarbij grote private verhuurders en woningcorporaties een groter aandeel van de totaalvoorraad in handen hebben. Dit laatste is geen slechte ontwikkeling op zichzelf, maar eerder een constatering. Het zou kunnen dat in de toekomst (kleine) particuliere verhuurders weer een groter deel van de totale voorraad zullen verhuren. Daarvoor zullen voor deze groep in het bijzonder de marktomstandigheden (zoals de rentestand), de mate van huur(prijs)regulering en fiscale druk (box 3) relevant zijn. Tenslotte deel ik met u de notie dat het geen of of-kwestie is, maar dat een toename van het aanbod van alle investeerders wenselijk is in het oplossen van de tekorten binnen de huursector.