

2025Z19370

(ingezonden 3 november 2025)

Vragen van het lid Welzijn (Nieuw Sociaal Contract) aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het investeringsklimaat voor middenhuur

Deelt u de conclusie van SEO dat huurprijsverhoging weliswaar het investeringsklimaat voor particuliere verhuurders kan verbeteren, maar ten koste gaat van betaalbaarheid voor middeninkomens? Zo ja, waarom kiest u desondanks voor verhoging van de puntprijs? 1)

Heeft u kennisgenomen van de aanbeveling van SEO om de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen via subsidies of borgstellingen, in plaats van via hogere huren of afschaffing van huurregulering?

Waarom acht u het gerechtvaardigd dat huurders met een middeninkomen meer moeten betalen om particuliere verhuurders “betere businesscases” te gunnen?

Hoe verhoudt deze benadering zich tot uw eigen beleidsdoelstelling dat werken moet lonen en dat ook middeninkomens betaalbaar moeten kunnen wonen?

Waarop baseert u de veronderstelling dat hogere huren noodzakelijk zijn om nieuwbouw van middenhuur te realiseren, terwijl het SEO-model aangeeft dat slechts een klein deel van het segment rendabel kan worden bij die huurverhoging?

Hoe verhoudt uw opstelling tegenover particuliere verhuurders zich tot de kabinetsbrede inzet op bestaanszekerheid en betaalbaarheid?

Wilt u erkennen dat het hier niet gaat om “kleine beleggers met één woning”, maar om partijen die vaak opereren met hoog vreemd vermogen en forse rendementseisen, zoals SEO en DNB aangeven?

Hoe vaak spreekt u met de minister van Financiën over fiscale prikkels die van invloed zijn op het investeringsklimaat in de middenhuur?

Waarom zijn de SEO-aanbevelingen over verruiming van de pensioenfondsvrijstelling, achterborgstellingen en fiscale gelijkheid tussen huur en koop niet overgenomen in uw beleid?

Kunt u toezeggen dat u, bij de aangekondigde vervolgbrief met de staatssecretaris van Fiscaliteit, expliciet zult reflecteren op de lijn dat fiscale stimulansen en borgstelling beter zijn dan huurverhoging?

Deelt u de opvatting dat wie bewust met een hoge schuldratio belegt, zelf verantwoordelijk is voor dat risico en niet met hogere huren gecompenseerd hoeft te worden?

Hoeveel particuliere verhuurders in Nederland beleggen met meer dan 70% vreemd vermogen, en hoeveel woningen hebben zij gezamenlijk?

De vastgoedlobby predikt het beeld dat het vooral gaat om “kleine beleggers die voor hun pensioen sparen”, maar is hier een kwantitatieve onderbouwing voor?

Zou het niet logischer zijn om deze problematiek (een goed pensioen regelen) te adresseren binnen het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, in plaats van binnen Volkshuisvesting, aangezien dit primair gaat over individuele vermogensvorming en niet over volkshuisvesting?

Wilt u deze vragen één voor één beantwoorden?

1) Rapport SEO Economisch onderzoek, 'Investeringsklimaat Middenhuur', bijlage bij Kamerstuk 27926, nr. 405.