

Vergaderjaar 2025–2026

36 190

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014

L

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 mei 2026

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de voortgang van een aantal lopende zaken die raken aan de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de koopwoningmarkt en aanpalende ontwikkelingen binnen het woonbeleid. Het kabinet vindt het van groot belang dat ook huishoudens met een middeninkomen toegang hebben tot een betaalbare koopwoning. Daarom wordt ingezet op het vergroten van het aanbod van betaalbare koopwoningen en het verbeteren van de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters. Deze brief geeft een overzicht van de voortgang op een aantal relevante dossiers.

In deze brief wordt ingegaan op:

- de voortgang van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK);
- de motie van de leden Postma en Welzijn over de effectiviteit van middelen voor koopstarters;
- de evaluatie van de betaalbaarheidsgrens en betaalbaarheidsgrens 2027;
- het onderzoek naar gebonden en ongebonden makelaars;
- ontwikkelingen rond VvE's en private equity;
- de grondslag voor een leegstandbelasting voor woningen.

Verantwoording NFBK

Het NFBK is in 2025 volledig operationeel geworden. Het draagt bij aan het vergroten van het aanbod van betaalbare koopwoningen voor starters door woningen onder de marktwaarde beschikbaar te maken. Mijn ambtsvoorganger heeft u in oktober 2025 middels een Kamerbrief

geïnfomeerd over de eerste resultaten van het fonds¹. Ik ben verheugd dat het fonds zich sindsdien verder heeft ontwikkeld en dat de belangstelling vanuit de markt toeneemt.

Het fonds wordt gefaseerd opengesteld via verschillende tranches. Inmiddels zijn tranche 1 en 2 afgerond en is tranche 3 in maart 2026 opengesteld met een budget van € 30 miljoen. Daarmee komt het totaal beschikbare budget sinds de start van het fonds op € 70 miljoen. Op basis van de meest recente inzichten zijn er momenteel 19 projecten die een aanvraag hebben ingediend bij het fonds, voor een totaalbedrag van ruim € 35 miljoen. Naar verwachting zal tranche 4 medio 2026 worden opengesteld. Daarmee wordt het volledige budget van € 100 miljoen dat momenteel voor het fonds beschikbaar is gesteld, gefaseerd uitgezet. Naar verwachting zal, zoals in de eerdergenoemde brief aan uw Kamer, heb beschreven het fondsbudget half 2026 uitgegeven zijn. Tegelijkertijd wordt bezien in hoeverre het fonds ook op langere termijn effectief kan worden ingezet voor het ondersteunen van koopstarters. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om het revolverende karakter van het fonds verder te versterken. Hierbij wordt ook bezien hoe het fonds zich verhoudt tot andere instrumenten die bijdragen aan het realiseren van betaalbare koopwoningen. Hierover zal ik uw Kamer op een later moment nader informeren.

De projecten waarvoor aanvragen zijn ingediend omvatten in totaal 822 woningen. De projecten bevinden zich in verschillende fasen. In de meeste gevallen gaat het om projecten die zich bij aanvraag nog in de voorbereidende fase bevinden. Na goedkeuring van een aanvraag worden de woningen, inclusief kopersondersteuning vanuit het fonds, in de verkoop gebracht voor de doelgroep. Nadat de verkoop is afgerond, wordt gestart met de bouw. De doorlooptijd verschilt per project en hangt onder meer samen met het type woning. Naar verwachting zullen in 2027 de eerste woningen die met ondersteuning vanuit het NFBK tot stand zijn gekomen, door koopstarters worden bewoond.

Motie Postma Welzijn

De motie Postma en Welzijn² is ingediend bij het debat over de initiatiefnota van het Lid Welzijn. De motie Postma en Welzijn vraagt mij om de effectiviteit van middelen die beschikbaar zijn voor koopstarters op de woningmarkt te onderzoeken en in welke mate deze middelen gevonden en gebruikt worden door de doelgroep.

In de kabinetsreactie van mijn ambtsvoorganger op de initiatiefnota van het Lid Welzijn³ is reeds aangegeven dat koopstarters allereerst gebaat zijn bij meer passende en betaalbare koopwoningen. Het instrumentarium van het rijk is daarom primair gericht op het toevoegen van betaalbare woningen in de brede zin van het woord.

Het rijk heeft een aantal financiële instrumenten specifiek gericht op koopstarters. Daarnaast zijn er ook andere regelingen die invloed hebben op de positie van koopstarters, zoals de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de eigenwoningregeling (EWR). Specifiek voor starters zijn er het hierboven genoemde NFBK en de in 2021 ingevoerde vrijstelling in de overdrachtsbelasting (OVb) voor koopstarters. Het NFBK richt zich daarbij specifiek op koopstarters met een middeninkomen. Het fonds hanteert onder andere criteria ten aanzien van inkomen tot maximaal twee keer

¹ Kamerstukken II, 2025–2026, 32 847, nr. 1381

² Kamerstukken II, 2025–2026, 36 637, nr. 7

³ Kamerstukken II, 2024–2025, 36 637, nr. 3

modaal, leeftijd tot 35 jaar en het type woning (nieuwbouw binnen de betaalbaarheidsgrens). Daarmee wordt het instrument gericht ingezet voor de doelgroep waarvoor het is bedoeld en draagt het bij aan het bereikbaar maken van koopwoningen voor huishoudens die anders moeilijk toegang hebben tot de koopwoningmarkt. In 2029 zal dit fonds geëvalueerd worden conform de evaluatiebeginselen uit de Strategische Evaluatie Agenda (SEA).

Sinds 2021 is er een startersvrijstelling van toepassing in de OVB. Deze startersvrijstelling is als onderdeel van de differentiatie van de OVB in 2024 geëvalueerd. De differentiatie van de OVB is hierin als doeltreffend bevonden. De startersvrijstelling was deels doeltreffend. De differentiatie in de overdrachtsbelasting heeft volgens de evaluatie bijgedragen aan een relatief sterkere positie van koopstarters op de woningmarkt. In maart 2026 is een extra kamerbrief verstuurd waarin onderzocht is of de startersvrijstelling effectiever vormgegeven kan worden. Uit deze analyse blijkt dat aanpassing van het leeftijdsgrens of een aanpassing van de hoogte van de startersvrijstelling de regeling minder gericht maakt. Er is geen budgetneutrale uitkomst gevonden die doeltreffendheid van de vrijstelling significant verbetert.⁴

Ook kunnen koopstarters en middeninkomens profiteren van de voordelen van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Zo kunnen consumenten een hypotheek met NHG afsluiten voor een woning met een koopsom of marktwaarde onder de NHG-grens van € 470.000. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico's en meestal profiteren zij van rentekorting op de hypotheek. De afgelopen jaren is de premie voor de het afsluiten van de NHG verlaagd van 0,6% naar 0,4% van het hypotheekbedrag.

Daarnaast bestaan er voor koopstarters verschillende financiële instrumenten die als doel hebben om koopstarters of middeninkomens te ondersteunen bij het aankopen van hun eerste woning. Hierbij kan gedacht worden aan startersleningen, betaalbare koopconstructies en erfpachtmodellen. Om meer inzicht te geven in de mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op betaalbare koop is in 2023 een handreiking opgesteld die specifiek aandacht geeft aan deze instrumenten (Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 996⁵).

Wat ik hierbij belangrijk vind, is dat instrumenten die gericht zijn op het ondersteunen van koopstarters aan de voorkant transparant communiceren over de rechten en plichten van de koper. Daarnaast is het van belang dat het gebruik van deze instrumenten niet leidt tot onbedoelde financiële risico's voor de koper. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer voorwaarden rondom terugkoop, waardeontwikkeling of aanvullende verplichtingen bij aankoop onvoldoende duidelijk zijn. Wat ik daarnaast belangrijk vind is dat het gebruik van dergelijke instrumenten nooit ertoe mag leiden dat de woning niet voldoet aan de EWR. Indien een woning niet voldoet aan de EWR wordt deze woning fiscaal niet gezien als eigen woning en heeft een starter geen recht op hypotheekrenteaftrek en kan er geen hypotheek met NHG worden afgesloten.

⁴ Kamerbrief 12 maart 2026, Motie van het lid Vijlbrief inzake de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting.

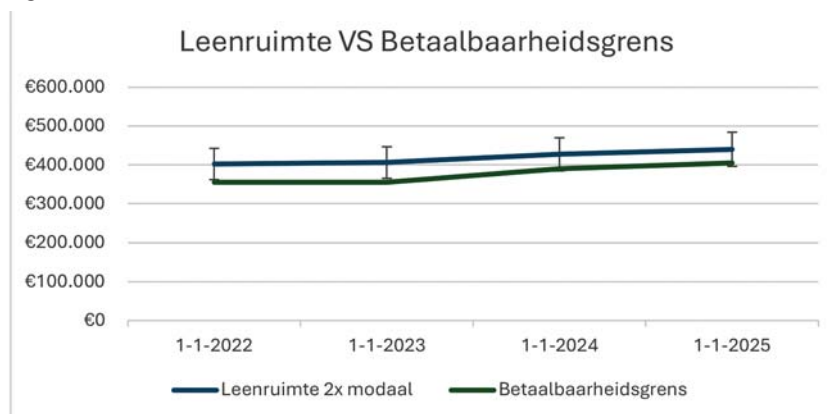
⁵ Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 996.

Betaalbaarheidsgrens 2027 en evaluatie

Sinds 2023 is de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen losgekoppeld van de NHG-grens⁶. Mede op verzoek van de Tweede Kamer is destijds besloten om deze nieuw geïntroduceerde betaalbaarheidsgrens jaarlijks te indexeren met de consumentenprijsindex (CPI). Daarnaast is bepaald dat deze grens, indien nodig, elke drie jaar wordt herijkt zodat deze blijft aansluiten bij wat huishoudens kunnen betalen aan woonlasten. Hierbij wordt gekeken naar huishoudens met een inkomen van maximaal twee keer modaal. In het *programma Betaalbaar Wonen*⁷, waarin landelijke sturing op betaalbare koop is geïntroduceerd, is namelijk aangegeven dat betaalbare koopwoningen betaalbaar moeten zijn voor tweeverdieners met een inkomen van maximaal twee keer modaal. Hier blijf ik van uitgaan bij vaststelling van de betaalbaarheidsgrens.

Eind 2025 heeft voor het eerst een dergelijk herijkmoment plaatsgevonden. Dit is reeds gecommuniceerd in een brief aan de Tweede Kamer op 8 oktober 2025⁸. Met deze brief informeer ik hierover ook de Eerste Kamer conform de toezegging aan het lid Janssen-van Helvoort en Rietkerk⁹. Bij de evaluatie is gekeken naar de ontwikkeling van de leenruimte van huishoudens met een inkomen van 2 keer modaal en de geïndexeerde betaalbaarheidsgrens. Deze analyse toont dat de betaalbaarheidsgrens met indexatie op basis van CPI voldoende aansluit bij de leencapaciteit van huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal (zie figuur 1).

Figuur 1



Bron: DNB, Nibud, CPB, bewerking Ministerie VRO

Op basis van de analyse is er dus geen aanleiding om de indexatiemethode voor de betaalbaarheidsgrens anders vorm te geven dan op basis van de CPI. Indexatie met CPI voldoet daarmee in de gestelde doelstellingen. Daarnaast wordt indexatie met CPI binnen de woningbouw gezien als een werkbare en aanvaardbare referentie met een duidelijk streefgetal. Ik kies er dus voor om de betaalbaarheidsgrens de komende drie jaar te blijven indexeren met CPI. Deze continuering zorgt voor stabiliteit en zekerheid en daarmee help ik de bouwopgave het meest.

⁶ Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 970

⁷ Programma Betaalbaar Wonen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

⁸ Kamerstukken II 2024–2025, 32 847, nr. 1381

⁹ Toezegging tijdens commissiedebat voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 5 december 2023 | Eerste Kamer der Staten-Generaal

Volgend uit de toegepaste indexatiemethodiek zoals hierboven beschreven komt de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen voor 2027 uit op € 435.000.

Rapport gebonden en ongebonden makelaars

Op 7 april heeft mijn ambtsvoorganger de evaluatie van het Verbeterplan door onderzoeksbureau RIGO behandeld.¹⁰ In de evaluatie kwam naar voren dat een groot gedeelte van de makelaarsbranche gereguleerd is door een aansluiting bij een brancheorganisatie, maar dat een onbekend aantal makelaars ongebonden is en hierdoor buiten gedragscodes en tuchtrecht vallen. RIGO is daarom gevraagd om aanvullend onderzoek te doen naar de daadwerkelijke omvang van deze groep en de vraag in hoeverre de rol van ongebonden makelaars de effectieve zelfregulering belemmert. Het rapport is als bijlage in deze brief opgenomen.

RIGO concludeert allereerst dat gebonden makelaars, aangesloten bij NVM en Vastgoed Nederland, 90% tot 96% van de woningverkoop begeleiden. Dit aandeel bedraagt voor ongebonden makelaars 4% tot circa 10%. Het aandeel van ongebonden makelaars in het totale aantal makelaarskantoren in Nederland ligt hoger, namelijk tussen de 18% en 20%. Het aantal individuele makelaars – werkzaam als werknemer van een kantoor of als zelfstandige – kon wegens het ontbreken van gegevens niet worden vastgesteld. Het onderzoek toont ten slotte aan dat de schattingen van het aantal makelaars uiteenlopen tussen geraadpleegde bronnen, waaronder NVM, funda, Vastgoedcert en het uitwisselingsstelsel Tiara.

In de tussentijd wordt, als opvolging van de aanbevelingen uit de RIGO-evaluatie, nader onderzoek verricht naar de ervaringen van consumenten met makelaars. De resultaten hiervan verwacht ik medio 2026 met de Kamer te kunnen delen. In deze brief zal ik ook terugkomen op de voortgang ten aanzien van een eerlijk koopproces en de invulling van verschillende moties over de makelaardij.¹¹

VvE en Private Equity

Op 8 april 2025 heeft mijn ambtsvoorganger tijdens het vragenuur aan het lid de Hoop (Groen Links-PvdA) toegezegd om met de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en met de Stichting VvE-belang en Vereniging Eigen Huis (VEH) in gesprek te gaan over private equity en Vereniging van Eigenaars (VvE's).

De missie van de ACM is het bevorderen van goed werkende markten voor alle mensen en bedrijven.¹², nu en in de toekomst. Indien markten niet goed functioneren kan er sprake zijn van marktfalen met mogelijke negatieve effecten voor de samenleving. Met de ACM is gesproken over de vraag of er signalen zijn die duiden op zorgelijke (concentratie)ontwikkelingen ten aanzien van investeringen van private equity in VvE-beheer kantoren. De ACM heeft toegelicht dat zij de ontwikkelingen in deze sector volgt op de voor haar gebruikelijke wijze die onderdeel uitmaakt van haar missiegedreven toezicht. Op dit moment ziet zij geen signalen die aanleiding geven tot handhavend optreden. De manier waarop de ACM vanuit haar toezicht op de eerlijke concurrentie kijkt naar private equity, verschilt niet wezenlijk van de manier waarop de ACM naar andere ondernemingen en sectoren kijkt.

¹⁰ Kamerstukken II 2024–2025, 32 847, nr. 1319

¹¹ Kamerstukken II 2024–2025, 32 847, nr. 1360, Kamerstukken II 2025–2026, 36 800 XXII, nr. 19

¹² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Nieuwe standaard voor VvE-beheer*.

Volgens de ACM zijn er in de huidige markt voor VvE-beheer en de investeringen van private equity daarin op dit moment ook geen ontwikkelingen of signalen die vanuit het belang van goed werkende markten zorgelijk zijn. Daarnaast heeft de ACM aangegeven dat investeringen van private equity in een bepaalde sector, in algemene zin, zowel kansen als risico's kan hebben. Zo kan sprake zijn van efficiëntievoordelen en meer professionalisering. Tegelijkertijd hebben private equity bedrijven doorgaans een financiële doelstelling die is gericht op waardevermeerdering op de korte termijn. De ACM heeft ook gewezen op het lopende voorstel Wet inroepbevoegdheid ACM. Dit voorstel dient overnames die nu buiten het ACM fusietoezicht vallen (omdat de omzetrempels niet worden overschreden) te kunnen beoordelen. Dit als de ACM vermoedt dat een overname concurrentieproblemen veroorzaakt.

Naast het gesprek met de ACM is tevens gesproken met VEH en de Stichting VvE-belang over de mogelijke effecten van private equity-investeringen in de markt voor VvE-beheer. Beide organisaties vertegenwoordigen appartementseigenaren en VvE-besturen en hebben daarmee zicht op signalen uit de praktijk. VEH en Stichting VvE-belang geven aan dat zij op dit moment geen breed of eenduidig beeld zien van structurele problemen in de sector die rechtstreeks te herleiden zijn tot de betrokkenheid van private equity. Zij herkennen geen algemene trend waarbij VvE's als gevolg van private equity-investeringen structureel worden benadeeld of waarbij sprake is van aantasting van de kwaliteit van beheer. In algemene zin bestaan er bij VEH en Stichting VvE-belang zorgen over de beschikbaarheid van kwalitatief goede VvE-beheerders. Tegen deze achtergrond zijn kwaliteitscriteria voor VvE-beheerders opgesteld.¹³ Deze dienen als maatstaf voor de kwaliteit van beheer, ook in situaties waarin beheerkantoren zijn overgenomen door private equity.

Tegelijkertijd geven VEH en Stichting VvE-belang aan dat ook zij ontwikkelingen in de markt nauwlettend volgen. Zij signaleren dat er vragen leven onder VvE's over onder meer tariefontwikkelingen, veranderingen in dienstverlening en schaalvergroting binnen de sector. Daarbij wordt benadrukt dat dergelijke ontwikkelingen meerdere oorzaken kunnen hebben en dat het vaststellen van een causaal verband met private equity-investeringen niet altijd mogelijk is.

Beide organisaties benadrukken hun rol als belangenbehartiger en signaalgever. Zij blijven zoals gezegd ontwikkelingen in de markt volgen via contacten met VvE-besturen en leden en houden daarbij actief «oren en ogen open» voor mogelijke knelpunten. Vanuit mijn ministerie worden deze signalen eveneens gevolgd. Ik blijf alert op signalen die kunnen wijzen op mogelijke knelpunten in de markt voor VvE-beheer, waaronder de effecten van overnames door private equity.

Leegstandbelasting

Tenslotte, bij brief van 12 februari 2026 heeft de vaste commissie voor Financiën op voorstel van het lid Stultiens (GL-PvdA) de Staatssecretaris van Financiën verzocht over te gaan tot uitvoering van het amendement van het lid Stultiens c.s. over een grondslag voor gemeenten om een leegstandbelasting voor woningen in te kunnen voeren (Kamerstuk 36 735, nr. 18) en het daartoe benodigde koninklijk besluit te doen

¹³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Nieuwe standaard voor VvE-beheer*.

ondertekenen. Het verzoek is ambtelijk doorgeleid naar de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het betreffende amendement is inmiddels inwerking getreden.¹⁴

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

¹⁴ Staatsblad 2026, 58 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen.