

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1580

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Harde conclusies over Wet betaalbare huur van Hugo de Jonge: «Benadeelt huishoudens die geen huis kunnen kopen»»* (ingezonden 17 februari 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 10 april 2026). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 1310.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Harde conclusies over Wet betaalbare huur van Hugo de Jonge: «Benadeelt huishoudens die geen huis kunnen kopen»»?¹

Antwoord 1

Ja. Het artikel verwijst naar het rapport «perspectief op de woningmarkt» van het Centraal Planbureau (CPB). Het artikel uit de Telegraaf wijdt enkel uit over wat het rapport over de Wet betaalbare huur schrijft. De Wet betaalbare huur is slechts één van de maatregelen die in het rapport besproken wordt. De publicatie gaat in brede zin in op hoe de verdeling van woonruimte en het ontstaan van woningaanbod samenhangen, en hoe overheidsbeleid deze processen beïnvloedt. Het onderliggende uitgangspunt van het rapport is dat het verschil tussen insiders² en outsiders³ op de woningmarkt moet worden verkleind. De onderzoekers concluderen dat dit het best kan worden gedaan door de voordelen van insiders af te schaffen en woningen bij te bouwen. Het rapport gaat in op hoe beleidsmaatregelen hieraan bij kunnen dragen, in zowel positieve als negatieve zin. In de koopsector ligt het volgens de onderzoekers voor de hand de subsidiering van de eigen woning te verminderen. In de sociale huur kunnen huishoudens met een hoger inkomen meer huur betalen. Ten aanzien van huurregulering geeft het rapport aan dat dit kan leiden tot een kleiner huuraanbod, wat nadelig is voor huishoudens die graag willen huren maar geen gereguleerde huurwoning kunnen vinden.

¹ De Telegraaf, 12 februari 2026, https://www.telegraaf.nl/politiek/harde-conclusies-over-wet-betalbare-huur-van-hugo-de-jonge-benadeelt-huishoudens-die-geen-huis-kunnen-kopen/130993889.html?utm_medium=referral&utm_campaign=share

² Insiders zijn de mensen die al een passende woning hebben.

³ Outsiders zijn de mensen die nog geen passende woning hebben.

Vraag 2

Kan u reflecteren op de conclusie van het Centraal Planbureau dat zonder aanpassingen van de Wet betaalbare huur de overheid de knip moet trekken omdat private investeringen in huurwoningen onaantrekkelijk zijn geworden?

Antwoord 2

In het rapport benoemen de onderzoekers dat woningen op binnenstedelijke locaties een hoge marktprijs hebben en alleen betaalbaar worden gebouwd doordat de prijs wordt gereguleerd. Dit gebeurt bijvoorbeeld door een bepaald aandeel sociale of middenhuur te eisen. De waarde van de grond in deze binnenstedelijke gebieden is echter hoog, en huurregulering en/of betaalbaarheidseisen zorgen ervoor dat de projecten niet meer rendabel zijn. Daarom stelt het CPB dat er een overheidsbijdrage nodig is om betaalbare woningbouw op binnenstedelijke locaties van de grond te krijgen. Zonder overheidsbijdrage kunnen hier alleen woningen worden gerealiseerd als de nieuwbouw niet betaalbaar hoeft te zijn.

Er zijn meerdere manieren om de businesscase van de bouw van een betaalbare woning te verbeteren. Dit kan naast subsidies ook door verbetering van het investeringsklimaat (zowel huurregulering als fiscaliteit). Maar ook bijvoorbeeld het versnellen van processen en procedures, het verminderen van regels, standaardisatie en maatregelen op de grondmarkt kan de businesscase verbeteren. Woningbouwprojecten worden op verschillende manieren financieel ondersteund. Zo wordt de bouw van betaalbare woningen gestimuleerd door de realisatiestimulans en de woningbouwimpuls. Tegelijkertijd zijn er al maatregelen genomen om het investeringsklimaat te verbeteren en is in het coalitieakkoord afgesproken dat wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat wordt aangepast zodat het investeringsklimaat verder verbetert.

Vraag 3

Deelt u de conclusie dat de invoering van de Wet betaalbare huur heeft gezorgd voor massale verkoop van huurwoningen door private verhuurders? Zo ja, kan u een overzicht geven van deze cijfers? Zo niet, kan u deze conclusie weerleggen met cijfers?

Antwoord 3

Ik erken dat de Wet betaalbare huur gevolgen kan hebben voor het rendement van de verhuurders die hierdoor hun huurprijs moesten verlagen. Als verhuurders door een lagere huurprijs hun huurwoning besluiten te verkopen, heeft dit effect op het aanbod. Tegelijkertijd is deze wet niet zonder reden ingevoerd. De aanleiding voor het wetsvoorstel was dat huurprijzen steeds verder stegen en het betaalbare middensegment steeds kleiner werd. In de memorie van toelichting bij de Wet betaalbare huur is uitgelicht dat woningen die voorheen middenhuur waren bij een bewonerswisseling steeds vaker in het vrije huursegment verhuurd werden, met name in de grote steden.⁴ Het vinden van een betaalbare huurwoning is daardoor voor middeninkomens steeds lastiger geworden. Daarom is in tijden van schaarste een vorm van overheidsregulering nodig.

Uiteraard moet er ook aandacht zijn voor de neveneffecten. Ik volg de ontwikkelingen van de transacties van huurwoningen nauw. Ik zie dat private verhuurders vaker hun huurwoningen verkopen als die vrijkomen. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat investeerders in heel 2025 circa 65.000 huurwoningen verkochten. Dit is zo'n 28% meer dan in 2024. Private investeerders verkochten vooral aan eigenaar-bewoners: 61% van deze woningen werd verkocht aan een eigenaar-bewoner. We zien dat koopstarters nu vaker hun slag slaan: 59% van de eigenaar-bewoners die een woning van een investeerder koopt is koopstarter. Als wordt gekeken naar het aankoopgedrag van private investeerders zien we dat deze groep in dezelfde periode circa 27.000 woningen aankocht. Dat is zo'n 17% meer dan in 2024. Daarnaast werden er door private verhuurders ongeveer 25.000 woningen toegevoegd door nieuwbouw en transformatie.

Hoewel het totaal aantal huurwoningen in de huursector in 2025 (privaat en woningcorporaties) stabiel is gebleven (+1.200 woningen), is de private

⁴ Memorie van toelichting – Wet betaalbare huur

huursector ten opzichte van 2024 met ongeveer 13.000 woningen gekrompen. Deze krimp heeft een negatief effect op het woningaanbod voor huurders in de private sector. Deze ontwikkeling vraagt om aandacht. Het is belangrijk dat er voldoende huurwoningen beschikbaar blijven. Deze ontwikkeling komt niet enkel door de Wet betaalbare huur. De afgelopen jaren zijn er verschillende huur- en fiscale maatregelen genomen, waardoor verhuren minder aantrekkelijk is geworden. Daarnaast leiden de vele beleidswijzigingen tot onzekerheid bij investeerders. Ook economische omstandigheden, zoals de gestegen rente, zorgen ervoor dat het minder aantrekkelijk is om te investeren in vastgoed. In het regeerakkoord is opgenomen dat het kabinet het investeringsklimaat wil verbeteren om het aanbod aan huurwoningen weer te laten toenemen. Ik kijk hierbij naar het fiscale klimaat en naar huurregeling. Ik wil al voorafgaand aan de evaluatie van de Wet betaalbare huur in 2027 bekijken op welke punten de wet kan worden geoptimaliseerd om het aanbod van huurwoningen op peil te houden, waarbij ik expliciet kijk naar de knelpunten die private verhuurders ervaren. In april zal ik uw Kamer informeren over de ontwikkelingen in de huursector en de invulling van de optimalisatie van de Wet betaalbare huur.

Vraag 4

Wat vindt u van de conclusie dat lagere huurprijzen op korte termijn weinig betekenis hebben als er op lange termijn simpelweg geen huurwoningen meer beschikbaar zijn?

Antwoord 4

In de beantwoording van vraag 2 en 3 heb ik toegelicht dat de Wet betaalbare huur is ingevoerd omdat huurwoningen bij een bewonerswisseling steeds vaker duurder verhuurd worden en daarmee buiten het bereik komen van middeninkomen. Een vorm van overheidsregulering in tijden van deze schaarste is dus nodig. Tegelijkertijd onderschrijf ik dat het aanbod aan huurwoningen op peil moet blijven. Daarom is in regeerakkoord opgenomen dat het kabinet het investeringsklimaat wil verbeteren om het aanbod aan huurwoningen weer te laten toenemen. Dit doe ik onder andere in de Taskforce Versnellen Woningbouw.

Vraag 5

Welke ontwikkeling ziet u in het aanbod huurwoningen in de middenhuursector, met name in binnenstedelijk gebied? Kan zij dit toelichten?

Antwoord 5

Ik heb geen cijfers van de ontwikkeling in het aanbod aan huurwoningen in de middenhuursector sinds invoering van de Wet betaalbare huur. De ontwikkeling van het aanbod zal worden meegenomen in de evaluatie van de wet.

Vraag 6

Heeft u een voorkeur voor een goed werkend investeringsklimaat of subsidies om woningbouw mogelijk te maken, met name in binnenstedelijke gebieden? Kan u de keuze motiveren?

Antwoord 6

Er moeten snel meer betaalbare woningen worden gebouwd. Ik kies er daarom voor om financiële ondersteuning te verlenen aan woningbouwprojecten om meer betaalbare woningen mogelijk te maken zoals de realisatiestimulans en de woningbouwimpuls. En tegelijkertijd moeten we maatregelen nemen om het investeringsklimaat voor huurwoningen te verbeteren. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de Wet betaalbare huur zal worden geoptimaliseerd. Het investeringsklimaat wordt echter niet alleen bepaald door huurregulering. Daarom kijkt dit kabinet naast huurregulering ook naar de fiscaliteit en andere maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren. Zo kan bijvoorbeeld ook door het versnellen van processen en procedures, het verminderen van regels, standaardisatie en maatregelen op de grondmarkt de businesscase verbeteren. De Taskforce Versnellen Woningbouw zal hier een belangrijke rol in spelen.

Vraag 7

Hoe gaat u de conclusies van het Centraal Planbureau meenemen in de optimalisatie en evaluatie van de Wet betaalbare huur?

Antwoord 7

Het CPB gaat in op de neveneffecten die de Wet betaalbare huur heeft op het aanbod aan woningen. In de evaluatie zal ook worden gekeken naar de effecten van de Wet op het aanbod aan huurwoningen.

Vraag 8

Wanneer kan de Kamer de evaluatie van de Wet betaalbare huur verwachten?

Antwoord 8

In overeenstemming met de motie Van Rooijen⁵ wordt binnen drie jaar na inwerkingtreding een verslag aan de Kamers gezonden over de doeltreffendheid en effecten van de wet. Ik ben daarom voornemens u dit verslag in de zomer van 2027 toe te doen komen.

Vraag 9

Deelt u de conclusie dat huishoudens met een middeninkomen – die niet in aanmerking komen voor sociale huur en geen koopwoning kunnen financieren – door de Wet betaalbare huur klem worden gezet? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 9

Zoals ik bij de beantwoording van vraag 2 en 3 heb toegelicht, zie ik dit anders. De Wet betaalbare huur is ingezet juist om iets te doen aan de trend dat huurwoningen die qua kwaliteit in het middensegment thuishoren, steeds vaker werden verhuurd voor een prijs boven het middensegment. Het vinden van een betaalbare huurwoning is daardoor voor middeninkomens steeds lastiger geworden. Daarom is in tijden van schaarste een vorm van overheidsregulering nodig. Dat nu verhuurders vaker kiezen voor het verkopen van hun huurwoning bij een bewonerswisseling komt niet enkel door de Wet betaalbare huur, maar door de combinatie van verschillende huur- en fiscale maatregelen en de veranderende (macro)economische omstandigheden. Ook het CPB-rapport benoemt dat er sprake is van een combinatie van strengere huurregelgeving en fiscale maatregelen die zorgt voor deze verkoop. Daarom is in het regeerakkoord opgenomen dat het kabinet gaat kijken naar het fiscale klimaat en naar de huurregelgeving, waarbij ik specifiek voor Wet betaalbare huur voorafgaand aan de evaluatie in 2027 ga bekijken op welke punten de wet kan worden geoptimaliseerd.

Vraag 10

Klopt het dat de wachttijden en de concurrentie in het middenhuursegment zijn toegenomen sinds invoering van de wet? Zo ja, heeft u daar cijfers van? Zo niet, kan u dat antwoord met cijfers motiveren?

Antwoord 10

Ik heb geen inzicht in de mate waarop wachttijden en de concurrentie in het middensegment is toegenomen. Zoals bij vraag 8 benoemd zal de evaluatie naar de Wet betaalbare huur binnen afzienbare tijd starten. Deze evaluatie zal meer inzicht geven in de ontwikkelingen en effecten van de wet.

Vraag 11

Deelt u de mening dat deze wet vooral zittende huurders beschermt, maar woningzoekenden benadeelt?

Antwoord 11

Voor deze vraag verwijs ik u naar de beantwoording van vraag 9.

Vraag 12

Welke concrete aanpassingen aan de Wet betaalbare huur zouden volgens u het verstoorde investeringsklimaat op de huurmarkt kunnen herstellen?

⁵ Kamerstukken I, 2023/24, 36.496, T.

Antwoord 12

In het coalitieakkoord is opgenomen dat het kabinet de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vormgeeft dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen. Voorafgaand aan de evaluatie van de Wet betaalbare huur in 2027 ga ik bekijken op welke punten de wet kan worden geoptimaliseerd om het aanbod van huurwoningen op peil te houden. In april zal ik uw Kamer verder informeren over de ontwikkelingen in de huursector en de optimalisatie van de Wet betaalbare huur. Zoals eerder gezegd kijk ik ook breder naar het verbeteren van het investeringsklimaat. Dit doe ik onder andere in de Taskforce Versnellen Woningbouw.

Vraag 13

Kan u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 13

Ja.