

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

844

Vragen van het lid **Wijen-Nass** (BBB) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Huurprijzen in de vrije sector stijgen verder, maar niet overal»* (ingezonden 17 oktober 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 17 december 2024).

Vraag 1

Is de Minister bekend met het NOS-artikel «Huurprijzen in de vrije sector stijgen verder, maar niet overal»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is de Minister op de hoogte van de hoeveelheid artikelen die momenteel in de media naar voren komen over de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur?

Antwoord 2

Ik ontvang doorlopend signalen over de ontwikkelingen op de woningmarkt, onder meer via diverse artikelen in de media over de effecten van de Wet betaalbare huur. Ik neem al deze signalen serieus.

Vraag 3

Is de Minister op de hoogte van de huidige tendens op de huurmarkt waarbij het uitponden (verkopen) van huurwoningen steeds vaker voorkomt, hoe kijkt de Minister daarnaar? Wat zijn de laatste cijfers die het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft over het uitponden van huurwoningen?

Antwoord 3

De signalen die ik ontvang, inclusief die over verhuurders die hun woningen uitponden, neem ik serieus. Ik heb uw Kamer recentelijk geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen op de huurmarkt². Deze brief bevat de meest

¹ NOS, 16 oktober 2024, Huurprijzen in de vrije sector stijgen verder, maar niet overal (nos.nl)

² Kamerstukken II, 2024/2025, 36 496, nr. 73.

recente cijfers van het Kadaster die inzicht geven in de mate van uitponding. Voor een uitgebreidere toelichting verwijs ik naar de duiding in deze brief. Uiteraard blijf ik de ontwikkelingen op de huurmarkt nauwgezet volgen en zal ik uw Kamer begin 2025 wederom een brief sturen over de laatste stand van zaken.

Vraag 4

In het artikel wordt beschreven dat de Wet betaalbare huur een belangrijke factor is die het aanbod van het aantal huurwoningen verlaagt, en van het resterend aanbod de huurprijs verhoogt. Is de Wet betaalbare huur nog proportioneel kijkend naar de negatieve effecten van deze wet, hoe kijkt de Minister hiernaar?

Antwoord 4

Op basis van de cijfers van Pararius is een daling in het aanbod van woningen binnen het nieuwe vrijesectorsegment te zien. Het is belangrijk deze cijfers goed te duiden. Deze cijfers laten zien hoeveel huurwoningen, die voorheen een huurprijs van € 1.158,- of hoger per maand hadden, na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur nog steeds voor € 1.158,- of meer per maand worden verhuurd. In dat aantal woningen is een daling merkbaar. Dit kunnen woningen zijn die worden uitgepand, maar ook woningen die na regulering in het middensegment worden verhuurd. Het is van groot belang om het uitpanden van huurwoningen in de gaten te houden en dit doe ik doorlopend. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 3 heb toegelicht, is er op basis van de laatste cijfers van het Kadaster geen sprake van een groeiende tendens waarbij huurwoningen worden uitgepand. Daar waar wel sprake is van uitponding, zijn meerdere factoren van invloed op de beslissing van een verhuurder om uit te ponden. Zo spelen de fiscaliteit, de gestegen rente en andere maatregelen zoals de Wet vaste huurcontracten een rol. Het is daarom nu te vroeg om een standpunt in te nemen over de proportionaliteit van de Wet betaalbare huur. Immers is er nog geen inzicht in de effecten op de voorraad aan huurwoningen, óf op de betaalbaarheid daarvan.

Vraag 5

Over de mogelijke effecten van de Wet betaalbare huur werd al gewaarschuwd door de Raad van State en door private partijen voorafgaand aan het plenaire debat met de ambtsvoorganger van de Minister. Wanneer komt de Minister met een tussentijdse evaluatie van deze wet, en zou de datum waarop de wet geëvalueerd wordt op doelmatigheid en doeltreffendheid naar voren gehaald kunnen worden, gelet op de huidige omstandigheden?

Antwoord 5

Ik monitor de wet doorlopend. Ik heb uw Kamer recentelijk geïnformeerd over deze monitoring en hoe ik uw Kamer hierover informeer.³ Begin 2025 informeer ik uw Kamer over de laatste cijfers van het Kadaster en hoe ik die duid. De eerste volledige evaluatie van de wet, waarbij ik in het geheel kijk naar de effecten daarvan op de huurmarkt, volgt binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet⁴. Dit is een logische termijn om een goede, volwaardige wetsevaluatie te kunnen uitvoeren.

Vraag 6

Is er een mogelijkheid voor de Kamer om de Minister te helpen de evaluatiedatum van de Wet betaalbare huur naar voren te halen?

Antwoord 6

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 5 heb aangegeven, is de huidige evaluatie binnen 3 jaar na inwerkingtreding een goede termijn om de werking van de wet in zijn volledigheid goed te evalueren. Wel zal ik de effecten nauwgezet blijven monitoren en uw Kamer hierover periodiek informeren. In Q1 van 2025 zal ik op basis van alle feiten en cijfers een weging maken en, indien nodig, bezien of aanvullende actie nodig is.

³ Kamerstukken II, 2024/2025, 36 496, nr. 73.

⁴ Naar aanleiding van de motie Van Rooijen (Kamerstukken I, 2023/2024, 36 496 T).