AH 248
2026Z17696

Antwoord van minister Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 5 oktober 2026)

Vraag 1:

Bent u bekend met het artikel uit de Telegraaf van 26 augustus 2026, waarin uit recente cijfers van het Kadaster blijkt dat investeerders en particuliere verhuurders in het afgelopen kwartaal opnieuw per saldo duizenden huurwoningen hebben verkocht aan eigenaar-bewoners? 1) 2)

Antwoord op vraag 1:

Ja.

Vraag 2:

Hoe beoordeelt u het feit dat er volgens het Kadaster per saldo weer 6.400 woningen door investeerders en 1.970 woningen door kleine particuliere verhuurders zijn afgestoten, waardoor inmiddels 76.471 huurwoningen in twee jaar tijd van de private huurmarkt zijn verdwenen?

Vraag 3:

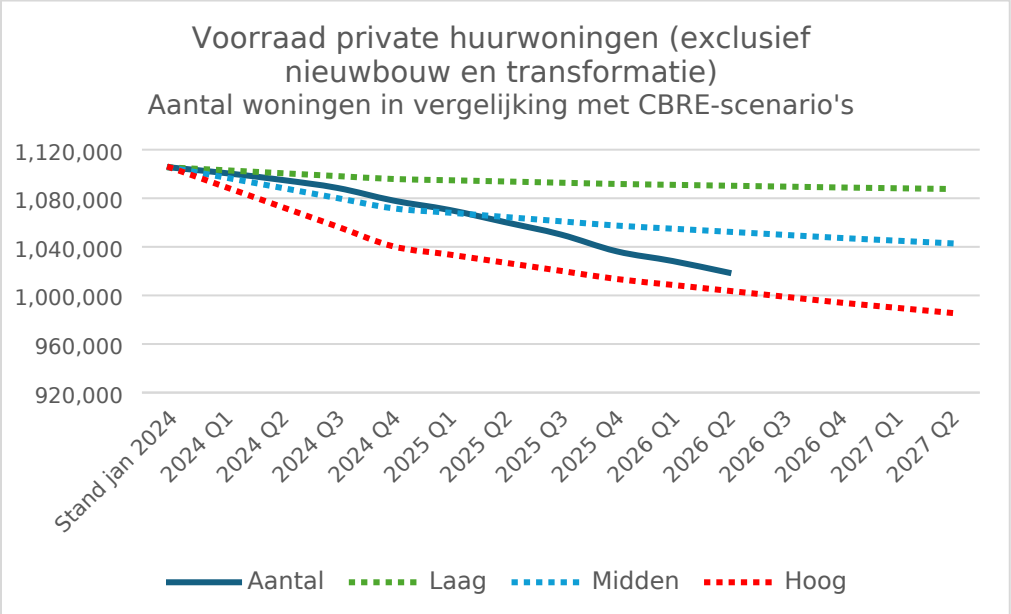
Deelt u de schokkende conclusie van verhuurdersorganisatie Vastgoed Belang dat het absolute worstcasescenario van het ministerie (160.000 verdwenen huurwoningen over tien jaar) na slechts twee jaar al voor 48 procent is bereikt, en dat de effecten van de 'uitpondgolf' door uw voorganger ernstig zijn onderschat?

Antwoord op vraag 2 en 3:

Het ministerie heeft bij het opstellen van de Wbh rekening gehouden met verschillende uitpondscenario's. In het hoge scenario worden er in 10 jaar tijd ongeveer 160.000 woningen uitgepond. In de doorgerekende scenario's ligt de piek van uitponding in de eerste jaren. Dat sluit aan bij het feit dat de keuze om al dan niet uit te ponden veelal bij mutatie plaats zal vinden. In de eerste twee jaar na invoering van de Wbh liepen de huurcontracten van de woningen die werden verhuurd met een tijdelijk huurcontract af, waardoor er in die jaren meer mutatie en daarmee ook meer uitponding was voorspeld. Het uitponden zit op dit moment tussen het midden en hoge scenario van de doorrekeningen die zijn gemaakt bij het opstellen van de Wbh (zie onderstaande grafiek). Hierbij wordt nog niet gecorrigeerd voor nieuwbouw en andere toevoegingen door middel van bijvoorbeeld transformaties. Inclusief deze correctie is de voorraad aan private huurwoningen sinds 1 juli 2024 gedaald met ca. 21.400 woningen in plaats van ca. 76.300 woningen. In alle gevallen van uitponding moet worden gerealiseerd

dat een combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscaal beleid en veranderde (macro-)economische omstandigheden zoals gestegen rente en verkoopprijzen geresulteerd hebben in een verslechterd investeringsklimaat voor private verhuurders.

Grafiek 1: voorraad private huurwoningen ten opzichte van geschetste scenario's



Ik deel dan ook niet dat de effecten ernstig zijn onderschat. Wel zie ik dat het uitponden druk zet op een voldoende voorraad aan middenhuurwoningen. Om die reden heeft het kabinet in het Actieplan Versnelling Woningbouw maatregelen aangekondigd in zowel het huur- als fiscaal beleid om het investeringsklimaat te verbeteren. Als onderdeel hiervan wordt de Wbh per 1 januari 2027 geoptimaliseerd waardoor een aantal knelpunten voor verhuurders worden weggenomen. Ook wordt de nieuwbouwopslag verlengd waardoor deze gaat gelden voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2032 in plaats van 1 januari 2028. Daarnaast wordt de Wbh voor 1 juli 2027 formeel geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie bepaal ik of aanvullende maatregelen wenselijk zijn.

Vraag 4:

Erkent u dat de stapeling van de Wet betaalbare huur, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de hoge belastingdruk in box 3 direct leidt tot een verdere verschraling van het aanbod, waarbij het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad in één jaar tijd is gedaald van 9,2 procent naar 8,9 procent?

Antwoord op vraag 4:

Zoals ook bij de bovenstaande beantwoording is aangegeven heeft een combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde (macro-)economische omstandigheden zoals gestegen rente en verkoopprijzen geresulteerd in een verslechterd investeringsklimaat voor private verhuurders. Dit heeft ertoe geleid dat sommige verhuurders besluiten hun woningen uit te ponden. Dit heeft bijgedragen aan een daling van het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad van 9,2% in juli 2025 naar 8,8% in juli 2026.

Vraag 5:

Hoe kijkt u naar de situatie in studentensteden, waar inmiddels één op de vijf verkochte koopwoningen een voormalige huurwoning is, en bent u er niet van geschrokken dat middeninkomens (die de wet juist moest beschermen) nu op de private huurmarkt vrijwel nergens meer terecht kunnen doordat het aanbod middenhuur vrijwel non-existent is geworden?

Antwoord op vraag 5:

Ik erken dat de druk op het huursegment in de studentensteden groot is. Een van de drie woningen die worden uitgepond is een woning in een studentenstad. Tegelijkertijd waren de grote steden juist ook de plaatsen waar in de periode 2016 – 2020 veel koopwoningen werden opgekocht voor de verhuur. In de grote vier gemeenten werd in 2020 18 procent van de verkochte koopwoningen opgekocht voor de verhuur.[1] In de beantwoording van vraag 1 heb ik wel aangegeven dat ik zie dat het uitponden druk zet op de voorraad aan middenhuurwoningen en dat ik verschillende maatregelen neem om het investeringsklimaat voor huurwoningen te verbeteren.

Meerdere factoren hebben uiteindelijk invloed op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor deze mensen met een middeninkomen. Een deel van de woningen die volgens de Wbh in het middensegment thuishoren, was in de praktijk onbetaalbaar voor de doelgroep (middeninkomens) omdat deze woningen tegen veel hogere vrijesegmentprijzen werden verhuurd. Deze woningen vervulden dus al geen functie als betaalbare middenhuur, en hun eventuele verkoop betekent niet dat de doelgroep een betaalbare optie misloopt. Daarnaast zijn sommige uitgeponde woningen terechtgekomen bij middeninkomens, die daardoor niet langer op zoek zijn naar een huurwoning. Het grootste deel van de verkochte woningen had een koopprijs onder de betaalbaarheidsgrens, wat voor een deel van de doelgroep wel een optie biedt.

[1] Memorie van toelichting Wet betaalbare huur – op basis van cijfers van het Kadaster.

Vraag 6:

Deelt u de mening dat het beleid averechts uitpakt en dat snelle herziening of versoepeling van de regulering noodzakelijk is om verdere uitverkoop van de huursector te stoppen? Zo ja, welke concrete maatregelen gaat u op korte termijn nemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 6:

Ik deel de mening dat het beleid averechts uitpakt niet. De Wet betaalbare huur is ingevoerd met een reden. Namelijk als reactie op de ontwikkeling dat woningen die thuishoren in het middensegment bij een bewonerswisseling steeds vaker voor een te hoge huurprijs werden verhuurd. Bij invoering is ook rekening gehouden dat er uitponding plaats zou vinden. Tegelijkertijd zie ik ook dat de combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscaal beleid en de veranderde (macro)-economische omstandigheden ertoe leidt dat de uitponding druk zet op de huurmarkt. Om die reden heeft het kabinet in het in het Actieplan Versnelling Woningbouw maatregelen aangekondigd in zowel het huur- als fiscale beleid om het investeringsklimaat te verbeteren. Als onderdeel hiervan wordt de Wbh per 1 januari 2027 geoptimaliseerd. Ook zal aan de hand van de evaluatie van de Wbh die uiterlijk 1 juli 2027 wordt opgeleverd gekeken worden welke nadere maatregelen genomen moeten worden.

Vraag 7:

Bent u bereid om, gelet op deze alarmerende cijfers en de constatering dat het worstcasescenario al jaren eerder in beeld komt, de wettelijke evaluatie van de Wet betaalbare huur per omschakeling per direct naar voren te halen en de Kamer binnen drie maanden te informeren over mogelijke noodgrepen?

Antwoord op vraag 7:

Nee, het is belangrijk dat er een zorgvuldige evaluatie wordt gedaan naar deze wet. Alleen dan kunnen we met elkaar de juiste conclusies trekken. De evaluatie wordt uitbesteed aan een externe partij en ik hecht er belang bij dat deze partij voldoende tijd moet krijgen om een gedegen evaluatie te kunnen doen. Een eerdere opleverdatum dan 1 juli 2027 is daarom niet mogelijk.

Vraag 8:

Erkent u dat indien het streefdoel van een wet (het beschermen van huurders met middeninkomens) aantoonbaar leidt tot het verdwijnen van juist díé huurwoningen en er sprake is van een gefaald instrument?

Antwoord op vraag 8:

Het doel van de Wbh is huurders beter te beschermen tegen te hoge huren door bij te dragen aan de balans tussen huurprijs en de kwaliteit van de woning, zodat woningen in het gereguleerde segment betaalbaar blijven voor de lage- en middeninkomens. De wet beoogt hiermee betaalbare huurwoningen beschikbaar

te maken en te behouden voor middeninkomens, terwijl de effecten op de woningvoorraad afhankelijk zijn van uiteenlopende factoren en zich niet laten reduceren tot uitsluitend de verkoop wan woningen. Tijdens de evaluatie van de Wbh zal verder onderzoek worden gedaan naar de doeltreffendheid en effecten van de wet in praktijk. Deze evaluatie bepaalt of verdere aanpassing van de Wbh nodig is.

Vraag 9:

Bij welk exact aantal verdwenen huurwoningen of bij welk gedaald percentage van de vrije huursector trekt u formeel de conclusie dat de grens bereikt is en dat de Wet betaalbare huur per direct buiten werking moet worden gesteld of moet worden herzien?

Antwoord op vraag 9:

Ik acht het niet wenselijk om vooraf een specifieke omvang van de aanbodkrimp te noemen waarbij de Wbh moet worden herzien. De wet wordt integraal geëvalueerd op de effecten voor zowel huurders als verhuurders, waaronder de ontwikkeling van het huuraanbod. Op basis van die evaluatie zal ik beoordelen in hoeverre de wet haar doelstellingen bereikt en of bijsturing nodig is.

Vraag 10:

Bent u bereid om af te zien van verdere "monitortrajecten" of "onderzoeksfases" en in plaats daarvan vóór het einde van dit jaar een concreet noodplan aan de Kamer voor te leggen dat de uitponding van de private huurmarkt stopt? Zo nee, hoe legt u dit uit aan de duizenden woningzoekenden die met lede ogen toezien hoe de huurmarkt leegstroomt?

Antwoord op vraag 10:

Zoals bij de beantwoording van vraag 7 en 9 is benoemd, bepaalt de evaluatie van de Wbh of verdere aanpassing van de Wbh nodig is. Het is belangrijk om deze evaluatie goed te doen, zodat we met elkaar de juiste conclusies kunnen trekken. Een eerdere opleverdatum dan 1 juli 2027 is, zoals gezegd, niet mogelijk. Ondertussen neem ik met de optimalisatie van de Wbh al wel maatregelen waardoor een aantal knelpunten voor verhuurders worden weggenomen. Het kabinet heeft daarnaast in het Actieplan Versnelling Woningbouw meer maatregelen aangekondigd om het investeringsklimaat te verbeteren.

Vraag 11:

Hoe beoordeelt u het recente onderzoek van Argos, waaruit blijkt dat veel gemeenten nauwelijks optreden tegen verhuurders die meer huur vragen dan wettelijk is toegestaan?

Antwoord op vraag 11:

Ik kan het onderzoek zelf niet op afstand beoordelen. Het toezicht op de naleving van de Wbh is een gemeentelijke bevoegdheid. De gemeente kan het best inschatten wat de lokale situatie is en hoe hierop kan worden ingespeeld. De invulling van dit toezicht verschilt dan ook per gemeente. In algemene zin kan ik stellen dat met name grotere steden en studentensteden voortvarend aan de slag zijn gegaan met hun toezicht en handhaving op te hoge huurprijzen. Daarbij is handhaving geen doel op zich. Een huurder kan ook geholpen zijn met een gemeente die het gesprek met de verhuurder aangaat of de verhuurder een waarschuwing geeft. Bij de meeste verhuurders zal dit al tot een gedragsverandering leiden. Tegelijkertijd kan een huurder zich ook zelf wenden tot de Huurcommissie om de huur te laten verlagen. Op basis van een dergelijk verzoek kan de huurprijs worden verlaagd, en in sommige gevallen moet de te veel betaalde huur ook worden terugbetaald. In de evaluatie van de Wbh zal breder worden gekeken naar de uitvoering en handhaving van de Wbh, waaronder de toezichthoudende rol van gemeenten en uitvoering door de Huurcommissie.

Vraag 12:

Kunt u per gemeente aangeven hoeveel meldingen over te hoge huren sinds de invoering van de gemeentelijke handhaving zijn ontvangen, hoeveel controles zijn uitgevoerd, hoeveel waarschuwingen en lasten onder dwangsom zijn opgelegd, hoeveel boetes zijn uitgedeeld en in hoeveel gevallen daadwerkelijk een lagere huurprijs is gerealiseerd? Zo nee, waarom beschikt het Rijk niet over deze gegevens?

Antwoord op vraag 12:

Het Rijk beschikt niet over de gevraagde gegevens per gemeente. De uitvoering van toezicht en handhaving op de Wbh is een gemeentelijke taak en gemeenten verschillen in de manier waarop zij dit organiseren en registreren. Deze gegevens worden dus niet nationaal geregistreerd. Tijdens de evaluatie van de Wbh zullen deze gegevens wel worden opgevraagd en geanalyseerd, zodat we inzicht krijgen in de effectiviteit van de handhaving en de impact daarvan.

Vraag 13:

Hoeveel middelen heeft het Rijk sinds de invoering van de Wet betaalbare huur beschikbaar gesteld aan gemeenten voor toezicht en handhaving, hoeveel daarvan is daadwerkelijk besteed en welk concreet handhavingsresultaat is daarmee bereikt?

Antwoord op vraag 13:

Gemeenten ontvangen financiering vanuit het Rijk voor de uitvoering van de Wbh. Voor de implementatie van de wet hebben gemeenten samen ca. € 5,5 mln ontvangen. Voor de uitvoering van de Wbh is in de eerste jaren na de invoering incidenteel € 30,8 mln beschikbaar gesteld. Deze extra middelen waren bedoeld om een verwachte tijdelijke piek in het aantal meldingen op te vangen en kwamen bovenop een structureel bedrag van € 6,5 mln per jaar voor de uitvoering van deze wet. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de besteding

van deze uitvoeringsmiddelen door gemeenten. Wel zijn de door gemeenten ontvangen meldingen en de daarvoor beschikbaar gestelde middelen in 2025 getoetst. Uit deze financiële evaluatie bleek dat de middelen vooralsnog toereikend zijn[2]. In de evaluatie van de Wbh wordt verder gekeken naar de uitvoering en handhaving van de wet in de praktijk. Aan de hand van die evaluatie kan bekeken worden of versterking van het toezicht en de handhaving door gemeenten nodig is.

Vraag 14:

Deelt u de mening dat wanneer gemeenten de maximale huurprijzen nauwelijks handhaven, een belangrijk uitgangspunt onder de Wet betaalbare huur - namelijk dat huurders daadwerkelijk worden beschermd tegen te hoge huren - in de praktijk onvoldoende wordt waargemaakt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 14:

Ik deel niet dat de wet huurders onvoldoende beschermt. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 11 heb aangegeven, is het mijn beeld dat met name grotere steden en studentensteden voortvarend aan de slag zijn gegaan met hun toezicht en handhaving op te hoge huurprijzen. Andere gemeenten hebben nog minder ervaring met de wet opgedaan en zijn zich nog met de nieuwe wettelijke taken aan het bekwamen. Ik bekijk samen met de VNG en individuele gemeenten hoe gemeenten hierbij geholpen kunnen worden. De evaluatie van de Wbh in 2027 zal hier ook aan bijdragen.

Zoals eerder gezegd, is handhaving ook geen doel op zich. Een huurder kan ook geholpen zijn met een gemeente die het gesprek met de verhuurder aangaat of de verhuurder een waarschuwing geeft. Bij de meeste verhuurders zal dit al tot een gedragsverandering leiden. Tevens genieten huurders ook andere bescherming, zoals bijvoorbeeld via de route bij de Huurcommissie die voor hen open staat. De gemeente is dus niet de enige partij die ervoor kan zorgen dat de juiste huur wordt gevraagd.

1) De Telegraaf, 26 augustus 2026

(https://www.telegraaf.nl/financieel/verkoopgolf-huurwoningen-gaat-nog-harder-zwartste-scenario-hugo-dejonge-komt-nu-al-dichtbij/160542295.html)

2) Argos, 28 oktober 2026 (https://argos.vpro.nl/artikelen/meeste-kamers-te-duur-maar-gemeenten-doen-weinig)

Toelichting:

[2] Kamerstukken II, 2025/26, 32 847, no. 1398.

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Russcher (FVD), ingezonden 2 september 2026 (vraagnummer 2026Z17687)