AH 250
2026Z17687

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

Vraag 1:

Bent u bekend met het bericht 'Verkoopgolf huurwoningen gaat nog harder: "Zwartste scenario Hugo de Jonge komt nu al dichtbij"'? 1)

Antwoord op vraag 1:

Ja.

Vraag 2:

Kunt u bevestigen dat er in het tweede kwartaal van 2026 met 9.930 woningen méér is uitgepond dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder (9.870 woningen)? 2)

Antwoord op vraag 2:

Uit onze analyse van de cijfers van het Kadaster blijkt dat er in het tweede kwartaal van 2026 ca. 9.900 woningen zijn uitgepond door private verhuurders, tegenover ca. 10.000 in het tweede kwartaal van 2025. Dit betekent dus dat er dit kwartaal nagenoeg even veel woningen zijn uitgepond als hetzelfde kwartaal vorig jaar.

Vraag 3:

Kunt u bevestigen dat sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 per saldo 76.471 woningen uit de private huurmarkt zijn verdwenen? 3)

Antwoord op vraag 3:

Uit onze analyse van de cijfers van het Kadaster volgt dat er sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (Wbh) op 1 juli 2024 per saldo ca. 76.300 huurwoningen uit de private huursector zijn onttrokken. Hierbij wordt nog niet gecorrigeerd voor nieuwbouw en andere toevoegingen door middel van bijvoorbeeld transformaties. Inclusief deze correctie is de voorraad aan private huurwoningen in deze periode gedaald met ca. 21.400 woningen.

Vraag 4:

Indien de antwoorden op vraag twee en drie bevestigend luiden, wat zegt dit over de wenselijkheid van de Wet betaalbare huur?

Antwoord op vraag 4:

Het ministerie heeft bij het opstellen van de Wbh rekening gehouden met verschillende uitpondscenario's. Het uitponden zit op dit moment tussen het midden en hoge scenario van de doorrekeningen die zijn gemaakt bij het opstellen van de Wbh. In alle gevallen van uitponding moet worden gerealiseerd dat een combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde (macro-)economische omstandigheden zoals gestegen rente en verkoopprijzen geresulteerd hebben in een verslechterd investeringsklimaat voor private verhuurders.

Wel zie ik dat het uitponden druk zet op een voldoende voorraad aan middenhuurwoningen. 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 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 5:

Hoeveel middenhuurwoningen worden er op dit moment landelijk te huur aangeboden en hoe verhoudt dit aanbod zich tot het aanbod in de periode direct vóór de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024?

Antwoord op vraag 5:

Er is geen landelijk overzicht van hoeveel middenhuurwoningen er op dit moment worden aangeboden. Middenhuurwoningen kunnen via verschillende wegen kunnen worden aangeboden. Er zijn platforms waarop huurwoningen worden aangeboden, bijvoorbeeld Pararius, Huurwoningen.nl en Funda. Deze platforms dekken echter niet het gehele aanbod aan middenhuur. Nieuwgebouwde middenhuurwoningen worden regelmatig via de eigen website van het project aangeboden, naast of in plaats van via een woningplatform. Ook corporaties hanteren verschillende wegen om middenhuurwoningen aan te bieden. Er is daarom geen centraal overzicht van het aantal aangeboden middenhuurwoningen. In de evaluatie van de Wbh gaat worden gekeken wat het effect is geweest van de regulering van de middenhuur op het aanbod aan middenhuurwoningen.

Vraag 6:

Hoe verklaart u dat het aanbod aan middenhuurwoningen twee jaar na de invoering van een wet die dit aanbod juist moest vergroten door verhuurdersorganisatie Vastgoed Belang als praktisch nonexistent wordt omschreven, waardoor juist woningzoekenden met een middeninkomen – de beoogde doelgroep van de Wet betaalbare huur – nergens meer terechtkunnen?

Antwoord op vraag 6:

De invoering van de Wbh heeft verschillende effecten op de woningmarkt, waarbij naast het uitponden van woningen ook andere factoren invloed hebben op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens. Een deel van de woningen die volgens de Wbh in het middensegment thuishoort, was in de praktijk onbetaalbaar voor de doelgroep (middeninkomens) omdat ze 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 is een deel van de 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. Toch ben ik niet blind voor het feit dat de verkoop van betaalbare huurwoningen contraproductief is als de voorraad juist vergroot moet worden. Daarom wil ik met een optimalisatie van de wet knelpunten voor verhuurders wegnemen. Tijdens de evaluatie van de Wbh zal verder onderzoek worden gedaan naar de doeltreffendheid en effecten. Uw Kamer ontvangt deze evaluatie uiterlijk 1 juli 2027.

Vraag 7:

Erkent u dat de Wet betaalbare huur zelf de prikkel creëert om woningen aan het middensegment te onttrekken, nu vrijkomende middenhuurwoningen doorgaans worden verkocht of via kwaliteitsverbeteringen naar het ongereguleerde segment worden getild, waarvoor geen maximumhuur geldt?

Antwoord op vraag 7:

Nee. Als het zou gaan om een woning in het middensegment, dus een woning die verhuurd werd voor een middenhuurprijs, dan zou de Wbh hier weinig tot geen effect gehad hebben. De Wbh heeft voornamelijk effect op woningen volgens het WWS thuishoren in het middensegment, maar die voor veel hogere vrijesectorprijzen verhuurd werden. Ik deel daarom niet dat de Wbh zelf de prikkel creëert om woningen aan het middensegment te onttrekken.

Vraag 8:

Acht u een gezond en ruim aanbod op zowel de huur- als de koopmarkt wenselijk, en zo ja, hoe rijmt u dit met het in stand houden van een wet die het huuraanbod aantoonbaar doet krimpen zonder dat daar per saldo nieuwe woningen tegenover staan?

Antwoord op vraag 8:

Een gezond en voldoende ruim aanbod aan (betaalbare) woningen acht ik wenselijk. Daarom zet het kabinet in op het vergroten van het aanbod, onder meer via de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Het woningtekort is echter niet van de ene op de andere dag opgelost. Voor de Wbh zorgde de schaarste aan woningen ervoor dat huurwoningen na een bewonerswisseling steeds vaker voor een te hoge huurprijs werden verhuurd. De Wbh heeft als primair doel huurders te beschermen tegen deze te hoge huurprijzen door de maximale huurprijzen voor middenhuurwoningen te koppelen aan de kwaliteit van de woning. Hiermee waarborgt de wet een betere balans tussen huurprijs en woningkwaliteit, zodat deze woningen betaalbaar blijven voor lage- en middeninkomens. Bij de invoering van de Wbh is er expliciet gekeken naar de balans tussen betaalbaarheid en woningaanbod. De recente ontwikkelingen in de huursector hebben ertoe geleidt dat het kabinet in het actieplan van de Taskforce Versnelling Woningbouw specifiek maatregelen heeft benoemd om het investeren in huurwoningen aantrekkelijker te maken. De optimalisatie van de Wbh is hier onderdeel van.

Vraag 9:

Beschouwt u de Wet betaalbare huur als een verstorende factor op de huurmarkt, en kunt u ditzelfde oordeel afzonderlijk geven over de Wet vaste huurcontracten, het verhoogde box 3-tarief en de verhoogde overdrachtsbelasting voor verhuurders, mede in het licht van hun cumulatieve effect op het rendement van woningverhuur?

Antwoord op vraag 9:

In hoeverre er sprake van een ‘verstoring op de woningmarkt’ is, is afhankelijk vanuit welk perspectief dit wordt bekeken. De Wbh en Wet vaste huurcontracten zijn ingevoerd om de huurder te beschermen. Vanuit de verhuurders bezien heeft de combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde (macro-)economische omstandigheden geresulteerd in een verslechterd investeringsklimaat voor private verhuurders. Dit heeft ertoe geleid dat sommige verhuurders besluiten hun woningen te verkopen. Het kabinet heeft een aantal maatregelen genomen om het investeringsklimaat te verbeteren. Zo is de Wbh geoptimaliseerd en wordt deze wet binnenkort geëvalueerd. Daarnaast is het algemene woningtarief in de overdrachtsbelasting verlaagd en heeft het kabinet extra geld uitgetrokken voor woningbouwcorporaties in het actieplan Volkshuisvesting.

Vraag 10:

Erkent u dat de in april 2026 aangekondigde versoepelingen van de Wet betaalbare huur kennelijk onvoldoende zijn om de uitpondgolf te keren, nu het uitpondtempo ook ná die aankondiging verder is toegenomen, en zo ja, welke conclusie verbindt u daaraan? 4)

Antwoord op vraag 10:

De aangekondigde optimalisatie van de Wbh gaat in per 1 januari 2027. De effecten hiervan moeten dus nog gaan ingroeien. De optimalisatie is daarnaast

onderdeel van een breder pakket aan maatregelen dat nodig is om het aanbod aan huurwoningen op peil te houden. Het kabinet heeft in het in het Actieplan Versnelling Woningbouw maatregelen een breder pakket aangekondigd om het investeringsklimaat te verbeteren.

Vraag 11:

Wat zeggen de nieuwste cijfers van het Kadaster volgens u over de houdbaarheid van de Wet betaalbare huur en bent u, nu zelfs het somberste scenario van uw eigen ministerie al binnen enkele jaren gerealiseerd dreigt te worden, bereid de wet in zijn geheel in te trekken?

Antwoord op vraag 11:

Zoals ik bij de beantwoording op vraag 1 benoemd heb, zit het uitponden op dit moment tussen het midden en hoge scenario van de doorrekeningen die zijn gemaakt bij het opstellen van de Wbh. Ook heb ik in die beantwoording uitgelegd dat ik wel zie dat het uitponden druk zet op een voldoende voorraad aan middenhuurwoningen en het kabinet daarom verschillende maatregelen neemt. Op dit moment ga ik niet vooruitlopen op de uitkomsten van de evaluatie van de Wbh. Ik wacht de resultaten van deze evaluatie af en zal mijn standpunt mede daarop baseren.

Vraag 12:

Indien u niet bereid bent de Wet betaalbare huur in te trekken, kunt u dan aangeven bij welk percentage van uw eigen somberste uitpondscenario u de wet wél als mislukt beschouwt, nu 48 procent binnen twee jaar daartoe kennelijk onvoldoende is?

Antwoord op vraag 12:

Ik acht het niet wenselijk om vooraf een specifieke omvang van de aanbodkrimp te noemen waarbij de Wbh als geslaagd zou moeten worden beschouwd. 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 13:

Kunt u deze vragen afzonderlijk van elkaar en zo snel mogelijk beantwoorden?

Antwoord op vraag 13:

Ja.

1) De Telegraaf, 27 augustus 2026 (https://www.telegraaf.nl/financieel/verkoopgolf-huurwoningen-gaat-nog-harder-zwartste-scenario-hugo-de-jonge-komt-nu-aldichtbij/

160542295.html?utm_medium=referral&utm_campaign=share)

2) Vastgoed Insider, 27 augustus 2026 (https://vastgoedinsider.nl/uitpondgolf-door-stapeling-van-maatregelenblijft-toenemen-vastgoed-belang-cijfers-overtreffen-ingecalculeerde-scenarios)

3) Vastgoed Insider, 27 augustus 2026 (https://vastgoedinsider.nl/uitpondgolf-door-stapeling-van-maatregelenblijft-toenemen-vastgoed-belang-cijfers-overtreffen-ingecalculeerde-scenarios/)

4) Kamerstuk 27926, nr, 409