Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

Aanhangsel van de Handelingen

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

2680

Vragen van het lid **Nobel** (VVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Huurmarkt voor «happy few»: vierkantemeterprijzen verdubbeld en aanbod drastisch gedaald»* (ingezonden 18 juni 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 17 augustus 2026).

Vraag 1
Bent u bekend met het artikel «Huurmarkt voor «happy few»: vierkantemeterprijzen verdubbeld en aanbod drastisch gedaald»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Hoe kijkt u naar de constatering dat de vierkantemeterprijzen zijn verdubbeld terwijl het aanbod is gedaald en er in het lage segment van de vrije huursector nauwelijks aanbod is?

Antwoord 2
In het artikel wordt gesteld dat het aanbod in de gehele vrije sector is afgenomen en dat via het platform Pararius vrijwel geen middenhuurwoningen meer te krijgen zijn, die worden aangeduid als «het lage segment». Hoewel Pararius niet representatief is voor de hele vrije sector, zie ook ik signalen dat er huurwoningen worden uitgepond – ook in het vrije segment. Dit was voorzien tijdens de invoering van de Wet betaalbare huur, maar is desondanks een beweging die ik wil afremmen. Daarom is het van belang de algemene investeringsbereidheid te verbeteren en ook zo snel mogelijk meer huurwoningen te bouwen. Om deze reden heb ik op 20 april aangekondigd de Wet betaalbare huur (Wbh) al voor de evaluatie te gaan optimaliseren.[2] Met deze optimalisatie wordt het woningswaarderingsstelsel (WWS) gericht aangepast om zo verlichting te bieden op specifieke knelpunten die ervaren worden door vooral particuliere verhuurders. Deze maatregelen zijn ter

[1] Algemeen Dagblad, 17 juni 2026; https://www.ad.nl/binnenland/huurmarkt-voor-happy-few-vierkantemeterprijzen-verdubbeld-en-aanbod-drastisch-gedaald~a3008a96/
[2] Kamerstukken II 2025–2026, 27 926, nr. 409

ah-tk-20252026-2680
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

advisering aangeboden aan de Raad van State met als doel ze per 1 januari 2027 in te voeren. Daarnaast bevat de optimalisatie het voorstel om de nieuwbouwopslag te verlengen met 4 jaar. Hiermee wil ik ontwikkelaars een meerjarige zekerheid bieden, en ervoor zorgen dat de middenhuurwoningen die wij zo hard nodig hebben ook daadwerkelijk worden gebouwd. In het kader van de Taskforce versnelling woningbouw kijk ik naar verdere maatregelen die hieraan bijdragen. Hierover wordt meer bekend na de zomer.

Vraag 3
Is er volgens u een verband tussen de 65.000 woningen die zijn uitgepond afgelopen jaar en de stijging van de vierkantemeterprijs?

Antwoord 3
Uit cijfers van het Kadaster volgt inderdaad dat er afgelopen jaar ca. 65.000 woningen zijn verkocht door private verhuurders aan eigenaar-bewoners. De cijfers van het Kadaster betreffen alle huurwoningen in zowel het sociale-, midden- en vrije segment. De data van Pararius betreft een selectie van de woningen in het vrije segment. De woningen die na invoering van de Wet betaalbare huur in het middensegment zijn terecht gekomen, vormen dus geen onderdeel van deze cijfers. Daarnaast zit de vierkantemeterprijs al sinds 2015 in de lift.[3] Deze stijgende trend is de aanleiding geweest voor de Wet betaalbare huur. Dit is het gevolg van algehele schaarste aan woningen.
Ik erken dat het uitponden druk zet op het aanbod aan huurwoningen. De reden dat verhuurders besluiten hun woningen te verkopen, is een combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde (macro)-economische omstandigheden. Bij invoering van de Wet betaalbare huur is rekening gehouden met het gevolg dat huurwoningen verkocht worden, wat nu is terug te zien in de cijfers. Om bij te dragen aan een demping van het aantal uitpondingen, wordt de Wet betaalbare huur per 1 januari 2027 geoptimaliseerd.

Vraag 4
Hoe verklaart u dat het aanbod verschuift naar het hogere segment en in het lagere segment nauwelijks woningen beschikbaar zijn?

Antwoord 4
De data van Pararius heeft betrekking op een beperkt deel van het aanbod aan huurwoningen, namelijk een deel van het vrije segment op basis van huurprijs. In deze vraag gaat het dan ook om het hogere en lagere segment binnen het aanbod op Pararius, dus enkel binnen de vrije sector. In het artikel stelt Jasper de Groot, oprichter van Pararius, dat het huidige aanbod op Pararius met name woningen met een hoge prijs zijn en dat er in het lagere segment (hij geeft als voorbeeld een middenhuurwoning) bijna niks beschikbaar is.
De Wet betaalbare huur is ingevoerd als gevolg van schaarste aan betaalbare, kwalitatieve huurwoningen. Deze woningen, die in het middensegment vallen, vormen echter niet allemaal onderdeel van de data van Pararius. De data van Pararius geeft dus geen beeld van de volledige huursector. Ondanks dat de middenhuurwoningen op Pararius niet representatief zijn voor het landelijke aanbod, zie ik wel dat er al lange tijd een tekort is aan betaalbare middenhuur. Daarom optimaliseer ik vanaf 2027 de Wbh, neemt het kabinet maatregelen om de investeringsbereidheid te verbeteren met de Taskforce versnelling woningbouw, en blijven we ondertussen doorgaan met bouwen.

Vraag 5
Bent u het eens dat met name door het aanbod te vergroten, de huurprijzen afnemen? Hoe beoordeelt u dit in lijn met de recente regulering waardoor huurprijzen juist zijn toegenomen?

[3] Pararius: 15 jaar vrije sector huurmarkt geanalyseerd.

Antwoord 5
In algemene zin onderschrijf ik het principe dat een groter aanbod zorgt voor lagere prijzen. Helaas zien we dat de krapte binnen de huursector al lange tijd toeneemt, ook vooraf aan de Wbh. Daarom stimuleer ik de nieuwbouw van middenhuurwoningen ook, bijvoorbeeld via de woningbouwimpuls (WBI) en Realisatiestimulans. Door de wijziging van het Europese DAEB Vrijstellingsbesluit zijn er meer mogelijkheden ontstaan om steun te verlenen voor (de bouw van) middenhuur woningen. Deze ruimte wil ik optimaal benutten. Het kabinet wil woningcorporaties betere financieringsmogelijkheden geven zodat zij vanaf 2029 de afgesproken bouw van 5.000 middenhuurwoningen per jaar gaan halen. De Woningwet zal hiervoor worden aangepast. Na de wetswijziging kunnen corporaties goedkoper geld lenen voor de bouw van middenhuurwoningen.
Om het woningtekort te verminderen zijn jaarlijks minstens 12.000 nieuwe middenhuurwoningen nodig. Dat lukt alleen als private investeerders ook middenhuur blijven bouwen. Om dit aantrekkelijker te maken neemt het kabinet ook voor hen maatregelen. Zo wordt de overdrachtsbelasting voor verhuurders volgend jaar verlaagd van 8 naar 7 procent, wordt de Wbh voor de evaluatie geoptimaliseerd en is het verbeteren van het investeringsklimaat onderdeel van de Taskforce Versnelling Woningbouw.
Vooraf aan de middenhuurregulering was te zien dat woningen bij een bewonerswisseling steeds vaker doorschoven naar het duurdere segment. Dat kwam omdat, als gevolg van toenemende krapte, huurwoningen die wel een middenhuurkwaliteit hadden steeds vaker voor meer dan een middenhuurprijs verhuurd werden. De Wbh is onder andere ingevoerd om te zorgen dat huurwoningen met een middenhuurkwaliteit voor een middenhuurprijs verhuurd worden. Voor middenhuurwoningen waarvan de huur verlaagd moet worden, kan het aantrekkelijk zijn voor de verhuurder om de middenhuurwoning te verkopen. Echter, als deze vooraf aan de Wbh niet voor een middenhuurprijs verhuurd werd, zie ik dit niet als een verloren middenhuurwoning, maar als een huurwoning die blijkbaar alleen voor een vrije segmenthuurprijs verhuurd kon worden.

Vraag 6
Hoe bent u van plan regulering aan te passen zodat het weer aantrekkelijk wordt om een pand te verhuren? Welke prikkels wilt u op korte termijn toe passen bij verhuurders om te stimuleren dat men niet verkoopt, maar verhuurt?

Antwoord 6
Ik ben voornemens per 1 januari 2027 de optimalisatie van de Wbh in werking te laten treden. Hiermee wordt aan verhuurders op specifieke door hen aangegeven knelpunten verlichting geboden in de verhuur van gereguleerde huurwoningen. Deze maatregelen zijn bedoeld om bij te dragen aan een afremming van het uitpondeffect dat we nu zien.

Vraag 7
Welke maatregelen bent u van plan te treffen op korte termijn om het investeringsklimaat op de huurmarkt te herstellen?

Antwoord 7
Ik erken dat er maatregelen genomen moeten worden om het investeringsklimaat te verbeteren. In lijn met het coalitieakkoord wordt de overdrachtsbelasting verlaagd van 8% naar 7% en wordt de opkoopbescherming fors ingeperkt. Daarnaast ligt het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 voor in de Eerste Kamer, met een beoogde invoeringsdatum van 1 januari 2028. Hierbij geldt voor vastgoed een vermogenswinstbelasting: er wordt pas belasting geheven op de waardestijging bij verkoop. Particuliere investeerders geven aan hier goed mee uit de voeten te kunnen. In september komt de Taskforce Versnelling Woningbouw met een integraal actieplan om het aanbod van betaalbare woningen toe te laten nemen. Het verbeteren van het investeringsklimaat voor zowel private partijen als corporaties is onderdeel hiervan.

Vraag 8
Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 8
Zeker.