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

2728

Vragen van het lid **Russcher** (FVD) aan de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Financiën over *de stijgende huurprijzen en het krimpende aanbod in de vrije huursector* (ingezonden 16 juli 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 21 augustus 2026).

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Voor gemiddelde vrije sectorhuurwoning is maandinkomen van 5.650 euro nodig»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Hoe beoordeelt u het gegeven dat de huurprijzen per vierkante meter in de vrije sector in het tweede kwartaal van 2026 met circa vijf procent stegen ten opzichte van een jaar eerder, harder dan zowel de inflatie als de prijzen van koopwoningen?

Antwoord 2
De vierkantemeterprijs voor huurwoningen in de vrije sector is gestegen in het tweede kwartaal van 2026 ten opzichte van een jaar eerder. De vierkantemeterprijs voor huurwoningen zit al sinds 2015 in de lift.[2] Dit is het gevolg van algehele schaarste aan woningen. Deze stijgende trend is de aanleiding geweest voor de Wet betaalbare huur. Het doel van deze wet is dat woningen die kwalitatief gezien thuishoren in het middensegment, ook verhuurd worden voor een middenhuurprijs en dus niet doorstijgen naar het vrije huursegment.
De cijfers in deze vraag zijn gebaseerd op informatie uit een rapport van verhuurplatform Pararius, en hebben betrekking op de huur- en verhuur via

[1] NU.nl, 10 juli 2026 (https://www.nu.nl/economie/6402578/voor-gemiddelde-vrije-sectorhuurwoning-is-maandinkomen-van-5650-euro-nodig.html)
[2] Pararius: 15 jaar vrije sector huurmarkt geanalyseerd.

ah-tk-20252026-2728
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

dit platform en huurwoningen.nl. Hoewel Pararius een grote aanbieder van huurwoningen is, is het geen volledige representatie van de (vrije) huursector.

Vraag 3
Deelt u de analyse dat de Wet betaalbare huur een afname van het huuraanbod in het gereguleerde middensegment veroorzaakt, waardoor huurders noodgedwongen uitwijken naar de vrije sector, met prijsstijgingen aldaar tot gevolg? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3
Ik deel de analyse 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 (zoals de gestegen rente en sterk toegenomen woningwaarden). 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 het aantal uitpondingen te dempen, wordt de Wet betaalbare huur per 1 januari 2027 geoptimaliseerd. Daarnaast komt het kabinet in september vanuit de Taskforce Versnellen Woningbouw met een integraal actieplan om het aanbod aan betaalbare huurwoningen toe te laten nemen.

Vraag 4
Erkent u dat de stapeling van de gestegen box 3-heffing, de overdrachtsbelasting voor beleggers en de Wet vaste huurcontracten het verhuren van woningen structureel minder rendabel heeft gemaakt?

Antwoord 4
De combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde (macro-)economische omstandigheden hebben geresulteerd in een verslechterd investeringsklimaat voor private verhuurders. Dit heeft ertoe geleid dat sommige verhuurders besluiten hun woningen te verkopen. Het is op dit moment niet mogelijk onderscheid te maken tussen het effect van individuele maatregelen.

Vraag 5
Zo nee, hoe verklaart u dan de structurele afname van vrije sector huurwoningen?

Antwoord 5
N.v.t.

Vraag 6
Deelt u de zorg dat het huidige fiscale en huurrechtelijke regime kleine lokale verhuurders van de markt drukt, terwijl grote buitenlandse beleggingsfondsen met schaalvoordelen en goedkopere financiering wél overeind blijven, waardoor de Nederlandse huurmarkt mogelijk consolideert in buitenlandse handen?

Antwoord 6
Grotere verhuurders, vooral wanneer zij geprofessionaliseerd te werk gaan, kunnen sneller schaalvoordelen behalen dan kleinere verhuurders. Dat geldt voor zowel Nederlandse als buitenlandse verhuurders. Tegelijkertijd heeft de combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde macro-economische omstandigheden niet alleen geresulteerd in een verslechterd investeringsklimaat voor de kleine lokale verhuurders, maar ook voor buitenlandse beleggingsfondsen. Alle soorten goede verhuurders zijn welkom in Nederland. We hebben immers te maken hebben met een tekort aan huurwoningen. Ik zet daarom in op een verbetering van het investeringsklimaat voor zowel de kleine lokale verhuurders als voor de buitenlandse beleggingsfondsen. De optimalisatie van de Wet betaalbare huur met beoogde inwerkingtreding op 1 januari 2027 biedt verlichting op specifieke knelpunten die voornamelijk worden ervaren door particuliere verhuurders.

Vraag 7
Kunt u aangeven welk aandeel van de Nederlandse huurvoorraad inmiddels in handen is van grote institutionele en buitenlandse beleggers, en hoe dit aandeel zich de afgelopen 10 jaar heeft ontwikkeld?

Antwoord 7
Uit de Kadastercijfers volgt dat op dit moment ca. 6% van de totale woningvoorraad in hand is van bedrijfsmatige investeerders. Institutionele investeerders zijn onderdeel van deze categorie. In 2017 was dit aandeel volgens de cijfers van het Kadaster ca. 8%. Van eerdere jaren is geen data beschikbaar. In deze data wordt geen onderscheid gemaakt tussen Nederlandse en buitenlandse investeerders.
Cijfers van Capital Value geven wel inzicht in het aantal internationale beleggers op de woningmarkt. Uit hun onze analyse blijkt dat internationale beleggers in het eerste halfjaar van 2026 ongeveer 72.355 woningen in bezit hadden. Hiervan waren 49.485 woningen in handen van internationale institutionele beleggers. Over een langere periode ziet Capital Value dat het bezit van internationale beleggers is toegenomen van ongeveer 45.304 woningen in 2019 naar 79.762 woningen in 2024. Voor internationale institutionele beleggers groeide het bezit in dezelfde periode van ongeveer 32.400 naar 55.100 woningen. Sinds 2024 zien zij dat het bezit van internationale beleggers afneemt. Als wordt gekeken naar het aandeel investeringen in nieuwbouw blijkt dat het aandeel van buitenlandse private investeerders in nieuwbouw in 2025 1% is.[3] In 2022 kwam 32% van alle investeringen in nieuwbouw door private investeerders nog uit het buitenland. Het langjarig gemiddelde van dit aandeel ligt op 26%.

Vraag 8
Hoe verklaart u dat een huishouden dat geacht wordt maandelijks de gemiddelde vrije sector huurprijs van 1.882 euro te kunnen dragen, volgens de geldende leennormen veelal geen hypotheek met vergelijkbare maandlasten kan krijgen voor diezelfde woning?

Antwoord 8
Er zijn belangrijke verschillen tussen een koopwoning en een huurwoning. De financiële en vermogensrisico's zijn groter bij een koopwoning, mede omdat de hiervoor afgesloten hypotheek een langlopende financiële verplichting is. Daarnaast heeft een eigenaar-bewoner ten opzichte van een huurder bijkomende kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen. De maandlasten van een huur- en koopwoning zijn dus niet één-op-één vergelijkbaar. Uit de pilot duurhuur van NHG (zie ook hieronder bij het antwoord op vraag[4] bleek dat de inkomensnormen overigens vaak geen belemmering zijn voor huishoudens om door te stromen van een huur- naar een koopwoning. Indien de inkomensnormen wel een belemmering vormen, kan in individuele situaties onderbouwd worden afgeweken van deze normen door middel van maatwerk. Er wordt dan gekeken naar de gehele financiële situatie van de consument, zodat de hypotheeklasten verantwoord zijn. De huurgeschiedenis kan een onderdeel van deze onderbouwing zijn, indien rekening gehouden wordt met bijkomende kosten.

Vraag 9
Kunt u aangeven wat de stand van zaken is van de uitvoering van de aangenomen motie-Russcher (Kamerstuk 32 847, nr. 1415) over een pilot waarbij starters op basis van minimaal drie jaar huurgeschiedenis een hypotheek kunnen verkrijgen ter hoogte van de gemiddelde maandelijkse huur?

---

[3] Transactievolume woningbeleggingsmarkt in 2025: 9,7 miljard euro - Capital Value
[4] NU.nl, 10 juli 2026 (https://www.nu.nl/economie/6402578/voor-gemiddelde-vrije-sectorhuurwoning-is-maandinkomenvan-5650-euro-nodig.html)

Antwoord 9
De motie Russcher (26 maart 2026) verzoekt de regering om een pilot op te zetten waarbij starters op basis van minimaal drie jaar huurgeschiedenis een hypotheek kunnen verkrijgen ter hoogte van de gemiddelde maandelijkse huur.
Per 20 mei 2026 is NHG gestart met de pilot Maatwerk. Het doel van de pilot is te onderzoeken hoe binnen bestaande wettelijke kaders meer ruimte kan worden geboden voor verantwoord maatwerk. Het gaat om verschillende typen maatwerkcasussen, waarbij de focus ligt op situaties waarin de standaardregels onbedoeld knellen. Binnen de pilot verwacht NHG tussen de 100 en 500 dossiers te behandelen in een looptijd van minimaal 1 en maximaal 3 jaar. NHG werkt in deze pilot samen met ASN Bank, Florius, NIBC, Obvion Hypotheken, de Hypotheekshop (Ingage-Aetos) en Vereniging Eigen Huis. Gedurende de pilot kunnen andere kredietverstrekkers en adviespartijen nog toetreden tot de pilot. In deze pilot Maatwerk kunnen hoge huurlasten wel gebruikt worden als onderdeel van de motivering om een hogere hypotheek te krijgen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie Russcher van 26 maart jl.
Daarnaast wil ik opmerken dat maatwerk op basis van huurlasten in het verleden vaak is besproken met de sector en de Autoriteit Financiële Markten. De conclusie hieruit is dat hoge huurlasten een onderdeel van de onderbouwing voor extra leenruimte kunnen zijn, maar dat daarnaast altijd extra onderbouwing nodig is. Zo moet bijvoorbeeld de huur al langere tijd betaald zijn en moet het vermogen van de consument niet zijn afgenomen. Ook moet rekening worden gehouden met onderhoudskosten/belastingen die een huurder niet hoeft te betalen, maar iemand met een koopwoning wel. Geconcludeerd is dat een hogere hypotheek verstrekken enkel op basis van iemands huidige huurlasten niet verantwoord is. Daarom kijken NHG en de andere deelnemers van de pilot maatwerk ook breder dan alleen huurlasten.
Tot slot: de mogelijkheden om verantwoord meer leenruimte te krijgen op basis van de huidige huurlasten is eerder onderzocht. Zo is NHG, als uitkomst van het Platform Hypotheken, in 2022 gestart met een pilot duurhuur die tot eind 2023 heeft gelopen. In de pilot kon, binnen de kaders van verantwoorde kredietverlening, op basis van de huidige huurlasten een hogere hypotheek worden aangevraagd. Tijdens de pilot bleek dat enkele honderden zogenaamde duurhuurders een hypotheekaanvraag hadden ingediend die veelal binnen de reguliere leennormen een hypotheek konden afsluiten. De pilot was dus geen oplossing voor de consument met een hoge huur. Tijdens de pilot bleek dat veel starters denken dat ze niet de benodigde hypotheek kunnen krijgen omdat ze vaak het maximale leenbedrag berekenen via online rekentools of baseren op oude informatie. In totaal zijn in de pilot duurhuur maar zeven «duurhuur» hypotheken afgesloten, waarbij de huur als onderbouwing werd aangedragen. Dit aantal was zo laag dat NHG met de deelnemende kredietverstrekkers besloten heeft om deze pilot te stoppen.

Vraag 10
Op welke termijn verwacht u deze pilot in overleg met financiële instellingen en toezichthouders te starten?

Antwoord 10
Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 9 is de pilot maatwerk NHG per 20 mei 2026 van start gegaan.

Vraag 11
Kunt u aangeven hoeveel extra huishoudens er jaarlijks door immigratie een beroep doen op de Nederlandse huurmarkt, en hoe deze vraagtoename zich verhoudt tot het krimpende aanbod?

Antwoord 11
Immigranten die naar Nederland verhuizen oefenen vraag uit op koop- en de huursector. Welk aandeel in de huurwoningvraag het gevolg is van immigratie is niet goed te onderscheiden. Dit komt bijvoorbeeld doordat studie- en arbeidsmigranten vaak woningen delen of voor een deel gezinsmigranten zijn en intrekken bij een bestaand huishouden. Ook is er geen volledig beeld van de EU-migranten die tijdelijk in Nederland verblijven.

Vraag 12
Bent u bereid de Wet betaalbare huur, de box 3-heffing op verhuurd vastgoed, de overdrachtsbelasting voor beleggers en de Wet vaste huurcontracten in samenhang te laten evalueren op hun cumulatieve effect op het huuraanbod en de huurprijzen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12
De evaluatie van de Wet betaalbare huur zal uiterlijk 1 juli 2027, drie jaar na inwerkingtreding, aan uw Kamer worden toegezonden. Hierbij worden de effecten van de wet op doelmatigheid en doeltreffendheid onderzocht. De wet wordt geëvalueerd in de context waarin die in werking is getreden, maar is geen evaluatie van de Wet vaste huurcontracten of de werking van de huidige box 3-heffing.

Vraag 13
Kunt u deze vragen afzonderlijk van elkaar en zo snel mogelijk beantwoorden?

Antwoord 13
Ja.