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

2730

Vragen van het lid **Russcher** (FVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het ineenstorten van het middenhuuraanbod twee jaar na de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur* (ingezonden 16 juli 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 21 augustus 2026).

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Wet betaalbare huur blijkt na 2 jaar geen succes: «Er is letterlijk geen woning in de middenhuur te vinden»»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Erkent u dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de invoering van de Wet betaalbare huur (WBH) en de in dit artikel beschreven aanbodkrimp en uitpondingsgolf?

Antwoord 2
Bij de invoering van de Wbh is rekening gehouden met meerdere uitpondscenario's. Een deel van de huurwoningen die voorheen werd verhuurd in het vrije segment met een relatief hoge huurprijs vallen nu op basis van het puntenaantal in het middensegment. Verhuurders van deze woningen kunnen niet meer de huurprijs vragen die zij zelf willen, maar moeten een huurprijs vragen die in lijn is met de kwaliteit van de woning. Gelijktijdig met en vooraf aan de Wbh zijn zowel in het huur- als fiscale domein maatregelen genomen die de sector beïnvloeden, zoals de aanpassingen aan box 3, de verhoging van de overdrachtsbelasting, invoering van de opkoopbescherming en de afschaffing van de tijdelijke huurcontracten. Dit alles samen zorgt ervoor dat het voor een deel van de verhuurders nu niet meer aantrekkelijk genoeg en soms onrendabel is om te verhuren in het gereguleerde of vrije segment. Daarnaast spelen marktomstandigheden zoals hogere rentes en stijgende

[1] WNL, 11 juli 2026 (https://wnl.tv/2026/07/11/wet-betaalbare-huur-blijkt-na-2-jaar-geen-succes-er-is-letterlijk-geen-woning-in-de-middenhuur-te-vinden)

ah-tk-20252026-2730
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

woningwaardes een rol in de keuze van verhuurders om woningen te verkopen.

Vraag 3
Indien het antwoord op vraag 2 ontkennend luidt, schrijft u het gegeven dat de uitpondingsgolf exact samenvalt met de inwerkingtreding van de WBH dan toe aan toeval, en plaatst u deze ontwikkeling daarmee buiten de gevolgen van beleidsvoering?

Antwoord 3
Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 4
Indien u de samenloop noch aan toeval, noch aan de WBH toeschrijft, welke verklaring resteert er volgens u dan voor het feit dat het uitpondingspercentage binnen één kwartaal na de inwerkingtreding van de WBH verdrievoudigde?

Antwoord 4
Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 5
Bent u het eens dat de uitbreiding van het woningwaarderingsstelsel van 143 naar 186 punten de rendabiliteit van verhuur in dit segment per definitie verlaagt?

Antwoord 5
Of de huurinkomsten lager uitvallen zal voor bestaande gevallen afhangen van of de verhuurder vooraf aan de regulering van de middenhuur een huurprijs vroeg die in overeenstemming was met het WWS. Zo kan het zijn dat een verhuurder bijvoorbeeld € 800 huur per maand vraagt, terwijl het WWS € 1.000 per maand toelaat. In dergelijke gevallen vindt geen rendabiliteitsverlies plaats door het puntenstelsel uit te breiden naar 186 WWS-punten. Voor nieuwe middenhuur is regulering het uitgangspunt en wordt hiermee vooraf rekening gehouden met de rendabiliteit van de businesscase.

Vraag 6
Erkent u dat een verhuurder wiens rendement door deze stapeling van maatregelen onder zijn kosten zakt, bedrijfseconomisch geen andere keuze heeft dan verkopen, en dat de uitpondingsgolf daarmee een voorzienbaar gevolg van overheidsbeleid is?

Antwoord 6
Ik deel die conclusie niet. De keuze van een verhuurder om een woning te verkopen is een individuele bedrijfseconomische afweging die afhankelijk is van de specifieke omstandigheden van de verhuurder en de betreffende woning. Daarbij, zoals genoemd in het antwoord op vraag 2, spelen verschillende factoren een rol, waaronder de huuropbrengsten, fiscale ontwikkelingen, onderhouds- en financieringskosten, de renteontwikkeling en de ontwikkeling van de woningwaarde. Zo komt het ook voor dat een verhuurder een woning niet meer rendabel kan verhuren en die doorverkoopt aan een andere verhuurder die daar wel een levensvatbare businesscase voor heeft. Voor verhuurders waarbij de businesscase niet langer uit kan, is uitponden een realistisch en met de invoering van de Wbh voorziene ontwikkeling. Om hen enige verlichting te bieden wil ik op korte termijn de optimalisatie van de Wbh in werking laten treden. Die biedt verhuurders enige verlichting op knelpunten bij verhuur binnen het betaalbare segment.

Vraag 7
Deelt u de analyse dat huurders die door de aanbodkrimp geen middenhuurwoning meer kunnen vinden, noodgedwongen uitwijken naar de vrije sector?

Antwoord 7
De mogelijkheden van woningzoekenden zijn afhankelijk van verschillende factoren, zoals inkomen, beschikbaarheid van woningen en de regionale woningmarktsituatie. Tegelijkertijd is duidelijk dat een te grote groep mensen

moeite heeft om een passende en betaalbare woning te vinden. Een te beperkt aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen leidt ertoe dat er mensen zijn die zijn aangewezen op een woning die financieel zwaar op hen drukt. Daarom zet het kabinet in op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen, onder meer via de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Ook beoog ik met de optimalisatie van de Wbh verlichting te bieden op specifieke knelpunten waar verhuurders last van hebben bij het verhuren binnen het betaalbare segment. Dit draagt bij aan de overweging niet te verkopen, maar door te blijven verhuren.

Vraag 8
Hoe verhoudt de naam «Wet betaalbare huur» zich volgens u tot de realiteit dat een woningzoekende twee jaar na de invoering van deze wet 5.650 euro bruto per maand moet verdienen om voor een gemiddelde huurwoning in aanmerking te komen?

Antwoord 8
Het aangehaalde getal van € 5.650 euro per maand is gebaseerd op een rapportage van Pararius, een verhuurplatform waar voornamelijk vrije sectorhuurwoningen worden aangeboden. In dit rapport wordt gesteld dat huurders die in het tweede kwartaal van 2026 via dat platform en het platform huurwoningen.nl een vrijesectorwoning betrokken gemiddeld € 1.882 per maand kwijt waren aan de huurprijs. Verder wordt gesteld dat doordat verhuurders doorgaans tenminste drie keer maandhuur als bruto-inkomen vragen, er dus een bruto-inkomen van € 5.650 nodig is om voor deze huurwoning in aanmerking te komen.
Omdat het hier gaat om vrijesectorwoningen, en dan alleen die vrijesectorwoningen die via Pararius en huurwoningen.nl worden aangeboden, kan niet gesproken worden dat een inkomen van € 5.650 nodig is om voor een «gemiddelde huurwoning» in aanmerking te komen.
De Wbh heeft als doel huurders beter te beschermen tegen te hoge huren door de maximale huurprijzen voor middenhuurwoningen te koppelen aan de kwaliteit van de woning. Daarmee draagt de wet bij aan balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning in het gereguleerde segment en zorgt het ervoor dat deze woningen betaalbaar blijven voor de lage- en middeninkomens. Het gereguleerde segment reikt exclusief prijsopslagen tot € 1.228 per maand. Huurders die op basis van hun inkomen of beschikbaarheid niet terecht kunnen in dit segment, zijn aangewezen op de vrije sector de huurprijzen waar per definitie hoger liggen.

Vraag 9
Erkent u dat de beoogde doelgroep van de WBH – huishoudens met een middeninkomen – per saldo niets aan de wet heeft gehad, aangezien de uitgeponde middenhuurwoningen zijn gekocht door huishoudens die zich een koopwoning wél konden veroorloven?

Antwoord 9
Een deel van de uitgeponde huurwoningen zijn handen van middeninkomens gekomen die daardoor niet langer op zoek zijn naar een (midden)huurwoning. Het grootste deel van de uitgeponde woningen ligt qua koopprijs onder de betaalbaarheidsgrens. Dit is voor een deel van de middeninkomens betaalbaar. Daarnaast betrof een deel van de verkochte woningen huurwoningen die vóór de invoering van de wet weliswaar als middenhuurwoning konden worden aangemerkt op basis van hun kwaliteit (WWS-punten), maar in de praktijk tegen huurprijzen in het vrije segment werden verhuurd. Daardoor waren deze woningen voor veel huishoudens met een middeninkomen feitelijk niet betaalbaar en vervulden zij niet de functie van betaalbare middenhuur. In die gevallen kan niet worden geconcludeerd dat de doelgroep van de wet een betaalbare middenhuurwoning is misgelopen. Dat sommige van deze woningen vervolgens zijn verkocht aan eigenaar-bewoners betekent niet dat de doelgroep per saldo niets aan de wet heeft gehad. De wet beoogt 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 van woningen.

Desondanks ben ik niet blind voor de verkoop van huurwoningen. Het is contraproductief als betaalbare huurwoningen verkocht worden, terwijl de voorraad juist vergroot moet worden. Daarom wil ik met een optimalisatie van de wet een aantal knelpunten voor verhuurders wegnemen. Tijdens de evaluatie van de Wbh zal verder onderzoek worden gedaan naar de doeltreffendheid en effecten van de wet in de praktijk. In het Wetsvoorstel is destijds opgenomen dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties binnen 5 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag zendt hiervan. De aangenomen Motie-Van Rooijen (50PLUS)[2] verzoekt om dit verslag na 3 jaar toe te sturen in plaats van na 5 jaar. Daarom ontvangt uw Kamer deze evaluatie uiterlijk 1 juli 2027.

Vraag 10
Hoe beoordeelt u het in het bericht beschreven voorbeeld van een Amsterdamse verhuurder die zijn 50 uitgeponde woningen naar eigen zeggen voornamelijk aan expats heeft verkocht en hoe verhoudt dit zich tot de Nederlandse stellen met twee inkomens in diezelfde stad die een woonruimte mislopen?

Antwoord 10
Het in het artikel aangehaalde voorbeeld van een individuele verhuurder die heeft besloten zijn woningen te verkopen, laat zien dat sommige verhuurders hun portefeuille heroverwegen als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden. Daaruit kan echter niet worden geconcludeerd dat de Wbh op zichzelf de oorzaak is van deze verkoopbeslissing of dat dergelijke keuzes representatief zijn voor de gehele verhuurmarkt.
Bij de verkoop van een woning staat het een verkoper op grond van het recht van gunning vrij om de woning te verkopen aan de kandidaat die het meest aantrekkelijke bod uitbrengt. Uit eerder onderzoek van de NVM[3] blijkt dat expats relatief vaak een voorkeur hebben voor een woning in Amsterdam vanwege de werkgelegenheid in die regio. Daarnaast beschikken zij gemiddeld genomen over een hoger budget dan Nederlandse woningzoekenden. Dit hangt onder meer samen met het feit dat expats gemiddeld een hoger inkomen hebben en bij hun woningkeuze andere afwegingen kunnen maken ten aanzien van de prijs.
Bij het uitponden van huurwoningen in Amsterdam kan hierdoor de kans toenemen dat deze woningen worden verkocht aan expats. Dit betekent echter niet dat uitgeponde huurwoningen in de praktijk uitsluitend of hoofdzakelijk aan expats worden verkocht. Ook andere woningzoekenden kunnen deze woningen verwerven, afhankelijk van de biedingen en de omstandigheden op de lokale woningmarkt.

Vraag 11
Kunt u aangeven hoeveel extra huishoudens er jaarlijks door immigratie een beroep doen op de Nederlandse huurmarkt, en hoe u deze structurele vraagtoename beoordeelt in het licht van het door uw beleid krimpende aanbod?

Antwoord 11
Immigranten die naar Nederland verhuizen oefenen vraag uit op de koop- en 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
Erkent u dat het gros van de versoepelingen van de WBH die u op 20 april 2026 aankondigde er op neerkomen dat woningen een hogere puntentelling en daarmee een hogere maximumhuurprijs krijgen of zelfs in de vrije sector terechtkomen?

---

[2] Eerste Kamer, 2023–2024, 36 496, T
[3] NVM022-NVM-Rapport-internationals-woningmarkt-250910-ow7-mvl.pdf

Antwoord 12
De maatregelen die zijn genomen ter optimalisatie van de Wbh richten zich vooral op woningen in de steden. Met deze optimalisatie wil ik gerichte knelpunten aanpakken die verhuurders ervaren en daarmee verlichting bieden voor deze verhuurders, zonder het fundamenteel wijzigen van het systeem. De meeste maatregelen zorgen niet voor liberalisatie, omdat het puntenaantal in beperkte mate toeneemt, de puntentoename van toepassing is op woningen die niet in de buurt komen van de liberalisatiegrens of er sprake is van een prijsopslag waarmee wel hogere huren maar geen punten worden toegekend.
Als gevolg van deze maatregelen wordt voor een aantal huurwoningen de maximaal te vragen huurprijs hoger, maar in lopende huurcontracten kan de huurprijs van de zittende huurder niet in een keer worden verhoogd naar het nieuwe maximum. De maximale jaarlijkse huurverhoging beschermt de zittende huurder. Daarnaast kan een huurwoning bij een lopend huurcontract niet liberaliseren, ook niet als het puntenaantal van de huurwoning toeneemt. De huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst is namelijk leidend voor het segment waartoe een woning behoort. Een huurder in een gereguleerde huurwoning blijft dus huurprijsbescherming houden. Voor nieuwe huurcontracten geldt het nieuwe maximum wel direct. Echter, de wet kent alleen maximale huurprijsgrenzen. De huurder en de verhuurder kunnen bij aanvang van de huurovereenkomst een lagere huurprijs afspreken. De maatregelen kúnnen leiden tot een hogere aanvangshuurprijs bij nieuwe huurcontracten, maar dat hoeft niet per definitie zo te zijn.

Vraag 13
Erkent u dat u met deze versoepelingen dus méér marktwerking en huurprijzen die dichter bij de marktprijs liggen inzet als remedie tegen de door de WBH veroorzaakte aanbodkrimp?

Antwoord 13
Voor de gereguleerde huurwoningen waarvoor ten gevolge van de maatregelen de maximale huurprijsgrenzen omhoog mogen, is niet de marktprijs het uitgangspunt, maar het bieden van verlichting ten aanzien van knelpunten die ervaren worden door vooral particuliere verhuurders. Zo beoog ik ook, via wetswijziging, tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk te maken. Daarnaast moet ingezet worden op een verbetering van het algemene investeringsklimaat voor verhuurders. Dat doe ik via de Taskforce Versnelling Woningbouw. Het in gevallen toelaten van een hogere maximale huurprijsgrens is dus slechts een deel van de oplossing om (midden)huurwoningen te behouden. Daar zit vanzelfsprekend een limiet aan, omdat de betaalbaarheid voor lage en middeninkomens bewaakt dient te worden.

Vraag 14
Indien het antwoord op vraag 13 bevestigend luidt, erkent u daarmee dan impliciet dat de prijsmaximering – de kern van de WBH – zelf de oorzaak van de aanbodkrimp is, en ondergraaft u zodoende niet de bestaansreden van de wet in zijn geheel?

Antwoord 14
Prijsmaximering zie ik niet als de kern van de Wbh. Het gaat daarbij over het in balans brengen van prijs en kwaliteit voor een middenhuurwoning, zodat die ook betaalbaar is voor middeninkomens. Tegelijkertijd wordt de huurprijsbescherming voor huurders versterkt. Voor gevallen waarin te duur verhuurd werd, zou een verhuurder kunnen beslissen te verkopen in plaats van door te gaan met verhuren voor een prijs die wel in balans is met de kwaliteit van de huurwoning. Dat is met de invoering van de Wbh voorzien en zien we nu als één van de effecten kort na de invoering van deze wet.
Overigens stegen de huurprijzen voor de invoering van de Wbh in 2024 van huurwoningen al jaren hard als gevolg van krapte op de markt. Bij een bewonerswisseling werden de woningen steeds vaker in het hogere segment verhuurd. Hierdoor was het middenhuursegment structureel aan het krimpen. Mensen met een middeninkomen komen niet in aanmerking voor sociale huur, maar waren ook slecht staat een betaalbare huurwoning in het vrije segment te vinden. Om deze ontwikkeling tegen te gaan, is gekozen om het middensegment te reguleren zodat de huurprijzen van deze middenhuurwo-

ningen niet nog verder zouden stijgen. Het doel hiervan is dat de woningen betaalbaar blijven voor de middeninkomens. Gelijktijdig met en vooraf aan de Wbh zijn zowel in het huur- als fiscale domein maatregelen genomen die de sector beïnvloeden, zoals de aanpassingen aan in box 3, de verhoging van de overdrachtsbelasting, invoering van de opkoopbescherming en de afschaffing van de tijdelijke huurcontracten. Daarnaast spelen marktomstandigheden zoals hogere rentes en stijgende woningwaardes een rol in de keuze van verhuurders om woningen te verkopen.

Vraag 15
Indien prijsmaximering aantoonbaar tot aanbodkrimp leidt en u deze om die reden zelf reeds versoepelt, waarom kiest u dan niet voor het intrekken van de wet, waardoor de marktverstoring structureel verholpen zou worden?

Antwoord 15
Zie antwoord vraag 14. Zonder de Wbh worden woningen die kwalitatief gezien in het middensegment thuishoren, vanwege de schaarste aan huurwoningen qua huurprijs in het hogere segment verhuurd. Dit zorgde ervoor dat het voor middeninkomens steeds lastiger werd om een betaalbare middenhuurwoning te vinden.

Vraag 16
Bent u voornemens het puntenstelsel of de bijbehorende maximumprijzen in de toekomst zodanig aan te passen dat nog méér huurwoningen onder een prijsmaximum komen te vallen? Zo ja, waarom?

Antwoord 16
Ik ben op dit moment niet voornemens het maximale puntenaantal voor gereguleerde huurwoningen of de daarbij behorende maximale huurprijs te verhogen, waardoor meer huurwoningen onder het gereguleerde segment zouden vallen. Ik hecht er nu eerst belang aan de Wbh grondig te evalueren voordat het debat wordt gevoerd of de wet moet worden aangepast of niet. In plaats daarvan zet ik nu in op het vergroten van het aanbod van betaalbare huurwoningen, onder meer door de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en door het investeringsklimaat voor woningbouw te verbeteren via het actieplan van de taskforce versnellen woningbouw dat bij Prinsjesdag wordt gepresenteerd.

Vraag 17
Bent u bereid om bij de evaluatie van de WBH het volledig intrekken van de wet als volwaardig scenario mee te nemen, en zo nee, waarom niet?

Antwoord 17
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 18
Kunt u aangeven bij welke omvang van de aanbodkrimp u de WBH wél als mislukt zou beschouwen?

Antwoord 18
Ik acht het niet wenselijk om vooraf een specifieke omvang van de aanbodkrimp te noemen waarbij de Wbh als geslaagd of mislukt 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 19
Kunt u deze vragen afzonderlijk van elkaar en zo snel mogelijk beantwoorden?

Antwoord 19
Ja.