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

2736

Vragen van het lid **Russcher** (FVD) aan de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Economische Zaken en Klimaat over *de woonquote van starters* (ingezonden 16 juni 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 24 augustus 2026).

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Huurders veel groter deel inkomen kwijt aan woonlasten» van de Volkskrant en de onderliggende CBS-cijfers?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Hoe ziet u de relatie tussen het schaarse aanbod in de koopsector en de private huursector en de oplopende woonlasten?

Antwoord 2
Het CBS brengt jaarlijks de woonquote in beeld, wat de totale woonlasten weergeeft als percentage van het besteedbaar inkomen. Daaruit blijkt een daling in woonquote voor alle doelgroepen op de woningmarkt in de periode van 2018–2024. Voor huurders van een woningcorporatie daalde de woonquote het sterkst. Huurders in de private sector zijn het grootste deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Alhoewel de woonquote voor alle groepen is gedaald, zijn de absolute woonlasten gestegen in zowel de koopsector als de private huursector. Dit is met name het gevolg van de algehele schaarste op de woningmarkt en inflatie, die de prijzen omhoog drukken. Desondanks daalt de woonquote, doordat inkomens harder zijn gestegen dan deze woonlasten.

Vraag 3
Hoe ziet u de relatie tussen de hoge inkomstenbelastingen en de woonquote?

[1] De Volkskrant, 16 juni 2026 (https://www.volkskrant.nl/binnenland/huurders-veel-groter-deel-inkomen-kwijt-aan-woonlasten~b9700b1c/)

ah-tk-20252026-2736
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

Antwoord 3
Zoals toegelicht in antwoord 2 is de woonquote de afgelopen jaren gedaald, mede doordat inkomens sterker zijn gestegen dan woonlasten. De stijging van het besteedbaar inkomen is met name toe te schrijven aan een stijging van de cao-lonen.[2] Ik zie dan ook geen oorzakelijk verband tussen de ontwikkeling van de inkomstenbelasting en de woonquote.

Vraag 4
Volgens het onderzoek zijn de absolute woonlasten met ruim 22% gestegen tussen 2018 en 2023, wat gaat u doen om de absolute lasten terug te dringen?

Antwoord 4
Uit het onderzoek blijkt dat de absolute woonlasten voor huurders in de private sector zijn gestegen met ruim 22% tussen 2018 en 2023. Voor huurders bij een woningcorporatie zijn de absolute woonlasten in deze periode gestegen met circa 11% en voor eigenaar-bewoners met ruim 6%. In procentuele zin zijn de woonlasten voor alle groepen afgenomen in dezelfde periode, doordat inkomens harder zijn gestegen dan deze woonlasten.
Een deel van de stijgende absolute woonlasten is het gevolg van de hoge energieprijzen. Naar aanleiding van het conflict in het Midden-Oosten zijn er door het kabinet maatregelen genomen om verduurzaming te versterken en energiegebruik te verminderen. Energiebesparende maatregelen vormen een structurele oplossing om het energiegebruik te verminderen en daarmee de absolute woonlasten terug te dringen.
Daarnaast komt het kabinet in september vanuit de Taskforce Versnelling Woningbouw met een integraal actieplan om het aanbod aan betaalbare huurwoningen toe te laten nemen.

Vraag 5
In hoeverre heeft de invoering van de Wet betaalbare huur bijgedragen aan het verder verkrappen van het aanbod en in hoeverre heeft dit geleid tot een netto uitstroom van huurwoningen uit de private sector?

Antwoord 5
Vanaf de invoering van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 zijn er ca. 124.000 woningen door private verhuurders verkocht en ca. 55.000 woningen aangekocht. Per saldo zijn er dus ca. 69.000 woningen door private verhuurders verkocht. Gecorrigeerd voor nieuwe toevoegingen door onder andere nieuwbouw is de totale woningvoorraad van private verhuurders sinds 1 juli 2024 afgenomen met ca. 19.000 woningen.
Dit is niet enkel het gevolg van de Wet betaalbare huur, maar is het gevolg van een combinatie aan beleidsmaatregelen en macro-economische omstandigheden. Sinds 2021 verkopen investeerders namelijk al meer woningen dan dat ze aankopen. Daarnaast is het belangrijk om te benoemen dat de verkochte woningen niet allemaal betaalbare huurwoningen zijn. Wel zie ik dat het aanbod aan (midden)huurwoningen onder druk staat. Per 1 januari 2027 wordt de Wet betaalbare huur geoptimaliseerd. Deze maatregelen bieden verlichting op specifieke knelpunten die worden ervaren door private verhuurders. Daarnaast bevat het actieplan van de Taskforce maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren.

Vraag 6
In hoeverre zorgen fiscale prikkels als de overdrachtsbelasting voor een stagnerende doorstroom?

Antwoord 6
In algemene zin zorgt de overdrachtsbelasting ervoor dat eigenaar-bewoners een fiscale prikkel ervaren om in de huidige woning te blijven wonen.[3] Tegelijkertijd gelden er binnen de overdrachtsbelasting verlaagde tarieven;

---

[2] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/13/beschikbaar-inkomen-huishoudens-2-7-procent-hoger-in-2025

[3] Perspectief op de woningmarkt | CPB Website

2% voor verkrijgers van woningen die er zelf in gaan wonen en voor starters die aan de voorwaarden voldoen geldt sinds 2021 een vrijstelling.

Vraag 7
Bent u bereid dit fiscale instrument te heroverwegen?

Antwoord 7
Zoals in het vorige antwoord aangegeven zijn er reeds verlaagde tarieven in de overdrachtsbelasting voor eigenaar-bewoners. Het aantal woningverkopen is de afgelopen jaren stabiel en het afschaffen van de overdrachtsbelasting gaat gepaard met een forse derving die gedekt moet worden.

Vraag 8
In hoeverre heeft de toegenomen regulering van de huurmarkt particuliere beleggers ontmoedigd te investeren in nieuwe huurwoningen?

Antwoord 8
Zoals aangegeven bij vraag 5 heeft een combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde macro-economische omstandigheden bijgedragen aan een verslechterd investeringsklimaat voor private verhuurders.

Vraag 9
Hoeveel private huurwoningen zijn er de afgelopen drie jaar uit de markt gehaald als gevolg van de gewijzigde regelgeving rondom huurprijsregulering en de box 3-belasting?

Antwoord 9
Sinds 1 juli 2023 zijn er ca. 158.000 woningen door private verhuurders verkocht en ca 60.000 woningen aangekocht. Per saldo zijn er dus ca. 98.000 woningen door private verhuurders verkocht. Daarnaast zijn er 87.000 woningen toegevoegd door o.a. nieuwbouw en transformaties. De totale woningvoorraad van private verhuurders is daarmee sinds 1 juli 2023 afgenomen met ca. 11.000 woningen.
Zoals in eerdere antwoorden aangegeven, heeft een combinatie aan maatregelen in zowel het huur- als fiscale beleid en de 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 is niet mogelijk onderscheid te maken tussen het effect van individuele maatregelen.

Vraag 10
Kunt u onderzoeken of een verlaging van de inkomstenbelasting, specifiek op werkenden, kan bijdragen aan het vergroten van de financiële ruimte?

Antwoord 10
Een verlaging van de inkomstenbelasting voor werkenden kan uiteraard bijdragen aan het vergroten van de financiële ruimte van huishoudens. Hier is volgens de begrotingsregels vanzelfsprekend wel dekking voor nodig.

Vraag 11
Overweegt u een verhoging van de arbeidskorting of algemene heffingskorting als instrument om het netto besteedbaar inkomen van huurders reëel te vergroten?

Antwoord 11
Beide zijn generieke instrumenten die aangrijpen op arbeid en inkomen. Ze maken geen onderscheid tussen huurders en eigenaar-bewoners en zijn daarom geen logisch of geschikt instrument om gericht te sturen op de positie van huurders of eigenaren.

Vraag 12
Indien het antwoord op vraag 11 ontkennend luidt, welke alternatieven ziet u dan?

Antwoord 12
Een instrument dat wel specifiek aangrijpt op sommige huurders is de huurtoeslag.