Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000427328

Datum
28 juli 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
1

Aan MinVRO
Van Directie Wonen

nota

Nota beantwoording Kamervragen over de stijgende huurprijzen en het krimpende aanbod in de vrije

Aanleiding

Op 16 juli hebben u en de minister van Financiën Kamervragen ontvangen van het lid Russcher (FVD) over de stijgende huurprijzen en het krimpende aanbod in de vrije huursector. Bijgaand vindt u de beantwoording van deze vragen. Gegeven de aard van de vragen heeft het ministerie van Financiën besloten de vragen mede namens de staatssecretaris van Financiën uit te sturen in plaats van de minister van Financiën.

Geadviseerd besluit

Indien akkoord, graag de beantwoording tekenen. De beantwoording wordt tegelijkertijd voorgelegd aan de staatssecretaris van Financiën.

Kern

- Het lid Russcher vraagt hoe u kijkt naar de stijgende vierkantemeterprijzen alsmede de rol van de Wet betaalbare huur op de afname van het huuraanbod in het middensegment. Ook wordt gevraagd naar het aandeel van de Nederlandse huurvoorraad dat in handen is van grote institutionele beleggers en de effecten van het huidige fiscale en huurrechtelijke regime die dit aandeel mogelijk consolideren in buitenlandse handen.
- Verder wordt gevraagd naar de stand van zaken van de uitvoering van de motie-Russcher over een pilot waarbij starters makkelijker een hypotheek kunnen verkrijgen op basis van de gemiddelde maandelijkse huur die zij betalen.
- Ook wordt gevraagd naar het effect van immigratie op de vraagtoename op de Nederlandse huurmarkt en hoe dit zich verhoudt tot het krimpende woningaanbod.
- Tenslotte wordt gevraagd of u bereid bent om de Wet betaalbare huur in samenhang met het fiscale regime te evalueren.
- De beantwoording is als volgt:
    - Er is sprake van algehele schaarste in de woningmarkt, wat zorgt voor stijgende vierkantemeterprijzen. Deze trend is al sinds 2015 gaande.
    - U erkent dat het uitponden druk zet op het aanbod in huurwoningen. Dit komt niet enkel door de Wet betaalbare huur, maar door een combinatie aan beleidsmaatregelen en de (macro-)economische omstandigheden. Daarom zet u in op het verbeteren

van het investeringsklimaat. Dat doet u met de optimalisatie van de Wet betaalbare huur en het integraal actieplan vanuit de Taskforce Versnellen.

- NHG is per 20 mei 2026 van start gegaan met de pilot Maatwerk. Gedurende minimaal 1 en maximaal 3 jaar zal NHG in samenwerking met kredietverstrekkers onderzoeken hoe meer ruimte kan worden geboden voor verantwoord maatwerk, waarbij hogere huurlasten gebruikt kunnen worden als motivering om een hogere hypotheek te krijgen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie Russcher van 26 maart 2026.
- Maatwerk op basis van huurlasten in het verleden eerder is besproken en onderzocht. Geconcludeerd is dat een hogere hypotheek verstrekken enkel op basis van huidige huurlasten niet verantwoord is. Daarom wordt in de pilot maatwerk ook breder gekeken dan alleen huurlasten.
- Immigranten die naar Nederland verhuizen oefenen vraag uit op de huursector. Deze huishoudens zijn vaak aangewezen op de particuliere huurmarkt, gegeven de voorwaarden die gelden om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Welk aandeel in de huurwoningvraag het gevolg is van immigratie is niet goed te onderscheiden. De evaluatie van de Wet betaalbare huur wordt uiterlijk 1 juli 2027 aan de Kamer gestuurd. Hierin worden de effecten 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.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording Kamervragen over de stijgende huurprijzen en het krimpende aanbod in de vrije huursector	Beantwoording Kamervragen over de stijgende huurprijzen en het krimpende aanbod in de vrije huursector