Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

Vragen gesteld door de leden der Kamer

2026Z16271

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).

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

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?

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?

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?

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

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?

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

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?

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?

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?

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

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?

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?

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