

Vergaderjaar 2025–2026

36 496

Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

X

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 12 december 2025

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ heeft schriftelijk overleg gevoerd met de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over **ontwikkelingen op de huurmarkt**. Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 18 september 2025.
- De antwoordbrief van 12 december 2025.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Dragstra

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Aerdts (D66), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van der Goot (OPNL), Hartog (VOLT), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kaljouw (VVD), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Prins (CDA), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 18 september 2025

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennisgenomen van uw brief van 30 juni 2025 u van VRO de Kamer een afschrift heeft gestuurd van uw eerdere brief van 10 april 2025 aan de Tweede Kamer, waarin u een eerste weging geeft van de ontwikkelingen op de huurmarkt sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024.² Naar aanleiding hiervan wensen de leden van de **BBB**-fractie de volgende vragen aan u voor te leggen.

De leden van de BBB-fractie maken zich zorgen over de gevolgen van het huidige en voorgenomen beleid voor particuliere verhuurders in Nederland. Deze groep levert volgens diverse onderzoeken een cruciale bijdrage aan het woningaanbod. De leden van de BBB-fractie constateren dat kleinschalige particuliere beleggers en gepensioneerden die hun spaargeld in woningen hebben geïnvesteerd via Box 3-heffing en de zogenoemde meesleepregeling zwaarder worden belast dan buitenlandse institutionele beleggers, die soms juist profiteren van fiscale voordelen. Daarnaast lijken de huidige fiscale en regulerende maatregelen averechts uit te pakken voor de investeringsbereidheid en het onderhoud van de woningen.

1. In hoeverre is de Minister het met de leden van de BBB-fractie eens dat particuliere verhuurders met ruim 1,1 miljoen woningen (35% van de huurvoorraad) een cruciale rol spelen in de beschikbaarheid van huurwoningen, en dat deze groep door samenloop van maatregelen (Wet betaalbare huur, WOZ-cap, Box 3-heffing) nu onevenredig zwaar wordt geraakt? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.
2. Hoe verhoudt uw constatering dat vooral kleinschalige particuliere verhuurders uitponden zich tot het oorspronkelijke doel van de Wet betaalbare huur om juist meer middenhuurwoningen beschikbaar te houden?
3. In de brief wordt gewezen op de uitpodbeweging van 29.400 woningen in 2024. Kunt u dit aantal iets meer duiden? Gaat het bijvoorbeeld om woningen in de steden of op het platteland en gaat het om dure of betaalbare woningen, enzovoorts? Welk percentage is dit bij benadering van de totale middenhuur? In hoeverre vindt u het acceptabel dat betaalbare huurwoningen verdwijnen, terwijl starters slechts gedeeltelijk profiteren van de woningen die op de markt komen?
4. U concludeert dat de huidige Wet betaalbare huur leidt tot extra uitpoding in de Randstad. Waarom kiest u voor een beperkte aanpassing via een prijsopslag in plaats van een structurele aanpassing?
5. Kan u inzichtelijk maken hoe de voorgestelde «gerichte aanpassingen» (WOZ-waardering, schrappen buitenruimte-minpunten, kleine monumenten, tijdelijke huurcontracten voor studenten) gaan bijdragen aan behoud van voldoende beschikbare woningen voor hardwerkende huurders die niet terecht kunnen in de sociale woningbouw?
6. Vindt u de huidige Box 3-heffing en fiscale onzekerheid nog houdbaar u zelf aangeeft dat dit bijdraagt aan uitpoding, terwijl er grote

² Kamerstukken I 2024/25, 36 496, V.

behoefte is aan betaalbare middenhuurwoningen? Welke structurele oplossingen worden vóór 2027 door dit demissionaire kabinet voorbereid om erger te voorkomen?

7. U schrijft dat stabiliteit en voorspelbaarheid essentieel zijn om investeringen op peil te houden. Helaas constateren de BBB-fractieleden dat de investeringen niet op peil blijven. Bent u het met de BBB-fractie eens dat er zou moeten worden geacteerd als blijkt dat het juist het overheidsingrijpen deze onrust heeft veroorzaakt? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.
8. In de brief stelt u dat institutionele beleggers hun bezit wél uitbreiden met nieuwbouw. Om welke beleggers gaat het? Kan u ook voorbeelden geven van institutionele beleggers die de markt de rug hebben toegekeerd? In hoeverre investeren genoemde beleggers ook buiten de Randstad?
9. Welke mogelijkheden ziet u voor corporaties in de middenhuur? Gaat de financiering van middenhuur dan ook geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Is er voldoende capaciteit bij corporaties gezien de ambities op het gebied van sociale woningbouw? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.
10. U stelt dat in 2027 een formele evaluatie van de Wet betaalbare huur komt, terwijl er een BBB-motie is aangenomen die de Minister oproept om de wet na 1 jaar te evalueren.³ Is 2027 niet te laat, gezien het risico dat er in de tussentijd opnieuw tienduizenden woningen verdwijnen uit het particuliere middenhuursegment?

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
R. Lievense

³ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, U.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTE- LIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 december 2025

Op 18 september 2025 zijn mij vragen toegekomen van de BBB-fractie, inzake ontwikkelingen op de huurmarkt⁴. Bij dezen doe ik uw Kamer de beantwoording van deze vragen toekomen.

Tevens doe ik uw Kamer een afschrift toekomen van de brief die ik op 20 november 2025 verzond aan de Tweede Kamer, over mijn weging van de ontwikkelingen binnen de huursector, onder andere naar aanleiding van de Wet betaalbare huur (Wbh). Daarmee kom ik tegemoet aan de toezegging van mijn ambtsvoorganger om frequent te monitoren hoe de Wbh in de praktijk uitpakt⁵. In de brief zijn ook de resultaten van de Invoeringstoets Wbh opgenomen. Hiermee voldoe ik aan de toezegging aan het lid Rietkerk (CDA)⁶ om een jaar na inwerkingtreding van de Wbh een invoeringstoets uit te voeren.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

⁴ Kamerstukken I 2024/25, 178060.

⁵ Handelingen I 2023–2024, nr. 36, item 8, p. 1.

⁶ Handelingen I 2023–2024, nr. 36, item 8, p. 3.

Vraag 1

In hoeverre is de Minister het met de leden van de BBB-fractie eens dat particuliere verhuurders met ruim 1,1 miljoen woningen (35% van de huurvoorraad) een cruciale rol spelen in de beschikbaarheid van huurwoningen, en dat deze groep door samenloop van maatregelen (Wet betaalbare huur, WOZ-cap, Box 3-heffing) nu onevenredig zwaar wordt geraakt? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.

Antwoord 1

Het is een misvatting dat 1,1 miljoen huurwoningen in handen van particuliere verhuurders⁷ zijn. Op 1 januari 2025 waren volgens het CBS 529.000 woningen in handen van particulieren. Ruim 650.000 huurwoningen waren op dat moment in handen van bedrijven, stichtingen en verenigingen. Allen worden gerekend tot de private huurvoorraad en zijn samen verantwoordelijk voor 1,1 miljoen huurwoningen. Desalniettemin spelen particuliere verhuurders een zeer belangrijke rol in de huurmarkt.

De huidige samenloop van maatregelen alsmede de marktomstandigheden bewegen vooral particuliere verhuurders ertoe huurwoningen te verkopen. Zij worden geraakt door een combinatie van huur- en fiscale maatregelen. Dit is een zeer zorgelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het huurbeleid heb ik daarom recent een voorstel naar zowel uw Kamer als de Tweede Kamer gestuurd om op het gebied van huurprijsregulering vooral voor particuliere verhuurders op specifieke knelpunten verlichting te bieden. Zo beoog ik 1) een WOZ-prijsopslag in te voeren waarmee verhuurders huurwoningen geraakt door de WOZ-cap op een hogere huuropbrengst kan rekenen, 2) het geheel ontbreken van buitenruimte niet langer af te straffen met minpunten binnen het WWS, 3) de ligging van kleine rijksmonumenten beter te waarderen en 4) voor alle studenten mogelijk te maken een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan.⁸ Op 20 november jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd, als ook de Tweede Kamer, over mijn vervolgstappen in dit traject.

Vraag 2

Hoe verhoudt uw constatering dat vooral kleinschalige particuliere verhuurders uitponden zich tot het oorspronkelijke doel van de Wet betaalbare huur om juist meer middenhuurwoningen beschikbaar te houden?

Antwoord 2

De Wet betaalbare huur heeft als doel in den brede beschikbaarheid, betaalbaarheid, investeringsbereidheid en verduurzaming te stimuleren. Tussen deze doelen is vooraf een zorgvuldige afweging gemaakt, waarbij ik de vinger aan de pols houd middels het halfjaarlijks monitoren van de voorraad. Tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025 is de voorraad huurwoningen van particuliere investeerders met ongeveer 22.000 woningen afgenomen. Dit is een ernstige ontwikkeling omdat veel mensen naarstig op zoek zijn naar een huurwoning. Het aantal huurwoningen dat door andere private verhuurders is aangekocht of aan nieuwe woningen is gecreëerd, kan niet compenseren voor deze uitpondbeweging. De voorraad van bedrijfsmatige investeerders is in dezelfde periode namelijk met 19.000 woningen gegroeid. Onder de streep zijn sinds 2024 3.000 minder private huurwoningen op de markt. Daarnaast is de huurvoorraad gereguleerde huurwoningen (sociaal- en middenssegment) van woningcorporaties gegroeid met circa 10.000 woningen. Hiermee is te zien dat in 2024 een verschuiving heeft plaatsgevonden van

⁷ Particuliere verhuurders zijn verhuurders die als natuurlijke persoon verhuren.

⁸ Kamerbrief over voorhang ontwerpbesluit aanpassing regelgeving verhuur | Kamerstuk I Rijksoverheid.nl

type verhuurder. Die is minder vaak een particuliere verhuurder en vaker een grotere private verhuurder of een woningcorporatie. Deze ontwikkeling zet zich onverminderd voor in 2025, zoals ik beschrijf in de aan u toegekomen Kamerbrief ontwikkelingen huursector 2025/2. In het geval dat particuliere verhuurders woningen verkopen die met een middenhuurprijs in het middensegment verhuurd werden, beschouw ik dat als zeer onwenselijk en contraproductief. Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning, waaronder jongeren die nu achter het net vissen. Daarom is het ook van groot belang dat de maatregelen die ik heb voorgesteld in het wijzigingsbesluit aanpassingen regelgeving verhuur doorgang vinden, zodat juist particuliere verhuurders verlichting krijgen op de door hen zelf aangegeven knelpunten uit mijn weegmoment van begin 2025.

Vraag 3

In de brief wordt gewezen op de uitpondbeweging van 29.400 woningen in 2024. Kunt u dit aantal iets meer duiden? Gaat het bijvoorbeeld om woningen in de steden of op het platteland en gaat het om dure of betaalbare woningen, enzovoorts? Welk percentage is dit bij benadering van de totale middenhuur? In hoeverre vindt u het acceptabel dat betaalbare huurwoningen verdwijnen, terwijl starters slechts gedeeltelijk profiteren van de woningen die op de markt komen?

Antwoord 3

De uitpondbeweging van 29.400 is het saldo van alle aan- en verkopen van private verhuurders. Wat betreft de verkochte woningen, gelden de volgende cijfers. De private verhuurders hebben in 2024 ruim 50.000 woningen verkocht. Hiervan gingen er ongeveer 30.000 naar eigenaar-bewoners (waarvan ongeveer 17.000 naar koopstarters). De overige woningen zijn verkocht aan andere investeerders, woningcorporaties en aan overige partijen (wat betekent dat niet al de verkochte huurwoningen ook daadwerkelijk uit de huurvoorraad verdwijnen).

De private verhuurders verkochten relatief veel kleine woningen: 41% van de door hen verkochte woningen is kleiner dan 75m². Iets meer dan de helft van de woningen die private verhuurders verkochten heeft een koopsom van minder dan € 350.000. Het is verder niet bekend of deze woningen vooral in steden of ook op het platteland worden verkocht. Het is wel bekend dat de woningen die door private verhuurders worden verkocht vaker dan gemiddeld in de G4 – gemeenten staan en vaak beschikken over een slecht energielabel (E, F of G).

Ik vind het zeer onwenselijk dat betaalbare huurwoningen uit de private huursector verdwijnen, omdat ik juist streef naar een toename van betaalbare huurwoningen. Het is van groot belang dat starters snel weer aan een betaalbare huurwoning kunnen komen. Tegelijkertijd betekent de genoemde koopsom voor woningen van minder dan € 350.000 dat een aantal woningzoekenden die eerder aangewezen waren op een huurwoning, nu de gelegenheid hebben gekregen om een betaalbare koopwoning te kopen. Hoewel dit op zichzelf geen onwenselijk ontwikkeling is voor potentiële kopers, biedt dit geen oplossing voor de starters die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning omdat zij niet kunnen of willen kopen.

Vraag 4

U concludeert dat de huidige Wet betaalbare huur leidt tot extra uitponding in de Randstad. Waarom kiest u voor een beperkte aanpassing via een prijsopslag in plaats van een structurele aanpassing?

Antwoord 4

Uitponding in de Randstad komt niet alleen door de Wet betaalbare huur. Het betreft een samenspel tussen huurregulering, fiscale regels en macro-economische effecten. Daarbij zien de aangekondigde aanpassingen in het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur juist op specifieke knelpunten die vooral ervaren worden door particuliere verhuurders, die vaak verhuren in de Randstad. Een genoemd knelpunt is de beperkte huurprijs die verhuurders mogen vragen als gevolg van de WOZ-cap, ondanks de hoge WOZ-waarde van hun huurwoning. Dit knelpunt kan structureel weggenomen worden door de WOZ-waarde zwaarder te laten meetellen in de maximale huurprijs van een woonruimte als deze geraakt wordt door de WOZ-cap, zonder dat de woonruimte liberaliseert. Dat is wat de WOZ-prijsopslag die ik heb voorgesteld zou doen. Verhuurders kunnen op deze manier een eerlijkere huurprijs vragen voor hun huurwoning die beter past bij de WOZ-waarde, terwijl tegelijkertijd nog steeds sprake is van een middenhuurwoning met bijpassende huurprijsbescherming. Het voornaamste effect van deze maatregel zou zich voordoen in de Randstad. Tenslotte wil ik benadrukken dat deze maatregel slechts een deel van de oplossing is die, net als het probleem, vanuit meerdere hoeken benaderd moet worden.

Vraag 5

Kan u inzichtelijk maken hoe de voorgestelde «gerichte aanpassingen» (WOZ-waardering, schrappen buitenruimte-minpunten, kleine monumenten, tijdelijke huurcontracten voor studenten) gaan bijdragen aan behoud van voldoende beschikbare woningen voor hardwerkende huurders die niet terecht kunnen in de sociale woningbouw?

Antwoord 5

Tijdens mijn weegmoment in Q1 2025 heb ik gesproken met verscheidene stakeholders uit het veld waaruit verschillende knelpunten naar voren zijn gekomen. Daarnaast wijst onderzoek van Dr. Korevaar en IPE⁹ uit dat vooral woningen met een laag energielabel (E, F en G), een kleine oppervlakte (40–60 m²) en een ouder bouwjaar (1910–1940) in met name de Randstad en binnensteden in aanmerking komen voor uitponding.

Op basis van deze bevindingen en knelpunten heb ik de maatregelen voorgesteld die te vinden zijn in het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur, dat ik recentelijk aan uw Kamer heb voorgelegd. Zij zijn daarmee specifiek gericht op het wegnemen van knelpunten binnen huurregulering die vooral particuliere verhuurders ervaren en dragen bij aan het behouden van de huurwoning als rendabele businesscase. Verhuurders kunnen met deze maatregelen in gevallen een hogere huurprijsvragen of een flexibelere huurovereenkomst aangaan. Bij de voorgestelde maatregelen moet opgemerkt worden dat er op meer terreinen verlichting wenselijk is, niet slechts op het gebied van huur(prijs)regulering.

Vraag 6

Vindt u de huidige Box 3-heffing en fiscale onzekerheid nog houdbaar u zelf aangeeft dat dit bijdraagt aan uitponding, terwijl er grote behoefte is aan betaalbare middenhuurwoningen? Welke structurele oplossingen worden vóór 2027 door dit demissionaire kabinet voorbereid om erger te voorkomen?

Antwoord 6

De fiscaliteit speelt inderdaad een rol in de samenloop van maatregelen met een effect op de business case van particuliere verhuurders. Voor wat betreft het nieuwe stelsel van werkelijk rendement zal voor vastgoed

⁹ Bijlage II bij Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

sprake zijn van een vermogenswinstbelasting vanaf 2028. De sector heeft aangegeven hier goed mee uit de voeten te kunnen. De Staatssecretaris FBD heeft recentelijk de Tweede Kamer geïnformeerd over welke eventuele mogelijkheden er zijn voor aanpassingen aan de box 3 tegenbewijsregeling. Voor de mogelijkheden op het gebied van fiscaliteit verwijs ik naar deze brief. Op het gebied van huur(prijs)regulering zie ik graag eerst dat het wijzigingsbesluit aanpassingen regelgeving verhuur doorgang vindt. Dit draagt bij aan het haalbaarder maken van een rendabele businesscase voor particuliere verhuurders.

Vraag 7

U schrijft dat stabiliteit en voorspelbaarheid essentieel zijn om investeringen op peil te houden. Helaas constateren de BBB-fractieleden dat de investeringen niet op peil blijven. Bent u het met de BBB-fractie eens dat er zou moeten worden geacteerd als blijkt dat het juist het overheids-ingrijpen deze onrust heeft veroorzaakt? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.

Antwoord 7

De afgelopen jaren is het bepaald niet rustig geweest op het gebied van huur(prijs)regulering. De onrust op de markt is daarmee verklaarbaar. Ik wil met mijn ontwerpbesluit huurprijzen woonruimte gericht ruimte bieden aan verhuurders die nu knelpunten ervaren, zonder dat ik daarmee het systeem van huurprijsregulering ontwricht. Bovendien is het nog te vroeg om te constateren dat de voorraad niet op peil blijft. Tijdens de totstandkoming van de Wet betaalbare huur is doorlopend rekening gehouden met uitpodingen. Dat regulering in de eerste periode na inwerkingtreding een effect zou hebben was verwacht. Het structurele effect op de huurmarkt is echter nog onduidelijk. Een wetsevaluatie vindt doorgaans pas plaats na vijf jaar. In het geval van de Wet betaalbare huur is dat op verzoek van de Tweede Kamer ingekort naar drie jaar. Een ander element is dat vanaf de zomer van 2026 de laatste «reguliere» tijdelijke contracten van 2 jaar aflopen. Het ligt daarom in de redelijkheid der verwachting dat het aantal uitgeponde woonruimten na dat moment zal afnemen. Tegelijkertijd is het zaak om de ontwikkelingen op de markt in de gaten te blijven houden en de realisatie van nieuwe middenhuurwoningen te blijven stimuleren zodat het aanbod toeneemt. Maatregelen voor het stimuleren van de realisatie van middenhuur heb ik recent aan de Tweede Kamer gestuurd, alsook uw Kamer.¹⁰

Vraag 8

In de brief stelt u dat institutionele beleggers hun bezit wél uitbreiden met nieuwbouw. Om welke beleggers gaat het? Kan u ook voorbeelden geven van institutionele beleggers die de markt de rug hebben toegekeerd? In hoeverre investeren genoemde beleggers ook buiten de Randstad?

Antwoord 8

Er zijn meerdere institutionele investeerders (die bijvoorbeeld investeren met vermogen van pensioenfondsen en verzekeraars) die hebben aangegeven de komende jaren miljarden te willen investeren in betaalbare huurwoningen. Zo heeft ABP recentelijk aangegeven 5 miljard euro te willen investeren om te zorgen voor meer betaalbare huurwoningen in Nederland¹¹. Er zijn ook partijen die aangeven niet langer in Nederland te willen investeren, zoals de Canadese investeerder ERES. In algemene zin kan gesteld worden dat institutionele investeerders met name op zoek zijn naar investeringsmogelijkheden in de grote steden.

¹⁰ Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399.

¹¹ ABP investeert in de Nederlandse woningmarkt | ABP

Vraag 9

Welke mogelijkheden ziet u voor corporaties in de middenhuur? Gaat de financiering van middenhuur dan ook geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Is er voldoende capaciteit bij corporaties gezien de ambities op het gebied van sociale woningbouw? Graag ontvangen de BBB-fractieleden een toelichting.

Antwoord 9

Ik heb uw Kamer rond de zomer geïnformeerd over de mogelijkheden om realisatie middenhuur vanuit het Rijk te stimuleren¹². Door Nederlandse inzet gaat de Europese Commissie staatssteunregels wat betreft middenhuur versoepelen. Deze versoepeling biedt de mogelijkheid om middenhuur als DAEB¹³ aan te merken, als gevolg waarvan WSW-borging ingezet kan worden voor de exploitatie en bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties. Daarvoor zal eerst het definitieve voorstel van de Europese Commissie afgewacht moeten worden (verwachting is december 2025) voordat de wijziging ingepast kan worden in bestaande wet- en regelgeving. Op dit moment gaan we uit van een inwerkingtreding in 2028. Verder zien we zowel bij sociale huur als -middenhuur de realisaties van corporaties gestaag toenemen in lijn met de beoogde groei uit de NPA richting de doelstellingen. In deze doelstellingen is opgenomen dat in de periode 2025 tot en met 2034 ruim 39.000 middenhuurwoningen worden gerealiseerd door woningcorporaties. Mocht de borging voor de financiering van middenhuur daadwerkelijk in werking treden dan achten wij de bouwambities voor zowel sociale als middenhuur als haalbaar voor de sector.

Vraag 10

U stelt dat in 2027 een formele evaluatie van de Wet betaalbare huur komt, terwijl er een BBB-motie is aangenomen die de Minister oproept om de wet na 1 jaar te evalueren¹⁴. Is 2027 niet te laat, gezien het risico dat er in de tussentijd opnieuw tienduizenden woningen verdwijnen uit het particuliere middenhuursegment?

Antwoord 10

In de genoemde motie Kemperman c.s. wordt opgeroepen om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur met een eerste monitoring te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in het middensegment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken¹⁵. Er wordt in deze motie dus niet opgeroepen om de wet te evalueren, maar de ontwikkeling van het aanbod middenhuur te monitoren op jaarlijkse basis. Op dit moment houd ik de vinger nauw aan de pols en informeer ik uw Kamer en de Tweede Kamer op halfjaarlijkse basis per brief over de ontwikkeling van de gehele voorraad op basis van de cijfers van het Kadaster. De laatste Kamerbrief hierover heeft samen met deze beantwoording ontvangen. Hiermee beschouw ik voldaan te hebben en nog steeds te voldoen aan de motie Kemperman c.s., die tevens formeel is afgedaan middels een afschrift aan uw Kamer op 30 juni 2025.

Om de effecten van een wet, zeker met een dergelijke impact, goed in kaart te brengen is een standaard evaluatietermijn van vijf jaar gebruikelijk. Het kost namelijk tijd voordat de effecten van nieuwe wetgeving

¹² Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399.

¹³ Dienst van Algemeen Economisch Belang

¹⁴ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, U.

¹⁵ «verzoekt de Minister om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van deze wet met een eerste monitoring te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken»

duidelijk worden en deze te kunnen scheiden van de schokeffecten van de inwerkingtreding. Op verzoek van uw Kamer is dit jaartal voor de Wet betaalbare huur teruggebracht naar drie jaar. Daarmee krijgt uw Kamer zo vroeg als mogelijk inzicht in de effecten van de Wet betaalbare huur.