



Eerste Kamer der Staten-Generaal

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kazernestraat 52
2514 CV Den Haag
postbus 20017
2500 EA Den Haag

telefoon 070 312 92 00
fax 070 312 93 90

e-mail postbus@eerstekamer.nl
internet www.eerstekamer.nl

datum 3 februari 2026

betreft Ontwikkelingen op de huurmarkt

ons kenmerk 179695

Geachte mevrouw Keijzer,

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennisgenomen van uw brief van 12 december 2025.¹ Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de fracties van **CDA**, **PVV** en **SP** een aantal vragen. De leden van de fracties van **ChristenUnie**, mede namens de leden van de fracties van **D66** en **Volt**, en het lid van de fractie van **50PLUS**, mede namens de leden van de fractie van de **BBB**, wensen u naar aanleiding van uw brief gezamenlijk vragen voor te leggen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de fractie van **CDA** zijn dankbaar voor de oplevering van de verzochte invoeringstoets Wet betaalbare huur (hierna: Wbh) en hebben hiervan met grote belangstelling kennisgenomen. Naar aanleiding van de invoeringstoets en de begeleidende Kamerbrief hebben deze leden enkele vragen over de uitvoering van de Wbh en andere wetgeving op het gebied van de huurmarkt.

1. Deze leden constateren dat de invoeringstoets enkel ingaat op onvoorziene effecten van de Wbh en dat die daarmee slechts een indicatief karakter kent. Deze leden zijn, naast deze waardevolle eerste verkenningen, juist benieuwd naar de gevolgen van deze wet in relatie tot andere wet- en regelgeving voor de huurmarkt. In hoeverre kunt u een oordeel geven over de uitvoering van de Wbh in relatie tot de andere regels voor de huurmarkt, zoals de Wet vaste huurcontracten en het Besluit aanpassingen regelgeving verhuur? Zou u bovendien bereid zijn deze onderlinge verhouding verdiepend te onderzoeken in de aangekondigde evaluatie in 2027?
2. In de Kamerbrief schrijft u dat 'een langere implementatietermijn van de wet behulpzaam zou zijn geweest bij een adequate uitvoering'.² Kunt u concretiseren wat een langere implementatietermijn had geholpen in de uitvoering van de wet? Welke knelpunten zijn

¹ Kamerstukken I 2025/26, 36496, X.

² Kamerstukken II 2025/26, 27926, nr. 406, p. 8.



datum 3 februari 2026

ons kenmerk 179695

blad 2

ontstaan door de aangehouden implementatietermijn en zijn er onherstelbare problemen uit voortgekomen die een goede uitvoering van de wet belemmeren?

Deze leden waarderen uw inzet om op korte termijn gemeenten extra te ondersteunen en om in gesprek te blijven met de stakeholders tot aan de evaluatie. Een van de stakeholders is de Huurcommissie.

3. Deze leden maken zich zorgen over de meldingsbereidheid van huurders met betrekking tot de handhaving van de nieuwe regels. U schrijft in de invoeringstoets dat nog geen conclusie getrokken kan worden over de meldingsbereidheid. Daarnaast schrijft u dat er weinig meldingen of verzoekschriften worden ingediend, maar wel veel vragen worden gesteld door huurders. Deze leden vragen u daarom of de wet momenteel goed gehandhaafd kan worden. Deelt u de zorg van deze leden over de effectiviteit van de handhaving van de wet? Kunt u aangeven wanneer u wel een conclusie kan trekken over de meldingsbereidheid van huurders? In hoeverre zijn gemeenten en is de Huurcommissie nu voldoende toegerust om vragen van huurders correct te beantwoorden?
4. Deze leden vragen voorts naar de gevolgen van stapeling van (fiscale) maatregelen voor met name kleine vastgoedbeleggers die een of twee panden verhuren om hun pensioen aan te vullen. Deze leden ontvangen signalen dat deze groep, door de hogere fiscale heffingen in box 3, genoodzaakt zijn hun woning te verkopen of om de huren te verhogen. Bent u het met deze leden eens dat de box 3-heffing momenteel ongewenste effecten heeft op de woningmarkt? Welke ruimte ziet u om deze ongewenste effecten weg te nemen omwille van het aanbod van huurwoningen door kleine vastgoedbeleggers?
5. Deze leden vragen u bovendien naar de duidelijkheid en gevolgen van de Wet vaste huurcontracten voor de uitvoering. Zo ontvangen deze leden signalen van huurders die onzeker zijn over de regels over de duur van hun huurcontract. In hoeverre herkent u signalen over onduidelijkheid over huurbescherming na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten?
6. Deze leden begrijpen dat het contractenrecht erg afhangt van wat betrokken partijen exact onderling zijn overeengekomen. Toch vragen deze leden u uit te leggen wat het gevolg is voor een tijdelijk huurcontract dat is gesloten voor inwerkingtreding van de wet en nu afloopt. In hoeverre verschilt de huurbescherming tussen huurders met een afgesloten contract voor 1 juli 2024 en daarna?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

1. Kunt u aan de leden van de **PVV**-fractie aangeven hoeveel huurwoningen sinds de inwerkingtreding van de wet zijn uitgepand of aan de huurmarkt zijn onttrokken?
2. Kunt u aangeven op welke wijze deze wet aantoonbaar heeft geleid tot een toename van het beschikbare en betaalbare huurwoningaanbod?
3. In hoeverre acht u het aannemelijk dat deze wet heeft bijgedragen aan een vergroting van het betaalbare huurwoningaanbod? Welke concrete cijfers onderbouwen dat?
4. Kunt u uitleggen in hoeverre de blijvend hoge huurwoningvraag het gevolg is van immigratie?



datum 3 februari 2026

ons kenmerk 179695

blad 3

5. Kunt u aangeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het feit dat de extra huurwoningvraag mede wordt veroorzaakt door immigratie?
6. Hoe verhoudt de regulering van middenhuur zich tot de structurele toename van de huurwoningvraag, onder meer als gevolg van immigratie?
7. Kunt u aangeven, gelet op het buitenlands migratiesaldo, welk deel van de geplande huurwoningbouw ten goede komt aan Nederlandse woningzoekenden in verhouding tot het aantal immigranten?
8. Kunt u aangeven welk deel van de gereguleerde huurwoningen feitelijk beschikbaar komt voor Nederlandse starters en gezinnen?
9. Kunt u aangeven in hoeverre deze wet er in de praktijk toe leidt dat Nederlandse starters en gezinnen daadwerkelijk beter geholpen worden?
10. Kunt u aangeven wat de consequenties zijn voor gemeenten die de bouwopgaven van huurwoningen niet kunnen realiseren?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

De leden van de fractie van **SP** maken zich zorgen over de groeiende rol van private verhuurders in onze volkshuisvesting. Alhoewel ongeveer 14% van de woningen in handen is van private verhuurders, komt 40% van de nieuw gebouwde woningen in handen van deze verhuurders.³ Hierdoor groeit het tekort aan sociale huurwoningen en zijn steeds meer starters afhankelijk van private huurders, zoals onder andere bleek uit een onderzoek van de gemeente Den Haag.⁴ Deze woningen zijn duurder dan sociale huurwoningen en de huurders hebben minder zeggenschap over hun thuis. Ook hebben deze leden een aantal vragen naar aanleiding van uw brief van 20 november 2025 aan de Tweede Kamer over de ontwikkelingen op de huurmarkt.⁵

1. Deelt u de mening van deze leden dat er onvoldoende sociale huurwoningen voor starters en jongeren zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om ervoor te zorgen dat meer jongeren een sociale huurwoning kunnen krijgen?
2. Bent u bereid meer financiële middelen beschikbaar te stellen voor woningcorporaties om meer woningen in het sociale huur- en middenhuursegment te realiseren?
3. Welke maatschappelijke gevolgen heeft de koop van huurwoningen door eigenaar-bewoners volgens u? Deelt u de conclusie van deze leden dat als huurders bereid zijn hun huurwoning te kopen, dat zij zeer waarschijnlijk van plan waren langere tijd in de woning te verblijven en de huurwoning daardoor überhaupt niet op de korte termijn beschikbaar zou komen voor een andere huurder?
4. Deelt u de mening van deze leden dat deze verhuurders onredelijke huurprijzen vroegen en dat het juist goed is dat deze woningen uit de private verhuur verdwijnen, aangezien een groot deel van de huurwoningen die door private verhuurders worden verkocht volgens de

³ 'Private huursector groeide afgelopen jaren vooral door nieuwe woningen.' Centraal Bureau voor de Statistiek, 29 april 2024. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

⁴ 'Jonge huurder steeds vaker aangewezen op dure particuliere huurwoning. Den Haag Centraal, 13 januari 2026. <https://www.denhaagcentraal.net/nieuws/jonge-huurder-steeds-vaker-aangewezen-op-dure-particuliere-huurwoning/>

⁵ Kamerstukken II 2025/26, 27926, nr. 406.



datum 3 februari 2026

ons kenmerk 179695

blad 4

WWS-puntensystematiek onder sociale huur of middenhuur vallen, maar voor hogere prijzen worden verhuurd?

5. Bent u bereid samen met koepelorganisatie Aedes een plan van aanpak te maken om woningen die volgens de WWS-puntensystematiek als sociale huur of middenhuur gelden op te kopen en deze weer voor een redelijk tarief te verhuren? Zo nee, waarom niet?
6. Deelt u de mening van deze leden dat de stijging van de huurprijzen de afgelopen jaren te hoog waren, aangezien huurders in 2024 en 2025 recordhoge huurstijgingen moesten betalen, ook ten opzichte van de inflatie in die periodes? Zo nee, waarom niet?
7. Welke gevolgen zouden er zijn voor de huurprijzen als huren maximaal mogen stijgen met de inflatie, met een maximale groei van 3,5%?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van ChristenUnie mede namens de leden van de fracties van D66 en Volt

1. De leden van de fracties van **ChristenUnie**, **D66** en **Volt** willen weten of bekend is hoeveel van de in 2024 en 2025 uitgeponte woningen voorheen verhuurd werden met een 'betaalbare huur' (d.w.z. een huurprijs die lager is dan het maximum voor middenhuur)? Zijn er, anders geformuleerd, betaalbare huurwoningen aan de huurmarkt onttrokken of waren deze woningen duurder dan onder de Wet betaalbare huur is toegestaan?
2. Welke maatregelen neemt u om verhuurders te bewegen om deze woningen te verduurzamen als u wilt voorkomen dat woningen met een E-, F- of G-label uitgeponte worden? Verduurzaming is voor huurders immers lastig te realiseren, terwijl het voor het woongenot van de huurder en voor het milieu beter zou zijn als verhuurders maatregelen treffen die het energielabel verbeteren.
3. In hoeverre kunnen de aantallen door private investeerders verkochte huurwoningen gezien worden als een te voorzien gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur? Hoe verhoudt het aantal uitgeponte woningen zich tot de scenario's waarmee werd gerekend bij de invoering van de Wet betaalbare huur?

Vragen en opmerkingen van het lid van de fractie van 50PLUS mede namens de leden van de BBB

Met interesse hebben de leden van de fracties van **50PLUS** en **BBB** uw brief van 12 december 2025 gelezen die ingaat op de ontwikkelingen op de huurmarkt ten gevolge van de inwerking getreden Wet betaalbare huur en waarin u spreekt van een zorgelijke ontwikkeling.

1. U geeft vier punten aan op het gebied van huurprijsregulering voor met name particuliere verhuurders die de thans ontstane knelpunten kunnen opheffen dan wel in ieder geval kunnen afzwakken. Onder punt vier staat: "Voor alle studenten mogelijk te maken een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan". Kunt u toelichten waarom dit enkel voor studenten dient te gelden? In geval van bijvoorbeeld echtscheiding of andere persoonlijke omstandigheden zou het bieden van een tijdelijke huurovereenkomst onverminderd waardevol kunnen zijn voor andere categorieën huurders. Bent u het met deze leden eens dat enkel deze mogelijkheid bieden aan één groep (studenten) als een discriminatoire maatregel bestempeld zou kunnen worden?



datum 3 februari 2026

ons kenmerk 179695

blad 5

2. U constateert naar aanleiding van de gegevens dat vanaf 2024 een verschuiving heeft plaatsgevonden van het type verhuurder van kleinere particuliere verhuurder (van minimaal één woning tot maximaal zes woningen) naar grotere private verhuurders of woningcorporaties. Deze trend heeft zich voortgezet in 2025. Uit het gegeven antwoord op vraag twee komt enerzijds duidelijk naar voren dat u deze ontwikkeling beschouwt als zeer onwenselijk en contraproductief. Anderzijds stelt u in uw antwoord zeven dat het structurele effect op de huurmarkt nog onduidelijk is en dat eerst na de wetsevaluatie van de Wbh in 2027 uitsluitsel kan worden verkregen welke de consequenties hiervan zijn. Bent u van mening dat mogelijk in de toekomst de verschuiving van het type verhuurder – nu naar grotere private verhuurders en woningcorporaties – een omgekeerde beweging gaat maken naar de kleinere particuliere verhuurder? Of meent u dat deze verschuiving permanent zal zijn? Graag ontvangen deze leden hierop uw zienswijze.

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.

Hoogachtend,

R. Lieveense

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening