

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3029

Vragen van het lid **Welzijn** (NSC) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het Interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) Huursector* (ingezonden 9 juli 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 5 september 2025).

Vraag 1

Hoe duidt u de conclusie uit het IBO dat de fiscale voordelen voor koopwoningen de huurmarkt schaden en de ongelijkheid vergroten?¹

Antwoord 1

Het eindrapport «Thuisgeven» van het interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) Huursector is op 7 juli 2025 aangeboden aan uw Kamer. Vanwege de demissionaire status van het kabinet, heb ik de keuze om namens het demissionaire kabinet met een reactie te komen of om deze reactie over te laten aan een nieuw kabinet. Ik kies ervoor om dit najaar zelf nog met een kabinetsreactie te komen. Ik zal in deze brief niet vooruitlopen op deze kabinetsreactie en ga daarom niet inhoudelijk in op de conclusies en aanbevelingen van het rapport.

Vraag 2

Deelt u de analyse uit het IBO dat insiders en outsiders op de woningmarkt ongelijk worden behandeld?

Antwoord 2

Zie antwoord vraag 1.

Vraag 3

Welke concrete stappen wilt u nemen om starters en middeninkomens meer kansen te geven op een passende woning?

Antwoord 3

Zie antwoord vraag 1.

¹ Kamerstuk 27 926, nr. 398

Vraag 4

Hoe beoordeelt u de IBO-aanbeveling om corporaties meer ruimte te geven om middenhuurwoningen te bouwen, onder andere via borging?

Antwoord 4

Zie antwoord vraag 1.

Vraag 5

Is er ruimte om alvast in de geest van het voorgenomen beleid van de Europese Commissie te werken en woningcorporaties eerder in staat te stellen meer middenhuurwoningen te bouwen?

Antwoord 5

Ja, er is ruimte om anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale wetgeving, zodra deze voldoende concreet en voorzienbaar is, woningcorporaties in staat te stellen meer middenhuurwoningen te bouwen. Die ruimte wordt op dit moment door mij verkend. Het is echter niet mogelijk om daarvan grootschalig gebruik te maken voor borging van middenhuur, aangezien daarvoor ook aanpassingen aan bestaande Nederlandse wet- en regelgeving en het borgstelsel doorgevoerd zullen moeten worden. Daarnaast wijzen we in dit kader op het belang hierover overleg te voeren en afspraken te maken met private partijen die in de middenhuur investeren. Daarover lopen op dit moment gesprekken. Voor een verdere toelichting verwijst ik naar de kamerbrief² over de ondersteuning realisatie middenhuur van 14 juli.

Vraag 6

Wanneer kan de Kamer een wetsvoorstel voor een huurregister verwachten, waarbij nu ook in het IBO de noodzaak daartoe vastgesteld is en indachtig de aangenomen motie van NSC die oproept een basis Huurregister nog dit jaar te voltooien?

Antwoord 6

De motie verzoekt om uiterlijk eind 2025 met concrete voorstellen naar de Kamer te komen voor het opzetten van een basishuurregister. Ik zet mij ervoor in de Kamer nog in 2025 te informeren. Daarmee geef ik invulling aan de motie. Een huurregister vraagt meer dan een wet, ook de praktische werking ervan moet worden uitwerkt en opgebouwd. Het spreekt voor zich dat een register niet in 2025 voltooid kan worden.

Vraag 7

Hoe gaat u de motie van NSC over het huurregister uitvoeren?

Antwoord 7

De motie verzoekt om uiterlijk eind 2025 met concrete voorstellen naar de Kamer te komen voor het opzetten van een basishuurregister. Ik zet mij ervoor in de Kamer nog in 2025 te informeren. Daarmee geef ik invulling aan de motie.

Vraag 8

Tot welke concrete resultaten hebben uw acties tot nog toe geleid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zoals via woningdelen, splitsing en hospitaoverhuur, zoals ook aanbevolen in het IBO?

Antwoord 8

Op 18 oktober 2024 is de Tweede Kamer geïnformeerd over het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.³ In het najaar wordt de Tweede Kamer uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van alle onderdelen van beter benutten namelijk transformatie, optoppen, mantelzorg- en familiewoningen op eigen kavel, hospitaoverhuur, woningdelen, woningsplitsen en voorkomen van leegstand. Hieronder een korte toelichting van de concrete resultaten tot nog toe ten aanzien van hospitaoverhuur, woningdelen en -splitsing.

² Kamerstukken II, 2024/2025, 27 926, nr. 399.

³ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1209

Hospitaverhuur

Ik werk aan een wetswijziging om hospitaverhuur te stimuleren. Met het wetsvoorstel hospitaverhuur komt er een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden, een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand en het wordt makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden. Tot slot krijgen huurders die hospita zijn de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als gevolg van hospitaverhuur. De internetconsultatie van dit wetsvoorstel is net afgerond.⁴ Het streven is om het wetsvoorstel begin 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Daarnaast heb ik net de landelijke informatiecampagne «Word hospita! Jouw huis van grote waarde» die op 29 augustus 2024 is gestart, grotendeels afgerond.⁵ Naast deze campagne heb ik, naar aanleiding van de motie van het lid van Vroonhoven c.s.,⁶ onderzocht in hoeverre een uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling hospitaverhuur verder kan stimuleren. Deze verkenning, die ik samen met Ministerie van Financiën doe, zal met de kamerbrief over het platform hypotheke dit najaar met de Tweede Kamer worden gedeeld.

Woningdelen en -splitsing

Om woningdelen en splitsen te stimuleren is ingezet op het verbeteren van de informatievoorziening aan gemeenten, particuliere huiseigenaren en woningcorporaties. Voor gemeenten maakte Platform31 een handreiking met dertig tips hoe zij woningsplitsen en woningdelen (juridisch-planologisch) kunnen faciliteren.⁷ De inzet is dat Platform31 in het najaar diverse sessies in het land organiseert om woningdelen verder te stimuleren. Ook wordt gewerkt aan een Splitsgids voor particulieren, woningcorporaties en gemeenten. Deze wordt later dit jaar verwacht. Ook verken ik, conform motie lid Wijen-Nass, de mogelijkheden voor een landelijk beleidskader omtrent woningsplitsing zodat dit op lokaal niveau vaker wordt toegestaan. Dat vraagt een brede weging van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau.⁸ Daarnaast lopen er verschillende onderzoeken in relatie tot woningdelen. Na de zomer ontvangt de Tweede Kamer een maatschappelijke kosten-batenanalyse over de vereenvoudiging van het partnerbegrip binnen de AOW in relatie tot woningdelen (1) en loopt er een onderzoek in hoeverre de kostendelersnorm in de sociale zekerheidswetten een belemmering vormt voor woningdelen (2). De resultaten hiervan worden begin 2026 verwacht. (3) Daarnaast subsidieer ik een haalbaarheidsonderzoek dat uitgevoerd wordt door enkele woningcorporaties naar de behoefte aan en de mogelijkheden voor het opzetten van een landelijk platform voor woningdelen (4) en wordt een onderzoek uitgevoerd om woningdelers en hun behoeften beter in beeld te brengen (5).

Vraag 9

Bent u bereid de kabinetsreactie op het IBO Huursector expliciet te voorzien van een tijdlijn en een maatregelenpakket, zodat de Kamer zicht krijgt op de stappen richting structurele oplossingen in de volkshuisvesting?

Antwoord 9

Ik wil nog niet vooruitlopen op de kabinetsreactie. Wel neem ik deze suggestie mee bij het opstellen van de brief.

Vraag 10

Hoe duidt u de constatering in de IBO-rapportage en de RIGO-rapportage dat de huidige versnippering van woonruimteverdelingssystemen een drempel vormt voor huishoudens die regionaal willen verhuizen, bijvoorbeeld vanwege werk, mantelzorg of gezinsredenen?

⁴ <https://www.internetconsultatie.nl/hospitaverhuur>. De internetconsultatie was van 2 juli tot en met 26 augustus.

⁵ Minister Keijzer start informatiecampagne: Word hospita! | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland

⁶ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2024D43543&did=2024D43543>

⁷ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken>

⁸ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 84

Antwoord 10
Zie antwoord vraag 1.

Vraag 11
Herinnert u zich de aangenomen motie Welzijn over het onderzoeken hoe opgebouwde wachttijd of punten (deels) kunnen worden meegenomen bij verhuizing naar een andere regio?

Antwoord 11
Ja.

Vraag 12 en 13
Kunt u uiteenzetten welke stappen inmiddels zijn gezet om uitvoering te geven aan deze motie?
Bent u bereid om, mede naar aanleiding van het IBO en de motie Welzijn, een scenarioverkenning uit te voeren naar een (deels) landelijk of bovenregionaal woonruimteverdeelsysteem waarin opgebouwde wachttijd of punten bij verhuizing naar een andere regio (deels) behouden blijven, en daarbij de gevolgen voor de doorstroming, betaalbaarheid en lokale autonomie in kaart te brengen?

Antwoord 12 en 13
De wenselijkheid van een landelijk woonruimteverdeelsysteem is onderzocht in het IBO Huurbeleid. In het IBO wordt geconstateerd dat het invoeren van één landelijk woonruimteverdeelsysteem extra kansen biedt voor woningzoekenden die geen wachttijd hebben kunnen opbouwen, bijvoorbeeld jongeren of mensen die naar een andere regio willen verhuizen. In het IBO is ook gekeken naar de optie voor het behoud van opgebouwde rechten bij interregionale verhuizing, omdat dit nodig is om daadwerkelijk één verdeelsysteem te krijgen.
Echter, het IBO merkt ook op dat een landelijk woonruimteverdeelsysteem betekent dat alle regionale en lokale systemen en lokale huisvestingsverordeningen moeten worden aangepast. Dat is geen eenvoudige opgave. Eerdere pogingen om een landelijk woonruimteverdeelsysteem te creëren zijn niet succesvol geweest vanwege alle verschillende belangen van de betrokken stakeholders. Voor een eventueel landelijk systeem zal het Rijk dan ook regie moeten nemen. Zoals eerder aangegeven kom ik in het najaar met een kabinetsreactie. Hierin zal ik ook uitgebreider ingaan op de aanbevelingen die het IBO doet ten aanzien van een landelijk woonruimteverdeelsysteem.

Vraag 14
Kunt u deze vragen één voor één en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 14
Ik heb de vragen zo goed als mogelijk afzonderlijk beantwoord. De termijn van drie weken was niet haalbaar vanwege het zomerreces. De vragen zijn zo snel mogelijk beantwoord.