

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

175

Vragen van de leden **Beckerman** (SP) en De Hoop (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de aanpassingen van de Wet betaalbare huur* (ingezonden 16 juli 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 1 oktober 2025).

Vraag 1

U heeft vandaag aanpassingen in consultatie gedaan om de Wet betaalbare huur aan te passen, deelt u de mening dat de timing middenin de vakantieperiode zeer ongelukkig is omdat mensen hierdoor minder kans hebben te reageren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1

Nee. De consultatie is volgens de normale procedure opengesteld, waardoor eenieder binnen een periode van zes weken kan reageren. Gezien de noodzaak om op relatief korte termijn verlichting te kunnen bieden aan verhuurders, is het niet wenselijk om de consultatie tot na de zomer uit te stellen. Bovendien zijn de maatregelen uit het ter consultatie voorgelegde besluit eerder kenbaar gemaakt in mijn brief van 10 april jl.¹

Vraag 2

De Tweede Kamer sprak vorige maand in meerderheid uit de Wet betaalbare huur niet te willen wijzigen, waarom negeert u deze uitspraak en komt u alsnog met wijzigingen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

Uw Kamer heeft de regering per motie² opgeroepen om af te zien van de in de Voorjaarsnota voorgestelde wijzigingen van de Wet betaalbare huur (Wbh). Het wijzigingsbesluit dat op 15 juli jl. open is gesteld voor consultatie ziet niet op deze maatregelen en ziet daarnaast grotendeels op andere onderwerpen binnen de Wet betaalbare huur dan de afspraken in de Voorjaarsnota. De maatregelen in het huidige besluit zijn reeds per brief van 10 april jl.³ aangekondigd, vóór de Voorjaarsnota. Gelijktijdig met verzending

¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, no. 74.

² Kamerstukken II, 2024/24, 36 725 XXII, nr. 10.

³ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

van deze beantwoording start ik de formele voorhangprocedure voor het ontwerpbesluit, waardoor ook uw Kamer nog de gelegenheid heeft zich over de wenselijkheid van de maatregelen uit te spreken.

Vraag 3

Eén van de voorstellen die voorligt in consultatie regelt dat de WOZ-waarde van een woning zwaarder mag meetellen, klopt het dat hiermee, zeker in steden, voor veel woningen een flink hogere huur kan worden gevraagd? Om hoeveel woningen gaat het? Hoeveel zal de huur stijgen?

Antwoord 3

De WOZ-prijsopslag zorgt ervoor dat de marktwaarde van woningen die door de WOZ-cap in het gereguleerde segment terugvallen beter in de huurprijs verdisconteerd kan worden, zonder dat deze woningen liberaliseren. Daarmee kunnen deze woningen makkelijker behouden voor de huurvoorraad, juist in de gebieden waar schaarste aan huurwoningen groot is. In hoeverre deze woningen een hogere huurprijs krijgen is afhankelijk van het oorspronkelijke puntentotaal, vóór toepassing van de WOZ-cap.

Op grond van het WoON2024 wordt geschat dat ca. 38.000 woningen door de WOZ-cap gereguleerd worden, waarvan ca. 13.000 van woningcorporaties en ca. 25.000 van private verhuurders. Van deze geschatte 38.000 woningen liggen er ca. 32.000 in de G4. Voor deze woningen mag nu maximaal een huurprijs van € 1.184,82 gevraagd worden. Een deel van deze woningen zal door de WOZ-prijsopslag stijgen tot een bedrag van ca. € 1.200,-, een deel tussen € 1.200 en € 1.300 en een kleiner deel tot € 1.300,-. Deze maximale huurprijzen zijn doorgaans nog steeds betaalbaar voor de middeninkomens die hierop zijn aangewezen, volgens de Nibud-normen. Het gemiddelde effect van de WOZ-opslag op de betaalbaarheid van deze woningen is daarmee beperkt. Aangezien deze huurwoningen hiermee makkelijker in de huurvoorraad behouden kunnen worden, zijn huurders hier mee geholpen. Gelet op het beperkte aantal woningen dat door de maatregel geraakt wordt, is het algemene effect op de betaalbaarheid van de huurvoorraad tevens beperkt. Voor de wijzigingen in het Woningwaarderingstelsel (WWS) geldt in het algemeen dat het maximale jaarlijkse huurverhogingspercentage ervoor zorgt dat huurprijzen niet in één keer fors kunnen stijgen. Bij een nieuw contract kan de nieuwe maximale huurprijs als gevolg van de aangekondigde maatregelen wel altijd direct gevraagd worden.

Vraag 4

Een tweede voorstel dat nu voorligt in consultatie is het niet langer aftrekken van minpunten voor woningen zonder buitenruimte, waarom is hiervoor gekozen? Klopt het dat hiermee, zeker in steden, voor veel woningen een flink hogere huur kan worden gevraagd? Om hoeveel woningen gaat het? Hoeveel zal de huur stijgen?

Antwoord 4

Zoals in de toelichting bij het besluit is te lezen is er voor deze maatregel gekozen omdat deze minpunten het minder rendabel maken om een woning zonder buitenruimte te kunnen blijven verhuren. Dit zijn veelal woningen in stedelijke gebieden waar de schaarste aan huurwoningen juist groot is en waar het realiseren van buitenruimte vaak geen optie is. Het schrappen van de minpunten voor het volledig ontbreken van buitenruimte is specifiek bedoeld om te voorkomen dat woningen in stedelijke gebieden uit de huurvoorraad verdwijnen. Deze woningen zijn vaak in bezit van particuliere verhuurders. Het hebben van buitenruimte blijft positief gewaardeerd in het Woningwaarderingstelsel (WWS) waardoor het voor verhuurders loont om in deze toegevoegde woonkwaliteit te voorzien. Tevens geldt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de eis dat nieuwbouwwoningen dienen te beschikken over een buitenruimte. Het schrappen van minpunten ziet dus enkel op het behouden van huurwoningen in de bestaande voorraad. De wijziging betreft het schrappen van 5 minpunten binnen het WWS. Deze 5 minpunten komen neer op een bedrag van circa € 33,- per maand.

Vraag 5

Een derde voorstel dat nu voorligt in consultatie regelt dat voor kleine monumenten een hogere huur kan worden gevraagd, waarom is hiervoor gekozen? Om hoeveel woningen gaat het? Hoeveel zal de huur stijgen?

Antwoord 5

Zoals in de toelichting bij het besluit is te lezen beoogt deze aanpassing de unieke karakteristiek en gewildheid van kleine rijksmonumenten (tot 40 m²) beter te waarderen in het WWS. Door een zwaardere WOZ-waardering stijgt de maximale huurprijs met gemiddeld € 40,- tot € 70,- per maand, afhankelijk van de oppervlakte en WOZ-waarde. Er zijn naar schatting zo'n 16.000 verhuurde rijksmonumenten in Nederland, waarvan een kleiner deel kleine rijksmonumenten betreft. De maatregel voorkomt dat juist deze karakteristieke huurwoningen verdwijnen doordat de verhuur daarvan onrendabel wordt.

Vraag 6

Het vierde voorstel dat nu voorligt in consultatie zorgt ervoor dat alle studenten een tijdelijk huurcontract mogen krijgen, waarom is hiervoor gekozen gezien tijdelijke huurcontracten zorgen voor veel onzekerheid voor huurders?

Antwoord 6

Zoals in de toelichting bij het besluit is te lezen zijn studenten vaak per definitie tijdelijk in een woonplaats en hebben zij doorgaans een andere woonbehoefte dan reguliere huurders. Met de Wet vaste huurcontracten en onderliggende regelgeving is het mogelijk gemaakt om studenten eenmalig een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar aan te bieden, als zij uit een andere gemeente of land komen. De maatregel uit het ontwerpbesluit versoepelt de regels door het voor alle studenten mogelijk te maken een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar te krijgen, ongeacht waar zij vandaan komen. Dit vereenvoudigt de uitvoering en vermindert administratieve lasten, aangezien studenten niet hoeven aan te tonen waar zij wonen en verhuurders dit niet hoeven te verifiëren. Ook biedt de wijziging verhuurders meer flexibiliteit, zonder dat het materieel ten koste gaat van de Wvh. De huurbescherming van de Wvh blijft immers voor niet-studenten volledig van toepassing.

Vraag 7

De vier maatregelen die u voorstelt zijn vooral goed voor particuliere verhuurders maar zorgen voor hogere huren en onzekerheid bij huurders, waarom kiest u zo onevenwichtig voor het belang van verhuurders?

Antwoord 7

Zoals in de toelichting bij het besluit is te lezen heb ik ervoor gekozen om in specifieke gevallen maatregelen te nemen om concrete knelpunten voor (met name particuliere) verhuurders weg te nemen. De WbH en de Wvh en de bescherming die zij huurders bieden blijven daarbij overeind. Tegelijkertijd zorgen de wijzigingen ervoor dat verhuurders eerder hun huurwoningen zullen behouden. Huurders zijn dus juist geholpen met een groter aanbod aan betaalbare huurwoningen.

Vraag 8

Een betaalbare huurwoning is voor velen zeer moeilijk te vinden, heeft u ook alternatieven overwogen voor de voorstellen die u nu doet? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Om te zorgen voor meer aanbod aan betaalbare huurwoningen, zijn meerdere acties nodig. Zo is het aanwakken van voldoende (betaalbare) woningbouw een grote prioriteit van het kabinet. Maar tegelijkertijd heeft

mijn analyse uitgewezen dat de recent ingevoerde wetgeving, in samenhang met andere factoren, een negatief effect heeft op het aanbod van huurwoningen⁴.

De Wbh en de Wvh hebben de huurregelgeving grondig gewijzigd. Voor het behoud van investeringsbereidheid in betaalbare (huur)woningen is rust in de markt en dus stabiliteit in beleid nodig. Tegelijkertijd zie ik ook concrete knelpunten in de huidige huurregelgeving, die ik met deze wijzigingen wil wegnemen. Daarbij draag ik bij aan behoud van aanbod aan betaalbare huurwoningen, zonder dat recent uitgebreide huur(prijs)bescherming teniet wordt gedaan of grote onzekerheid in de markt ontstaat.

Vraag 9

Wanneer de zorg van de Minister zit op de aanbodkant, het gebrek aan betaalbare huurwoningen, had ook gekozen kunnen worden voor het vergroten van het aantal betaalbare huurwoningen door woningcorporaties, waarom is dit niet gedaan?

Antwoord 9

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 8 heb toegelicht, zijn meerdere acties tegelijkertijd vereist om het aanbod van betaalbare huurwoningen te vergroten. De in consultatie gebrachte maatregelen maken deel uit van dit grotere geheel.

Zo heb ik in mijn brief van 14 juli jl. mijn aanpak gepresenteerd, waarmee ik de realisatie van middenhuurwoningen door zowel corporaties als private partijen wil stimuleren⁵. Daarnaast zet ik in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, dat op 3 juli door uw Kamer aangenomen is en voorligt in de Eerste Kamer, in op het toevoegen van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Dat beleid is ook verankerd in de Nationale prestatieafspraken (NPA), waarin ik met gemeenten en corporaties heb afgesproken te streven naar een zo groot mogelijke netto toename van de sociale huurvoorraad, rekening houdend met verkoop en sloop van sociale huurwoningen. Ook heb ik in de NPA afgesproken dat corporaties ruim 39 duizend middenhuurwoningen toevoegen tot 2035, wat alleen haalbaar is als hiervoor in latere jaren ook geborgde financiering kan worden aangetrokken. De bijdrage aan nieuwbouw die in de NPA met woningcorporaties is afgesproken is al erg ambitieus, een nog grotere bijdrage van de sector vragen acht ik niet realistisch. Onderdeel van de twee derde betaalbare woningen is ook aanbod voor mensen met een middeninkomen. Ook zij komen in de knel en kunnen niet terecht in een sociale huurwoning.

Vraag 10

Wanneer u zich zorgen maakt over de verkoop van huurwoningen door particuliere verhuurders had ook gericht kunnen worden gekozen voor het opkopen van een deel van deze woningen en het onderbrengen bij corporaties, waarom is dat niet gedaan?

Antwoord 10

Woningcorporaties voeren hun eigen aan- en verkoopbeleid, maar kunnen hier lokaal wel afspraken over maken met de gemeente en huurdersorganisaties. Hier ligt geen rol voor het Rijk omdat het om lokale afwegingen gaat op het niveau van wooncomplexen. Voor woningcorporaties zal het echter in veel gevallen financieel niet haalbaar zijn om huurwoningen van particuliere verhuurders over te nemen als het gaat om losse eenheden die in de verkoop gaan. Deze zijn voor woningcorporaties niet op een efficiënte wijze te exploiteren.

Vraag 11

Bent u bereid deze maatregelen niet verder uit te werken totdat de Wet betaalbare huur eerst een kans van slagen heeft gehad? Kunt u uw antwoord toelichten?

⁴ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

⁵ Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399.

Antwoord 11

Nee. Gezien de huidige verkoop van huurwoningen door met name particuliere verhuurders is het van belang om zo snel mogelijk in concrete gevallen verlichting te kunnen bieden. De in consultatie gebrachte maatregelen zijn ingrepen die specifieke knelpunten weghalen om het verhuurders mogelijk te maken om door te blijven verhuren. In de vormgeving van die maatregelen is een zorgvuldig evenwicht gevonden tussen betaalbaarheid voor huurders enerzijds en rentabiliteit voor verhuurders anderzijds. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 7 heb toegelicht, blijven zowel de Wbh als de Wvvh overeind staan en blijven zij huurders bescherming bieden.