Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

27 926 **Huurbeleid**

29 453 **Woningcorporaties**

Nr. 428

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juli 2026

De huursector beslaat een groot deel van de woningvoorraad en is van grote maatschappelijke betekenis. Ruim 3 miljoen Nederlandse huishoudens – 41% van alle huishoudens in Nederland – hebben hun thuis in een huurwoning.[1] De Nederlandse huursector staat een geruime tijd onder druk. In de sociale huursector staan mensen erg lang op een wachtlijst. Vooral jongeren met weinig wachttijd komen nauwelijks aan een sociale huurwoning. De schaarste heeft de verschillen tussen zittende huurders (insiders) en woningzoekenden (outsiders) op de woningmarkt vergroot. Tegen deze achtergrond is het Interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) Huurbeleid «Thuisgeven» uitgevoerd. Dit IBO is op 4 juli 2025 afgerond en aangeboden aan de Tweede Kamer.[2] De hoofdvraag van het onderzoek was: «Hoe kan het beleid dat invloed heeft op de huursector beter faciliteren dat mensen betaalbaar en passend bij hun situatie en levensfase kunnen wonen en doorstromen én dat de leefbaarheid van wijken wordt versterkt?». Het IBO is uitgevoerd door een ambtelijke werkgroep bestaande uit de Ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Algemene Zaken, Sociale Zaken en Werkgelegenheid en Financiën, het Centraal Planbureau, het Planbureau voor de Leefomgeving en de Nederlandsche Bank. In deze brief zet ik de kabinetsvisie uiteen ten aanzien van het bewerkstelligen van een beter functionerende huurmarkt.

Huisvesting is een basisbehoefte, huishoudens zullen altijd vraag hebben naar woonruimte, ook wanneer ze dit eigenlijk niet kunnen betalen. Betaalbare woonruimte komt in de vrije markt niet automatisch tot stand. De Grondwet stelt dat bevordering van voldoende woongelegenheid voorwerp van zorg der overheid is en dat de overheid een bijzondere verantwoordelijkheid heeft in het zorgen voor voldoende en betaalbare

[1] Tussen wensen en wonen – Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024. Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1321.
[2] Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 27 926, nr. 398

kst-27926-428
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

huisvesting, met name voor mensen met een lager inkomen. De woningmarkt is een zogenoemde voorraadmarkt. Dat wil zeggen dat de woningvoorraad in belangrijke mate wordt bepaald door de woningen die in het (verre) verleden zijn gerealiseerd. Daarom is het belangrijk om met beleid te sturen op hoe deze voorraad wordt beheerd en verdeeld.

In Nederland wonen mensen met lagere inkomens voornamelijk in de huursector. In Nederland is 41% van alle woningen een huurwoning. Binnen de huursector is ongeveer twee derde sociale huur. Internationaal gezien wijkt de verdeling tussen koop en huur in Nederland niet sterk af van het gemiddelde. Nederland is wel uitzonderlijk in de grote omvang van de sociale huursector. Een goed functionerende huursector biedt huishoudens mogelijkheden om te wonen op een locatie die past bij levensfase en voorkeur en draagt bij aan stabiliteit op de woningmarkt en de economie.

Knelpunten in de huursector

Het IBO Huurbeleid identificeert een aantal structurele knelpunten en presenteert daarbij een basispakket van maatregelen, aangevuld met opties voor verdere inzet. In het IBO worden de volgende knelpunten genoemd, ik citeer het IBO:

1) Er is een tekort aan huurwoningen en dit wordt soms versterkt door het beleid. De investeringscapaciteit van woningcorporaties en de aantrekkelijkheid van private verhuur staan onder druk. Dit wordt verder versterkt door beleid dat zich vaak op de zittende huurder focust. Zo leidt huurbevriezing, huurverlaging of ander huurbeleid dat de prijzen reguleert ertoe dat de betaalbaarheid voor zittende huurders toeneemt, terwijl het de investeringscapaciteit van woningcorporaties of de rendementen van private verhuurders vermindert. Woningcorporaties kunnen hierdoor minder investeren in nieuwe woningen voor toekomstige huurders, onderhoud en het toekomstbestendig maken van woningen. Private verhuurders kunnen ervoor kiezen om hun woning te verkopen aan eigenaarbewoners.
2) De schaarste heeft de verschillen tussen zittende huurders (insiders) en woningzoekenden (outsiders) op de woningmarkt vergroot. In de sociale huursector staan mensen erg lang op een wachtlijst. Vooral jongeren met weinig wachttijd komen nauwelijks aan een sociale huurwoning. Daarnaast vallen middeninkomens vaak tussen wal en schip. De stijgende koopprijzen zorgen ervoor dat middeninkomens vaker zijn aangewezen op (het beperkt aantal woningen in) de huursector. Hierdoor hebben zij geen toegang tot de fiscale subsidies op de eigen woning.
3) De bestaande woningvoorraad wordt onvoldoende benut. Huishoudens in Nederland wonen relatief ruim, mede doordat het aantal alleenstaande huishoudens is toegenomen. Huishoudens in een ruime woning stromen nu vaak niet door. Betaalbaarheidsbeleid waarbij het huurniveau meer afhankelijk wordt gemaakt van het inkomen en minder van de kwaliteit van de woning schaadt de doorstroom en efficiënte benutting.
4) Een stapeling aan kwetsbaarheden zorgt ervoor dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat. Een van de belangrijkste knelpunten op het vlak van leefbaarheid is de concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde wijken. Het instrumentarium om te sturen op leefbaarheid en gemengdere wijken wordt onvoldoende benut.
5) Het huurbeleid is ontzettend complex. De huursector is complex vanwege de verschillende doelen, afruilen en belangen die er bestaan. Complexiteit heeft nadelige effecten op de verschillende partijen in de huursector.

6) De koop- en huursector worden onevenwichtig gestimuleerd. Ongelijke behandeling van de verschillende segmenten op de woningmarkt creëert onnodige ongelijkheid tussen huurders en kopers en schaadt de ontwikkeling van een gezonde huursector. In de huursector is er huurtoeslag om bewoners te ondersteunen, maar niet alle huishoudens worden hiermee bereikt.

Het IBO beveelt een zestal oplossingsrichtingen aan om de belangrijkste knelpunten aan te pakken. Bij elk knelpunt worden één, twee of drie beleidsmaatregelen gepresenteerd die tezamen een basispakket vormen. Daarnaast bevat het IBO aanvullende beleidsopties.

Tabel 1: overzicht knelpunten, oplossingsrichtingen en maatregelen IBO

Knelpunt	Oplossingsrichting	Basispakket	Aanvullend
Te weinig huuraanbod	Investeringscapaciteit corporaties vergroten en private verhuur beter mogelijk maken	B1 Aftoppingsgrenzen indexeren B2 Borging middenhuur	A1 Passend toewijzen aanpassen A2 langjarige tijdelijke contracten A3 Opkoopbescherming beperken
Verschil tussen insiders en outsiders	Regels rondom toewijzing aanpassen	B3 Landelijk woonruimteverdeelsysteem	A4 Zoekpunten A5 Private huur huisvestingsvergunning
Bestaande woningen onvoldoende benut	Stimuleer woningdelen, doorstroom en splitsen	B4 Hospitaverhuur B5 Splitsen voor ouderen	A6 Gemeente: Splitsen + kamerverhuur A7 Corporaties: Kamerverhuur A8 Doorstroom + doelgroepencontract
Leefbaarheid in sommige wijken onder druk	Bestaand instrumentarium beter benutten	B6 Bestaand instrumentarium	A9 Vrije toewijzingsruimte corporaties
Complexiteit in het huurbeleid	Beleid harmoniseren en huursector inzichtelijker maken	B7 Jaarlijkse huurverhoging B8 Huurregister	A10 Voorrangsregels gemeenten
Onevenwichtige koop en huur	Verminder de fiscale stimulering van de koopsector en reduceer niet-gebruik huurtoeslag	B9 Minder fiscale subsidies koop B10 Niet-gebruik huurtoeslag	

Reactie op de maatregelen uit het IBO

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vele opties die in het rapport worden uitgewerkt en steunt de aanbevelingen van het IBO in algemene zin. In het vervolg van deze brief ga ik in op de zes in het IBO geschetste oplossingsrichtingen en geef ik een reactie op de aanbevelingen.

1. Vergroot de investeringscapaciteit van woningcorporaties en maak private verhuur aantrekkelijker

Ik onderschrijf de beleidsaanbeveling van het IBO om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren en om private verhuur aantrekkelijker te maken. Het kabinet ziet het structureel versterken van de investeringscapaciteit van woningcorporaties en het herstellen van het investeringsklimaat voor private verhuurders als twee zijden van dezelfde medaille. Zowel de corporatiesector als de private sector zijn hard nodig om het woningtekort op te lossen. Het kabinet verlaagt de vennootschapsbelasting (Vpb) voor woningcorporaties structureel met € 325 miljoen per jaar. Deze maatregel is bedoeld om de investeringscapaciteit van de 265 actieve corporaties te verbeteren voor de bouw van nieuwe woningen en verduurzaming. Het kabinet onderzoekt samen met woningcorporaties welke extra maatregelen nodig zijn om te zorgen dat corporaties meer kunnen investeren. Dat is belangrijk om ervoor te zorgen dat corporaties door kunnen gaan met nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van sociale huurwoningen. Een doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) laat zien dat corporaties meer te besteden krijgen door de maatregelen uit het coalitieakkoord, maar het blijft een zorg of het

voldoende is om de gemaakte afspraken te kunnen uitvoeren.[3] Ook in de Taskforce Woningbouw en het toezegde Actieplan

Versnelling Woningbouw zal het kabinet aandacht besteden aan het investeringsklimaat van de middenhuur en de investeringscapaciteit van voor woningcorporaties.

Het IBO adviseert om de aftoppingsgrenzen te indexeren en middenhuur te borgen. Aanvullende mogelijkheden genoemd in het IBO zijn om passend toewijzen aan te passen, langjarige tijdelijke contracten mogelijk te maken en de opkoopbescherming beperken.

Aftoppingsgrenzen indexeren met inflatie

De aftoppingsgrenzen, waarop corporaties passend toewijzen, worden momenteel geïndexeerd op basis van gerealiseerde huurontwikkeling en zijn de afgelopen tien jaar achtergebleven bij de inflatie en bouwkosten. Dit komt met name omdat de huren in 2021 werden bevroren (en voor lage inkomens verlaagd) en in 2023 opnieuw een huurverlaging werd doorgevoerd. Een manier om te voorkomen dat eenmalige huurmatiging langjarig de investeringscapaciteit van woningcorporaties drukt, is het indexeren van de aftoppingsgrenzen met inflatie. In het IBO wordt deze maatregel genoemd.

Het Kabinet is niet voornemens om de aftoppingsgrenzen te indexeren met inflatie. Er is namelijk in de Nationale prestatieafspraken 2025–2035 (NPA) ondertekend door de Minister van VRO, Aedes en de VNG, afgesproken dat de huren vanaf 2026 voortaan maximaal mogen stijgen met het driejaarsgemiddelde van de inflatie. Daarmee blijven de huurinkomsten voor corporaties beter op peil. Wanneer de aftoppingsgrenzen vervolgens (zoals nu gebruikelijk) de huurontwikkeling volgen stijgen deze effectief óók met inflatie.

Borging middenhuur

Om de investeringscapaciteit voor woningcorporaties in het middensegment te vergroten, helpt de borging van middenhuur. Door herziening van het Europese DAEB Vrijstellingsbesluit per 16 december 2025 zijn meer mogelijkheden ontstaan om staatsteun te verlenen voor (de bouw van) middenhuur woningen. Ik ben aan de slag om de Europese regels uit te werken in Nederlandse wetgeving om borging van middenhuur mogelijk te maken voor woningcorporaties. De gevolgen van keuzes – met name – rondom de verplichte administratieve scheiding en de verantwoording over DAEB en niet-DAEB zijn significant en kunnen tot een stelselwijziging leiden. Hierbij heb ik oog voor een gezond investeringsklimaat voor betaalbare huurwoningen door private investeerders. Ook houd ik hierbij rekening met de randvoorwaarden die de Europese Commissie heeft gesteld.
Ik heb op 8 juli uw Kamer geïnformeerd over de uitwerking van het herziene DAEB-Vrijstellingsbesluit in de Woningwet. Door deze uitwerking kunnen woningcorporaties een belangrijk aandeel vervullen voor de middenhuur.

Er bestaan in de tussentijd al mogelijkheden voor provincies en gemeenten om staatssteun te verlenen voor middenhuur. Zo kunnen gemeenten zelf leningen borgen voor de middenhuur, of daarvoor subsidie verlenen of korting verlenen op de grondprijs. Tegelijk met de Kamerbrief heb ik ook een handreiking gepubliceerd. Deze helpt medeo-

[3] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 29 583, nr. 583.

verheden bij het benutten van de verruimde mogelijkheden voor het verlenen van staatssteun voor huisvesting, waaronder middenhuur, die het nieuwe DAEB-vrijstellingsbesluit biedt.

Huurverhogingen in de Woningwet

Het IBO stelt dat onvoorspelbaar huurbeleid dat vaak gericht is op de zittende huurder een risico vormt voor de investeringscapaciteit en -zekerheid van woningcorporaties en andere sociale verhuurders. Daarom heeft het kabinet in de NPA met de corporatiesector afgesproken om de systematiek voor de berekening van de maximale huursomstijging en de toegestane huurverhoging wettelijk vast te leggen. Hiermee verdwijnt zowel voor huurders als verhuurders de jaarlijkse onzekerheid rondom de toegestane huurverhoging. Daarnaast werken eventuele inflatiepieken minder sterk door in de jaarlijkse huurverhoging doordat de maximale huursomstijging wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar. Het wetsvoorstel waarin dit wordt geregeld verwacht ik dit najaar aan uw Kamer te kunnen sturen.

Passend toewijzen aanpassen

Het IBO stelt aanvullend voor dat er kan worden ingezet op het vergroten van de financiële ruimte van corporaties door de grens van passend toewijzen te verhogen. Dit heeft effect op de betaalbaarheid van huurwoningen.

In de NPA zijn onder andere afspraken gemaakt over betaalbaarheid en de investeringscapaciteit. Daarin zijn ook afspraken gemaakt over passend toewijzen. Daarmee geeft het kabinet gericht invulling aan de aanbeveling de grenzen voor passend toewijzen te verhogen, het kabinet doet dat specifiek voor duurzame woningen met een A+-label of hoger.

De afgelopen jaren zijn de energieprestaties van (doorgaans nieuwe) sociale huurwoningen van woningcorporaties veelal sterk verbeterd, met een lager energieverbruik tot gevolg. Deze energiezuinige woningen zijn echter vaak niet beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen omdat woningcorporaties deze woningen, onder andere vanwege de hogere investeringen die worden gedaan, willen verhuren voor een huurprijs boven de aftoppingsgrens van passend toewijzen. Voor woningen met een A+-label en hoger zijn de grenzen van passend toewijzen met € 26,25 (prijspeil 2025) verhoogd. Daarmee zijn twee nieuwe (extra) huurprijsgrenzen voor passend toewijzen geïntroduceerd: voor éénpersoonshuishoudens voor woningen met een A+-label of hoger en voor meerpersoonshuishouden voor woningen met een A+-label of hoger. Dit wordt in hetzelfde wetsvoorstel meegenomen waarin de huurverhogingssystematiek wordt vastgelegd.

Langjarige tijdelijke contracten

Het IBO rapport stelt dat de invoering van de Wet vaste huurcontracten heeft geleid tot minder flexibiliteit voor verhuurders. Hierdoor kan het voor sommige verhuurders minder aantrekkelijk zijn geworden om woningen te verhuren, wat gevolgen kan hebben voor het aanbod. Tegelijkertijd biedt een vast huurcontract belangrijke zekerheid voor huurders. Het rapport wijst erop dat langere tijdelijke contracten met een looptijd van 5 of 7 jaar, mits zorgvuldig vormgegeven en met oog voor de balans tussen zekerheid voor huurders en de aantrekkelijkheid voor verhuurders, mogelijk van toegevoegde waarde zijn.

In zijn algemeenheid ziet het kabinet dat het huidige stelsel van huurcontracten op bepaalde punten knelt. Bijvoorbeeld op het gebied van de toepassing van het van de uitzondering voor korte-duur-verhuur, waarvan er veel signalen zijn dat deze uitzondering op de huurbescherming op substantiële schaal en vaak oneigenlijk gebruikt wordt, met als gevolg dat grote groepen kwetsbare huurders in de praktijk geen huurbescherming hebben. In de Kamerbrief[4] van november 2025 over huurbescherming voor arbeidsmigranten en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van kortdurende huurcontracten, heeft het (voorgaande) kabinet daarom al het voornemen geuit om de uitzondering op de huurbescherming voor de huur van woonruimte die «naar zijn aard van korte duur is» (hierna: korte-duur-verhuur) te maximeren op 30 nachten. Ik blijf onverminderd staan voor de noodzaak van die maatregel en zal het wetsvoorstel hiertoe op korte termijn in internetconsultatie brengen. Op 2 juli jl. heb ik daarvoor het Wetsvoorstel passende huurcontracten in internetconsultatie gebracht.

Daarnaast zie ik ook andere dilemma's rond tijdelijk huurcontracten, bijvoorbeeld als het gaat om locaties die vanuit het omgevingsrecht gericht zijn op tijdelijke bewoning. Daar ontbreken momenteel tijdelijke contractvormen die als passend worden ervaren. Ook zie ik dat de uitvoering van het «Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst» in de praktijk ingewikkeld en complex is en dat (met name) particuliere verhuurders signaleren dat zij terughoudend zijn met het verhuren van woningen vanwege het ontbreken van generieke tijdelijke contracten.

Om een beter zicht te krijgen op deze knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen heb ik uw kamer toegezegd om na de zomer 2026 met een nadere verkenning te komen over tijdelijke contracten. De aanbeveling uit het IBO om langjarige tijdelijke contracten van 5 of 7 jaar te introduceren neem ik daarin mee.

Opkoopbescherming beperken

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De gemeente bepaalt in welke wijken opkoopbescherming van toepassing is. Het IBO signaleert dat dit ten koste gaat van woningzoekenden in de huursector. Het IBO stelt voor de opkoopbescherming alleen te laten gelden vanwege leefbaarheidsgronden, en niet meer vanwege schaarste, zodat er weer particuliere huurwoningen beschikbaar kunnen komen en gemeenten wel het instrument behouden om op leefbaarheid te kunnen sturen.

Ik herken het signaal dat de opkoopbescherming invloed heeft op het huuraanbod in de particuliere sector. Ik heb in de eerste helft van 2026 de opkoopbescherming geëvalueerd. De evaluatie, die is uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO, is bijgevoegd bij deze brief. Een inhoudelijke reactie op het evaluatierapport aan uw Kamer volgt in het najaar. De aanbeveling uit het IBO tot het beperken van de opkoopbescherming wordt betrokken in de afweging over het vervolg van het instrument, zoals ook is opgenomen in het coalitieakkoord waarin is afgesproken de opkoopbescherming te gaan aanpassen.

[4] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 29 861, nr. 171

2. Maak aanpassingen in het toewijzen van woningen

Uit het IBO blijkt dat door het tekort aan woningen het verschil op de woningmarkt tussen mensen die een woning hebben (insiders) en mensen die een woning zoeken (outsiders) groot is. Door aanpassingen te maken in de toewijzing van woningen kunnen extra kansen voor outsiders worden gecreëerd.

Landelijk woonruimteverdeelsysteem

Woningzoekenden moeten zich bij verschillende regionale systemen inschrijven of moeten zich weer opnieuw inschrijven als ze besluiten toch in een andere regio te willen wonen. Onder meer voor jongeren, die nog niet weten waar ze in de toekomst willen wonen of zullen werken, werkt dit systeem beperkend. Het IBO doet de aanbeveling om te komen tot een landelijk woonruimteverdeelsysteem.

Op basis van het IBO rapport en eerdere verkenningen zie ik op het moment niet voldoende aanleiding om de wenselijkheid en haalbaarheid van een landelijk woonruimteverdeelsysteem opnieuw te onderzoeken. De afgelopen jaren is er een ontwikkeling zichtbaar van lokale naar meer regionale woonruimteverdeel-systemen. Dit is onder andere zichtbaar in initiatieven waar woonruimteverdeel-systemen worden ondergebracht in één systeem, met één inschrijving, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de lokale regels en criteria gericht op woonruimteverdeling. Deze regionale samenwerking vind ik een wenselijke ontwikkeling en wil ik steunen. Het creëert namelijk meer kansen voor woningzoekenden buiten de eigen gemeente, en biedt tegelijkertijd ruimte om te blijven aansluiten op de lokale en regionale sociale huurvoorraad en woonruimteverdeel-regels.

Ook met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt regionale samenwerking gestimuleerd. Gemeenten worden verplicht om een regionaal afgestemde urgentieregeling op te stellen voor verschillende verplichte urgentiecategorieën. Meer uniformiteit in de voorrangsregels kan bijdragen aan het verlagen van de drempel en zorgen voor meer regionale samenwerking. Het ligt daarom in de rede dat ook vanuit de woonruimteverdeling op regionaal niveau wordt samengewerkt.

Recent is er vanuit negen regionale samenwerkingsverbanden in de woonruimteverdeling Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) een initiatief gestart om het zicht op het aanbod voor woningzoekenden te vergroten. Hiervoor wordt in het najaar een de website gelanceerd: www.sociale-huurwoning.nl. Op deze website kunnen woningzoekenden eenvoudig zien welke woonruimteverdeel-systemen (inclusief link naar de betreffende website) actief zijn per regio/gemeente. Hiermee wordt een concrete stap gezet om de toegang tot het totale aanbod van sociale huurwoningen voor woningzoekenden eenvoudiger inzichtelijker te maken. Ik ondersteun dit initiatief van harte.

Zoekpunten

In het IBO rapport wordt aanbevolen om actief zoeken meer te belonen, met als doel om de verschillen tussen insiders en outsiders op de (huur)woningmarkt te verkleinen. Op dit moment worden zoekpunten in Amsterdam toegepast. Op basis van deze eerste ervaringen zal ik eind van dit jaar verkennen of het gebruik van zoekpunten in meer regio's wenselijk is, welke gevolgen dit heeft voor toewijzingsbeleid, en welke rol hierbij van toepassing is vanuit het Rijk.

Private huur huisvestingsvergunning

Het IBO rapport adviseert om gemeenten die een huisvestingsverordening hebben te verplichten om ook gereguleerde huurwoningen van private verhuurders onder de reikwijdte van de vergunningsplicht te laten vallen. Momenteel vallen private verhuurders niet in elke gemeente onder de huisvestingsvergunningsplicht. Gemeenten zijn daar vrij in en kiezen er overwegend voor om alleen woonruimte van corporaties aan te wijzen als vergunningsplichting. De meeste private verhuurders kunnen daardoor zelf bepalen aan wie zij hun woning toewijzen, waardoor sociale- en middenhuurwoningen niet altijd terechtkomen bij lage- en middeninkomens. Door gemeenten die sturen op voorrang via de huisvestingsverordening te verplichten om ook een huisvestingsvergunning voor de private verhuur in te stellen kan hierop worden gestuurd.

Het kabinet vindt de voorgestelde maatregel onverstandig. Dat private verhuurders meestal zelf kunnen bepalen aan wie zij hun woning verhuren, is een groot goed. Inperking van die vrijheid treedt ver in het eigendomsrecht van verhuurders en dient dus goed te worden onderbouwd. In de ogen van het kabinet is, mede gezien de huidige beweging van het verkopen van woningen door particuliere verhuurders, aannemelijk dat nog veel meer particuliere verhuurders definitief zouden afhaken als zij verplicht deel moeten nemen aan een toewijzingssysteem. Daarmee zou deze maatregel vooral een symbolische waarde hebben maar negatief uitwerken voor de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Daarnaast vergt een verplichting een wetswijziging en legt de uitvoering daarvan een stevig beslag op de capaciteit van gemeenten, zonder dat ik daarmee een positief effect voor de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen verwacht. Ik zie daardoor op dit moment geen aanleiding om deze aanbeveling verder uit te werken en laat het eventueel vergunningsplichtig maken van woonruimte van private verhuurders over aan de afweging van de gemeenten.

3. Stimuleer woningdelen, splitsen en doorstroom

De bestaande woonruimte kan beter worden ingezet door woningdelen, splitsen en doorstroom te stimuleren Bij deze oplossingsrichting doet het IBO aanbevelingen op het gebied van hospitaverhuur, splitsen, doorstroming en kamerverhuur.

Hospitaverhuur

In Nederland wonen veel huishoudens relatief ruim. Ook komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens en vergrijst de bevolking, terwijl de woningvoorraad voor een groot gedeelte bestaat uit relatief grote eengezinswoningen. Dit biedt kansen om de bestaande voorraad beter te benutten via hospitaverhuur. Ik deel de analyse uit het IBO dat hospitaverhuur verder kan worden gestimuleerd en zet daarom in op het verlagen van drempels voor deze vorm van verhuur. Het wetsvoorstel hospitaverhuur neemt belemmeringen weg die potentiële hospita's vaak ervaren. Zo wordt het makkelijker om het hospitacontract te beëindigen bij verkoop van de woning of bij overlijden van de hospita. Dit wetsvoorstel heb ik op 7 juli ter behandeling bij uw Kamer aangeboden.

Splitsen voor ouderen

Ouderen willen graag in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, maar er is niet altijd geschikte woonruimte in de buurt. Woningcorporaties kunnen grotere woningen splitsen en geschikt maken voor ouderen, zodat zij meer opties krijgen om in de buurt door te stromen. Dit biedt mooie

kansen om bijvoorbeeld ouderen op de benedenverdieping te laten wonen en jongeren op de bovenste verdieping van de gesplitste woning. Ook de zogenaamde hoekwoningaanpak biedt mogelijkheden om bestaande woningen gesplitst voor ouderen in te zetten. Ik zie meerwaarde van de inzet van splitsen voor ouderen en neem het stimuleren van een dergelijke aanpak mee in de bredere stimulering van woningspliting.

Kamerverhuur, splitsen en doorstroming

Het IBO signaleert dat het Rijk meer kan afdwingen dat medeoverheden woningdelen (o.a. kamergewijze verhuur) en – splitsen vaker toestaan en corporaties dit vaker toepassen. Er worden hiervoor verschillende maatregelen genoemd.

Recent heb ik de Landelijke Aanpak Beter Benutten gelanceerd. Beter benutten, waaronder woningdelen (o.a. kamergewijze verhuur en hospitaverhuur) en -splitsen, heeft veel potentie, bespaart materiaal en kan snel. De mogelijkheden worden nog niet altijd ten volste benut. Ik stuur op realisatie via: wet- en regelgeving, financieel instrumentarium, kennis en standaardisering én uniformering van werkwijzen. Ik zorg dat de randvoorwaarden worden geschept om het beter benutten ten volste uit te voeren.[5]

Eén van de acties uit deze aanpak is dat er wordt uitgewerkt hoe en onder welke voorwaarden woningen vergunningvrij kunnen worden gesplitst en gedeeld. Waarbij aandacht is voor de leefbaarheid en druk op buurtvoorzieningen. Op 2 juli heb ik Kamer geïnformeerd over het «beter benutten van de bestaande gebouwen».

Om doorstroming voor ouderen te stimuleren werkt het kabinet aan een vereenvoudiging en harmonisatie van de leefvormbeoordeling in de AOW via een partnerbegrip met objectieve criteria, inclusief een voorstel voor dekking. Daarnaast is de doorstroomaanpak ook een onderwerp in het volkshuisvestingsprogramma onder het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en is in de nationale prestatieafspraken een inspanningsverplichting voor het maken van een doorstroomaanpak voor ouderen afgesproken.

4. Beter benutten bestaande instrumentarium voor leefbaarheid

Er zijn veel instrumenten wet- en regelgeving die kunnen worden ingezet door gemeenten en woningcorporaties om de leefbaarheid in wijken te vergroten, waaronder de mogelijkheden in toewijzingsbeleid van corporaties (Woningwet), de Huisvestingswet en de Wet goed verhuurderschap. Het IBO stelt dat vanwege onbekendheid met de instrumenten of een beperkte capaciteit om de instrumenten in te zetten, gemeenten te weinig gebruik maken van bestaand instrumentarium.

Gemeenten en corporaties hebben veel mogelijkheden om te sturen op bewonerssamenstelling in kwetsbare wijken. Het kabinet is voornemens gemeenten en woningcorporaties hier meer bij te ondersteunen zodat beter gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die er al zijn. Hierbij behouden gemeenten en corporaties wel de vrijheid om te kiezen welke instrumenten zij inzetten, zodat deze goed aansluiten bij de lokale context.

[5] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 32 847, nr. 1448

Bestaand instrumentarium

Ik benadruk het belang om, in eerste instantie in de wijken uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) het instrumentarium beter te benutten. Hier benadruk ik ook een actieve rol van het Rijk. Op de dag van de volkshuisvesting van 8 december 2024 heb ik met de gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) naast eerdere afspraken over woningbouw, ook een afspraak gemaakt over versterking van een meer lokaal gerichte aanpak binnen het woonbeleid. De gebieden willen gaan samenwerken op het gebied van instroom en doorstroom van bewoners, het vasthouden van sociaaleconomische doorgroeiers en het aanpakken van leefbaarheidsproblemen binnen het wijkgerichte woonbeleid. Om wederzijds de nauwere samenwerking te bekrachtigen, hebben bestuurlijke vertegenwoordigers van de NPLV-gebieden en ik op de Dag van de Volkshuisvesting op 8 december 2025 een afspraak gemaakt over hoe dit verder uit te werken. In de tweede helft van 2026 verdiep ik samen met de NPLV-gemeenten de sturingsmogelijkheden op bewonerssamenstelling. Daarnaast onderzoek ik de (on)mogelijkheden in de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties, indien nodig kom ik met een handboek.

Simuleren inzet vrije beleidsruimte corporaties

Corporaties gebruiken één van de instrumenten die zij hebben om te sturen op bewonerssamenstelling nog minimaal: de vrije toewijzingsruimte van maximaal 15%. Corporaties kunnen gestimuleerd worden om de vrije toewijzingsruimte vaker te gebruiken, zodat er gemengdere wijken ontstaan.

Het toewijzen van woningen aan meer draagkrachtige bewoners in een bestaande wijk niet altijd tot verbetering van de leefbaarheid. Het kan ook juist de sociale cohesie verstoren. Er moet daarom gericht worden gekeken wanneer dit instrument het beste kan worden ingezet. Met de NPLV-gemeenten en corporaties ga ik in gesprek over het breder inzetten van de vrije beleidsruimte.

5. Een inzichtelijke woningmarkt: het harmoniseren van beleid

In het IBO wordt gesteld dat het huurbeleid complex is. Om het huurbeleid minder complex te maken, kunnen regelingen gelijk worden getrokken. Ook is het nodig dat er meer zicht komt op de huursector. Bij deze oplossingsrichting doet het IBO de volgende aanbevelingen.

Jaarlijkse huurverhoging gelijk trekken

Er gelden verschillende regels voor huurverhogingen in de verschillende huursegmenten. Het IBO doet de aanbeveling om de verschillende methoden om de jaarlijkse huurverhoging vast te stellen in de sociale huur, middenhuur en vrije sector, gelijk te trekken.

Ik onderschrijf dat het verwarrend is dat er in elk segment een andere berekeningsgrondslag wordt gehanteerd. Voor elke berekeningsgrondslag is op zichzelf iets te zeggen. Tegelijkertijd maakt het hanteren van verschillende grondslagen per segment het systeem als geheel minder uitlegbaar. Er is daarom een (ambtelijke) verkenning gestart waarbij wordt uitgezocht of het mogelijk is om één onderliggende berekeningsmethode te hanteren voor alle drie de segmenten. Deze dient zowel praktisch als juridisch gezien gewenst en haalbaar te zijn. Ik streef ernaar om uw Kamer in het najaar over deze verkenning te informeren.

Huurregister

Het IBO beveelt een huurregister aan, daarmee worden alle huurwoningen geregistreerd waardoor het makkelijker wordt om beleid uit te voeren, te handhaven en te evalueren.

Ook het kabinet ziet de meerwaarde die een huurregister kan hebben. Er is een voorstel voor een huurregister in internetconsultatie gebracht.[6] Ik verwacht dit najaar een besluit te kunnen nemen over het vervolg.

Harmoniseren van beleid en regels

In gemeenten gelden verschillende voorrangsregels. Het IBO stelt dat door voorrangsregels te harmoniseren het voor huurders en verhuurders duidelijker is waar ze aan toe zijn.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten een gemeentelijke huisvestingsverordening maken met daarin lokale voorschriften over onder meer de toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde. Op 1 juli treedt de wet Versterking regie volkshuisvesting in werking. In de wet zijn landelijk groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Alle gemeenten moeten bijdragen aan huisvesting van urgent woningzoekenden en daar in de regio onderling afspraken over maken. Gemeenten worden verplicht om een huisvestingsverordening te hebben waarin een urgentieregeling is opgenomen. Hierin leggen gemeenten ook de regionale verdeelafspraken vast. Zo maken urgent woningzoekenden meer kans op een passende woning.

6. Verminderen stimulering van koopsector en stimuleren gebruik huurtoeslag

Een van de andere aanbevelingen uit het IBO rapport betreft het geleidelijk verminderen van fiscale stimulering in de koopsector. Het rapport beschrijft dat de huidige fiscale voordelen voor eigenaar-bewoners bijdragen aan verschillen tussen huurders en kopers. Ook constateert het IBO dat een evenwichtiger behandeling van huur en koop kan bijdragen aan een beter functionerende woningmarkt als geheel.

Rust en rechtszekerheid voor huizenbezitters zijn een belangrijke afspraak uit het regeerakkoord. Om het eigen huis betaalbaar te houden en rust op de woningmarkt te bewaren, is in het regeerakkoord afgesproken dat de fiscale behandeling van de eigen woning ongewijzigd blijft. Het beleid moet over een langere periode stabiel en voorspelbaar zijn. Hoewel het kabinet de theoretische en economische argumenten van het IBO omtrent fiscale verstoringen tussen koop en huur begrijpt, kiest het kabinet er in de huidige marktcontext nadrukkelijk niet voor om ingrijpende fiscale stelselwijzigingen in de koopsector door te voeren.

Niet-gebruik huurtoeslag

Tot slot wijst het IBO rapport erop dat een deel van de betaalbaarheidsproblemen onder huurders wordt veroorzaakt doordat zij geen huurtoeslag aanvragen, terwijl zij daar wel recht op hebben.

Ik herken dit beeld. Het terugdringen van niet gebruik van de huurtoeslag (en andere toeslagen) is al langere tijd een belangrijk aandachtspunt. Het is van belang dat huurders die recht hebben op ondersteuning deze ook daadwerkelijk ontvangen. Dienst Toeslagen werkt structureel aan het

[6] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 27 926, nr. 408

verbeteren van de vindbaarheid en begrijpelijkheid van informatie over de huurtoeslag. Ook worden gerichte campagnes ingezet om groepen die moeilijk te bereiken zijn beter te informeren. Daarnaast wordt in samenwerking met gemeenten en maatschappelijke organisaties gekeken hoe huurders die ondersteuning nodig hebben beter kunnen worden bereikt.

Conclusie en vervolg

Het rapport *«Thuisgeven»* benadrukt dat de overheid de regie op de volkshuisvesting definitief moet hernemen. Dat zie ik nadrukkelijk als mijn opdracht. Ik dank de ambtelijke werkgroep voor de diepgravende analyse en voor de concrete aanbevelingen. Met veel zaken ben of ga ik vol aan de slag. De komende periode zal het kabinet de concrete wetsvoorstellen en uitwerkingsplannen hiertoe aan uw Kamer doen toekomen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan