



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 18 september 2025

betreft Brief I&W VRO vragen inzake brief ontwikkelingen op de huurmarkt

ons kenmerk 178060

Geachte mevrouw Keijzer,

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 2024.¹ 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 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

¹ Kamerstukken I 2024/25, 36 496, V.



datum 18 september 2025

ons kenmerk 178060

blad 2

- 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 uitponing 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 uitponing, terwijl er grote 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.² 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.

Hoogachtend,

R. Lievense

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

1. ² Kamerstukken I 2023/24, 36 496, U.