



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000404026

Datum
24 juni 2025

Opgesteld door



Samengewerkt met
Financiën

Bijlage(n)
5

Aan MinVRO
Van Directie Wonen

nota

Nota aanbidding IBO Huursector aan de Tweede Kamer

Aanleiding

In opdracht van het kabinet is in september een Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) naar de huursector gestart. Dit onderzoek is afgerond en vastgesteld door de Ambtelijke Commissie Heroverwegingen (ACH). Aan u wordt gevraagd om het IBO-rapport aan de Tweede Kamer te verzenden. Het rapport wordt verzonden na goedkeuring van de MR op 4 juli.

Geadviseerd besluit

- U wordt gevraagd om de aanbiddingsbrief te tekenen, zodat deze verzonden kan worden na goedkeuring van de MR op 4 juli.
- Met de aanbiddingsbrief biedt u enkel het rapport en de bijbehorende stukken aan. U geeft geen inhoudelijke reactie op het rapport. Een kabinetsreactie volgt op een later moment. Gegeven de demissionaire status van het kabinet is het aan het demissionaire kabinet zelf om te bepalen of zij nog een kabinetsreactie wil schrijven, of dat dit wordt overgelaten aan een nieuw kabinet. Op verzoek van de ACH wordt deze keuze nog niet opgenomen in de aanbiddingsbrief. Dit zullen we op een later moment met u bespreken.

Kern

- In het IBO-rapport wordt een analyse gegeven van de huursector en het gevoerde beleid in deze sector. Op basis hiervan worden beleidsaanbevelingen gedaan.
- De IBO-werkgroep die het onderzoek heeft gedaan, bestond uit vertegenwoordigers van de ministeries van VRO, Financiën, SZW en AZ en van het CPB, het SCP en DNB.
- Om een goed beeld te krijgen van de vraagstukken in de huursector, heeft de werkgroep gesproken met uiteenlopende belanghebbenden in woondomein — van beleidsmakers en gemeenten tot woningcorporaties, private verhuurders en huurders. Ook heeft de werkgroep geprobeerd de 'nog-niet-huurders' aan tafel te krijgen.
- Het rapport zal op onze kanalen wordt gepubliceerd, zodat ook stakeholders het rapport kunnen vinden.

Beknopte toelichting conclusies rapport

- Het rapport identificeert zes knelpunten en oplossingsrichtingen:
 1. Er zijn te weinig betaalbare huurwoningen en beleidsonzekerheid bemoeilijkt investeren. → Verbeter daarom de investeringscapaciteit

van woningcorporaties en overweeg maatregelen om private verhuur aantrekkelijker te maken.

2. De schaarste op de woningmarkt vergroot de verschillen tussen gevestigde kopers en huurders (insiders) enerzijds en starters en woningzoekende middeninkomens (outsiders) anderzijds. → Voer daarom beleid dat outsiders meer kansen biedt om een passende woning te vinden, ook als dit om solidariteit vraagt van insiders.
3. De bestaande woningvoorraad wordt onvoldoende efficiënt benut. → Stimuleer daarom gericht woningdelen, splitsen, doorstroom en hospitaverhuur.
4. De leefbaarheid in sommige wijken staat onder druk door stapeling van kwetsbaarheden, zoals veel lagere inkomens en gezondheidsproblemen. → Maak daarom meer gebruik van bestaande instrumenten om de leefbaarheid te vergroten.
5. Het huurbeleid is ontzettend complex door schommelend beleid, verschillende regels voor verschillende segmenten en uitzonderingen voor bepaalde situaties of doelgroepen → Harmoniseer daarom het huurbeleid door regelingen gelijk te trekken, en zorg dat er meer zich komt op de huursector met een huurregister.
6. De koopsector wordt bovenmatig en ondoelmatig gestimuleerd. Dit schaadt de huurwoningmarkt. → Bouw daarom de fiscale stimulering van de koopsector af om de ongelijkheid tussen huur en koop te verkleinen en de huursector te vergroten.

In het rapport zelf worden bij elke oplossingsrichting concrete beleidsmaatregelen genoemd.

- Daarnaast schetst het IBO een aantal randvoorwaarden voor succesvol huurbeleid. De (huur)woningmarkt is een voorraadmarkt en reageert traag. Daarom vraagt deze markt om langjarig stabiel en voorspelbaar beleid. Heldere rollen en afspraken helpen om de koers langere tijd vast te houden. Ook dienen ambities en budget realistisch op elkaar te zijn afgestemd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden



Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief	De aanbiedingsbrief
2	Rapport IBO Huursector	Het eindrapport
3	Bijlage 9. Fichebundel	De bijlage met uitgewerkte maatregelen
4	Onderzoek RIGO 'Stand van de woonruimteverdeling'	Onderzoek naar woonruimteverdeling (in opdracht van het IBO)
5	Onderzoek DNB 'Doorstroming'	Onderzoek naar doorstroming (in opdracht van het IBO)

Onze referentie

2025-0000404026

Datum

24 juni 2025