



Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Samen bouwen aan betaalbaarheid

Jeske de Lint, directeur Wonen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
10 september 2026

Samen bouwen aan betaalbaarheid

- Dank aan SVn om hier te mogen bijdragen!
 - SVn levert een belangrijke bijdrage aan woondoelen die anders niet of te weinig tot stand komen...
 - Verduurzaming, woningaanpassing, starters.
 - Funderingsherstel, verzilverlening, Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, coöperatief wonen.
- Samen bouwen we aan betaalbaarheid van het wonen.
 - Hoe staat het ervoor? Maakt het uit voor wie?
 - Vijf lastige dilemma's rond betaalbaarheid
 - Hoe kijkt u daarnaar?

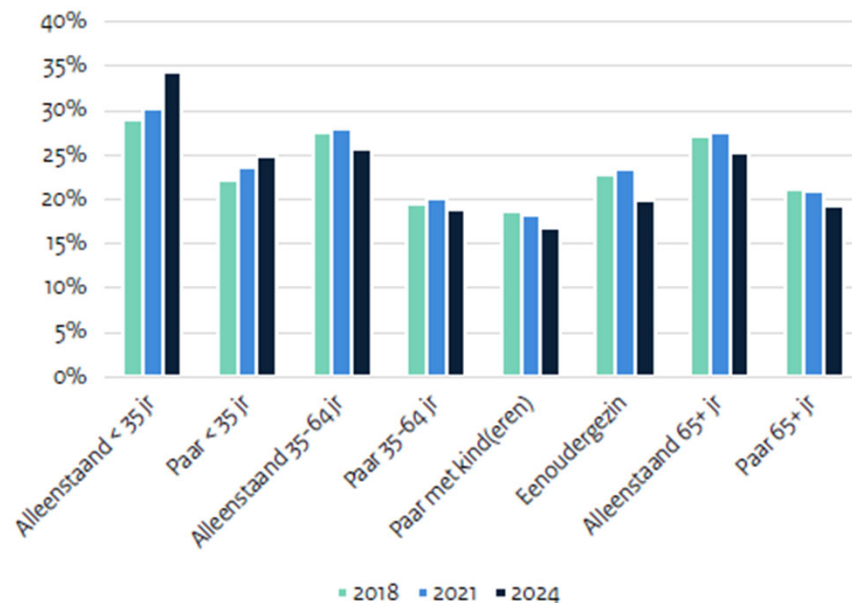
Betaalbaarheid: sectoren & specifieke groepen

Huur

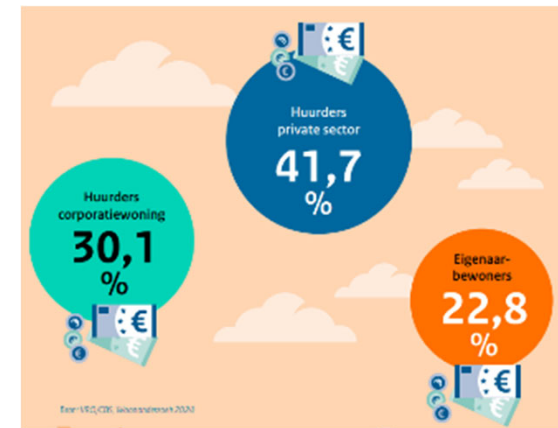
- Gem. huurquote gedaald, gem. woonquote gestegen
- Uitdaging zit bij specifieke groepen:

<35j, recent verhuisd, private sector

→ Insider - outsider



■ 2018 ■ 2021 ■ 2024



Koop

- Woonlasten niet gelijk verdeeld
 - Gem. woonquote 22,8%, maar woonquote van 20% laagste inkomens 43%
 - Niet recent verhuisd 22%; starters 30%

→ Insider - outsider

Betaalbaarheid werkt verschillend in huur en koop

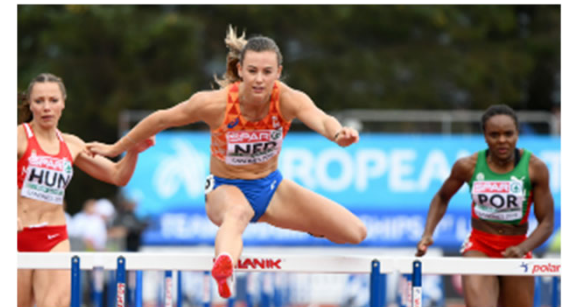
Huur

- Aanvang huurcontract: inkomensgrenzen / inkomenstoets private verhuurders
- Aanvangshuren en jaarlijkse huurverhoging
- Betaalbaarheidsproblemen: diverse oorzaken
 - Inkomensproblematiek, niet-gebruik huurtoeslag
 - Geen alternatief, oa jongeren in private dure huursector



Koop

- Leennormen bij start koopcarrière (LTV / LTI)
 - “Ben je eenmaal binnen dan zit je goed”
 - **Toetreden** bij hoge koopprijzen is het grote probleem
 - Steeds meer inleg schenkingen
- Hypotheek nominaal vast, waardeontwikkeling woning
- Fiscale behandeling en prijsopdrijving
 - Renteaftrek raakt starters, EWF zittende bewoners



Hoe sturen we op betaalbaarheid?

Maximale huurverhoging in 2026

Gereguleerde sector*

Sociale huur

Maximale huurverhoging	Tot 1 juli 2026: 5%, vanaf 1 juli 2026 4,1%
Hogere stijging zeer lage huren	Maximaal € 25 per maand
Hogere stijging bij hoger inkomen	Maximaal € 50 - € 100 per maand
Bij bewonerswissel	Volgens huurpuntenstelsel

Middenhuur

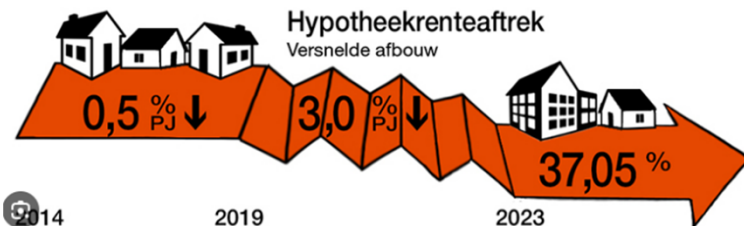
Maximale huurverhoging	
Bij bewonerswissel	

Vrije sector

Maximale huurverhoging	
Bij bewonerswissel	

Staat van de corporatiesector 2025

Huurtoeslag verandert in 2026: dit moet u weten



SVn



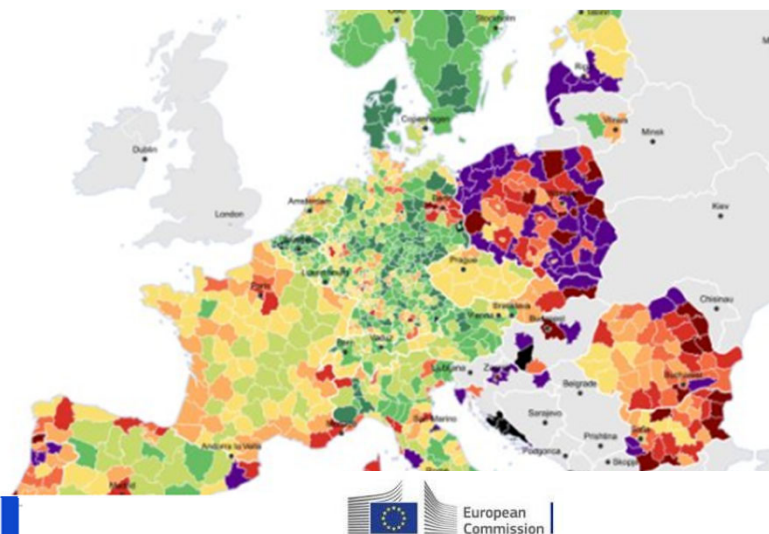
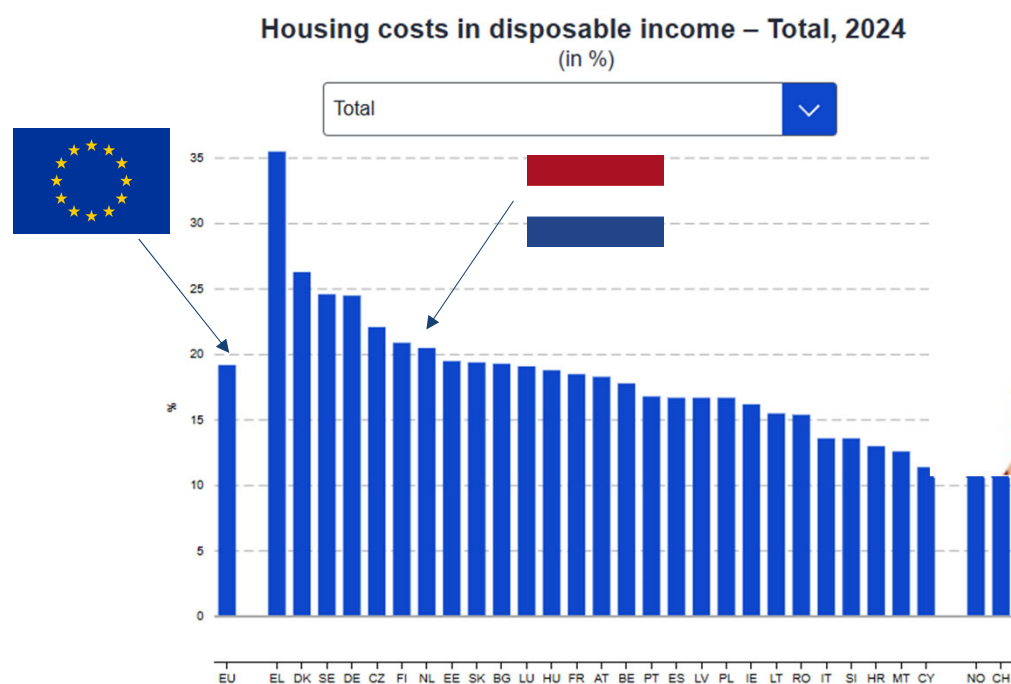
Starterslening

Handboek wooncoöperaties Amsterdam

Een praktische gids voor iedereen die een wooncoöperatie gaat oprichten

NATIONAAL FONDS BETAALBARE KOOPWONINGEN

Internationaal: Nederlandse betaalbaarheid middenmoot



Vijf lastige dilemma's bij het sturen op betaalbaarheid

- Koop versus huur – oplopende ongelijkheid
- Betaalbaarheid en investeringsruimte corporaties
- Huurtoeslag steeds meer koopkrachtinstrument
- Prijsregulering heeft afruil met aanbod
- Vraagstimulering slaat neer in prijzen

(1) Koop versus huur – woningmarkt en ongelijkheid

Geraamde erfenis kind naar woningmarktpositie ouder

TABEL 1

	Ouders met koopwoning		Ouders met huurwoning	
	Erfenis	Aandeel van huishoudens	Erfenis	Aandeel van huishoudens
Kinderen met koopwoning				
(huidig eigen netto-vermogen: €450.000)	€ 463.000	52,5%	€ 38.000	16,2%
Kinderen met huurwoning				
(huidig eigen netto-vermogen: €250.000)	€ 368.000	16,3%	€ 18.000	15,0%

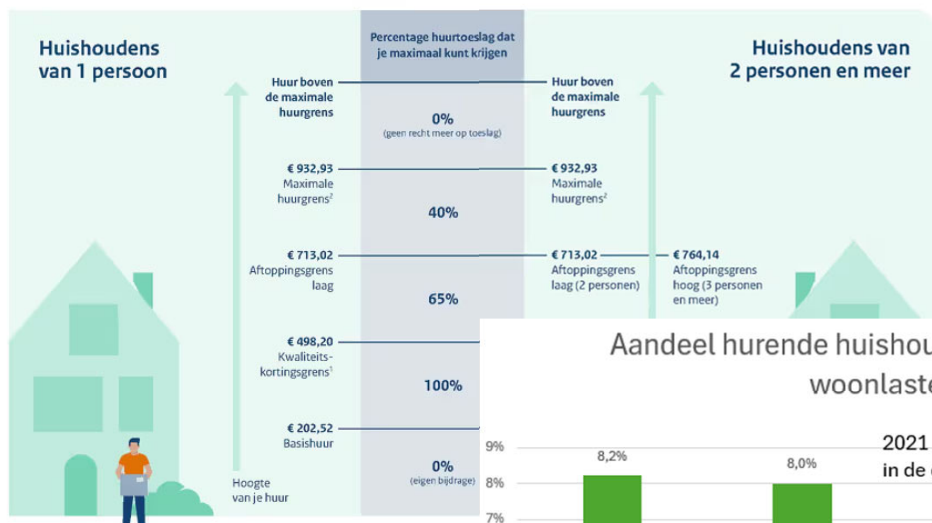
Data: CBS | ESB

(2) Betaalbaarheid en investeringsruimte corporaties



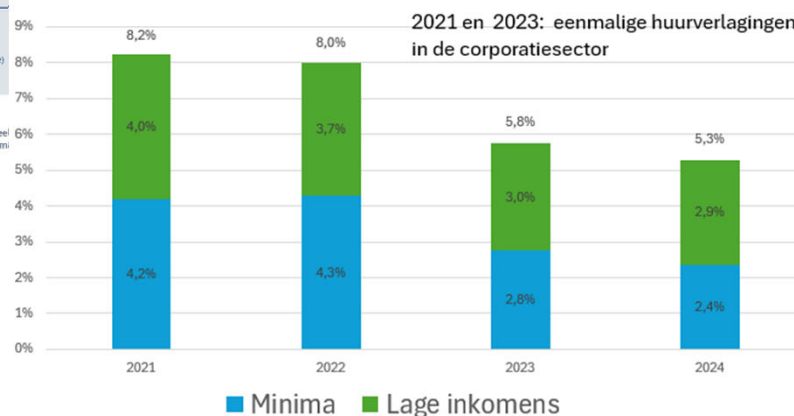
(3) Huurtoeslag steeds meer een koopkrachtinstrument

Over welke delen van mijn huur krijg ik huurtoeslag?



Toelichting
 1. Voor huishouders jonger dan 21 jaar is de kwaliteitskortingsgrens de maximale huurgrens. Het huurdeel
 2. Ook huurders met een huurprijs boven de maximale huurgrens kunnen huurtoeslag ontvangen tot de mi

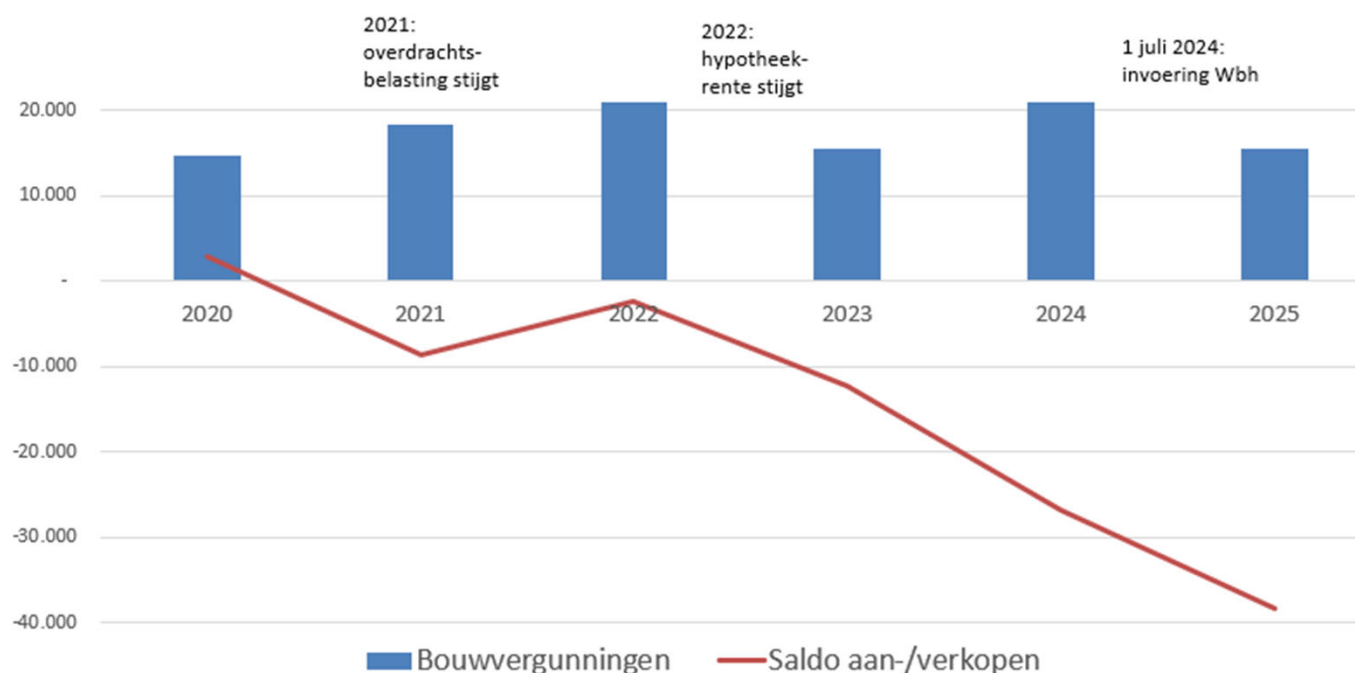
Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten



Aanpassing in de Huurtoeslag	Budgettaire omvang eigen bijdrage (in € mln.)	Verlaging eigen bijdrage in euro's
Besluit van 21 december 2022 tot wijziging van artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag (verlaging basishuur)	299	16,94
Wet van 20 december 2023 tot verlaging van de eigen bijdrage in de huurtoeslag voor de jaren 2024 en verder (wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag)	747	34,67 ¹
Wet van 29 mei 2024 tot wijziging van de Wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag (koopkrachtreparatie)	66	3,05
cember 2024 tot wijziging rlaging eigen bijdrage e Wet op de huurtoeslag en wetten ter verbetering van en vereenvoudiging van de	228	7,58 ²
	1.340	62,24

(4) Prijsregulering ruilt af met huuraanbod

Vergunningen en uitponden - private verhuurders



 Bijdrage van:
ARLETTE DAS
Fiscaal Adviseur

BELEGGERS WÉÉR DE DUPE VAN BOX 3 WETGEVING. ZORG VOOR TIJDIG BEZWAAR!

Het aanbod van betaalbare huurwoningen blijft afnemen



(5) Vraagstimulering slaat neer in de prijzen

Artikel



Jubelton werkte overbieden in de hand

Nils Kok, Jonas Wogh, Jaap Bos 25 april 2024

 [Kok, N. et al. \(2024\) ESB, 109\(4835\), 328-330. \[270,04 kb\]](#)

In de loop van het afgelopen decennium kreeg de Nederlandse huizenmarkt te maken met een fenomeen dat sinds de financiële crisis in de vergetelheid was geraakt: overbieden. In hoeverre is het jubeltonbeleid hiervan de aanjager geweest?

In het kort

- Huizenkopers met een jubelton betalen een hogere prijs voor hetzelfde huis.
- De door de jubelton toegenomen concurrentie leidt ertoe dat reguliere kopers zonder jubelton hun bod ook verhogen.
- Er vond een sterkere prijsstijging plaats in stedelijke regio's en regio's met meer jubeltonontvangers.

Startersvrijstelling beïnvloedt huizenprijzen: 'Vooral voor de verkoper heel fijn'

 Anna de Haas

fd.

In het kort

- De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters heeft een sturende werking op de huizenprijzen.
- De afgelopen jaren werd de fiscale regeling het meest gebruikt voor woningen die net onder de maximale woningwaarde vielen, blijkt uit een analyse van het ministerie van Financiën.
- De fiscale regeling heeft volgens critici vooral een prijsopdrijvend effect gehad op

Vijf lastige dilemma's om samen over na te denken..

- Moeten we koopstarters wel helpen als veel instrumenten vooral prijsopdrijvend werken?
- Mogen we corporatiehuurders meer huur vragen om de investeringsopgave mogelijk te maken? Zo nee, hoe dan wel?
- Moeten we als overheid woningbouw weer gaan subsidiëren zoals in de jaren '80? En tegen welke prijs?
- Hoe moeten we de groeiende vermogensongelijkheid tussen huurders en kopers afremmen?
- Waar houdt het woonbeleid op en begint inkomens-, zorg- en/of armoedebeleid?



Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Dank voor uw aandacht!