



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2024-0000038851

Datum

22 januari 2024

Opgesteld door

[REDACTED]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

1

Aan MinBZK
Van Directie Wonen

nota

Nota Kamervragen over het artikel 'Rendement
particuliere verhuurders onder druk'

Aanleiding

- De leden Van Dijk (CDA) en Vedder (CDA) hebben Kamervragen gesteld over het ESB-artikel 'Rendement particuliere verhuurders onder druk'. De vragen zijn ingezonden op 27 december 2023.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de antwoorden en de Kamerbrief te ondertekenen.
- De beantwoording wordt mede namens de Staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst verzonden.
- We willen de antwoorden voor het commissiedebat op 31 januari versturen, samen met de antwoorden op vragen van De Groot (VVD) over het bericht 'Verhuurders zien het massaal niet meer zitten en zetten hun huis te koop'. Het lid De Groot heeft verzocht deze antwoorden voor het debat te ontvangen.

Kern

- Naar aanleiding van het ESB-artikel 'Rendement particuliere verhuur onder druk' hebben de leden Van Dijk en Vedder Kamervragen gesteld. Deze richten zich voornamelijk op het effect van de stapeling van maatregelen op het aanbod van huurwoningen.
- Bij de beantwoording is aangesloten bij de redeneerlijn rond de Wet Betaalbare Huur.
- StasFin is akkoord met de beantwoording.

Toelichting

- Naar aanleiding van het SEO-onderzoek over de stapeling van maatregelen heeft AFEP een onderzoek gedaan waarbij specifiek gekeken is naar de rendementen van box 3-beleggers en daarbij niet te werken met zogenaamde voorbeeldwoningen maar met een dataset van Pararius en huurwoningen.nl. De uitkomsten van het onderzoek heeft AFEP gepubliceerd in Economische Statistische Berichten (ESB). Dit artikel is met ons afgestemd.
- De dataset van het onderzoek bevat ruim 5.500 huurwoningen van particuliere verhuurders. Voor deze groep zijn de toekomstige nettorendementen en de financiële implicaties van de gestegen hypotheekrente, het wetsvoorstel Betaalbare Huur en de aanpassingen van fiscale maatregelen (box 3, leegwaarderatio en overdrachtsbelasting (OVb)) inzichtelijk gemaakt.

- De onderzochte set van gegevens is niet representatief voor de Nederlandse huurmarkt: het betreft met name woningen in de grote steden met hoge huren in het bezit van particuliere eigenaren (box 3).
- De belangrijkste noties van het artikel:
 - Door gestegen rente en (voorgenomen) beleid daalt het mediaan nettorendement van particuliere verhuurders aanzienlijk.
 - 26 procent van de bestaande en 9 procent van de nieuwe verhuurders haalt de marktconforme rendementseis in het nieuwe scenario.
 - Bijna alle geobserveerde sociale huurwoningen van particulieren worden aangeboden boven de wettelijk toegestane huurprijs.
- Wat ons betreft worden de conclusies voldoende genuanceerd neergezet en benoemt het artikel alle beperkingen die de data en uitkomsten met zich meebrengen.

Onze referentie

2024-0000038851

Datum

22 januari 2024

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief beantwoording Kamervragen over het bericht 'Rendement particuliere verhuurders onder druk'	