

2025Z04498

Vragen van de leden Inge van Dijk en Vedder (beiden CDA) aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de staatssecretaris van Financiën over het bericht 'Combinatie box 3 en Wet betaalbare huur belangrijkste reden om uit te ponden' (ingezonden 12 maart 2025).

Vraag 1: Passen de resultaten van de peiling van Vastgoedinsider.nl onder 368 respondenten bij uw beeld van de belangrijkste redenen voor uitpounding van verhuurd vastgoed met een zwaartepunt bij Box 3, de combinatie Box 3 en de Wet Betaalbare Huur?

De cijfers van het Kadaster laten een uitpouwbeweging zien in 2024. Deze vindt met name plaats onder kleinere particuliere verhuurders en niet-institutionele bedrijfsmatige verhuurders. Hoewel deze uitpouwbeweging op dit moment nog goeddeels gecompenseerd wordt door nieuwe toevoegingen als gevolg van nieuwbouw, transformatie en splitsen, is het mogelijk dat het bezit van institutionele investeerders deze terugloop op termijn onvoldoende kan compenseren. In mijn brief over mijn weging van deze ontwikkelingen op de huurmarkt heb ik aangegeven dat mijn beeld is dat de ontwikkelingen op de huurmarkt worden gedreven door een samenspel van aangescherpte huurregulering, aanpassingen in de fiscaliteit en macro-economische ontwikkelingen. De huurregulering verlaagt de huurinkomsten voor de verhuurder en beperkt dus de kasstroom en verlaagt daarmee de kapitaalwaarde van huurwoningen. Daarnaast spelen de fiscale regels een rol. Onder andere de toegenomen belastingdruk in box 3 en de onduidelijkheid rondom het nieuwe box 3 stelsel worden door verhuurders aangedragen als factoren die ervoor zorgen dat verhuren financieel minder aantrekkelijk is geworden. Ten slotte speelt nadrukkelijk mee dat de koopwoningmarkt door de combinatie van stijgende lonen, een dalende hypotheekrente en een lagere overdrachtsbelasting een interessant alternatief is om de huurwoningen te verkopen aan een eigenaar-bewoner, zoals koopstarters. Voor verhuurders kan dit alternatief aantrekkelijker lijken dan de onzekerheid en lagere opbrengsten bij voortzetting van de verhuur. Hierbij speelt ook het rendement dat in andere beleggingsobjecten behaald kan worden een rol.

Vraag 2: Deelt u de mening dat, ondanks dat dit geen formele steekproef betreft, deze peiling onder vastgoedbeleggers wel een signaal geeft over de belangrijkste redenen waarom vastgoedbeleggers overgaan tot uitpounding?

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 3: Bent u het met ons eens dat de redenen voor de verkoopgolf zo snel mogelijk ook door de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening én Financiën moeten worden onderzocht, zowel door gesprekken met de sector, als ook door actualisering van het onderzoek naar de effecten van stapeling van fiscale en niet-fiscale maatregelen, zodat we zo snel mogelijk gerichte maatregelen kunnen nemen?

In mijn brief over de ontwikkelingen op de huurmarkt heb ik een integrale weging uitgevoerd waarbij de samenloop van maatregelen, zoals verdere huurwet- en regelgeving en de fiscaliteit, is meegenomen. In de weging betrek ik verder de aanvullende inzichten op basis van een onderzoek van Dr. Korevaar van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en het Instituut voor Publieke Economie (IPE) en contacten met marktpartijen. Dit geheel biedt een eerste inzicht in de ontwikkelingen op de huurmarkt. In de brief heb ik ook aanpassingen aan beleid geschetst die op een gerichte en relatief snel te realiseren manier verlichting kunnen bieden aan (in het bijzonder particuliere) verhuurders die specifieke knelpunten ervaren ten gevolge van de doorgevoerde huurregelgeving. Tevens is op de Woontop afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Dit heb ik ook samen met de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane (Staatssecretaris FBD) opgepakt. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

Vraag 4: Indien ja, op welke termijn kan de Kamer uitkomsten van een dergelijk stapelingsonderzoek verwachten?

Gelijktijdig met deze beantwoording ontvangt uw Kamer mijn brief over de ontwikkelingen op de huurmarkt waarin ik een integrale weging uitgevoerd heb waarbij de samenloop van maatregelen,

zoals verdere huurwet- en regelgeving en de fiscaliteit, is meegenomen. Daarnaast is op de Woontop is afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

Vraag 5: Hoe kijkt u naar aanpassingen in de voorgenomen tegenbewijsregeling onder het overbruggingsstelsel op korte termijn, waar ook een meerderheid van de Kamer om heeft gevraagd, om verdere uitponding te voorkomen?

Voor wat betreft de fiscaliteit verwijs ik u naar de brief¹ die de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane (Staatssecretaris FBD) op 2 april 2025 naar uw Kamer heeft gestuurd waarin eventuele verzachtende opties binnen de tegenbewijsregeling box 3 worden beschreven.

Vraag 6: Indien u niet bereid bent hier stappen op te zetten, wat is hiervan de reden?

Zie het antwoord op vraag 5.

¹ Kamerstuk II 2024/25, 32 140, nr. 238.