

2023Z21017

Vragen van de leden **Inge van Dijk** en **Vedder** (beiden CDA) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Rendement particuliere verhuurders onder druk»* (ingezonden 27 december 2023).

Vraag 1

Wat vindt u van de conclusie van het onderzoek dat voor nieuwe verhuurders het netto rendement daalt van 8,1% naar 2,4% als gevolg van de stijgende rente, de Wet betaalbare huur en recente fiscale maatregelen?¹

Vraag 2

Wat vindt u van de conclusie van het onderzoek dat terwijl in het nul-scenario nog 93% van de verhuurders boven de rendementseis uitkwamen, nu in de nieuwe situatie slechts 9% van de woningen van nieuwe verhuurders aan de rendementseis voldoet en 26% van de woningen van zittende verhuurders?

Vraag 3

Wat vindt u ervan dat de effecten het grootst zijn voor de sociale en middenhuur?

Vraag 4

Wat betekent het sterk verlaagde rendement als gevolg van de maatregelen volgens u voor de aantrekkelijkheid van investeringen in vastgoed door beleggers met het oog op verhuur, voor elk van de sectoren (sociale huur, middenhuur en particuliere geliberaliseerde huur)?

Vraag 5

Wat voor gevolgen heeft het sterk verlaagde rendement volgens u voor het aanbod van sociale huur, middenhuur, en particuliere geliberaliseerde huur, dat wil zeggen, in hoeverre zijn mensen nog in staat een passende huurwoning te vinden als beleggers stoppen woningen te verhuren omdat dit niets meer oplevert?

¹ ESB, 20 december 2023, «Rendement particuliere verhuurders onder druk» (<https://esb.nu/rendement-particuliere-verhuurders-onder-druk>)

Vraag 6

Als uit Figuur 2 is af te leiden dat, zelfs als de gestegen rentes (waar we geen invloed op hebben) buiten beschouwing worden gelaten, nieuwe verhuurders door de stapeling van maatregelen alsnog niet aan de rendementseis kunnen voldoen, waarom zijn deze maatregelen dan in deze combinatie genomen, en zijn deze effecten niet eerder voorzien?

Vraag 7

Vindt u deze nieuw ontstane situatie wenselijk met het oog op de huidige woningcrisis?

Vraag 8

Wat is volgens u nodig om het aanbod niet in te laten zakken met het oog op de generieke rendementseis; moeten verhuurders daarop uit kunnen komen of daar enigszins boven zitten?

Vraag 9

Wat zijn maatregelen die volgens u kunnen worden overwogen om verhuurders weer op of boven de rendementseis uit te laten komen?

Vraag 10

In hoeverre zou het effect hebben op het nettorendement voor nieuwe en bestaande verhuurders na de gestegen rente en maatregelen, als het rendement op vastgoed in box 3 weer wordt teruggebracht op de oude situatie van 30% heffing over 4% rendement?

Vraag 11

In hoeverre zou het effect hebben op het nettorendement voor nieuwe en bestaande verhuurders na de gestegen rente en maatregelen, als je de overdrachtsbelasting voor niet-eigen woningen terugbrengt naar een lager percentage, bijvoorbeeld 4%, 6% of 8%?

Vraag 12

In hoeverre zou het verhuurders helpen hun vastgoed van box 3 naar box 2 over te hevelen, als je daarover bijvoorbeeld eenmalig geen overdrachtsbelasting zou heffen?

Vraag 13

In hoeverre zijn er mogelijkheden om de modernisering van het woningwaarderingstelsel dusdanig vorm te geven dat het meer rendabel wordt om te verhuren?

Vraag 14

Hoe kan het volgens u dat op grond van het onderzoek 94% van de huurwoningen onder het gereguleerde segment (WWS), toch tegen een hogere huurprijs lijken te worden verhuurd dan wettelijk is toegestaan?

Vraag 15

Wat wilt u doen aan deze te hoge huurprijzen?

Vraag 16

Hoe wilt u voorkomen dat huurders deze huurprijzen ook daadwerkelijk gaan betalen?