

**TER ONDERTEKENING**

**Nota actief openbaar**  
Ja

**Onze referentie**  
2024-0000809689

**Datum**  
30 september 2024

**Opgesteld door**  
[REDACTED]

**Samengewerkt met**  
OCW, SZW, FIN, Dienst  
Toeslagen

**Bijlage(n)**  
1

Aan Minister van VRO  
Van DGVB

## nota

Nota m.b.t. de beantwoording van Kamervragen over Een plan om het verhuren van een kamer aan studenten veel gemakkelijker te maken (2024Z12702)

### **Aanleiding**

Op 30 augustus hebben de Kamerleden Welzijn, Van Vroonhoven en Omtzigt (allen Nieuw Sociaal Contract) Kamervragen ingediend met betrekking tot 'een plan om het verhuren van een kamer aan studenten veel gemakkelijker te maken' (kenmerk 2024Z12702). De vragen zijn gesteld aan u, alsook aan de staatssecretaris van Financiën en de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Er is een uitstelbericht naar de Kamer gestuurd in verband met de benodigde tijd voor interdepartementale afstemming.

### **Geadviseerd besluit**

- De Kamervragen zijn afgestemd met OCW, FIN (inclusief Dienst Toeslagen) en SZW. In vraag 15 en 18 wordt gevraagd naar de prikkels tot hospitaverhuur voor potentiële hospitaverhuurders die bijstand of de aanvullende inkomensvoorziening ouderen (AIO) ontvangen. Naar aanleiding van deze vragen heeft een bewindspersonenoverleg plaats gevonden tussen u en de staatssecretaris van SZW (Participatie en Integratie) over het stimuleren van woningdelen en prikkels rondom uitkeringen in den brede, en specifiek ten aanzien van hospitaverhuur, waarbij wij het belangrijk vonden om aandacht te vragen voor het effect van uitkeringen op prikkels voor hospitaverhuur. Daarin heeft u gezamenlijk besloten in de beantwoording de reguliere beleidslijn tav de bijstand en AIO te volgen, waarbij geen ruimte wordt gegeven voor een mogelijke beleidswijziging rondom bijverdiengrenzen/vrijlatingen, gegeven het vangnetprincipe van deze uitkeringen en de doelstelling tot arbeidsinschakeling bij de bijstand. U had nog enkele uitzoekvragen gesteld over de AIO, waar we u nog over zullen informeren. Mogelijk biedt dit nog aanknopingspunten voor een vervolgesprek met SZW.
- Indien u akkoord bent met bijgevoegde beantwoording, dan kunt u deze ondertekenen voor verzending.
- NB: De beantwoording wordt mede namens de minister van OCW, de staatssecretaris van FIN en – gezien de hierboven genoemde thema's - de staatssecretaris van SZW verzonden. Al deze drie bewindspersonen zijn akkoord met bijgevoegde versie.

### **Kern**

- De 22 Kamervragen hebben betrekking op hospitaverhuur als een mogelijke oplossing voor het kamertekort onder studenten. Er worden meerdere onderwerpen aangestipt.

### Bijstand en AIO

- Naar aanleiding van vraag 15 tot en met 18 heeft een bewindspersonenoverleg plaats gevonden tussen u en de staatssecretaris van SZW (Participatie en Integratie) waarin u heeft gekeken naar aanknopingspunten voor het stimuleren van woningdelen en prikkels rondom uitkeringen in den brede, en specifiek ten aanzien van hospitaverhuur. Daarin heeft u gezamenlijk besloten in de beantwoording de reguliere beleidslijn tav de bijstand/AIO te volgen, waarbij geen ruimte wordt gegeven voor een mogelijke beleidswijziging rondom bijverdiengrenzen/vrijlatingen, gegeven het vangnetprincipe van de bijstand en de AIO. Bovendien geldt bij de bijstand de doelstelling tot arbeidsinschakeling. U had nog enkele uitzoekvragen gesteld over de AIO, waar we u nog over zullen informeren. Mogelijk biedt dit nog aanknopingspunten voor een vervolggesprek met SZW.

### Kamerverhuurvrijstelling

- De Kamerleden vragen hoe u ervoor gaat zorgen dat ook een tweede kamer van een hospitaverhuurder onder de kamerverhuurvrijstelling gebracht wordt.
- De kamerverhuurvrijstelling is een vrijstelling voor mensen met een eigen woning die een kamer in het huis waar ze zelf wonen verhuren (dus hospitaverhuur). Als de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief servicekosten) onder de 5.998 euro liggen dan hoeft de woningeigenaar geen belasting te betalen over deze huurinkomsten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.<sup>1</sup> De eigen woning valt geheel in box 1. Als de huur hoger ligt dan de vrijstelling, dan valt het verhuurde deel van de woning in box 3 en komt de hypotheekrente die aan het verhuurde deel van de woning toe te rekenen is niet langer in aanmerking voor aftrek in box 1. Afhankelijk van de persoonlijke situatie (bijvoorbeeld hoeveel vermogen iemand heeft) dient er dan wel belasting betaald te worden.
- De laatste evaluatie van de kamerverhuurvrijstelling dateert uit 2017. Daarnaast is het de vraag in hoeverre mensen hierdoor worden geremd een eventuele tweede kamer te verhuren (waar de Kamervraag aan refereert). Dan kom je namelijk al snel boven de grens uit. We stellen voor om in de Kamerbeantwoording toe te zeggen om hospitaverhuur beter in kaart te brengen en om samen met Financiën te verkennen of die eventuele aanpassing behoeft.
- Bij de behandeling van het Belastingplan 2025 is een motie van NSC/BBB/CU/VVD aangenomen waarbij ook om een dergelijke verkenning van de kamerverhuurvrijstelling wordt gevraagd. In de beantwoording is daarom een verwijzing naar deze motie opgenomen.

### **Toelichting**

Naast vragen over de SZW-regelingen en de Kamerverhuurvrijstelling zijn er nog meerdere andere vragen gesteld over hospitaverhuur. Er wordt gevraagd naar:

- De **potentie** van hospitaverhuur. In het antwoord wordt aangegeven dat hospitaverhuur een snelle, duurzame en kosteneffectieve oplossing biedt.

---

<sup>1</sup> Het bedrag wordt berekend door het oude bedrag te vermenigvuldigen met de verhouding van het indexcijfer van de woninghuren over juli van het voorafgaande kalenderjaar tot dat indexcijfer over juli van het tweede voorafgaande kalenderjaar.

- Het effect van het **WWSO** (woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen). In het antwoord wordt aangegeven dat het knelpunt hier is opgelost met een wijziging van het Besluit betaalbare huur.
- Belemmeringen vanuit de **hypothekensector**. In het antwoord wordt aangegeven dat de wetswijziging dit moet oplossen en dat hierover contact is met de sector.
- De mate waarin de **kostendelersnorm** een belemmering vormt. In het antwoord wordt – conform regeerprogramma – aangegeven dat het kabinet verkent wat de consequenties zijn als de kostendelersnorm wordt aangepast of afgeschaft in de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (Participatiewet, AIO, IOAW, IOAZ, Anw en de Toeslagenwet) en welk effect dit heeft op woningdelen.
- Of de huuropbrengsten uit hospitaverhuur uitgesloten kunnen worden van de **inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)**. In de beantwoording wordt aangegeven dat u inzet op het niet doorvoeren van de IAH voor woningen met hospitaverhuur en dat dit onderdeel is van het wetgevingstraject.
- Hoe **huurtoeslag** kan worden ingezet om kamerverhuur beter betaalbaar te maken. In de beantwoording wordt aangegeven dat huurtoeslag momenteel niet kan worden ingezet voor kamerverhuur vanwege het ontbreken van registratie van onzelfstandige woonruimtes in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarnaast wordt aangegeven dat de uitbreiding van de huurtoeslag aanzienlijke financiële consequenties zou meebrengen.
- Het vergroten van de **bekendheid** van hospitaverhuur. In de beantwoording wordt aangegeven dat u onlangs de campagne 'Jouw huis van grote waarde!' heeft gelanceerd en dat de informatie op Rijksoverheid.nl onlangs herzien is.
- De bereidheid om met diverse partijen in overleg te treden om tot een goede vorm van hospitaverhuur in de **huursector** te komen. In de beantwoording wordt aangegeven dat u al gesprekken voert met betrokken partijen, onder andere in de klankbordgroep en koplopersgroep, om kennis te delen en hospitaverhuur verder te ontwikkelen.

**Onze referentie**

2024-0000809689

**Datum**

30 september 2024

### **Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

#### *Motivering*

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

#### **Bijlagen**

<b>Volgnummer</b>	<b>Naam</b>	<b>Informatie</b>
1	Beantwoording Kamervragen 2024Z12702	