

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1920

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «De bonafide particuliere belegger kan niet meer rendabel verhuren»* (ingezonden 4 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 11 april 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1448.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Wat vindt u van de stelling van Vastgoedbelang dat de vele koopstarters die eindelijk hun eerste huis hebben kunnen bemachtigen, nadat zij sinds 2015 veelal achter het net visten door de opkoop van panden door (particuliere) beleggers, niet de koopstarters zijn die politiek gewenst zijn? Deelt u deze mening? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2 en 3

Vastgoedbelang verwijst in het artikel naar de recente cijfers over woningen die worden verkocht («uitgepond») door beleggers/verhuurders aan eigenaar-bewoners. Volgens de recente Kadastercijfers werd 65% van de woningen die investeerders in het 4e kwartaal van 2024 verkochten aan eigenaar-bewoners verkocht aan een koopstarter. De gemiddelde prijs van deze categorie verkochte woningen bedroeg € 344.000. In de G4 was dit gemiddeld € 444.000. Om een hypotheek van € 350.000 te kunnen krijgen is een minimaal bruto huishoudinkomen van € 77.000 per jaar nodig, bij een rente van 3,71% en een rentevaste periode van 10 jaar. In beginsel ben ik blij met iedere starter die een woning weet te bemachtigen. Maar het is dus inderdaad niet zo dat iedere voormalige huurwoning binnen de grote steden

¹ Volkskrant, 3 februari 2025, «De bonafide particuliere belegger kan niet meer rendabel verhuren», www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/de-bonafide-particuliere-belegger-kan-niet-meer-rendabel-verhuren~bc106835/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

die vrijkomt op de koopmarkt, bereikbaar is voor de groep starters die afhankelijk is van het aanbod betaalbare koop. Landelijk is het beeld positiever, daarin maken koopstarters een betere kans op een betaalbare koopwoning.

In het regeerprogramma staat dat we de kansen voor jongeren en starters op het aanschaffen van een huis willen versterken. Het is dan ook mijn inzet om deze groep een goede uitgangspositie te bieden. Mede daarom houd ik de doelstelling vast om twee derde betaalbaar te bouwen. Hier stuur ik onder andere op via de betaalbaarheidsgrens (voor 2025: € 405.000) en ik help starters via het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Vraag 4

Kunt u inzicht geven in het actuele aantal middenhuurwoningen in Nederland?

Antwoord 4

Op basis van het WoON2024 wonen er naar schatting 411.000 huishoudens in een huurwoning met een middenhuurprijs, waarvan 99.100 in een middenhuurwoning van een woningcorporatie en 311.800 in een private² middenhuurwoning³.

Vraag 5

Klopt het dat in 2024 ouders € 6.633 belastingvrij mochten schenken aan hun kinderen?

Antwoord 5

In 2024 bedroeg de jaarlijkse vrijstelling voor schenkingen van ouders aan hun kind € 6.633. Schenkingen tot aan dit grensbedrag bleven belastingvrij. Kwam het totaal aan schenkingen boven dit bedrag, dan moest over dat deel van de schenking schenkbelasting worden betaald. De vrijstelling gold zowel voor kinderen, pleegkinderen als stiefkinderen.

Ouders werden in alle gevallen als één schenker gedefinieerd, ook in geval van scheiding. Schenkingen door beide ouders werden bij elkaar opgeteld. Wanneer het kind een partner heeft en deze beiden een schenkingsbedrag ontvingen, werden ook deze bedragen bij elkaar opgeteld.

Vraag 6

Klopt het dat in 2024 ouders onder voorwaarden eenmalig € 31.813 belastingvrij mochten schenken aan hun kinderen?

Antwoord 6

Ouders mogen eenmalig een hoger bedrag belastingvrij aan hun kinderen schenken, in 2024 was dit tot een maximum van € 31.813. Dit schenkingsbedrag mocht door het kind naar eigen voorkeur worden besteed, bijvoorbeeld aan de eigen woning. Deze hogere belastingvrije schenking was wel aan een aantal voorwaarden verbonden:

- De ontvanger is een kind, pleegkind of stiefkind van de schenker.
- Het kind moet tussen de 18 en 40 jaar oud zijn.
- Het kind mag niet eerder gebruik hebben gemaakt van een verhoogde belastingvrije schenking door dezelfde schenker, ook niet in eerdere jaren, ook niet wanneer deze voor andere doeleinden werd ingezet.

Wanneer van deze eenmalige verhoogde belastingvrije schenking gebruik werd gemaakt kwam de reguliere jaarlijkse vrijstelling van dat jaar te vervallen. Men kan de verhoogde eenmalige vrijstelling dus niet bij de jaarlijkse vrijstelling optellen.

In één geval kon een nog hoger belastingvrij bedrag eenmalig aan kinderen worden geschonken: wanneer de schenking besteed werd aan het financieren van een studie. In dat geval lag het grensbedrag in 2024 op € 66.268. Deze

² «Privaat» / «particulier» betreft hier niet enkel het bezit van particuliere verhuurders, maar ook van institutionele verhuurders.

³ Het WoON is een onderzoek naar de woonsituatie van huishoudens. In principe betreffen de cijfers dus aantallen cq. aandelen huishoudens in woningen met bepaalde kenmerken. Omwille van de leesbaarheid wordt hier echter verder gesproken over aantallen c.q. aandelen woningen.

schenking kon niet voor andere doeleinden worden besteed, zoals voor de eigen woning.

Vraag 7

Klopt het dat de gemiddelde verkoopprijs in 2024 € 475.000 was?

Antwoord 7

Volgens het CBS bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning in 2024 € 451.000. Dat hield een stijging in van bijna € 35.000 in ten opzichte van de gemiddelde transactieprijs in 2023.

Vraag 8

Welke relatie ziet u tussen de schenkingen van ouders, het overbieden en de gemiddelde verkoopprijs?

Antwoord 8

In algemene zin draagt elke vorm van financiering bij aan de mogelijkheden van consumenten om een duurder woning te kopen. Over de relatie met overbieden kan ik geen uitspraken doen, dit is namelijk ook afhankelijk van de gekozen verkoopstrategie van de verkoper. Ik richt me dan ook vooral op de relatie met de hoogte van huizenprijzen. Het is op dit moment niet mogelijk om de exacte relatie tussen deze drie elementen voor 2024 te analyseren, onder andere omdat data voor schenkingen in 2024 nog niet beschikbaar zijn. Wel is er eerder analyse gedaan naar de relatie tussen financiële bestedingsruimte en de hoogte van huizenprijzen. Uit eerder onderzoek is bekend dat de ruimere schenkingsvrijstellingen uit het verleden met name werden gebruikt door meer vermogende ouders, die hun kinderen daarmee hielpen bij het aanschaffen van een woning.⁴ Ook werd een positief verband gevonden tussen de jubelton en overbiedingen⁵ en werd aangetoond dat familiehypotheken voor een deel worden gebruikt om boven de maximale leennormen op basis van het inkomen te lenen.⁶ Daarmee ontstaat meer bestedingsruimte om onder andere voor de woningaanschaf te kunnen gebruiken. Het is zeer waarschijnlijk dat de schenkingsvrijstelling een deel van de ontvangers in staat stelt een hoger bod op een woning uit te brengen. Gezien de flinke versoberingen van de regeling in voorbije jaren zal dit effect echter minder groot zijn dan bij de vroegere jubelton. Voor het jaar 2024 is de invloed van belastingvrije schenkingen op het type woningkoper daarmee beperkt.

Vraag 9

Is het realistisch te veronderstellen dat de bescheiden schenkingen die in 2024 fiscaal (onder voorwaarden) waren toegestaan heeft geleid tot een opkoop van woningen voor eigen bewoning door koopstarters die politiek ongewenst zou zijn? Waarom wel of niet?

Antwoord 9

Gezien de huidige woningnood vind ik het niet passend om een bepaalde groep starters als ongewenst te bestempelen. Het is voor veel mensen moeilijk om een passende woning te vinden en ik begrijp dat ze gebruik maken van de mogelijkheden die er zijn, zoals de schenkingsvrijstelling. De schenkingsvrijstelling zal ontvangers die het geld gebruiken voor de aanschaf van een woning in staat stellen een hoger bod uit te brengen. Wel is het bedrag dat hiervoor gebruikt mag worden aanzienlijk lager dan vroeger (nu maximaal € 31.813, vroeger € 100.000). Daarbij moet ook worden aangemerkt dat de huidige hogere belastingvrije schenkingen ook voor andere doeleinden buiten het woningdomein mag worden ingezet. Het is aannemelijk dat de schenkingsvrijstelling zich daarmee minder direct in woningbiedingen zal doorvertalen dan de jubelton vroeger. Al met al denk ik dat de schenkingen een bescheiden effect hebben gehad op de recente opkoop van woningen in de grote steden. De bestedingsruimte op

⁴ Li & Mastrogiacomo, 2023

⁵ Kok, Wogh & Bos, 2024

⁶ Eijsink & Mastragiacomo, 2023

basis van de maximale hypotheek en het eigen geld bepaalt voor het grootste deel wie het hoogste bod kan uitbrengen op een woning.

Vraag 10

Herkent u dat van de helft van de 1,2 miljoen woningen die particuliere verhuurders in beheer hebben, de helft een sociale huurprijs heeft?

Antwoord 10

Ik herken dat beeld inderdaad: volgens het WoON2024 heeft naar schatting ruim 43% van de private huurwoningen een prijs onder de sociale huurgrens ofwel in het laagsegment.

Vraag 11

Hoe heeft de gemiddelde sociale huurprijs van particuliere beleggers zich per jaar ontwikkeld in de jaren vanaf 2015–2024?

Antwoord 11

Tabel 1 toont de gemiddelde huurprijs van woningen in het laagsegment van private verhuurders voor de jaren 2015, 2018, 2021 en 2024.

Tabel 1: Gemiddelde sociale huurprijs van private huurwoningen

Jaar	2015	2018	2021	2024
Gemiddelde sociale huurprijs	€ 441	€ 484	€ 514	€ 564

Bron: WoON2015–2024, bewerking VRO.

Vraag 12

Herkent u dat van de andere helft van de 1,2 miljoen woningen die particuliere verhuurders in beheer hebben, de huurprijs een middenhuurwoning of een vrije sector huurwoning betreft?

Antwoord 12

Ik herken dat beeld inderdaad: volgens het WoON2024 heeft circa 57% van de private woningen een middenhuur- of vrije sector huurprijs.

Vraag 13 en 14

Kunt u aangeven welk deel exact een middenhuurwoning betrof uitgaande van het puntenaantal tot 187 punten?

Kunt u dit aangeven per jaar voor de periode 2015–2024?

Antwoord 13 en 14

Tabel 2 toont het aandeel en aantal private huurwoningen met een middenhuur- of vrijesectorhuurprijs dat een puntental passend bij de middenhuur⁷ heeft op basis van het WoON2015–2024.

Tabel 2: Aandeel en aantal private huurwoningen met een middenhuur- of vrijesectorhuurprijs met een puntental passend bij de middenhuur

Private huurwoningen met een...	2015	2018	2021	2024
(a) puntental passend voor middenhuur	75.100	123.800	230.700	306.400
(b) huurprijs in midden- of hoogsegment	235.600	331.200	503.100	654.000
Aandeel met puntental passend bij middenhuur (= a/b)	32%	37%	46%	47%

Bron: WoON2015–2024, bewerking VRO.

⁷ Als gevolg van indexaties van huurgrenzen en maximale huurprijzen varieert het puntental voor de middenhuur door de jaren heen. Hier is voor elke WoON-jaargang het betreffende puntental gebruikt.

Vraag 15 en 16

Kunt u aangeven welk deel van deze volgens punten (187) een middenhuurwoning daadwerkelijk een middenhuurprijs (maximaal € 1.185,00 prijspeil 2024) had?

Kunt u dit aangeven per jaar voor de periode 2015–2024?

Antwoord 15 en 16

Uit tabel 3 blijkt voor de periode 2015 -2024 een daling van de private huurwoningen uit tabel 2, onder a, dat ook daadwerkelijk voor een middenhuurprijs wordt verhuurd.

Overigens zijn er ook huurwoningen van private verhuurders met een puntental passend bij de middenhuur dat juist voor een sociale huurprijs verhuurd wordt. Dat kan komen doordat in bepaalde regio's de markthuren onder de maximale huur voor het puntental ligt of dat er sprake is van niet-marktconforme huurprijzen (bijvoorbeeld bij verhuur aan familie of vrienden of door niet winst beogende rechtspersonen, of bij contracten die al langer lopen waarbij de huurprijs inmiddels niet meer marktconform is).

Tabel 3: Aandeel private huurwoningen met een puntental passend bij de middenhuur dat daadwerkelijk een middenhuurprijs heeft.

Jaar	2015	2018	2021	2024
Aandeel middenhuurprijs	88%	81%	64%	52%

Bron: WoON2015–2024, bewerking VRO.

Vraag 17

Als er een verschil is tussen de prijs die deze middenhuurwoningen op basis van de punten (tot 187) hadden en de bijbehorende prijs (maximaal € 1.185,00), hoe groot is dan dat verschil en hoe verklaart u het verschil?

Antwoord 17

Tabel 4 toont het aantal private huurwoningen met een voor de middenhuur passend puntental, waarvan de huurprijs *ongelijk* is aan de maximale huurprijs voor het betreffende puntental. Vrijwel al deze woningen hebben een lagere dan wel een hogere huurprijs. Het puntental indiceert immers alleen de *maximale* huurprijs voor die segmenten die onder de huurprijsregulering vallen.

Verhuurders maken eigen afwegingen voor het vaststellen van de huurprijs. In sommige gebieden zijn de markthuren lager dan de maximale huurprijs, ook kan er sprake zijn van niet-marktconforme huurprijzen, bijvoorbeeld bij verhuur aan familie of vrienden of door niet-winstbeogende rechtspersonen. Er zijn ook huurwoningen van private verhuurders met een puntental passend bij de middenhuur die juist voor een sociale huurprijs verhuurd worden. In gespannen woningmarkten kunnen de markthuurprijzen hoger liggen dan de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel. Verhuurders dienen zich dan alsnog aan de geldende regelgeving te houden.

Tabel 4: Afwijking huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs.

Huurprijs van private huurwoningen ten opzichte van de maximale huurprijs.	Aantal	Gemiddelde prijsafwijking
Lagere huurprijs	255.000	€ - 283
Hogere huurprijs	228.000	€ 347

Bron: WoON2024, bewerking VRO.

Vraag 18

Kan gezien de gedane analyse gesteld worden dat vanuit de particuliere beleggers in de periode 2015–2024 sprake is geweest van de verhuur van middenhuurwoningen met een daadwerkelijke middenhuurprijs?

Antwoord 18

Tabel 5 schetst in welke mate private huurwoningen met een voor middenhuur passend puntental door de jaren heen voor een lage, midden of hoge huurprijs verhuurd werden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ongeveer een derde van de woningen van private verhuurders met een puntental passend bij de middenhuur verhuurd werd voor een middenhuurprijs. Dit aandeel aan huurwoningen schommelde tussen 2015 en 2024 tussen de 27 en 36%. Het aandeel dat in het laagsegment verhuurd werd is tussen 2015 en 2024 sterk afgenomen, vooral ten gunste van in het hoogsegment verhuurde woningen. Daar staat tegenover dat het aantal private huurwoningen met een voor de middenhuur passend puntental tussen 2015 en 2024 aanzienlijk is toegenomen.

Tabel 5: Aantallen private huurwoningen met voor de middenhuur passende puntentallen naar segment van de daadwerkelijke huurprijs.

Jaar	Sociale huurprijs	Middenhuurprijs	Vrije sector huurprijs	Totaal
2024	176.000 37%	159.000 33%	147.000 30%	483.000 100%
2021	178.000 44%	149.000 36%	82.000 20%	409.000 100%
2018	205.000 62%	100.000 30%	24.000 7%	329.000 100%
2015	172.000 70%	66.000 27%	9.000 4%	247.000 100%

Bron: WoON2015–2024, bewerking VRO.

Vraag 19

Kunt u deze vragen één voor één en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 19

Voor goede beantwoording van de gestelde vragen waren gegevens uit het WoON2024-onderzoek nodig. De data uit het onderzoek mochten pas vanaf 10 april 2025 gepubliceerd worden. Vandaar dat er langer de tijd nodig was om de vragen adequaat te kunnen beantwoorden.