

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

639

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de kamerverhuurvrijstelling* (ingezonden 21 oktober 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretarissen van Financiën (ontvangen 11 december 2025).

Vraag 1

Klopt het dat u concludeert dat de doeltreffendheid en doelmatigheid van de kamerverhuurvrijstelling niet vast te stellen zijn wegens gebrek aan data? Welke meetbare doelindicatoren hanteert u nu wel (bijvoorbeeld het aantal hospitakamers, instroom en uitstroom, of prijsontwikkeling binnen de WoningWaarderingsStelsel voor Onzelfstandige woningen (WWSO)-grenzen)?¹

Antwoord 1

Het klopt dat het gebrek aan data het moeilijk maakt om definitieve uitspraken over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de regeling te doen. In de belastingaangifte hoeft niet opgegeven te worden dat hier gebruik van wordt gemaakt. Het exacte gebruik van de maatregel is dus niet in beeld. Naar schatting zijn er 13.800 huishoudens die gebruikmaken van de kamerverhuurvrijstelling.²

Op basis van enquête-onderzoek zijn er wel aanwijzingen dat financiële overwegingen een rol spelen voor de mensen die overwegen een hospitaaruimte aan te bieden. Omdat de kamerverhuurvrijstelling financieel voordeel oplevert voor verhuurders, is het aannemelijk dat de kamerverhuurvrijstelling een positieve bijdrage levert aan het aanbod van hospitaaruimte. Tegelijkertijd geeft de overgrote meerderheid van de respondenten in een enquête³ aan tijdelijke hospitaverhuur niet te overwegen. De belangrijkste belemmering is niet financieel of fiscaal van aard, maar ziet op het verlies aan privacy. Vandaar dat ik heb geconcludeerd dat de regeling beperkt doeltreffend is. Omdat er geen exacte cijfers beschikbaar zijn kan de doelmatigheid van de regeling moeilijk worden vastgesteld.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1384 (inclusief bijlage Beleidsopties kamerverhuurvrijstelling en bijlage Verkenning kamerverhuurvrijstelling).

² Verkenning kamerverhuurvrijstelling | Rapport | Rijksoverheid.nl.

³ <https://open.overheid.nl/documenten/14051bec-02cc-4777-a805-36b5665f4128/file>.

Uit cijfers over aanbod van hospitaverhuur en de in- en uitstroom bij de sector kan helaas niet het directe verband met de kamerverhuurvrijstelling worden geconstateerd, omdat ook niet-fiscale factoren, zoals woningmarktontwikkeling, overige regelgeving en financieringsvoorwaarden, invloed hebben op dergelijke cijfers. Indicatoren als het aantal verhuurde hospitakamers, huurprijsontwikkeling en in- en uitstroomcijfers zouden hiervoor relevant zijn, maar is het op dit moment niet mogelijk om dit uniform en structureel te registreren.

Vraag 2

Waarom is sinds de invoering van de vrijstelling in 1993 niet geborgd dat het gebruik en de omvang ervan worden gemonitord, terwijl dit voor andere fiscale regelingen gebruikelijk is?

Antwoord 2

Omdat bij de kamerverhuurvrijstelling sprake is van een belastingvrijstelling hoeft deze niet opgegeven te worden bij de belastingaangifte. Hierdoor kan het gebruik van de vrijstelling ook niet worden gemonitord zoals bij een aantal fiscale regelingen, omdat een vrijstelling betreft. Een aftrekpost moet doorgaans in de aangifte worden aangegeven waardoor monitoringsgegevens beschikbaar komen. Dat is bij deze vrijstelling niet het geval. De Belastingdienst streeft ernaar de belastingaangifte zo begrijpelijk en doenbaar mogelijk te houden. Een extra uitvraag over de kamerverhuurvrijstelling voegt administratieve lasten toe voor alle burgers en leidt tot extra toezicht- en uitvoeringslasten, waardoor de belastingaangifte complexer wordt.

Vraag 3

Kunt u bevestigen dat het aantal hospitawoningen wordt geraamd op circa 30.000, waarvan ongeveer 46% onder de vrijstellingsgrens valt (ongeveer 13.800 gevallen), en dat de budgettaire derving hiervoor neerkomt op 6 miljoen euro in 2025, herzien van 17 miljoen euro? Kunt u deze cijfers uitsplitsen per jaar vanaf 2020?

Antwoord 3

Op basis van de verkenning kan ik de genoemde cijfers bevestigen. De jaarlijkse derving in de jaren 2020–2026 staat in de volgende tabel:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budgettaire belang kamerverhuurvrijstelling (miljoen euro)	2	2	2	5	6	6	7

Vraag 4

Waarom vermeldt de verkenning een vrijstellingsgrens van 6.342 euro voor 2025 en het beleidsopties-document 6.324 euro? Welke is juist en hoe verklaart u dit verschil? Kunt u daarbij ook de indexatieformule toelichten?

Antwoord 4

Hier is helaas sprake van een menselijke fout bij het opstellen van het document. Het correcte bedrag van de vrijstellingsgrens in 2025 is € 6.324. Dit is tevens het bedrag dat in 2024 is gevolgd uit de jaarlijkse indexatie van de kamerverhuurvrijstelling. De wijze van indexering van de vrijstelling is opgenomen in artikel 10.6 van de Wet IB 2001. Dit bedrag wordt geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de woninghuren. Dit is het gemiddelde van de consumentenprijsindexcijfers voor alle huishoudens voor de woninghuur van het CBS.

Vraag 5

Erkent u dat een derde van de hospita's overweegt een Tweede Kamer te verhuren bij uitbreiding van de vrijstelling? Welke concrete additionele kameropbrengst verwacht u daarvan tussen 2026 en 2030?

Antwoord 5

Uit de verkenning kan niet worden opgemaakt dat een derde van de hospitaverhuurders overweegt een Tweede Kamer te verhuren bij uitbreiding van de kamerverhuurstelling. Wel blijkt uit een beperkte steekproef dat een deel van de hospitaverhuurders die aan de voorwaarden van de vrijstelling voldoet aangeeft geen Tweede Kamer te verhuren met het oog op de kans dat daardoor niet van het fiscale voordeel van de vrijstelling gebruik te kunnen maken. Gezien de beperkte steekproefomvang moet dit onderzoeksresultaat indicatief worden geïnterpreteerd.

Vraag 6 en 7

Waarom kiest u niet voor de gerichte variant waarbij de vrijstelling alleen wordt verdubbeld bij verhuur van een Tweede Kamer, die uitdrukkelijk de prijsopdrijvende werking bij één kamer mijdt en het effect op aanbod maximaliseert?

Welke concrete ICT-belemmeringen maken deze variant volgens u onmogelijk? Kunt u een uitvoeringsschema delen met mijlpalen, benodigde capaciteit, en verwachte doorlooptijd binnen het IH-portfolio?

Antwoord 6 en 7

Conform de opdracht van de motie Van Vroonhoven heb ik mogelijke beleidsopties in beeld gebracht voor uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling. Ik heb daarbij de voor- en nadelen van verschillende opties uitgewerkt, waarmee uw Kamer zich een verder oordeel kan vormen over de regeling. Naast de vraag of uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling doeltreffend en doelmatig is is een belangrijk nadeel van deze beleidsoptie is dat deze complex is in de uitvoering. Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling binnen deze optie, is een tweede hospitahuurcontract nodig. Wanneer de voorwaarde van een tweede hospitahuurcontract uitgevraagd zou moeten worden in de aangifte vergt deze beleidsoptie een structuuraanpassing bij de Belastingdienst die veel tijd in beslag neemt. Die is in ieder geval niet realiseerbaar voor belastingjaar 2030 en daarna is het afhankelijk van de inpasbaarheid in het IH-portfolio.

Vraag 8

Welke dekkingsopties zijn ambtelijk voor deze variant verkend (bijvoorbeeld kasschuiven, schrappen van andere regelingen met lage doeltreffendheid)?

Antwoord 8

De verkenning richt zich op het in beeld brengen van mogelijke aanpassingen van de kamerverhuurvrijstelling en de uitvoerbaarheid daarvan. In dit stadium bestond daarom geen noodzaak om dekkingsopties in kaart te brengen. Wel is per optie de budgettaire gevolgen weergegeven. Het is aan een volgend kabinet om eventuele keuzes te maken en daar een passende dekking bij te zoeken.

Vraag 9

Wat vindt u van herinvestering van de opbrengst bij afschaffing van de vrijstelling (7 miljoen euro per jaar) op ter dekking van de gerichte variant (3 miljoen euro per jaar)?

Antwoord 9

De opbrengst bij afschaffing van de vrijstelling is niet gelijk aan de budgettaire derving van 7 miljoen euro. Bij afschaf van de vrijstelling zullen hospitaverhuurders mogelijk afzien van hospitaverhuur waardoor de opbrengst lager uitvalt.

Bij een dergelijke aanpassing van de kamerverhuurvrijstelling valt een negatief effect te verwachten op het aanbod van hospitaverhuur. Het fiscale voordeel bij verhuur van enkel een Eerste Kamer valt dan immers weg. Aangezien de groep met mogelijkheden ter verhuur van één kamer groter is dan de groep die twee kamers ter beschikking heeft, valt te verwachten dat het wegvallen van aanbod door verhuurders met 1 kamer groter zal zijn dan het extra aanbod dat ontstaat voor verhuur van twee kamers.

Vraag 10

Waarom geldt het argument van gebrek aan dekking hier als doorslaggevend, terwijl bij andere woonmaatregelen met grotere budgettaire impact wel voorfinanciering of kasschuiven plaatsvinden? Kunt u voorbeelden geven en het gehanteerde consistentiekader toelichten?

Antwoord 10

In de verkenning zijn slechts de budgettaire gevolgen van elke beleidsoptie in kaart gebracht. Het betreft daarbij geen beleidsvoorstel maar enkel een overzicht van de opties. Het is aan een volgend kabinet om eventuele keuzes te maken en daar, indien nodig, een passende dekking bij te bepalen.

Vraag 11

Erkent u dat door geen keuze te maken feitelijk sprake is van beleidsonthouding, terwijl de gerichte variant goedkoper is dan de huidige vrijstelling en een groter effect kan hebben op het kameraanbod? Kunt u dit onderbouwen met een maatschappelijke kosten-batenanalyse?

Antwoord 11

Ik ben het oneens met de stelling dat de geschetste beleidsoptie meer aanbod van hospita kamers oplevert wanneer deze als vervanging geldt van de huidige regeling. Zoals toegelicht bij het antwoord op vraag 9 heeft deze variant uitsluitend effect voor verhuurders die daadwerkelijk twee kamers verhuren, terwijl voor de veel grotere groep verhuurders met één kamer het fiscale voordeel vervalt. Per saldo is het aannemelijk dat hierdoor het totale aanbod kan dalen in plaats van toenemen. De verkenning is uitgevoerd conform de opdracht van de Kamer. Het betreft een inventarisatie van mogelijke opties en de uitvoerbaarheid ervan. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse kan worden opgesteld wanneer een voorkeursvariant wordt gekozen en er voldoende kwantitatieve gegevens beschikbaar zijn om effecten door te rekenen. Het is aan een volgend kabinet om eventuele keuzes te maken en daaraan passende dekking bij te zoeken.

Vraag 12

Kunt u aangeven waarom er volgens u een risico op prijsopdrijving ontstaat bij een generieke verdubbeling? Erkent u dat het WWSO-puntensysteem de maximale huur voor onzelfstandige kamers begrenst en dat dit risico daarmee grotendeels wordt gedempt? Kunt u dit illustreren met een cijfermatige vergelijking tussen huidige puntentellingen en de vrijstellingsgrens?

Antwoord 12

Bij een generieke verdubbeling van het vrijstellingsbedrag kunnen verhuurders die nog niet tegen de WWSO-puntengrens verhuren, maar wel tegen de grens van de kamerverhuurvrijstelling, profiteren van extra fiscaal voordeel zonder voor meer kameraanbod te zorgen, omdat de hogere huur nu ook onder de vrijstellingsgrens valt. Het klopt dat de WWSO-puntengrens dit effect beperkt, maar binnen de puntenkaders blijft het risico bestaan. Bij een kamer waarvoor volgens het puntensysteem € 550 per maand gevraagd kan worden, vervalt bij daadwerkelijk verhuur voor dit bedrag de kamerverhuurvrijstelling (totaal jaarbedrag: € 6.600). Maar verlaagt de verhuurder het maandbedrag naar € 527, dan komt deze wel nog in aanmerking voor kamerverhuurvrijstelling (totaal jaarbedrag: € 6.324). Bij een generieke verdubbeling vervalt in dit scenario de prikkel om eventueel voor een lager huurbedrag te kiezen.

Vraag 13

Kunt u nader aangeven waarom u het opnemen van een vinkje in de belastingaangifte onwenselijk acht? Welke alternatieven zijn uitgewerkt om het gebruik van de vrijstelling toch te monitoren? Kan het huurregister hier een rol spelen? Waarom wel of niet?

Antwoord 13

Het toevoegen van een vink in de belastingaangifte vereist bij de Belastingdienst een structuuraanpassing in zowel het programma als de toelichting. Dit kan ten vroegste voor belastingjaar 2030 worden aangepast. Bovendien

maakt een extra vink de belastingaangifte complexer, wat enige mate van het doenvermogen van burgers vraagt.

Ik heb uw Kamer op 9 april 2025 geïnformeerd over mijn inzet voor een huurregister.⁴ In die brief ben ik ingegaan op de meerwaarde dat een huurregister heeft. Naast een ondersteuning voor gemeenten kan een registratie van huurgegevens verschillende andere overheidsorganisaties in staat stellen om hun wettelijke taak effectiever en efficiënter uit te voeren. Ook de belastingdienst kan baat hebben bij actuele gegevens over de huur, bijvoorbeeld met het oog op de kamerverhuurvrijstelling. Of de Belastingdienst baat kan hebben bij het huurregister ten behoeve van de kamerverhuurvrijstelling valt op voorhand niet te zeggen. Dit zal afhangen van de uiteindelijke vormgeving hiervan en de doelen en eisen die aan registratie zullen worden gesteld.

Vraag 14

Kunt u in 2026 een nulmeting uitvoeren en de Kamer over de uitkomsten informeren?

Antwoord 14

Voor een nulmeting moet eerst worden bepaald welke gegevens worden verzameld, hoe hospitaverhuur wordt afgebakend en via welke bron het gebruik van de kamerverhuurvrijstelling kan worden geregistreerd. Omdat het gebruik van de kamerverhuurvrijstelling op dit moment nergens wordt geregistreerd, vraagt een nulmeting eerst om een nieuwe inrichting van gegevens uitvraag en financiering. Het is aan een volgend kabinet om hierover te besluiten.

Vraag 15

Waarom kan de Belastingdienst geen verkorte route leveren, bijvoorbeeld via handmatige of ex-post controle, zoals dat bij andere kleinere regelingen wel gebeurt? Kunt u toelichten van welke concrete belemmering sprake is?

Antwoord 15

Het gebruik van de kamerverhuurvrijstelling wordt momenteel niet specifiek uitgevraagd in de aangifte, omdat het gaat om een vrijstelling en het wenselijk is dat de belastingaangifte niet onnodig complex wordt. Hierdoor is specifiek toezicht op de regeling niet mogelijk. De regeling wordt gehandhaafd door middel van het reguliere toezicht, bijvoorbeeld steekproefsgewijs. Het specifiek uitvragen van het gebruik van de regeling is een structuurwijziging in de keten inkomensheffingen van de Belastingdienst, en in ieder geval niet inpasbaar voor het belastingjaar 2030.

Vraag 16

Welke informatie is minimaal nodig om in 2027 een lichte variant van de Tweede Kamervrijstelling te kunnen uitvoeren? Kunt u daarbij de kosten en doorlooptijd aangeven?

Antwoord 16

De kosten en doorlooptijd van het invoeren van een tweedekamervrijstelling zijn afhankelijk van de vormgeving van de maatregel. Voor de uitvoerbaarheid is in ieder geval duidelijkheid nodig over de voorwaarden waaraan een Tweede Kamer moet voldoen, over de wijze waarop een afzonderlijk huurcontract kan worden vastgesteld en over de gegevens die hiervoor in de belastingaangifte moeten worden uitgevraagd.

Vraag 17

Kunt u drie scenario's geven (laag, midden en hoog) voor het additionele aantal tweede hospitakamers tussen 2026 en 2030 bij a) generieke verdubbeling, b) verdubbeling alleen bij Tweede Kamer, en c) ongewijzigd beleid met niet-fiscale maatregelen zoals de aangekondigde wetwijziging en informatie-campagne?

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 27 926, nr. 391.

Antwoord 17

In de verkenning is geconcludeerd dat de beschikbare data niet voldoende representatief zijn om algemene conclusies te kunnen trekken. Om die reden is het ook niet mogelijk om een schatting te maken van de te verwachten extra hospitaruimte in de geschetste scenario's.

Vraag 18

Hoe verhoudt de fiscale uitbreiding zich tot de aangekondigde wetswijziging voor hospitaverhuur (beëindiging bij verkoop of overlijden, tijdelijk contract van maximaal vijf jaar, kortere opzegtermijn in de eerste maand) en de geplande informatiecampagne? Bent u bereid deze te bundelen tot één integraal hospita-pakket voor 2026?

Antwoord 18

Ik onderneem verschillende stappen om hospitaverhuur te stimuleren, aangezien dit een belangrijke pijler is om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Zo loopt sinds de zomer van 2024 een informatiecampagne om meer duidelijkheid te geven over de mogelijkheden van hospitaverhuur. Daarnaast wordt op dit moment de internetconsultatie van het wetsvoorstel hospitaverhuur verwerkt. Binnenkort stuur ik het naar de Raad van State ter advisering. Het wetsvoorstel bestaat uit een viertal aanpassingen, namelijk het introduceren van aanvullende opzeggingsgronden bij hospitaverhuur (waaronder verkoop), het introduceren van een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal vijf jaar specifiek voor hospitaverhuur, een kortere opzegtermijn in de eerste maand van de huurovereenkomst van hospitaverhuur en de mogelijkheid om – als de hospita zelf ook een huurder is – bezwaar te maken tegen een eventuele inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Aanpassing van de kamerverhuurvrijstelling maakt geen onderdeel uit van deze wetgeving. Met de verkenning heb ik voor uw Kamer de mogelijkheden en voor- en nadelen in kaart gebracht bij aanpassing van de vrijstelling.

Vraag 19

Welke concrete resultaatsdoelen streeft u na om hypothecaire kredietaanbieders te stimuleren om hospitaverhuur standaard toe te staan per 2026, en hoe worden deze gekoppeld aan de eventuele fiscale uitbreiding zodat het aanbod daadwerkelijk groeit?

Antwoord 19

De aanpassing van de kamerverhuurvrijstelling is geen onderdeel van het wetsvoorstel hospitaverhuur en ook geen onderdeel van het gesprek met kredietverstrekkers.

Wel is een belangrijk doel van het wetsvoorstel hospitaverhuur dat kredietverstrekkers hospitaverhuur veel vaker gaan toestaan. Op dit moment wordt hospitaverhuur door kredietverstrekkers niet of onder strikte voorwaarden toegestaan, waardoor het voor veel mensen met een koopwoning nog niet mogelijk is om hospita te worden. Bij de vormgeving van de wetgeving zijn kredietverstrekkers betrokken, zodat de wetgeving straks in de praktijk werkbaar is. Op de internetconsultatie hebben de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond voor Verzekeraars positief gereageerd. De brancheorganisaties kunnen echter niet voor hun individuele leden aangeven in hoeverre zij hun beleid aanpassen. Kredietverstrekkers gaan zelf over het beleid. Zij zullen – nadat de wetgeving definitief is – ook hun interne processen moeten doorlopen. Met de input en reacties uit de sector, heb ik er vertrouwen in dat het wetsvoorstel zal leiden tot veel meer toestemming van hospitaverhuur. Wel zal ik daarbij vinger aan de pols blijven houden bij kredietverstrekkers.

Vraag 20

Bent u bereid een budgettair neutraal pakket voor te leggen waarin de opbrengst van afschaffing van de vrijstelling (7 miljoen euro per jaar) of versoering van andere regelingen de gerichte Tweede Kamervrijstelling (3 miljoen euro per jaar) dekt, met de resterende 4 miljoen voor handhaving en monitoring?

Antwoord 20

Zie het antwoord op vraag 9 voor de opbrengst bij afschaffing.

Vraag 21

Kunt u de onderliggende rekenmodellen, aannames en memo's delen die leiden tot de genoemde dervings- en opbrengstramingen, alsmede de afweging binnen het IH-portfolio die tot de conclusie «niet uitvoerbaar voor 2030» heeft geleid?

Antwoord 21

De aannames in het onderliggende rekenmodel dat leidt tot de genoemde dervings- en opbrengstenramingen zijn gestoeld op de verkenning⁵. Zonder kamerverhuurvrijstelling verliest een belastingplichtige bij hospitaverhuur een deel van het positieve saldo van de eigenwoningregeling. Tegelijkertijd zou het belastbaar inkomen in box 3 stijgen. Met deze effecten is rekening gehouden in de ramingen. Het aanpassen van de uitvraag in de aangiftepro-grammatuur en het doen landen van de antwoorden op die vragen in de systemen waarmee de aanslagen worden opgelegd is een structuurwijziging.

Vraag 22

Wanneer ontvangt de Kamer een voorkeursbesluit inclusief dekking, monitoringaanpak en uitvoeringskalender, en waarom is in de beslisnota geen vervolgstap opgenomen terwijl de motie-Van Vroonhoven hier wel expliciet om vroeg?⁶

Antwoord 22

De motie Van Vroonhoven verzocht mij in kaart te brengen op welke manieren de kamerverhuurvrijstelling dusdanig uitgebreid kan worden dat deze ook bij verhuur van een Tweede Kamer in de eigen woning kan worden ingezet, als ook hoe die opties kunnen worden uitgevoerd. Met de verkenning en het document met beleidsopties heb ik uitvoering gegeven aan deze verzoeken.

Vraag 23

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 23

Aan dit verzoek kon vanwege de lopende werkzaamheden en de complexiteit van de vragen helaas geen gevolg gegeven worden.

⁵ Verkenning kamerverhuurvrijstelling | Rapport | Rijksoverheid.nl.

⁶ Kamerstuk 36 602, nr. 113.