

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

765

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de reis van de Minister naar Azië om beleggers naar de Nederlandse huursector te lokken* (ingezonden 17 november 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 14 december 2016).

Vraag 1

Waarom heeft u besloten om in Azië op zoek te gaan naar beleggers en banken om hen te verleiden om in de Nederlandse huursector te investeren?¹

Antwoord 1

De komende jaren ligt er een belangrijke opgave om te zorgen voor voldoende woningen, zeker in het middenhuursegment. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij lokale partijen. Ik wil hen ondersteunen in deze opgave. Ik ben daarom naar Azië gegaan om gesprekken te voeren met potentiële investeerders, zoals pensioenfondsen. Zij kunnen via investeringen een bijdrage leveren aan het realiseren van extra woningen dan wel in het verruimen van de Nederlandse hypotheekmarkt. Aziatische investeerders zijn op zoek naar investeringen voor de lange termijn en kijken met interesse naar de Nederlandse woningmarkt. Recent is een aantal van deze partijen actief geworden op de Nederlandse markt.

Vraag 2

Wat is de reden dat u vier verschillende landen in Zuidoost-Azië bezoekt en niet in Nederland of Europa op zoek gaat naar investeerders? Is te stellen dat uw eerdere oproep in Londen is mislukt?²

Antwoord 2

Ik spreek vaker met mogelijke investeerders in de Nederlandse woningmarkt. Zo ben ik in de afgelopen maanden naar München en Londen geweest. Ook heb ik regelmatig contact met Nederlandse partijen. Bij deze eerdere bezoeken bleek veel interesse van buitenlandse partijen voor de Nederlandse woningmarkt. Gegeven het belang van verdere ontwikkeling van de Neder-

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/11/10/minister-blok-naar-azie-voor-investeringen-in-nederlandse-woningmarkt>

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 1816

landse huur- en hypotheekmarkt is daarom nu ook breder gekeken welke partijen potentieel een bijdrage kunnen leveren.

Vraag 3

Wat willen u en de meereizende organisaties met de reis concreet bereiken? Hoeveel woningen van buitenlandse investeerders moeten aan de vrije huursector worden toegevoegd en welke huurprijzen in de vrije huursector noemt u «betaalbaar»?

Antwoord 3

Het doel van de reis is om Aziatische investeerders te interesseren voor de Nederlandse woningmarkt. Daarbij ging het om het starten van goede, langdurige contacten. Dit hoort bij de Aziatische cultuur. Het doel van de reis was niet om concrete deals te sluiten. De contacten die tijdens de reis zijn gelegd, zullen een vervolg moeten krijgen door Nederlandse partijen. Extra woningen in het middenhuursegment zijn belangrijk om de stijgende vraag naar woningen in dit segment op te vangen. Ik ondersteun lokale partijen in het realiseren van extra woningen die de (lokale) vraag het best kunnen inschatten en kunnen bepalen hoeveel woningen in hun regio moeten worden gerealiseerd. De prijs van middenhuurwoningen is sterk afhankelijk van de regio.

Vraag 4

Is het ook een doel van uw reis Aziatische investeerders te interesseren in het opkopen van sociale huurwoningen om die vervolgens te kunnen uitpanden? Zo nee, hoe gaat u dit voorkomen? Zo ja, welk mandaat van de Kamer hebt u daarvoor gekregen?

Antwoord 4

Zoals ik hiervoor heb aangegeven, was het doel van de reis om buitenlandse beleggers te interesseren voor investeren in de Nederlandse woningmarkt. De aankoop van woningen van woningcorporaties is een van de mogelijkheden om te investeren en kan interessant zijn, zowel voor de woningcorporatie als voor de belegger. De woningcorporatie kan woningen verkopen die minder geschikt zijn voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens, omdat ze bijvoorbeeld een te hoog kwaliteitsniveau hebben. Het daarvoor gekregen geld kunnen ze investeren in nieuwe duurzame en meerpassende woningen waar behoefte aan is of aan de verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad. Voor de belegger kan de aankoop bijdragen aan het opbouwen van een woningportefeuille van voldoende omvang. De verkoop van corporatiewoningen is aan regels gebonden. Bij vervreemding van deze woningen aan derden is ondermeer een zienswijze van de gemeente verplicht. Op dit moment is een wijziging van de verkoopregels in voorbereiding, die reeds bij de Eerste en Tweede Kamer in voorhang zijn geweest, en die thans ter advies aan de Raad van State worden aangeboden. De wijzigingen leiden ertoe dat bij te liberaliseren woningen de gemeentelijke zienswijze kan komen te vervallen. Deze zienswijze mag daarbij alleen vervallen, indien er bij de verkoop een exploitatieverplichting van 7 jaar is overeengekomen voor een huurprijs van maximaal € 850 per maand en mag alleen vervallen voor zover tegenover de verkoop ook in de prestatieafspraken de toevoeging van een nieuwbouwwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 586,68 per maand, prijspeil 2016) is overeengekomen. Met het onder strikte voorwaarden laten vervallen van de verplichte zienswijze is zowel beoogd dat het verkoopproces van te liberaliseren woningen sneller kan verlopen, als dat de verkoop leidt tot een groter middenhuursegment, waarbij tevens sneller middelen vrijkomen die de corporatie kan inzetten ten behoeve van een passende voorraad. De afweging inzake de verkoop van corporatiewoningen (en vervanging van nieuwe, meer passende woningen) dient op lokaal niveau, conform de regels, gemaakt te worden en kan worden vastgelegd in prestatieafspraken. Een mandaat van de Kamer inzake verkoop van corporatiewoningen is daarbij niet aan de orde.

Vraag 5

Bent u bereid de Kamer op de hoogte te houden van de concrete uitkomsten en resultaten van uw reis door Zuidoost-Azië?

Antwoord 5

Ja, ik zal u voor de zomer daarover informeren.

Vraag 6

Wat was de betrokkenheid van woningcorporaties bij deze reis?

Antwoord 6

Nederlandse brancheorganisaties van investeerders en beleggers zijn meegereisd om vanuit hun perspectief uitleg te geven over de Nederlandse woningmarkt en een vervolg te geven aan de contacten van deze reis. Woningcorporaties waren geen onderdeel van de delegatie.

Vraag 7

Wat zijn de totale kosten van de reis geweest en hoe wordt dit betaald? Welke organisaties reisden met u mee en worden hun kosten vergoed door belastinggeld of betalen zij dit zelf?

Antwoord 7

De kosten van de reis voor het Rijk bestaan uit reis- en verblijfkosten van mijzelf en drie ambtenaren ter ondersteuning. Bij de kosten zijn de normen en regels die hiervoor bestaan gevolgd. Vanuit de branche reisden dhr. Bodewes als voorzitter van Holland Property Plaza (HPP) en oud-voorzitter Neprom en dhr. Jagersma als voorzitter van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) mee en verder waren de banken Kempen & Co en ING aanwezig bij de gesprekken. Deze partijen hebben de kosten van de reis zelf betaald.