

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

1

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *beleggers op de woningmarkt* (ingezonden 29 juli 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 21 september 2021).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Met dank aan Blackstone ging de huur in deze straat van 500 naar 2.500 euro, Zelf de expat vindt het duur»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Onderschrijft u de conclusie van het Kadaster dat in de vier grote steden particuliere investeerders in de afgelopen tien jaar een kwart van de aangeboden woningen hebben gekocht en onderschrijft u voorts de conclusie van het Kadaster dat dit percentage, gemeten over heel Nederland, 15% is?^{2, 3}

Antwoord 2

Ik onderschrijf beide conclusies. Het gaat hier om het aandeel aankopen van particuliere investeerders⁴ in alle woningtransacties. Hier zitten naast woningen die gekocht zijn van eigenaar-bewoners ook woningen bij die zijn gekocht van andere eigenaren zoals beleggers en woningcorporaties. Als enkel gekeken wordt naar de aankopen van eigenaar-bewoners gaat het om circa 13 procent in de vier grote steden en circa 7 procent in heel Nederland.

¹ Volkskrant, 29 juli 2021, «Met dank aan Blackstone ging de huur in deze straat van 500 naar 2.500 euro, Zelf de expat vindt het duur», Met dank aan Blackstone ging de huur in deze straat van 500 naar 2.500 euro. Zelfs de expat vindt het duur

² Website Kadaster, 11 februari 2021, «Vooral kleinere investeerder koopt koopwoningen op», Vooral kleinere investeerder koopt koopwoningen op

³ Nu.nl, 13 maart 2021, «Particuliere beleggers kochten in tien jaar kwart huizen in grote steden op», Particuliere beleggers kochten in tien jaar kwart huizen in grote steden op

⁴ In de definitie «particuliere investeerders» van het Kadaster vallen natuurlijke personen die drie of meer woningen bezitten, bedrijven die minder dan 500 woningen bezitten, en bedrijven die meer dan 500 woningen bezitten (inclusief institutionele beleggers) meegenomen.

Vraag 3

Kunt u zich herinneren dat ik in 2017 vroeg om ingrijpen tegen de toename van het aantal beleggers op de woningmarkt en kunt u zich herinneren dat uw ambtsvoorganger toen over verdringing van potentiële koopstarters stelde dat «alleen in Amsterdam deze situatie zich lijkt voor te doen»?⁵

Antwoord 3

Ja.

Vraag 4

Bent u ook van mening dat door deze opstelling van het kabinet er veel te lang gewacht is met het aanpakken van dit probleem en erkent u dat hierdoor de wooncrisis is vergroot?

Antwoord 4

Het is belangrijk dat er voldoende passende woonruimte is. Zo moeten er voor bijvoorbeeld starters en mensen met een middeninkomen voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Gezien het feit dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod, moeten er de komende jaren een groot aantal woningen worden bijgebouwd. Beleggers zijn hard nodig voor deze opgave. Zij zorgen voor kapitaal om nieuwe woningen te bouwen en hebben de afgelopen jaren gezorgd voor een belangrijke ontwikkeling van het middenhuursegment. Naast dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn, moeten deze woningen ook betaalbaar zijn. Maatregelen die ten goede komen aan de betaalbaarheid beïnvloeden meestal de investeringsbereidheid van beleggers en daarmee de beschikbaarheid van woningen. Bij de keuze voor maatregelen heeft het kabinet een balans gezocht tussen het vergroten van het aanbod aan (middenhuur)woningen, het aanpakken van excessen en het verbeteren van kansen voor starters en middeninkomens. De betaalbaarheid voor onder meer starters en middeninkomens is de afgelopen tijd door stijgende koop- en huurprijzen meer onder druk gaan staan. Het kabinet heeft daarom gedurende haar regeerperiode meer maatregelen genomen die gericht zijn op het verbeteren van de betaalbaarheid. Zo heeft het kabinet onder meer de overdrachtsbelasting gedifferentieerd voor starters en beleggers, is de jaarlijkse huurprijsstijging in de sociale sector bevroren, is de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector voor drie jaar gemaximeerd op inflatie + 1 procent, kunnen gemeenten binnenkort een opkoopbescherming invoeren en heb ik een verhuurdervergunning in consultatie gebracht. Ik deel niet dat het kabinet te lang gewacht heeft met het nemen van deze maatregelen. Ik ben van mening dat het kabinet bij het nemen van maatregelen oog heeft gehad voor de combinatie van het verbeteren van de betaalbaarheid en het vergroten van het aanbod aan woningen.

Vraag 5

Bent u ook van mening dat het massaal opkopen van woningen door beleggers om eraan te verdienen, een probleem is en geen oplossing en bent u het ermee eens dat huren die stijgen van 500 naar 2.500 euro zeer problematisch zijn? Zo ja, wat gaat u hieraan doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Zoals ik bij mijn antwoord op vraag 4 heb benadrukt zijn beleggers nodig om het aanbod aan nieuwbouwwoningen te vergroten. Tegelijkertijd kan het aanbod aan huurwoningen ook vergroot worden doordat bestaande woningen worden omgezet naar huurwoningen. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn. Als de aangekochte woning bijvoorbeeld als middenhuurwoning wordt verhuurd, biedt dit kansen voor mensen met een middeninkomen. Tegelijkertijd kan de opkoop van koopwoningen door beleggers ook zorgen voor schaarste aan goedkope en middel-dure koopwoningen en kan het de leefbaarheid van de wijk aantasten, bijvoorbeeld wanneer zittende huurders snel muteren en geen binding hebben met de buurt. In deze gevallen kunnen gemeenten binnenkort gebiedsgericht een opkoopbescherming invoeren. Wanneer de opkoopbescherming is ingevoerd mogen nieuw

⁵ Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 182

aangekochte goedkope- en middel-dure koopwoningen niet zomaar meer verhuurd worden.

De Volkskrant schetst in haar artikel dat de door Blackstone overgekochte huurwoningen na mutatie zijn gestegen van 500 euro naar circa 1.700 tot 2.500 euro. Ik begrijp dat een dergelijke stijging fors is. Het kan zijn dat de woning bij het aangaan van het contract met de vorige huurder op basis van WWS-punten in het gereguleerde huursegment viel en daarom een lage huurprijs had. Over de tijd heen kan de woning door renovatie of een stijgende WOZ-waarde op basis van WWS-punten te liberaliseren zijn. Het is ook mogelijk dat de woning eerder al een hoger puntenaantal had en geliberaliseerd had kunnen worden verhuurd, maar dat de verhuurder de woning toch in het gereguleerde segment verhuurde. In beide gevallen kan de verhuurder na mutatie zelf de huurprijs bepalen, wat kan resulteren in een hogere huurprijs. Als de woning voor een lange tijd bewoond was door de vorige bewoner, kan het daardoor voorkomen dat het verschil in huurprijs groot is. Een (sterke) verhoging van de huurprijs bij mutatie is niet op voorhand in strijd met de wet.

In uw Kamer leeft momenteel de vraag of aanvangshuurprijzen in (het middensegment van) de vrije huursector niet ook gereguleerd moet worden. In het kader van de motie Van Eijs⁶ onderzoek ik wat de effecten zijn van verschillende reguleringsmogelijkheden voor de vrije sector. Hierbij kijk ik met het oog op motie Grinwis/Heerma⁷ naar varianten die met name middeninkomens op de huurmarkt meer bescherming én een grotere kans op betaalbare huurwoningen bieden. Ik heb reeds toegezegd uw Kamer voor Prinsjesdag hierover te willen informeren.

Vraag 6

Hoeveel woningen zijn de afgelopen jaren specifiek door Blackstone gekocht en in welke gemeenten hebben zij bezit? Welke andere grote investeerders hebben de afgelopen jaren veel woningen opgekocht? Hoeveel investeerders/verhuurders hebben meer dan 100 woningen in bezit? Welk deel van de woningen die de afgelopen jaren zijn gekocht door beleggers zijn naar kleine beleggers gegaan?

Antwoord 6

In de periode tussen 1 april 2019 en nu heeft Blackstone een woningportefeuille van 1.778 woningen opgebouwd in de steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. De verdeling is als volgt:

- Amsterdam: 1.453 woningen
- Rotterdam: 249 woningen
- Utrecht: 76 woningen

Ik heb geen overkoepelend en volledig overzicht van welke grote investeerders de afgelopen jaren veel woningen hebben opgekocht.

De Volkskrant heeft in 2019 in kaart gebracht wie de grote verhuurders op de Nederlandse woningmarkt zijn⁸. Uit hun artikel blijkt dat 138 particulieren en 28 beleggers meer dan 100 woningen in bezit hebben. Ook bijna alle corporaties hebben meer dan 100 woningen in bezit. In 2019 ging het om 290 van de 294 corporaties.⁹

In 2020 hebben beleggers¹⁰ 65.799 woningen aangekocht. Het gaat hier om zowel woningen die gekocht zijn van eigenaar-bewoners als woningen die zijn gekocht van andere eigenaren zoals beleggers en woningcorporaties. In de onderstaande tabel worden deze transacties uitgesplitst op basis van de omvang van de portefeuille van de belegger.

⁶ Kamerstukken II, 2020/21, 35 488, nr. 15

⁷ Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 801

⁸ Volkskrant, «Van wie is Nederland?», 20 juli 2019

⁹ Bron: dVi

¹⁰ Het gaat hier om zowel natuurlijke personen die drie of meer woningen bezitten als bedrijfsmatige investeerders (inclusief institutionele beleggers).

Aantal woningtransacties door beleggers in 2020 uitgesplitst naar de omvang de portefeuille van de belegger (na de betreffende transactie)

Omvang portefeuille belegger	Aantal woningtransacties	Percentage van totaal gekochte woningen door beleggers
tot met 5 woningen	25.995	40%
6 tot 100 woningen	26.178	40%
meer dan 100 woningen	13.626	21%
Totaal	65.799	100%¹

¹ door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster

Vraag 7

Bent u alsnog bereid (wettelijk) te regelen dat ook zittende huurders in de vrije sector recht hebben op huurverlaging, zoals dat onder voorwaarden ook mogelijk is voor sociale huurders?

Antwoord 7

Uit WoON2018 blijkt dat huurders in de vrije sector, een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten ten opzichte van 2012. Op basis van EIB-onderzoek blijkt dat 40% procent van de huurders met een middeninkomen in de vrije huursector een zeer hoge woonquote heeft. In de andere sectoren liggen deze aandelen veel lager. In de koopsector gaat het om 20% van de middeninkomens, terwijl er in de gereguleerde huursector bijna geen middeninkomens zijn die een zeer hoge woonquote hebben¹¹.

Er zijn diverse redenen wat maakt dat ik het toepassen van een eenmalige huurverlaging in de vrije sector niet passend acht. Bij het uitbreiden van de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen staat niet langer de kwaliteit van de woning centraal bij het bepalen van de huurprijs, maar het inkomen van de zittende huurder. Eenzelfde wijze van huurverlaging in de vrije sector zou een grote stelselwijziging behelzen. Daarbij komt dat het grootste deel van de vrijesectorwoningen verhuurd wordt door de particuliere verhuurders en beleggers, die anders dan woningcorporaties geen maatschappelijke taak hebben om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten.

Hiernaast spelen ook andere uitvoeringsaspecten een rol. Circa 540.000 huurders huren een woning in de vrije sector. Naast woningcorporaties zijn er naar schatting 300.000 andere verhuurders actief in de gehele huursector¹². Indien een huurder een afdwingbaar recht krijgt om de huur te verlagen is er sprake van een regulering van het eigendomsrecht van de verhuurder. Mogelijk zullen, om deze regulering gerechtvaardigd te laten zijn vanuit het oogpunt van proportionaliteit (fair balance), voor verhuurders aanvullende maatregelen nodig zijn. Woningcorporaties hebben een tegemoetkoming gekregen voor de eenmalige huurverlaging via een verlaging van de verhuurderheffing. Op dit moment zijn er geen instrumenten of bestaande processen waarop kan worden aangesloten om verhuurders, die niet belastingplichtig zijn voor de verhuurderheffing, gericht tegemoet te komen voor inkomensdervingen die zouden ontstaan door een huurverlaging. Er zullen daarom aanvullende middelen aangewend moeten worden om de uitvoering en handhaving in te regelen. Het grote aantal verhuurders in de particuliere sector toont aan dat het moeilijk is om een dergelijke maatregel in te voeren.

Vraag 8

Bent u alsnog bereid het puntenstelsel ook van kracht te laten zijn voor de vrije sector zodat de huren gereguleerd worden en excessieve huren worden teruggedrongen en bent u voorts bereid de wettelijke huurstijging voor de sociale en vrije sector de komende jaren te bevriezen? Zo nee, bent u bereid de huurstijging te beperken tot een laag percentage? Zo ja, welk percentage?

¹¹ «Betaalbaarheid op de woningmarkt»: oktober 2020, EIB

¹² «Ruimte voor wonen» Kernpublicatie Woon 2018, Companen

Antwoord 8

Zoals toegelicht in mijn antwoord op vraag 5 onderzoek ik momenteel wat de effecten zijn van verschillende reguleringsmogelijkheden voor de vrije sector. Ik schets in antwoord op vraag 4 ook de uitdaging waar we voor staan om meer woningen te creëren. Ik wil de resultaten van dit onderzoek afwachten. De huren in de sociale sector zijn dit jaar bevroren naar aanleiding van de motie Beckerman¹³. Ik vind deze huurbevrozing voor dit jaar gerechtvaardigd gezien de onzekerheid die de coronacrisis, die langer voortduurde, met zich mee bracht. Ik zie geen aanleiding om de huren voor een langere te bevroren, temeer omdat het effect van een eenmalige bevrozing jarenlang doorwerkt. Na de huurbevrozing van dit jaar, geldt volgend jaar, zoals aangekondigd, dat de maximale huurverhoging in de sociale sector wordt beperkt tot inflatie + 1 procentpunt¹⁴. Tevens heb ik, naar aanleiding van de initiatiefwet van de heer Nijboer, de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector al voor drie jaar gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt.

Vraag 9

Kunt u voor de woningen die de afgelopen jaren zijn gekocht door beleggers aangeven welke huren hiervoor zijn gevraagd en kunt u hierbij aangeven wat de (gemiddelde) totale huurprijs is, de huur per m² en wat de huur was voor de verkoop? Kunt u deze gegevens uitsplitsen per gemeente en woningmarkt-regio? Zou u, indien u niet beschikt over deze gegevens, hier onderzoek naar willen laten doen?

Antwoord 9

Ik zie geen mogelijkheden betrouwbaar in de door u gevraagde informatie te voorzien. De door u gevraagde informatie is niet beschikbaar. Voor de door u gevraagde uitsplitsing is niet voldoende data bekend over de gevraagde huurprijzen. Voor de gevraagde uitsplitsing is een gedetailleerd beeld nodig van de gevraagde huurprijzen en deze is niet beschikbaar. De mogelijkheid van bijvoorbeeld de jaarlijks door het CBS uitgevoerde jaarlijkse huurenquête is voor wat betreft deze beleggers gebaseerd op een steekproef en daarmee op een te kleinschalig bestand om op het gevraagde detailniveau antwoorden te geven.

Vraag 10

Kunt u voor de woningen die de afgelopen jaren zijn gekocht door beleggers, aangeven hoe vaak ze met welk type huurcontract zijn verhuurd en kunt u aangeven hoe vaak er is gekozen voor een tijdelijk huurcontract? Kunt u aangeven hoe vaak er na afloop opzegging van een huurcontract bij een nieuw contract wordt gekozen voor een huurverhoging? Hoe hoog zijn deze verhogingen? Zou u, indien u niet beschikt over deze gegevens, hier onderzoek naar willen laten doen?

Antwoord 10

Evenals voor de gevraagde informatie in vraag 9 zie ik geen mogelijkheden om betrouwbaar in de hier gevraagde informatie met betrekking tot het type huurcontract te voorzien. Van de woningen aangekocht door beleggers wordt niet bijgehouden wat het type huurcontract is dat wordt afgesloten. In het evaluatierapport van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is bij benadering in de vorm van een grofmazige bandbreedte informatie gegeven over de omvang van het huidige gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het is op basis van de beschikbare data volgens onderzoeksbureau Companen niet aan te tonen dat het vaker verhogen van de huren in de particuliere huursector direct verband houdt met de invoering van tijdelijke huurcontracten. In algemene zin is wel bekend in welke mate er bij afsluiten van nieuwe contracten door verhuurders wordt gekozen voor een huurverhoging. Zonder onderscheid naar soort contract of soort verhuurder was tussen juli 2020 en juli 2021 bij bewonerswisseling sprake van een huurverhoging van 7,2%.

¹³ Kamerstuk 35 488, nr. 13

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 695

Vraag 11

Bent u van mening dat het door u gekozen instrumentarium afdoende is om de problemen die nu door het opkopen van woningen door beleggers worden veroorzaakt te verhelpen? Zo ja, welke effecten verwacht u? Zo nee, welke extra maatregelen gaat u nemen?

Antwoord 11

Ik heb zowel maatregelen genomen die het voor beleggers minder aantrekkelijk maken om (koop)woningen op te kopen, waarmee ik de positie van starters ten opzichte van beleggers verbeter, als maatregelen die borgen dat huurders geen excessieve huurprijs(stijging) betalen. Zo krijgen gemeenten met de opkoopbescherming de mogelijkheid om ervoor te kunnen zorgen dat in aangewezen gebieden goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Is per 1 januari de overdrachtsbelasting gedifferentieerd waardoor starters geen overdrachtsbelasting betalen en voor beleggers het tarief is verhoogd tot 8%. Ook heb ik een cap op de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem aangekondigd waardoor wordt voorkomen dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen sneller in het vrije huursegment terecht komen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren. En is de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector voor drie jaar gemaximeerd op inflatie + 1 procent. Een deel van de hierboven genoemde maatregelen moet nog in werking treden waardoor starters, middeninkomens en huurders de voordelen van een deel van de maatregelen nog moeten gaan ervaren. Vooralsnog ben ik niet voornemens om aanvullende maatregelen te nemen.

Vraag 12

Deelt u de angst dat de opkoopbescherming die vanaf 1 januari van kracht wordt kan zorgen voor een «waterbedeffect», waarbij beleggers zich gaan verplaatsen naar wijken en gebieden waar de opkoopbescherming niet geldt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 12

Binnen een gemeente kunnen er gebieden zijn waar er door de opkoop van goedkope en middeldure koopwoningen door beleggers problemen ontstaan, terwijl er in andere gebieden geen problemen hoeven te ontstaan en/of er juist behoefte is aan een groter huursegment. Gezien het feit dat de opkoopbescherming een ingrijpend instrument is, is het de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming alleen daar invoeren waar dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. Met deze gebiedsgerichte aanpak wordt voorkomen dat de opkoopbescherming ingevoerd wordt in delen van de gemeente waar dit niet noodzakelijk is. Het zou kunnen voorkomen dat beleggers zich verplaatsen van gebieden waar een opkoopbescherming is ingevoerd naar naastgelegen gebieden waar de opkoopbescherming niet is ingevoerd. Dit hoeft niet direct te leiden tot schaarste- of leefbaarheidsproblemen in die gebieden. Als dat onverhoopt wel het geval is kan de gemeente ook in die gebieden een opkoopbescherming invoeren.

Vraag 13

Deelt u de analyse dat huurders die reeds in een door een belegger opgekochte woning wonen, niet of nauwelijks profijt hebben van de maatregelen die u nu neemt? Zo ja, wat gaat u voor hen doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 13

Zoals ik bij mijn antwoord op vraag 11 heb beschreven heb ik ook maatregelen genomen ten gunste van zittende huurders. Zo is de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector voor drie jaar gemaximeerd op inflatie + 1 procent. Daarnaast heb ik wettelijke belemmeringen weggehaald zodat huurders en verhuurders een tijdelijke huurkorting af kunnen spreken wanneer er sprake is van een tijdelijke inkomensdaling. Tevens heb ik de huren in de sociale sector voor één jaar bevroren. Ik houd de effecten van deze maatregelen in het oog. Vooralsnog ben ik niet voornemens om aanvullende maatregelen te nemen.

Vraag 14

Bent u van mening dat huurders in de vrije sector nu voldoende rechten en bescherming hebben? Zo ja, waarom? Zo nee, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 14

Zoals toegelicht in antwoord op vraag 11 en vraag 13 heb ik verschillende maatregelen genomen of aangekondigd ten gunste van huurders. Voor huurders in de vrije sector met een huurcontract voor onbepaalde tijd gelden daarnaast dezelfde opzeggingsgronden als voor huurders in de gereguleerde sector. Verder is het voor huurders in de vrije sector mogelijk om hun aanvangshuurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie binnen zes maanden. Met de maximering van de huurverhogingen genieten huurders in de vrije sector de komende drie jaar bovendien een vorm van huurprijsbescherming, en is het ook mogelijk geworden om die huurverhoging te laten toetsen door de Huurcommissie. Verder kunnen huurders en verhuurders bij geschillen in de vrije sector advies vragen van de Huurcommissie, indien zij dit overeenkomen. Ik verwijs u verder naar het antwoord op vraag 15 waarin ik mijn voornemens schets op het gebied van gemeentelijk instrumentaria. Ik bied hiermee een breed palet aan instrumenten om huurders in de vrije sector te beschermen en ik zie vooralsnog geen aanleiding om dit verder uit te breiden.

Vraag 15

Bent u van mening dat er nu voldoende mogelijkheden zijn, voor bijvoorbeeld gemeenten, om in te grijpen wanneer verhuurders zich niet aan wet- en regelgeving houden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 15

Gemeenten hebben vanuit verschillende wetten, zoals bijvoorbeeld de Woningwet en de Huisvestingswet, instrumentarium tot hun beschikking om op te treden tegen verhuurders die zich niet aan wet- en regelgeving houden. Over het algemeen is dit instrumentarium toereikend om een overtreding van wet- en regelgeving te adresseren en de overtreder ertoe te bewegen de overtreding ongedaan te maken. Evenwel zie ik in de praktijk dat gemeenten in aanvulling op het reeds bestaande instrumentarium behoefte hebben aan extra instrumenten om op te treden tegen verhuurders die blijvend malafide gedrag vertonen. Om deze reden heb ik momenteel het wetsvoorstel «goed verhuurderschap» in voorbereiding, dat ik bij brief aan uw Kamer heb aangekondigd en dat momenteel voorligt voor consultatie. Met dit voorstel krijgen gemeenten onder meer de bevoegdheid om een gebiedsgerichte verhuurdervergunning te introduceren. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden om op te treden tegen malafide verhuurders en kan in een uiterst geval een dergelijke verhuurder uit de sector geweerd worden door het intrekken van de vergunning.