

2017Z15010

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat steeds meer woningen worden opgekocht door particuliere beleggers om duur te verhuren (buy to let)* (ingezonden 9 november 2017).

Vraag 1

In hoeverre onderschrijft u het regeringsstandpunt tot dusver, namelijk dat de ontwikkeling van het opkopen van woningen door beleggers om duur te verhuren («buy to let») niet onwenselijk is, omdat door deze vorm van beleggen meer huurwoningen op de markt zouden komen? Vindt u de opkomst van «buy to let» wenselijk?¹

Vraag 2

Weet u voor welke vierkantemeterprijzen zogenaamde «buy-to-let»-woningen worden verhuurd en hoe deze prijzen zich verhouden tot de rest van de particuliere huurwoningvoorraad? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 3

Bent u bereid nader onderzoek te doen naar de hoogte van de huren via «buy to let»? Deelt u de mening dat het voor een goede analyse van de woningmarkt en huurprijzen gewenst is deze informatie scherp en inzichtelijk te krijgen? Hoeveel huurders die huren van een belegger («buy-to-let»-huurders) komen in aanmerking voor huurtoeslag?

Vraag 4

In hoeverre gelden uw zorgen over de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de hoofdstad, ook voor het opkopen en duur verhuren van woningen door beleggers? Geldt deze zorg ook andere steden of gebieden dan Amsterdam? Kunt u uw antwoord toelichten?²

Vraag 5

Erkent u het probleem van bijvoorbeeld jonge huishoudens in gebieden met woningschaarste, die niet kunnen kopen omdat zij door pandjesbazen en huisjesmelkers op de woningmarkt worden overboden en die door de soms

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 182

² <https://www.parool.nl/amsterdam/ollongren-bezorgd-om-toegankelijkheid-amsterdam~a4515664/>

bizar hoge huren niet of nauwelijks kunnen sparen voor de aanbataling van een woonhuis? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Vraag 6

Weet u hoeveel woningen volledig worden onttrokken aan de woningvoorraad via vakantieverhuur of als illegaal hotel? Welk deel daarvan wordt op deze wijze verhuurd via een «buy-to-let»-constructie?

Vraag 7

Kunt u overzichtelijk maken hoeveel sociale huurwoningen (zowel van woningcorporaties als van particuliere verhuurders) worden verkocht aan particulieren voor eigen gebruik, welke voor huisvesting van medewerkers van bedrijven of instellingen en welke voor beleggingsdoeleinden (uitgesplitst naar particuliere kleine beleggers en grote institutionele beleggers)? Bent u bereid om bij de (onwenselijke) verkoop van sociale huurwoningen een kettingbeding in te stellen die dure verhuur door beleggers of doorverkoop aan beleggers inperkt?

Vraag 8

Is er in alle gevallen, waarbij sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn verkocht aan een niet-natuurlijk persoon, toestemming verleend door het Rijk na een zienswijze van de gemeente? Op welke gronden wordt die toestemming verleend en wie controleert en handhaaft hierop? Deelt u de mening dat woningcorporaties hierop te weinig handhaven? Wat gaat u daartegen doen? Hoe weten we zeker dat er geen corporatiewoningen zijn verkocht zonder toestemming?

Vraag 9

Deelt u de uitkomsten van een recent onderzoek van de Universiteit van Chicago, waarin wordt gesteld dat betalingsachterstanden op hypotheek in de recente crisisjaren in de Verenigde Staten voornamelijk werden veroorzaakt door hypotheek aan leners met een middelgrote of hoge kredietwaardigheid en in het bijzonder vastgoedbeleggers? In hoeverre zijn deze conclusies ook relevant voor Nederland? Is dit onderzoek een extra reden voor u om in te grijpen bij de opkomst van «buy to let», om te voorkomen dat hier een nieuwe destabiliserende huizenprijsbubbel wordt veroorzaakt?³

Vraag 10

Kunnen de kadastrale data, die maandelijks beschikbaar komen over koopwoningen, vanaf heden gedifferentieerd aangeleverd worden door onderscheid te maken tussen starters, doorstromers en «buy to let», en daarnaast naar woningtype en prijsklasse, steden en regio's? Bent u bereid daarvoor extra middelen beschikbaar te stellen, zodat deze nieuwe trend op de woningmarkt beter gevolgd kan worden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 11

Bent u bereid om maatregelen te overwegen die een rem zetten op het beleggen in woningen, zoals het instellen van vermogenswinstbelasting op «buy to let» of andere fiscale maatregelen? Zo nee, welke andere beleidsinstrumenten bent u wel van plan in te zetten en wat is daarvan het beoogde en verwachte effect?

Vraag 12

Bent u van mening dat huurders bij woningcorporaties (toegelaten instellingen) instemmingsrecht moeten krijgen bij verkoop van huurwoningen, zoals zij nu ook hebben bij het aangaan van fusies en verbindingen? Kunt u uw antwoord toelichten?

³ http://humcap.uchicago.edu/RePEc/hka/wpaper/Albanesi_DeGiorgi_NosaI_2017_credit-growth-financial-crisis.pdf