

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

### 3236

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Nu al record aan woningbeleggingen in 2019»* (ingezonden 7 juni 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 juni 2019).

#### Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Nu al record aan woningbeleggingen in 2019»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Wat is uw reactie op het artikel?

#### Antwoord 2

In de eerste helft van 2019 werd 4,5 miljard euro geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen. Dit is meer dan in de eerste zes maanden van 2018. Capital Value verwacht dat het transactievolume op de woningbeleggingsmarkt in 2019 zal oplopen tot 10 miljard euro, een recordbedrag.

Door de krapte op de Nederlandse woningmarkt, lukt het niet iedereen om een passende woning te vinden. Het is daarom van belang om betaalbaar aanbod toe te voegen aan de woningvoorraad. De groeiende investeringen in de woningbeleggingsmarkt kunnen bijdragen aan het vergroten van de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt door het woningaanbod te vergroten, zeker in de segmenten waar de vraag het grootst is. Zo hebben we een groot tekort aan middenhuurwoningen, vooral in de stedelijke gebieden. Wel kunnen er risico's ontstaan door het toenemende aantal beleggers, zeker wanneer de vraag naar huurwoningen hoog is en het aanbod achter blijft. Zo zijn er beleggers die gebruik maken van deze krapte en torenhoge huren vragen. Ook zijn er beleggers die zich niks aantrekken van de rechten van huurders. Dit vind ik zorgelijk en ik werk er dan ook hard aan om de beleggers die zich excessief gedragen tegen te gaan. Ik werk onder andere samen met stakeholders aan de aanpak Goed Verhuurderschap.

<sup>1</sup> <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/nu-al-record-aan-woningbeleggingen-in-2019>

Daar waar het noodzakelijk en proportioneel is, ben ik ook bereid om bij te sturen. Zo ben ik bezig met het uitwerken van een noodknop om excessieve huren tegen te gaan.

#### Vraag 3

Wat vindt u ervan dat beleggers met name geïnteresseerd zijn in bestaande bouw, terwijl investeringen in nieuwbouw achterblijven? Wat betekent dit voor de realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen?

#### Antwoord 3

Beleggers zijn nodig om het woningaanbod te vergroten, juist daar waar de druk het grootst is. Dit betekent niet dat het beleggen in de bestaande voorraad geheel ongewenst is. Ook daar kunnen woningen worden opgeknappt, en wanneer deze tegen een fatsoenlijke prijs worden verhuurd, bijdragen aan een betaalbare en toegankelijke woningmarkt. Capital Value geeft in haar nieuwsbericht aan dat er de komende weken een aantal grote transacties bekend gemaakt zal worden waarbij institutionele beleggers investeren in nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. Ik vind het goed om te horen dat er grote transacties in nieuw te bouwen middeldure huurwoningen bekend gemaakt gaan worden. Begin juni werd bekend dat Amvest ruim 800 huurwoningen en 20.000 vierkante meter bedrijfsruimte in Amsterdam-Zuidoost heeft gekocht. Dit project bestaat voor 55% uit middeldure huurwoningen. Amvest belegt met deze aankoop geld van verzekeraar Aegon. Het rendement uit huurinkomsten komt onder de 5% te liggen.<sup>2</sup> Ik vind het goed om te horen dat er met dit project een groot aantal woningen terechtkomen in het middenhuursegment. Ik ben dan ook erg benieuwd naar de grote transacties waar Capital Value over spreekt en blijf dit op de voet volgen.

#### Vraag 4

Klopt het dat het aandeel internationale beleggingen tot recordhoogte is gestegen? Investeren internationale beleggers hoofdzakelijk in nieuwbouw, of in bestaande woningen om te profiteren van hoge prijzen als gevolg van de woningnood? Vreest u ook dat internationale beleggers hoofdzakelijk uit zijn op snelle winsten, en minder op investeringen in betaalbaar wonen?

#### Antwoord 4

Dit jaar hebben er een paar grote acquisities plaatsgevonden door buitenlandse investeerders. Ik heb uw Kamer eerder toegelicht over de aankopen van een aantal van deze internationale beleggers<sup>3</sup><sup>4</sup>. Deze grote acquisities hebben ervoor gezorgd dat het internationale aandeel in het beleggingsvolume verder is gestegen. Tot op heden waren dit vooral woningen in de bestaande bouw<sup>5</sup>. Beleggers kunnen op een duurzame manier woningen aan de voorraad toevoegen, door bijvoorbeeld te investeren in meer middenhuurwoningen. Helaas zijn er ook beleggers die handelen vanuit speculatieve oogmerken en snelle winsten willen halen. Circa 85 procent van de buitenlandse beleggers werkt met pensioenfondsgeld en heeft een langetermijnperspectief.<sup>6</sup> Daarmee lijkt het grote deel van de buitenlandse beleggers niet te handelen uit speculatieve oogmerken.

#### Vraag 5

Is de spectaculaire toename van buitenlandse investeringen mede het gevolg van uw beleid om meer buitenlandse investeerders te trekken? Welk effect heeft de toegenomen buitenlandse interesse op de huizenprijzen en de betaalbaarheid van wonen nu er sprake is van woningnood in Nederland?

<sup>2</sup> FD (2019), Amvest koopt ruim 800 huurwoningen in Amsterdam-Zuidoost, 4 juni 2019.

<sup>3</sup> Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2399

<sup>4</sup> Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2449

<sup>5</sup> Capital Value (2019), Woning(beleggings)markt in beeld 2019.

<sup>6</sup> Capital Value (2019), Woning(beleggings)markt in beeld 2019.

#### Antwoord 5

De toename van buitenlandse investeringen komt voornamelijk doordat enkele partijen grote aankopen gedaan hebben. Ik heb geen aanwijzingen dat deze partijen als gevolg van het gevoerde Rijksbeleid naar Nederland zijn gekomen. Heimstaden heeft bijvoorbeeld aangegeven naar Nederland te zijn gekomen door de gunstige omstandigheden op de Nederlandse woningmarkt, waaronder het sterke economische fundament en het tekort aan woningen. Het bedrijf belooft het nieuwe bezit te moderniseren, verduurzamen en te verhuren tegen een «betaalbare middenhuur».<sup>7</sup>

Ondanks de toename van buitenlandse investeringen blijft het aandeel buitenlandse beleggers op de woningmarkt klein. Er zijn vele typen beleggers actief op de Nederlandse woningmarkt. Naast de buitenlandse beleggers zijn dit institutionele beleggers, de meer professionele bedrijfsmatige beleggers en particuliere beleggers. Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat in 2018 bijna de helft van alle beleggerswoningen in handen is van een particuliere verhuurder<sup>8</sup> was.<sup>9</sup> De meeste particuliere verhuurders, bijna 8 op de 10, hebben één woning in de verhuur. Bij beleggers moet dus niet alleen gedacht worden aan de grote professionele partijen. Ook een grote groep bestaat uit mensen die slechts één woning verhuren. Zij kunnen hier verschillende motieven voor hebben, zoals het opbouwen van pensioen of het zorgen voor huisvesting van hun studerende kind. Voor alle typen beleggers is de vraag hoe zij zich opstellen op de markt en welke vrijheid ze daarin hebben. Individueel gedrag, waarin een maximaal rendement wordt gerealiseerd, kan heel rationeel zijn vanuit de verhuurder, maar tegelijk ook de onevenwichtigheid weerspiegelen waardoor huurders zeer hoge woonlasten over houden. In alle gevallen geldt dat investeerders hun verantwoordelijkheid kunnen en moeten nemen om bij te dragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leefbaar woonmilieu. Excessief gedrag moet worden aangepakt, daar zet ik mij ook voor in. Het opkopen van woningen mag niet ten koste gaan van huurders. Om huurders te beschermen werk ik de noodknop uit, waarmee excessieve huren kunnen worden aangepakt. Wat het effect van specifiek buitenlandse investeerders is op de huizenprijzen is mij niet bekend. Momenteel laat ik door het Kadaster en de Amsterdam Business School Finance Group onderzoeken in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. De resultaten hiervan verwacht ik deze zomer.

#### Vraag 6

Hoe kan het dat investeringen van woningcorporaties achterblijven? Vreest u dat dit ertoe leidt dat er te veel te dure huurwoningen in de vrije sector gebouwd worden? Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat er ook betaalbare woningen voor lage en middeninkomens worden gebouwd?

#### Antwoord 6

De afgelopen 3 jaren bedroeg de nieuwbouw van sociale huurwoningen ongeveer 15.000 woningen per jaar. In 2018 betrof dit 22 procent van de totale nieuwbouwproductie. In de meerjarenvoornemens van de corporaties is een toename van nieuwbouw waar te nemen. Waar door corporaties voor de periode 2016–2020 nog een nieuwbouwproductie van 96.500 woningen was voorgenomen, is dit voor de periode 2019–2023 gestegen naar 130.000 woningen. Volgens enquêtes van Capital Value en Aedes is de achterblijvende productie van corporaties toe te schrijven aan een gebrek aan voor hen beschikbare bouwlocaties, knelpunten bij de vergunningverlening en de hoge bouwkosten. Wel is er sprake geweest van een grote toename van verbeterinvesteringen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen. Om het voor woningcorporaties gemakkelijker te maken om nieuwbouw te plegen in de niet-DAEB-tak, wordt de markttoets verder vereenvoudigd. Bovendien staat de mogelijkheid al open om 10 procent van de vrijkomende

<sup>7</sup> Volkskrant (2019), Zweedse belegger koopt ruim 9.500 Nederlandse huurwoningen. Kosten: 1,4 miljard euro, 27 maart 2019

<sup>8</sup> In dit onderzoek wordt slaat definitie particuliere verhuurder op een natuurlijke persoon die een huurwoning in eigendom heeft.

<sup>9</sup> CBS (2019), Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur, 1 april 2019.

woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 en nog eens 10 procent vrij toe te wijzen. Daarnaast ben ik voornemens om de inkomensgrenzen voor DAEB-corporatiewoningen te differentiëren naar huishoudgrootte. Uitgangspunt daarbij is om de toegang tot betaalbare DAEB-woningen ook voor huishoudens met lage middeninkomens beter te richten, zonder grote negatieve impact op de slagingskansen voor lagere inkomens. Ook maak ik afspraken in de woondeals over het versnellen van meer woningaanbod -waaronder voor lage en middeninkomens- in regio's waar er de druk relatief het grootste is.