

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

3215

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Beleggers kopen Groningen op»* (ingezonden 4 juni 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 juli 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Beleggers kopen Groningen op»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw reactie op het bericht?

Antwoord 2

Aanleiding voor het bericht is recent onderzoek van het Kadaster «Kopen om te verhuren»². Dit onderzoek laat zien dat in de meeste grote steden en studentensteden het aantal particuliere huurwoningen³ is toegenomen. De toename is in Groningen met 1,8% van de woningvoorraad het sterkste. In het bericht wordt een relatie gelegd tussen de activiteiten van beleggers, de positie van koopstarters en een teruglopende corporatievoorraad.

Een directe relatie tussen de activiteiten van beleggers en een dalende voorraad corporatiewoningen zie ik niet. De ontwikkeling van de corporatievoorraad is afhankelijk van het saldo van nieuwbouw, sloop en verkoop van woningen. Corporaties bepalen zelf of zij woningen verkopen. Het merendeel van de verkochte woningen komt bij eigenaar-bewoners terecht.

Het Kadaster concludeert in de tegelijk gepubliceerde onderzoeksspecial «Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden»⁴ dat koopstarters en beleggers slechts in beperkte mate met elkaar concurreren,

¹ https://www.dvhn.nl/groningen/Particuliere-beleggers-kopen-Groningen-op-starters-en-sociale-huurders-hebben-het-nakijken-24501001.html?harvest_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

² Kadaster (2019), Kopen om te verhuren, 29 mei 2019.

³ Een particuliere huurwoning wordt door het Kadaster gedefinieerd als een woning die verhuurd worden door een eigenaar met minimaal drie woningen.

⁴ Kadaster (2019), Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden, mei 2019.

omdat deze twee groepen zich op verschillende woningsegmenten richten. In Groningen richten zowel beleggers als starters zich veelal op appartementen, maar zijn starters ook erg geïnteresseerd in rijwoningen (in 42 procent van de gevallen). In het segment van appartementen tot 80 m² lijken starters de meeste concurrentie te ervaren van investeerders. Om meer inzicht te krijgen in de gevolgen van particuliere beleggers op de woningmarkt, onderzoek ik samen met onder andere het Kadaster en de Amsterdam Business School Finance Group in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Hierbij wordt ook specifiek naar de Groningen gekeken. Wanneer er sprake is van een positief prijseffect kan dit een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt, en voor andere risico's. De uitkomsten van dit onderzoek worden deze zomer verwacht.

Vraag 3

Erkent u dat er sprake is van woningnood? Hoe groot is de woningnood in Groningen? Wat gaat u eraan doen om dit probleem op te lossen?

Antwoord 3

De stad Groningen behoort tot de gebieden met de meeste spanning op de woningmarkt. Recentelijk heb ik uw Kamer de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 toegezonden. Het woningtekort in het functionele woningmarktgebied Groningen wordt geraamd op 11 duizend woningen. Dit is 3,5 procent van de voorraad. Deze krapte concentreert zich voor een groot deel in de stad Groningen.

Gelet op de huidige krapte en de voorspelde huishoudensgroei staat Groningen voor een grote woningbouwopgave. Daarnaast staat de betaalbaarheid door de krapte onder druk en zien we excessen zoals huisjesmelkerij.

Begin dit jaar heb ik met Groningen de eerste woondeal getekend. Deze deal bevat afspraken om tot 2030 20.000 woningen bij te bouwen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt over het monitoren van plancapaciteit en de gerealiseerde productie en het versneld realiseren van bouwplannen. Ook zijn er afspraken gemaakt over intensieve samenwerking rondom de ontwikkeling van het voormalige Suikerfabriekterrein en de Eemskanaalzone, twee gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor het halen van de ambitie. Tenslotte zijn er afspraken gemaakt om de werking van de woningmarkt op korte termijn te verbeteren. Ik heb bijvoorbeeld afspraken gemaakt over studentenhuysvesting en ik heb middelen beschikbaar gesteld aan Groningen om de gemeente te ondersteunen bij de invoering en uitvoering van een nieuw vergunningsstelsel bedoeld om malafide verhuurders aan te pakken.

Vraag 4

Deelt u de analyse dat door de woningnood beleggers onacceptabel hoge rendementen kunnen behalen door hoge huren te vragen aan huurders?

Antwoord 4

Met name in de grote steden stijgen de prijzen van huurwoningen snel, waardoor ze in sommige gevallen nooit in het middenhuursegment terecht komen of bij mutatie stijgen naar een dure huur. Schaarste leidt ertoe dat sommige verhuurders een excessief hoge huur (kunnen) vragen. Uw Kamer heeft mij daarom gevraagd om een noodknop middenhuur uit te werken die excessieve prijsstijgingen in de middenhuur tegengaat⁵. Voor de zomer informeer ik uw Kamer over de verdere uitwerking van de noodknop.

Vraag 5

Klopt het dat het aandeel van starters in transacties is gedaald van 39 procent naar 26 procent? Wat vindt u ervan dat door het opkopen van de bestaande woningvoorraad door beleggers starters steeds minder kansen krijgen om een huis te kopen of te huren in Groningen?

⁵ Motie van Eijs en Ronnes 32 847, nr. 347

Antwoord 5

De onderzoeksspecial van het Kadaster naar Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden⁶ heeft meer inzicht gegeven in de mate waarin koopstarters en beleggers met elkaar concurreren. Het onderzoek laat zien dat deze particuliere beleggers relatief vaak woningen aankopen in studentensteden. Uit het onderzoek blijkt verder dat in de meeste studentensteden koopstarters en particuliere beleggers elkaar in beperkte mate tegenkomen op de woningmarkt, omdat zij zich op verschillende woningsegmenten richten. Desondanks kunnen starters in sommige steden en in bepaalde segmenten concurrentie van particuliere beleggers ondervinden. Ik zie ook dat het op sommige plekken in het land lastig is om een passende woning te vinden. Ik zet mij dan ook in om het woningaanbod te vergroten. Hierbij heb ik specifiek aandacht voor het middenhuursegment. Fatsoenlijke beleggers kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Wanneer fatsoenlijke huurprijzen worden gevraagd, kunnen deze huurwoningen ook toegang bieden voor starters die willen huren. Hierbij geldt dat verhuurders die excessief gedrag vertonen moeten worden tegengegaan. Ook neem ik de berichtgeving dat starters steeds minder kansen krijgen om een huis te kopen of te huren door de opkomst van beleggers serieus. Om te bepalen of bijsturing vanuit het Rijk noodzakelijk en proportioneel is, moet het effect van beleggers op de woningmarkt scherp in beeld zijn. Zoals eerdergenoemd, ben ik samen met onder andere het Kadaster en de Amsterdam Business School Finance Group bezig om in kaart brengen wat de toename van particuliere beleggers die actief zijn op de woningmarkt doet met de prijzen van woningen in stedelijke gebieden, waaronder Groningen. Een mogelijk positief prijseffect kan wijzen op verdringing van starters waardoor starters minder kansen krijgen om een huis te kopen.

Dat het aandeel van starters in alle transacties in Groningen daalt van 39 procent naar 26 procent kan ik niet verifiëren. Op landelijk niveau is het aandeel starters sinds 2009 tot begin 2018 gedaald. Daarentegen is het aantal transacties door starters in deze periode wel toegenomen. Dit is mogelijk doordat het aantal woningtransacties de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Doordat het aantal transacties van doorstromers en particuliere verhuurders sterker is gestegen, daalt het aandeel starters.⁷

Vraag 6

Wat vindt u ervan dat het woningaanbod in de sociale huursector krimpt? Welke gevolgen heeft dit voor de betaalbaarheid van wonen in Groningen, met name voor studenten, lagere inkomens en middeninkomens? Welke maatregelen kunt u of kan de gemeente treffen om de betaalbaarheid te waarborgen?

Antwoord 6

Zoals hierboven aangegeven staat de stad Groningen, gelet op de huidige krapte en de voorspelde huishoudensgroei, voor een grote woningbouwopgave. Daarnaast staat de betaalbaarheid door de krapte onder druk. Daarom heb ik begin dit jaar met Groningen een woondeal getekend, waarin is afgesproken versneld 20.000 woningen te realiseren. Ik heb in de deal ook afspraken gemaakt om de werking van de woningmarkt op korte termijn te verbeteren, bijvoorbeeld op het gebied van studentenhuusvesting. Verder zal ik samen met de regio de beschikbare investeringscapaciteit van corporaties verkennen in relatie tot de grote opgaven op het gebied van onder andere betaalbaarheid en woningbouwproductie. Samen onderzoeken we welke maatregelen bij deze opgaven kunnen helpen. Te denken valt aan samenwerkingsvormen tussen gemeente, corporaties en particulieren. Hierbij moet de eigen verantwoordelijkheid in acht worden genomen en het moet binnen de kaders van de Woningwet passen.

Er zijn meer maatregelen om te zorgen dat de betaalbaarheid gewaarborgd wordt, die ingezet kunnen worden door gemeenten en corporaties. Zo kunnen gemeenten in geval van schaarste op basis van een aantal criteria een huisvestingsverordening opstellen, waarin zij de ruimte hebben om voorrang te geven aan het huisvesten van bepaalde groepen. Bovendien kunnen

⁶ Kadaster (2019), Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden, mei.

⁷ Kadaster.

gemeenten periodiek prestatieafspraken maken met corporaties en huurdersorganisaties over bijvoorbeeld nieuwbouw en beschikbaarheid van betaalbare woningen voor bijvoorbeeld lagere inkomens, studenten en middeninkomens. Ook kunnen zij afspraken maken met andere verhuurders. Zoals in mijn brief van 22 februari beschreven, wil ik regionale excessen in huurprijzen tegengaan en werk ik daarom aan de «noodknop middenhuur» en het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woonwaarderingstelsel.

Vraag 7

Bent u bereid te onderzoeken of gemeenten meer ruimte kunnen krijgen voor toepassing van eigen regels voor wonen in hun gemeente? Ziet u daarbij ook ruimte om bijvoorbeeld inkomensgrenzen of maximale huurprijzen te stellen?

Antwoord 7

Zoals ik mijn brief Aanpak Goed Verhuurderschap van 9 november jl. heb toegezegd, verken ik met te betrokken partijen hoe op een gerichte wijze met aanvullende wettelijke maatregel tegen de malafide verhuurder kan worden opgetreden met inbegrip van de nodige sanctionering. In dat licht heb ik, zoals in de brief van 6 juni jl. aangegeven, begin dit jaar met vijf grote gemeenten afspraken gemaakt over het opzetten van een pilot. Ik zal uw Kamer op de hoogte houden van de voortgang van deze pilots. Om woningmarkten beter in balans te brengen wordt het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeente soms aangedragen. Dit zou een grote wijziging ten opzichte van het bestaande stelsel zijn. Zoals aangegeven in de brief evaluatie Woningwet 2015 ben ik bereid de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken, maar zet ik vraagtekens bij de effectiviteit en noodzaak. Differentiatie naar regio of gemeente zal moeilijk uitvoerbaar en handhaafbaar zijn, omdat regio's moeten worden afgebakend of onderhevig zijn aan periodiek wijzigende lokale afspraken. Daarom kijk ik eerst naar het differentiëren van huur- en inkomensgrenzen naar huishoudsamenstelling. Zoals in mijn antwoord op vraag 6 beschreven werk ik momenteel de maatregelen uit om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan waardoor woningen betaalbaar gehouden worden, specifiek in regio's met een krappe woningmarkt.

Vraag 8

Waarom voert u geen verlaging van de overdrachtsbelasting naar nul procent voor starters en een verhoging naar 10 procent voor beleggers in nu blijkt dat beleggers de huurprijzen opdrijven en starters daardoor moeilijker een betaalbare huurwoning kunnen vinden?

Antwoord 8

Ik ben mij ervan bewust dat de krappe woningmarkt op sommige plekken in het land tot problemen leidt en zet mij in om deze problemen aan te pakken. Ik snap wat u beoogt met dit voorstel, maar heb er mijn twijfels over of een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers daadwerkelijk zal leiden tot lagere huurprijzen. Het is namelijk aannemelijk dat de verhuurder de hogere overdrachtsbelasting doorbelast naar huurders in de vorm van hogere huren. Tegelijkertijd begrijp ik de achterliggende gedachte en verken ik, mede in het kader van de motie Dik-Faber/Ronnes⁸, samen met de Staatssecretaris van Financiën of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en voor beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is.

Vraag 9

Waarom bent u niet bereid de stijging van de huurprijzen te maximeren tot 3 procent bovenop de inflatie, en de huurprijzen te bevriezen als de prijzen met (meer dan) 30 procent zijn gestegen de afgelopen vijf jaar?

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 504

Antwoord 9

Het lid Nijboer refereert in zijn vraagstelling aan de amendementen die hij heeft ingediend tijdens de behandeling van het wetsvoorstel maatregelen middenhuur in de Tweede Kamer. Zoals ik toen ook aangaf en in antwoord op eerdere schriftelijke vragen, zijn het lid Nijboer en ik het eens over het feit dat we huurders met een middeninkomen willen beschermen en excessieve huren in de vrije sector willen tegengaan. We verschillen in de aanpak daarvoor.

Het lid Nijboer gaat in zijn voorstellen een stuk verder dan ik wil gaan. Zijn voorstellen betekenen dat in bestaande huurcontracten wordt ingebroken om een huurbevriezing te realiseren of is praktisch moeilijk uitvoerbaar. Het betekent dat er toezicht gehouden moet worden op alle huurprijsverhogingen in Nederland. Het gaat immers om wat voor huurprijsstijging er daadwerkelijk wordt doorgevoerd en niet alleen om wat er contractueel is afgesproken. Ik ben bezig met de uitwerking van de noodknop om excessen aan te pakken en richt mij daarop op het middenhuursegment. Met de noodknop maak ik onderscheid tussen nette verhuurders en speculanten. Ook is de noodknop alleen van toepassing voor gemeenten met grote schaarste aan middenhuur. Voor de zomer presenteer ik de verdere uitwerking van de noodknop.