

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

2449

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het oordeel van de VN dat mensenrechten worden aangetast door beleggers* (ingezonden 5 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 29 april 2019)

Vraag 1

Wat is uw reactie op het oordeel van de Verenigde Naties dat mensenrechten worden aangetast door beleggers vanwege de manier waarop zij huizen opkopen en bewoners behandelen? Welke consequenties verbindt u aan dit belangrijke oordeel?¹

Antwoord 1

Het hebben van een dak boven je hoofd is een belangrijk recht en mede daarom stevig verankerd in onze Grondwet. De Verenigde Naties heeft het bedrijf Blackstone, de regeringen van de Verenigde Staten, Zweden, Spanje, Denemarken en Tsjechië per brief benaderd over hun zorgen over de positie van huurders in die landen. De VN vraagt daarbij aandacht voor onmiddellijke gedwongen huisuitzettingen van huurders bij late betalingen van huren, betalingen van servicekosten voor oneigenlijke doeleinden zoals de behandeling van een bezwaar van een huurder door de verhuurder, excessieve huurverhogingen voor zittende huurders en huisuitzettingen van huurders vanwege bestemmingswijzigingen van wooncomplexen. De VN ziet deze praktijken als voorbeelden van mensenrechtenschendingen in de huurwoningmarkten. Het is goed dat de VN internationaal pleit voor betere bescherming van de positie van huurders. De praktijken die de VN benoemt zijn voorbeelden die in Nederland niet zomaar kunnen vanwege onze goede huurbescherming. Met de stevige Nederlandse huurbescherming en mijn aanpak van excessief verhuurbedrag wil ik voorkomen dat de praktijken, zoals die door de VN zijn benoemd, ook in de toekomst geen voet aan de grond kunnen krijgen in Nederland.

¹ Parool, 28 maart 2019, <https://www.parool.nl/buitenland/belegger-tast-mensenrechten-aan-oordeelt-vn-a4625111/>

Vraag 2

Wat is uw (morele) oordeel over het feit dat de Amerikaanse investeerder Blackstone voor zeker 200 mln. euro aan huurpanden wil opkopen van particuliere beleggers in Amsterdam en Rotterdam?²

Antwoord 2

Er zijn berichten dat de Amerikaanse investeerder Blackstone voor 200 miljoen euro panden heeft gekocht van particuliere verhuurders in de steden Rotterdam en Amsterdam om zelf te verhuren³. Er is nog weinig bekend over deze specifieke casus. Blackstone zou op de vastgoedmarkt vanuit twee takken opereren, een tak die op kortere termijn hoog rendement verwacht en bereid is daarvoor risico's te nemen, en een tak die langjarige investeringen doet. Volgens het FD⁴ investeert Blackstone in Nederland met kapitaal van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, en willen zij een langjarige, duurzame verbinding aangaan met de Nederlandse woningmarkt. Het behalen van rendement is op zichzelf geen verkeerd verschijnsel in een normale markt. Een stabiel beleggingsklimaat is ook nodig voor de beschikbaarheid van voldoende kapitaal om woningen te kunnen bouwen. Wel is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen, en dat de bescherming van de rechtpositie van huurders gewaarborgd blijft. Huurbescherming en goed verhuurgedrag zijn voor mij belangrijke prioriteiten, ik zet mij in om dat in stand te houden en stevig te verankeren voor de toekomst.

Vraag 3

In welke Nederlandse gemeenten gaat Blackstone huurhuizen opkopen of heeft dit al gedaan, en zijn hier sociale huurwoningen bij?

Antwoord 3

Volgens het FD⁵ heeft Blackstone 240 woningen gekocht in Amsterdam en 200 woningen in Rotterdam. Daarnaast zijn 70 commerciële vastgoedlocaties, zoals winkels, gekocht. Hier zitten geen woningen van woningcorporaties tussen, dat is bevestigd door de Autoriteit woningcorporaties.

Vraag 4

Is het waar dat de investeerder zich vooral richt op «ondergewaardeerde huizen», wat volgens de VN betekent dat die nu nog betaalbaar zijn voor de bewoners? Hoe verhoudt deze werkwijze zich tot de problemen die Blackstone elders al veroorzaakt heeft?

Antwoord 4

Volgens het FD⁶ wil Blackstone de gekochte huurpanden effectiever gaan verhuren, door bijvoorbeeld leegstaande kelders en zolders in appartementen te veranderen. Samen met de aanpak van achterstallig onderhoud moet dat circa 50 extra appartementen opleveren. Ook wil Blackstone de appartementen verduurzamen.

De VN geeft aan dat Blackstone in andere landen ondergewaardeerde woningen koopt, deze opkoopt om vervolgens een veelvoud van de oorspronkelijke huur te vragen. Als huurders dit niet kunnen betalen volgt huisuitzetting. Anders dan de berichtgeving in het FD heb ik verder geen zicht op de specifieke casus en wat Blackstone van plan zou zijn met de woningen in Nederland. Zoals eerder aangegeven worden de praktijken zoals door de VN benoemd in Nederland bestreden dankzij onze goede huurbescherming. Ook beleggers moeten bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leefbaar woonmilieu. In de nieuwbouw en bestaande bouw. Ongeacht of het kapitaal van de belegger uit het binnenland of het buitenland komt.

Een (nieuwe) verhuurder kan niet zomaar de huur van een zittende huurder verhogen, ook niet bij een geliberaliseerd contract in de vrije huursector. Ook

² FD, 12 maart 2019, <https://fd.nl/ondernemen/1292783/amerikaanse-belegger-aast-op-huurpanden-in-amsterdam-en-rotterdam>

³ FD (2019) Amerikaanse belegger aast op huurpanden in Amsterdam en Rotterdam, 12 maart 2019

⁴ FD (2019) Woningdeal Blackstone in Amsterdam en Rotterdam rond, 3 april 2019

⁵ FD (2019) Woningdeal Blackstone in Amsterdam en Rotterdam rond, 3 april 2019

⁶ FD (2019) Woningdeal Blackstone in Amsterdam en Rotterdam rond, 3 april 2019

hoeft een zittende huurder niet te accepteren dat woningverbeteringen worden aangebracht. Een verhuurder moet voor complexgewijze renovaties toestemming krijgen van 70 procent van de huurders, en voor individuele renovaties van alle huurders. Huurverhogingen zijn mogelijk op twee manieren: via een (indexerings)clausule in het huurcontract of via een aanbod van een nieuw huurcontract. Als er in het huurcontract een (indexerings)clausule is opgenomen, dan is de jaarlijkse huurverhoging al aan het begin van de huur overeengekomen. In het huurcontract staat dan vermeld voor welk percentage of welk inflatiepercentage is gekozen. De huurder kan bezwaar maken bij de verhuurder als deze een ander (hoger) percentage gebruikt dan in het huurcontract is vermeld. De verhuurder komt dan namelijk het contract niet na. Als er geen (indexerings)clausule in het huurcontract staat, dan kan de verhuurder alleen de huur verhogen door een nieuw huurcontract aan te bieden met een hogere huurprijs. Als de huurder hier niet mee instemt, dan zal uiteindelijk de rechter moeten beoordelen of het aanbod voor een nieuw huurcontract redelijk is geweest. De huurbescherming is goed geregeld in Nederland, een huurder kan niet zomaar uit een woning worden gezet.

Vraag 5

Is het terecht dat (buitenlandse) investeerders rekenen op nog meer prijsstijgingen? In hoeverre vindt u dit rechtvaardig ten opzichte van huurders, starters en potentiële huiseigenaren die hun huurprijzen onbetaalbaar zien worden en/of niet in staat zijn een koophuis te bemachtigen?

Antwoord 5

Onlangs zijn er diverse berichten gewijd aan het mogelijk afkoelen van de woningmarkt. De NVM geeft aan dat prijzen van woningen nog steeds stijgen, maar minder hard dan eerder het geval was⁷. De Nederlandsche Bank schat in dat de prijzen van bestaande koopwoningen in 2018 met 9,0% gestegen zijn, in 2019 met 5,5% zullen stijgen en in 2020 met 2,8%⁸. Diverse groepen hebben moeite om een passende woning te vinden, vooral in de grote stad. Op landelijk niveau is de positie van starters niet verslechterd ten opzichte van de jaren voor de crisis. Ook blijven starters de grootste groep kopers in de vier grote steden, al nemen de activiteiten van beleggers daar gestaag toe en die van koopstarters het laatste jaar juist af. Lokaal kan mogelijk sprake zijn van verdringing. Ik volg de toegankelijkheid voor deze groep, en ook andere groepen, daarom nauw. Naast mogelijke verdringing zie ik dat door een toenemende krapte het aantal beschikbare betaalbare woningen voor groepen als starters lokaal sterk afneemt. Woningen moeten beschikbaar blijven om in te wonen, of dat nu huur is of koop. Door passende en betaalbare woningen bij te bouwen zullen groepen als starters langjarig worden geholpen. Daarvoor zijn investeringen nodig, ook van beleggers. Beleggers moeten daarom nog steeds een marktconform rendement kunnen halen. Ik zet mij ervoor in om de excessieve rendementen die leiden tot woekerhuren tegen te gaan. Om dit te bereiken werk ik een mogelijke «noodknop» uit. De «noodknop» kan het voor gemeenten lokaal mogelijk maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Ik ben mij ervan bewust dat deze maatregel ingrijpend is, zelfs met het stellen van wettelijke kaders. Daarom is het belangrijk om deze optie zorgvuldig verder uit werken. Dit doe ik door middel van twee onderzoeken die voor de zomer gereed zijn. Ook heb ik een onderzoek uitgezet naar de vraag of sprake is van een prijseffect op woningen door particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Een mogelijk prijsopdrijvend effect kan een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt.

Vraag 6

Welke andere plannen hebben Blackstone, of andere (internationale) beleggers, met Nederlandse huurwoningen? Kunt u uw antwoord toelichten?

⁷ NVM (2019), Woningmarkt gaat richting evenwicht, echter krapte blijft, 11 april 2019

⁸ DNB (2018), Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, december 2018

Antwoord 6

Ik heb geen zicht op plannen van beleggers met Nederlandse huurwoningen. Diverse gemeenten maken prestatieafspraken met beleggers voor nieuwe toevoegingen aan de lokale woningvoorraad. Het «Utrechts Biedboek Middenhuur» is hier een mooi voorbeeld van. In de provincie Utrecht slaan beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars de handen ineen om de komende jaren 7.000 middenhuurwoningen bij te bouwen. Afspraken over hoe dit te realiseren, staan in het biedboek. Verder is bij de verkoop van corporatiewoningen aan derden, zoals beleggers, vooraf een oordeel van de onafhankelijke Autoriteit woningcorporaties nodig.

Vraag 7

Bent u bereid om, bij het door u toegezegde onderzoek naar particuliere beleggers op de woningmarkt, ook de rol van megafirma's als Blackstone of Round Hill Capital te betrekken? Zo nee, waarom niet, mede gezien het feit dat het bij 60% ging om handel tussen beleggers onderling en dat huurwoningen de grootste categorie zijn geworden op de vastgoedbeleggingsmarkt volgens Capital Value?⁹

Antwoord 7

In het aangehaalde onderzoek naar particuliere beleggers op de woningmarkt wordt specifiek gekeken naar de aankopen van bestaande koopwoningen door particuliere beleggers. Onderzocht wordt in welke mate de aankopen van bestaande koopwoningen door particuliere beleggers leiden tot een prijseffect. Eventuele prijseffecten van transacties tussen beleggers onderling vormen dus geen onderdeel van dit onderzoek. Wel heb ik naast dit onderzoek het CBS en Kadaster gevraagd de kenmerken van particuliere verhuurders en de aan- en verkoopstromen tussen koop, particuliere en sociale verhuur nader in beeld te brengen (zie bijvoorbeeld Staat van de Woningmarkt 2018).

Vraag 8

Welke andere maatregelen dan de onderzoeken die u heeft aangekondigd, neemt u om ervoor te zorgen dat huizen waar mensen wonen niet veranderen in puur financiële instrumenten voor particuliere of buitenlandse beleggers? Met andere woorden, hoe gaat u ervoor zorgen dat hoge rendementen niet ten koste gaan van de betaalbaarheid, de kwaliteit van woningen en de rechten van huurders? Op welke termijn zijn maatregelen te verwachten?¹⁰

Antwoord 8

Het is belangrijk zowel meer middenhuur toe te voegen als excessen aan te pakken. Ik houd scherp in de gaten waar bijsturing noodzakelijk en proportioneel is. Aan de bijsturing werk ik via diverse sporen. Want beleggers die in hun rol als verhuurders excessief gedrag vertonen moeten aangepakt worden. Hiervoor werk ik samen met stakeholders aan de aanpak «goed verhuurderschap». Ik heb u onlangs via een brief¹¹ geïnformeerd over de goede samenwerking met partijen. We werken aan het versterken van bestaande regelgeving, en indien nodig nieuwe regelgeving, voor de aanpak van huisjesmelkers. Investerings in uitbreiding van het woningaanbod blijven noodzakelijk. Investeerders moeten daarom nog steeds een marktconform rendement kunnen halen en ook in de toekomst blijven investeren in nieuwe woningen. Echter, excessieve rendementen die leiden tot woekerhuren wil ik tegengaan. Zoals gezegd werk ik in het kader van de motie Van Eijs/Ronnes de mogelijkheden voor een «noodknop» uit en zal daar ook verder onderzoek naar doen. Deze onderzoeken zijn voor de zomer gereed. Ook overweeg ik het puntenaantal voor de WOZ in het woningwaarderingstelsel te maximeren. Ik heb dat benoemd in mijn brief van 22 februari jl.¹² Daarnaast vind ik het van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de toegankelijkheid en

⁹ <https://www.trouw.nl/samenleving/beleggers-kochten-nog-nooit-zoveel-huurwoningen~a65c043e/>

¹⁰ Kamerbrief nummer, d.d. 13 maart 2019, 32 847-475

¹¹ Kamerbrief over aanpak goed verhuurderschap, 9 november 2018

¹² Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet, 22 februari 2019

financiële stabiliteit van de woningmarkt. Samen met het Kadaster, Amsterdam Business School Finance Group van de Universiteit van Amsterdam en de Nederlandsche Bank onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Dit geeft ook inzichten over de mogelijke verdringing van koopstarters uit de markt. Ook gaat het kabinet verkennen of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is en zal in het door de Staatssecretaris van Financiën aangekondigde onderzoek naar bouwstenen voor verbetering van het belastingstelsel¹³ wordt onderzocht of huurinkomsten op een andere manier kunnen worden belast.

Het is ook van belang dat de rol van gemeenten in de samenstelling van de woonvoorraad wordt verstevigd. Hiervoor werk ik via diverse sporen. Zo onderzoekt Platform 31 het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop voor nieuwbouwwoningen, om woningen door gemeenten duurzaam toe te wijzen aan onder andere starters. In 2017 is het besluit ruimtelijke ordening al aangepast, waardoor gemeenten nu in het bestemmingsplan voor nieuwbouw middenhuur als bestemmingscategorie kunnen opnemen. Ook kijk ik samen met diverse gemeenten naar de (on)mogelijkheden van een woonplicht in de bestaande bouw. In de woondeals maak ik verder afspraken hoe meer middenhuurwoningen toegevoegd kunnen worden aan de voorraad. Het is aannemelijk dat een verruimd aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen.

Vraag 9

Bent u bereid om de WOZ-waarde uit het huurpuntenstelsel te halen, zodat de prikkel verdwijnt om huizenprijzen en huurprijzen op te drijven? Zo nee, waarom niet en aan welke begrenzing van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel denkt u dan?

Antwoord 9

Zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 22 februari jl. (32 847, nr. 470), overweeg ik het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. Vooralsnog denk ik aan een WOZ-maximum van circa een derde. Ik bezie deze maatregel in overleg met relevante sectorpartijen als Vastgoed Belang, IVBN, Aedes, de Woonbond, VNG en de gebieden waar een begrenzing op het aandeel WOZ tot effecten kan leiden.

Vraag 10

Bent u bereid uw standpunt over de zelfbewoningsplicht te herzien, en tegemoet te komen aan de wens van bijna de helft van de Kamer die dit wel als een goed instrument ziet om gemeenten als mogelijkheid mee te geven in de «gereedchapskist» van gemeenten, zoals u het heeft genoemd?^{14 15}

Antwoord 10

Gemeenten beschikken over diverse instrumenten om indien nodig lokaal te sturen op de beschikbaarheid van woningen. Er zijn gemeenten die gebruik maken van de huidige privaatrechtelijke bevoegdheden als eigenaar van de grond om voor nieuwbouw een vorm van zelfbewoningsplicht af te dwingen, via bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of erfpachtvoorwaarden. Ik hoor van diverse gemeenten dat zij zoekende zijn naar verdergaande bevoegdheden. Ik heb bedenkingen bij de proportionaliteit van een generieke woonplicht. Desalniettemin heb ik de Tweede Kamer toegezegd te bezien hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten die wensen hun koopwoningen beter dan nu te beschermen tegen bepaalde vormen van verhuur, bijvoorbeeld in oudere stadswijken, kunnen worden weggenomen met betrekking tot een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen. Hierbij

¹³ Kamerstukken II 2018/19, 32 140, nr. 50.

¹⁴ Stemningsuitslag over de motie Beckerman c.s. over een zelfbewoningsplicht (nummer 32 847-489) <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/verslagen/detail?id=2019Z05036&did=2019D10477>

¹⁵ Gecorrigeerd verslag van de plenaire vergadering van 13 maart 2019, https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire_verslagen/detail?vj=2018-2019&nr=62&version=2

heb ik oog voor het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrije verkeer van kapitaal. Ik ben daarvoor in gesprek met diverse gemeenten.

Vraag 11

Wilt u per direct de overheidswebsite om buitenlandse beleggers aan te trekken om Nederlandse volkshuisvesting op te kopen, «Investing in Dutch Housing», uit de lucht halen? Zo nee, waarom niet?¹⁶

Antwoord 11

In zowel de huur- als de koopsector is sprake van schaarste in het betaalbare woningaanbod. De komende jaren zijn daarom veel extra woningen nodig, in het bijzonder in het middenhuursegment. Ook de vraag naar hypotheek zal bij een groeiende woningvoorraad stijgen. Voor beiden is financiering nodig. Marktpartijen kunnen via hun investeringen een bijdrage leveren aan het realiseren van deze extra woningen of de funding van nieuwe hypotheek. Het is belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen. Een website vind ik een goed middel om feitelijke informatie over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt te delen. Vanuit efficiencyoverwegingen ben ik van plan om dit jaar de website «investing in Dutch housing» te integreren in de website «woningmarktbeleid.nl» of «government.nl».

Vraag 12

Bent u bereid om elke vraag afzonderlijk te beantwoorden en deze niet te clusteren zoals u vaak doet?

Antwoord 12

Ja.

¹⁶ <https://www.investingindutchhousing.nl>