

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

3213

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het opkopen van huizen om duur te verhuren in studentensteden* (ingezonden 4 juni 2019).

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

Vraag 1

Kent u het bericht dat in Groningen zeven op de tien te koop staande woningen worden opgekocht door particuliere beleggers, waar starters en sociale huurders de dupe van zijn?¹ Wat is uw reactie daarop?

Antwoord 1

Ja. 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, 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

¹ <https://www.dvhn.nl/groningen/Particuliere-beleggers-kopen-Groningen-op-starters-en-sociale-huurders-hebben-het-nakijken-24501001.html>

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.

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 2

Kunt u reageren op de bevindingen van De Groene Amsterdammer, Dagblad van het Noorden en Tubantia inzake de rol van particuliere beleggers in universiteitssteden, beschreven in het artikel «Gipsplaten plus wc erin en je hebt een cashcow»?⁵

Antwoord 2

In aanvulling op het onder vraag 1 genoemde bericht maakt De Groene Amsterdammer een schets van de groep particulieren beleggers. Het bericht laat zien dat er veel verschillende type beleggers zijn. Het kan gaan om particulieren die een woning voor een kind willen kopen, mensen die via deze weg pensioen opbouwen voor later, of het zien als een alternatief voor de lage spaarrente. Het kan daarbij gaan om particulieren die alleen een tweede woning kopen tot de meer zakelijke beleggers die al veel panden in bezit hebben. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft recent onderzocht dat in 2018 verreweg de meeste particuliere beleggers één woning in de verhuur hebben. De verschillende particuliere beleggers kunnen verschillende kenmerken en motieven hebben. Ik wil hier meer inzicht in krijgen met het onderzoek dat ik momenteel door het CBS en het Kadaster laat uitvoeren naar de eigendomsmutaties in de woningvoorraad, waarbij ook wordt ingegaan op de kenmerken van particuliere verhuurders. Tussen deze beleggers zitten mensen die zich fatsoenlijk gedragen en investeerders die excessief gedrag vertonen. Excessief gedrag moet worden aangepakt.

Vraag 3

Wat gaat u doen aan de gesignaleerde lokale vastgoedbaronnen, waardoor starters die op zoek naar een eerste koophuis er in alle universiteitssteden steeds minder aan te pas komen?

Antwoord 3

Op verschillende plekken in het land knelt de woningmarkt, wat leidt tot onwenselijke situaties. Zo is er een tekort aan middenhuurwoningen, voornamelijk in de stedelijke gebieden. Deze woningen zijn hard nodig voor mensen met een flexibele woonvraag, waaronder ook starters. Beleggers kunnen juist in dit segment woningen toevoegen en bijdragen aan een leefbare woonomgeving. Helaas zijn er ook beleggers die zich niet fatsoenlijk gedragen. Deze moeten aangepakt worden en daar zet ik mij ook voor in. Hiervoor werk ik onder andere samen met stakeholders aan de aanpak Goed Verhuurderschap. In het geval dat bestaande koopwoningen worden opgekocht, is er een risico dat starters hierdoor minder makkelijk een passende koopwoning vinden. Dit is een serieus risico en verdient aandacht. Ik wil dan ook meer inzicht krijgen in de gevolgen van beleggers op de woningmarkt. In dat kader 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. De uitkomsten van dit onderzoek worden deze zomer verwacht.

Vraag 4

Bent u bereid om voor vastgoedbazen een maximum aantal panden in te voeren die hij/zij in bezit mag hebben? Zo nee, waarom niet?

⁵ <https://www.groene.nl/artikel/gipsplaten-plus-wc-erin-en-je-hebt-een-cashcow>

Antwoord 4

Nee, want het gaat niet zozeer om de hoeveelheid panden die een eigenaar/verhuurder bezit maar de wijze hoe hij deze panden verhuurt. Bovendien zou een dergelijke regeling een verre gaande inbreuk zijn op het recht op het ongestoord genot van de eigendom, het recht op het vrije verkeer van kapitaal en de vrijheid tot het ontvangen en aanbieden van diensten. Ik acht zo een beperking van een grondrecht niet te rechtvaardigen.

Vraag 5

Waarom bent u nog niet overgegaan tot het instellen van een woonplicht/zelfbewoningsplicht, waar al goede ervaringen mee zijn opgedaan in steden met grote woningnood?

Antwoord 5

Gemeenten hebben voor nieuwbouw al mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht toe te passen. Gemeenten kunnen gebruik maken van hun privaatrechtelijke bevoegdheden als eigenaar van de grond en via erfpachtvoorwaarden of gebruik maken van een anterieure overeenkomst een zelfbewoningsplicht afdwingen. Momenteel is het niet mogelijk om een zelfbewoningsplicht in te voeren in de bestaande bouw. Een aantal gemeenten geeft aan wel interesse te hebben in deze verder gaande bevoegdheid. Een generieke zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw is een ingrijpend instrument. Ik heb dan ook bedenkingen bij de proportionaliteit van dit instrument. Toch verken ik, mede in het kader van de motie Dik-Faber⁶, de (on)mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw.

Vraag 6

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de door de Kamer aangenomen motie-Dik-Faber (Kamerstuk 32 847, nr. 498) die oproept juridische belemmeringen voor gemeenten weg te nemen om koopwoningen te beschermen, waarbij de mogelijkheid van een zelfbewoningsplicht bij bestaande koopwoningen als mogelijkheid wordt genoemd?⁷

Antwoord 6

Mede in het kader van de motie Dik-Faber, verken ik de (on)mogelijkheden van een woonplicht in de bestaande bouw. Hierbij heb ik oog voor het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrije verkeer van kapitaal. Een aantal gemeenten heeft aangegeven opzoek te zijn naar een instrument als de zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw. Ik vind het dan ook belangrijk om gemeenten nauw te betrekken bij de verkenning van dit mogelijke instrument. Met een aantal gemeenten heb ik al gesprekken gevoerd over deze vorm van een zelfbewoningsplicht en het uitzoekwerk dat nog gedaan moet worden.

Vraag 7

Bent u al bereid de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers te verhogen, zodat het opkopen van panden met een prijsopdrijvend effect op de koop- en huurmarkt wordt ontmoedigd? Zo nee, waarom niet?⁸

Antwoord 7

Ik vind het belangrijk dat de Nederlandse woningmarkt toegankelijk en betaalbaar is. Ik begrijp het idee van het verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers, maar betwijfel of dit een geschikt instrument is om de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de Nederlandse woningmarkt te vergroten. Het is namelijk aannemelijk dat de verhuurder de hogere overdrachtsbelasting doorbelast naar de huurder in de vorm van hogere huren. Wel heb ik uw Kamer, mede in het kader van de motie Dik-Faber/Ronnes⁹, reeds toegezegd om samen met de Staatssecretaris van Financiën te verkennen of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en voor beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 498

⁷ Motie Dik-Faber c.s. <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2019Z05045&did=2019D10486>

⁸ Debat over het opkopen van huizen door beleggers, 13 maart 2019

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 504

mogelijk is. Hierbij wordt gekeken naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting, waarbij starters een vrijstelling krijgen en beleggers vanaf de derde woning te maken krijgen met een hoger tarief. Over de uitkomsten van dit onderzoek zal ik uw Kamer informeren.

Vraag 8

Op welke andere manieren gaat u ervoor zorgen dat andere gemeenten niet ten prooi vallen aan vastgoedbazen en de uitwassen van particuliere beleggers, aangezien banken al andere gemeenten promoten om in vastgoed te beleggen?¹⁰

Antwoord 8

In deze discussie vind ik het belangrijk om niet alle beleggers over één kam te scheren. Zo kunnen beleggers bijdragen aan een goed functionerend middenhuursegment en daarmee een toegevoegde waarde zijn voor de maatschappij. Tegelijkertijd wil ik beleggers die excessief en speculatief gedrag vertonen tegengaan. Gemeenten hebben al verschillende mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad. Bij nieuwbouw kunnen zij bijvoorbeeld korting bieden op de grondprijs voor de bouw van sociale huur en woningen bestemmen voor middenhuur. Ik roep gemeenten dan ook op om de mogelijkheden die er zijn optimaal te benutten. Dat betekent niet dat ik stilzit. Ook ik zet mij in om onfatsoenlijke beleggers te weren. Zo ben ik bezig met het uitwerken van de noodknop, waarmee excessieve huren kunnen worden aangepakt.

Vraag 9

Wat is uw oordeel over deze activiteiten van banken, die niet in het belang zijn van de gehele maatschappij omdat sociale huurders en starters de dupe worden en deze banken vooral bezig zijn met de belangen van mensen die het geld hebben om te beleggen in vastgoed? Wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 9

In het voorgaande heb ik aangegeven dat ik het belangrijk vind om niet alle beleggers over één kam te scheren. De conclusie dat de financiering van een woning als belegging op zichzelf problematisch is deel ik niet. Mijn focus ligt op het gericht tegengaan van beleggers die excessief en speculatief gedrag vertonen.

Vraag 10

Kunt u deze vragen een voor een beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 10

Ja.

¹⁰ <https://insights.abnamro.nl/2019/05/kijk-voor-vastgoed-verder-dan-de-grote-steden>