

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

3182

Vragen van het lid **Smeulders** (GroenLinks) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de website www.investingindutchhousing.nl* (ingezonden 20 augustus 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 10 september 2018).

Vraag 1

Waarom heeft uw het ministerie een speciale website (www.investingindutchhousing.nl) in het leven geroepen om buitenlandse investeerders te overtuigen om te investeren in de Nederlandse woningmarkt? Sinds wanneer bestaat deze website?

Antwoord 1

Zie antwoord op vraag 2.

Vraag 2

Bestaat de overheids campagne om buitenlandse bedrijven naar de Nederlandse woningmarkt te lokken uit meer dan alleen bovengenoemde website? Zo ja, wat zijn de andere onderdelen van deze campagne?

Antwoord 1 en 2

In het kader van de nieuwe woningwet is in 2015 gestart met de website www.woningwet2015.nl. Deze website is in 2016 uitgebreid met de overkoepelende «schil» www.woningmarktbeleid.nl, met onderliggende websites voor huurregelgeving (www.huurregelgeving.nl), de bestaande site over woningwet (www.woningwet2015.nl) en een Engelstalige website (www.investingindutchhousing.nl). Het doel van de websites is het informeren over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt.

Vraag 3

Hoeveel geld is er tot nu toe aan deze campagne (inclusief website) uitgegeven en hoeveel geld is er nog voor deze campagne gereserveerd? Wie betaalt deze campagne?

Antwoord 3

Voor de ontwikkeling, het beheer en de content van de eerder genoemde websites is budget gereserveerd op mijn begroting, er is geen sprake van bijdragen van derden. Sinds de start van de Engelstalige website is er

ongeveer 12.500 euro aan de website uitgegeven voor redactionele werkzaamheden.

Overigens wordt op dit moment gewerkt aan het onderbrengen van de genoemde websites op het Platform rijksoverheid. Zodra de websites via dat platform draaien zullen er alleen nog redactionele kosten worden gemaakt, denk aan het maken, vertalen en plaatsen van nieuwe content.

Vraag 4

Vindt u het wenselijk dat (buitenlandse) bedrijven, die primair uit zijn op financiële winst, worden overgehaald om in de Nederlandse woningmarkt te investeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Zie antwoord op vraag 5.

Vraag 5

Bent u het ermee eens dat het kunnen beschikken over een woning bovenal een mensenrecht is en niet zozeer een beleggingsopportunity? Hoe rijmt u bovengenoemde website daarmee?

Antwoord 4 en 5

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. Nederland kent daarnaast een omvangrijke, groeiende hypotheekschuld. Voor beide is financiering nodig. Marktpartijen kunnen via hun investeringen een bijdrage leveren aan het realiseren van deze extra woningen of de funding van nieuwe hypotheeklen. Het is belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen.

Vraag 6

Kent u de excessen op de woningmarkt waarbij woningen slechts als beleggingsobject worden gezien? Zo ja, welke lessen zijn er uit deze excessen te trekken?

Antwoord 6

Zie antwoord op vraag 7

Vraag 7

Erkent u dat wanneer buitenlandse bedrijven een grotere positie krijgen op de Nederlandse woningmarkt, dit kan leiden tot een belangenconflict tussen de buitenlandse investeerders en de Nederlandse huurders?

Antwoord 6 en 7

Het aandeel buitenlandse beleggers op de Nederlandse woningmarkt is al jarenlang minder dan 5 procent. Bijna 90 procent van de internationale beleggers investeert voor buitenlandse pensioenfondsen en verzekeraars in Nederland.

Marktpartijen hebben een belangrijke rol in de wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment. Daarbij moeten buitenlandse beleggers zich houden aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving. Zo is de huurbescherming in Nederland goed gewaarborgd, bijvoorbeeld via een gang naar de Huurcommissie. Ook beschikken gemeenten over diverse instrumenten om indien nodig te sturen op de beschikbaarheid van woningen, bijvoorbeeld als een gemeente ondervindt dat de schaarste van bepaalde woningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor groepen op de woningmarkt. Zo kan een gemeente via het bestemmingsplan eisen stellen aan het percentage middenhuur en sociale huur, en de maximale aanvangshuurprijs van middenhuurwoningen.

Uiteraard moeten negatieve excessen op de woningmarkt, zoals huisjesmelkerij, gericht aangepakt worden. Per brief van 5 juli jl. heb ik aangegeven dat ik u in het najaar informeer over de aanpak die sectorpartijen, overheden en BZK gezamenlijk ontwikkelen om goed verhuurderschap te stimuleren.

Vraag 8

Vindt u dat buitenlandse beleggers goed op de hoogte dienen te zijn van hun maatschappelijke taak wanneer zij investeren in Nederlandse woningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Zie antwoord op vraag 9.

Vraag 9

Vindt u dat de bovengenoemde website voldoende aandacht besteedt aan de maatschappelijke kant van de Nederlandse woningmarkt? Zo ja, waar baseert u dit op? Zo nee, bent u bereid de website aan te passen?

Antwoord 8 en 9

Veel mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Dat geldt niet alleen voor starters, maar voor diverse groepen in met name de stedelijke regio's, in zowel de koop- als de huursector. Daarom is een stevige inzet op het versnellen van woningbouw nodig, om te komen tot meer woningen passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van mensen. Daarvoor zijn ook marktpartijen nodig. Marktpartijen dragen, zoals aangegeven, bij aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment en vervullen daarmee een belangrijke maatschappelijke taak.

Vraag 10

Deelt u de opvatting op de website dat «1 miljoen gereguleerde woningen te goed zouden zijn voor sociale huurwoningen»? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom staat dit op deze website?

Antwoord 10

Zie antwoord op vraag 11.

Vraag 11

Bent u van mening dat woningcorporaties veel meer sociale huurwoningen moeten verkopen aan particuliere beleggers, zoals op de website wordt geschreven? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom staat dit op deze website?

Antwoord 10 en 11

Corporaties hebben bezit dat in principe geliberaliseerd kan worden wanneer naar de maximaal redelijke huur wordt gekeken. De helft van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens zou potentieel geliberaliseerd kunnen worden op basis van het woningwaarderingstelsel, als er geen schaarste aan sociale huurwoningen zou zijn. Tegelijkertijd bestaat de huidige corporatievoorraad voor ruim 40% uit eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor 80% bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens. Door integraal afspraken te maken over verkopen van dure voorraad en toevoeging van nieuwe woningen voor de doelgroep, kan de voorraad beter passend worden gemaakt voor de doelgroep. Gemeenten hebben het beste zicht op de lokale woningbehoefte en spelen hierin een belangrijke rol. De website zal op dit punt geactualiseerd worden.

Bij de verkoop van sociale huurwoningen zijn corporaties gebonden aan de verkoopregels welke zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Hierin is opgenomen dat blijvend gereguleerde huurwoningen eerst moeten worden aangeboden aan zittende huurders en andere toegelaten instellingen alvorens deze aan een derde (waaronder ook buitenlandse beleggers vallen) mogen worden verkocht. Daarbij geldt dat voor deze woningen gemeenten en huurdersorganisaties een zienswijze moeten geven welke toeziet op de te verkopen woning en de koper. Voor de potentieel te liberaliseren woningen geldt de aanbiedingsvolgorde niet. Wel geldt dat voor deze woningen ook een zienswijze van de gemeente verplicht is (tenzij de woningen worden verkocht ten behoeve van het middenhuursegment met een huur tot € 850, met een minimale voortzetting van de exploitatie van 7 jaar en in de prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt over het terugbouwen van ten minste een zelfde aantal goedkope sociale huurwoningen). Daarnaast geldt dat verkoopvoornemens van een corporatie onderdeel zijn van de prestatieaf-

spraken die tussen een gemeente, huurdersorganisatie en een corporatie worden overeengekomen. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen op deze manier ook vooraf met de prestatieafspraken nadere afspraken maken over voorgenomen verkopen. Het hangt af van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen die door corporatie, gemeente en huurdersorganisatie worden overeengekomen hoeveel en welke woningen worden verkocht. Indien er een geschil is tussen de partijen die het maken van prestatieafspraken in de weg staat, kan dat worden voorgelegd aan een onafhankelijke adviescommissie. Op basis van dit advies zal ik in het geschil een uitspraak doen.

Vraag 12

Waarom worden Nederlandse midden-huurwoningen op bovengenoemde website aangeprezen als een uitstekende investering?

Antwoord 12

De komende jaren ligt er een belangrijke opgave om te zorgen voor voldoende woningen: er zijn 75.000 woningen per jaar nodig. Investeerders kunnen via hun investeringen een bijdrage leveren aan het realiseren van deze extra woningen. Het is belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen. De lage hypotheek- en spaarrente, in combinatie met stijgende huizenprijzen en schaarste van woningen in grote steden maakt het aantrekkelijk om te investeren in het Nederlandse midden-huursegment.

Vraag 13

Hoe wordt voorkomen dat door de komst van buitenlandse investeerders de prijzen van huurwoningen nog hoger worden ten koste van de Nederlandse huishoudens?

Antwoord 13

Een betere balans op de woningmarkt zal een gevolg hebben voor de huizenprijzen. Marktpartijen hebben een belangrijke rol in de wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het middenhuursegment. Het is aannemelijk dat een verruimde aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen of zelfs doen dalen. Gemeenten beschikken verder over diverse instrumenten om indien nodig te sturen op de beschikbaarheid van woningen, bijvoorbeeld als een gemeente ondervindt dat de schaarste van bepaalde woningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor groepen op de woningmarkt. Dit kan via privaatrechtelijke afspraken, bijvoorbeeld via voorwaarden in tenders bij eigen grond van de gemeente. De gemeente heeft ook publiekrechtelijke mogelijkheden. Zo kan de gemeente via het bestemmingsplan eisen stellen aan het percentage middenhuur en sociale huur dat wordt gebouwd, zo blijven woningen tot maximaal tien jaar binnen de categorie beschikbaar. Ook kan de gemeente de maximale aanvangshuurprijs van de middenhuurwoningen hierin regelen. Verder kan een gemeente bij de gronduitgifte een woonplicht voor een aantal jaar invoeren, om zo bijvoorbeeld speculatie met woningen te voorkomen. Tot slot is in het geval van sociale huur de huurprijregelgeving van toepassing ongeacht het eigendom van het object.