

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000343397

Uw kenmerk

Datum 15 juni 2020
Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Nijboer (PvdA) over
de plannen van Leeuwarden en Groningen voor meer
betaalbare woningen

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Nijboer (PvdA) over de plannen van Leeuwarden en Groningen voor meer betaalbare woningen, ingezonden op 15 januari 2020 met het kenmerk 2020Z00405.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K. H. Ollongren

2020Z00405

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over plannen van Leeuwarden en Groningen voor meer betaalbare woningen.

Vraag 1:

Heeft u kennis genomen van het bericht 'Leeuwarder wethouder Hein de Haan: 'Noorden moet samen optrekken tegen woningbeleggers'' (1) en van het bericht 'PvdA: 'Het wordt in Groningen steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden''? (2)

Antwoord op vraag 1:

Ja.

Vraag 2:

Klopt het dat in Groningen en Leeuwarden steeds meer woningen door beleggers worden gekocht en vervolgens worden verhuurd? Vreest u ook dat dit leidt tot onbetaalbaar hoge huizenprijzen, en torenhoge huren, waardoor mensen met normale inkomens niet meer in de noordelijke hoofdsteden kunnen wonen?

Antwoord op vraag 2:

Het Kadaster heeft onderzoek gedaan naar de verschuivende eigendomsverhoudingen op de woningmarkt¹. Uit hun onderzoek blijkt dat zowel in de stad Groningen als in Leeuwarden meer koopwoningen worden gekocht door particuliere verhuurders dan voorheen. In 2009 werd in Groningen ongeveer 6 procent van de koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder; in 2017 was dit ongeveer 11 procent. Voor Leeuwarden was dit in 2009 ongeveer 3 procent en in 2017 ongeveer 11 procent.

Deze toename hoeft niet direct een probleem te betekenen. Beleggers kunnen namelijk bijdragen aan het vergroten van het aanbod betaalbare huurwoningen, waaronder de momenteel schaarse middenhuurwoningen. Deze middenhuurwoningen zijn hard nodig om passende huisvesting te kunnen bieden aan mensen met bijvoorbeeld een middeninkomen of een flexibele woonwens.

Helaas treden ook op de woningmarkten van Groningen en Leeuwarden excessen op, waardoor de betaalbaarheid van wonen voor mensen met een middeninkomen in het geding kan komen. Om deze excessen aan te pakken en de betaalbaarheid voor starters en mensen met een middeninkomen te verbeteren, heb ik op 15 mei verschillende beleidsvoornemens aan uw Kamer gepresenteerd². Zo wil ik met een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging voorkomen dat zittende huurders gedurende de looptijd van hun contract worden geconfronteerd met hoge huurprijsstijgingen. Ook ga ik samen met de sector aan de slag met een convenant met afspraken om huurders meer inzicht te bieden in de totstandkoming van de aanvangshuurprijzen. Zo kunnen verhuurders zich beter

¹ Kadaster (2019), Kopen om te verhuren

² Referentienummer 2020Z08832

verantwoorden over de hoogte van de huurprijs. Deze afspraken kunnen vervolgens worden verankerd in wetgeving.

Vraag 3:

Wat vindt u ervan dat beleggers massaal woningen voor de neus van starters wegkapen om deze woningen vervolgens te verhuren voor torenhoge huren? Bent u het ermee eens dat starters geholpen zouden moeten worden en beleggers ontmoedigd? Bent u bereid fiscale maatregelen te treffen?

Antwoord op vraag 3:

De huidige krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat het voor starters in sommige gebieden lastig is om een passende woning te vinden. Om starters meer mogelijkheden te geven kijkt het kabinet zowel naar fiscale als niet-fiscale maatregelen. Hierbij kiest het kabinet voor de combinatie van maatregelen die de problematiek op de woningmarkt zo gericht en effectief mogelijk bestrijdt.

Ik ben van mening dat de problematiek op de woningmarkt zo veel mogelijk moet worden bestreden met maatwerkoplossingen die aansluiten op de lokale situatie. Daarom zal ik het gemeentelijk instrumentarium binnenkort verrijken met een opkoopbescherming; hiermee kunnen gemeenten in buurten waar dat echt nodig is de ongewenste opkoop van schaarse goedkope en middeldure koopwoningen tegengaan. Daarnaast hebben gemeenten nog andere instrumenten om te sturen op de woonruimteverdeling; hiervan heb ik u in een bijlage bij mijn Kamerbrief van 10 oktober jl.³ een overzicht van gedeeld. Ik moedig gemeenten aan om actief gebruik te maken van hun beleidsmogelijkheden.

Daarnaast tref ik ook andere niet-fiscale maatregelen om de positie van koopstarters te verbeteren. Met een voorlichtingscampagne wil ik starters helpen beter inzicht te krijgen in hun bestaande financiële mogelijkheden. Er zijn namelijk vaak meer mogelijkheden dan starters zich realiseren. Ik ben op dit moment in gesprek met de markt over het gezamenlijk organiseren van deze campagne. Ook zet ik in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. In mijn brief van 17 september jl.⁴ heb ik aangekondigd dat het kabinet een miljard euro vrijmaakt voor een woningbouwimpuls. Deze impuls is in het bijzonder gericht op het sneller en meer bouwen van woningen voor deze groepen. Het Besluit met daarin de regeling en voorwaarden voor de verstrekking van deze middelen heb ik op 20 mei jl. met u gedeeld.

Ten slotte wordt de positie van koopstarters ook beïnvloed door het fiscale regime. Ik heb al eerder met uw Kamer van gedachten gewisseld om starters meer toegang te geven tot de woningmarkt via differentiatie van de overdrachtsbelasting. Ik hoop u zo spoedig mogelijk verder te informeren over de differentiatie van de overdrachtsbelasting ten gunste van koopstarters.

Vraag 4:

Bent u van mening dat een woonplicht beleggers kan ontmoedigen en starters kan helpen een betaalbaar huis te vinden? Bent u bereid tegemoet te komen aan de oproep van de wethouders van Leeuwarden en Groningen om een woonplicht

³ Tweede Kamer, 2019 – 2020, 32 847, nr. 572

⁴ Tweede Kamer, 2018 – 2019, 32 847, nr. 555

in gemeenten die dat wensen mogelijk te maken?

Antwoord op vraag 4:

De laatste jaren worden steeds meer koopwoningen opgekocht door beleggers, voornamelijk in de grote steden. Betaalbare koopwoningen die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen op de woningmarkt worden hierdoor steeds schaarser.

Ik wil gemeenten de mogelijkheid geven om voor de buurten waar dat echt nodig is een opkoopbescherming in te voeren. Hierdoor wordt ongewenste opkoop van schaarse goedkope en middeldure koopwoningen om deze vervolgens duur te verhuren tegen gegaan. Wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen aangekochte koopwoningen niet zomaar meer worden verhuurd. Hiermee geef ik uitvoering aan de motie- Dik-Faber⁵ die vraagt hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten om deze koopwoningen te beschermen kunnen worden weggenomen.

Wenselijke vormen van koop voor de verhuur moeten echter wel mogelijk blijven. Een gemeente zal daarom in de buurten waar de opkoopbescherming geldt aan bonafide verhuurders vergunningen blijven afgeven voor gewenste vormen van verhuur. Daarbij kan gedacht worden aan woningen die verhuurd worden aan familieleden, woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of zittende kopers die verhuizen naar een andere woning en hun eerste woning willen verhuren. Ik vind het belangrijk dat deze woningen op een nette manier verhuurd kunnen worden. Daarom kunnen via de opkoopbescherming eisen gesteld worden aan deze vergunning ten aanzien van goed verhuurderschap. Ik zal de opkoopbescherming invoeren voor een periode van drie jaar en vervolgens evalueren.

Vraag 5:

Ziet u ook dat de woningnood toeneemt en huren steeds minder goed betaalbaar worden? Kent u het voorstel van de PvdA in Groningen om daar te beginnen met het reguleren van huren tot 1500 euro per maand en deze onder het puntenstelsel te brengen?

Antwoord op vraag 5:

Ik zie dat met name in de gebieden met schaarste de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen onder druk staat. Wel ontvang ik verschillende signalen, onder meer op basis van cijfers van Pararius, dat de huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde segment lijken af te zwakken. Deze afzwakking treedt nog sterker op in de grote steden, en dient mogelijk als voorbode voor de toekomstige ontwikkeling van huurprijzen in de rest van het land. Desondanks blijft de noodzaak om excessen te bestrijden bestaan; dit doe ik met de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging en het afdwingen van verhoogde transparantie over de totstandkoming van de aanvangshuurprijzen.

⁵ Tweede Kamer, 2018 - 2019, 32847, nr. 498

Ik heb ook kennisgenomen van de wens van de PvdA-fractie in de gemeenteraad van Groningen om dit via een experiment met het doortrekken van het woningwaarderingssstelsel in hun stad af te dwingen. Vergaande regulering van het middenhuursegment in de vorm van het doortrekken van het woningwaarderingssstelsel schiet mijn doelstelling van excessen tegengaan voorbij. Ik vrees dat dit de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen disproportioneel zal verstoren, waarmee het de toegankelijkheid van dit huursegment op de lange termijn schaadt.

Vraag 6:

Bent u bereid een experiment toe te staan om het puntenstelsel op te trekken om zo meer betaalbare huurwoningen voor middengroepen beschikbaar te laten komen? Zo nee, waarom niet? Onderkent u het enorme probleem wel voldoende?

Antwoord op vraag 6:

Artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat huurovereenkomsten voor woningen met een aanvangshuurprijs boven krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag als geliberaliseerd worden aangemerkt. Dit biedt geen ruimte de liberalisatiegrens te differentiëren over verschillende regio's. Dit biedt ook geen ruimte voor experimenten zoals voorgesteld door de PvdA-fractie van de gemeenteraad van Groningen.

Ik deel desondanks zeker de wens om ook de krapste woonregio's toegankelijk te houden voor mensen met een middeninkomen. Dit is belangrijk voor de kansengelijkheid in de samenleving en de diversiteit van steden zoals Groningen. De maatregelen die ik op 15 mei jl. aankondigde in de Kamerbrief over betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen, waaronder de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging, vind ik onder de huidige omstandigheden de meest gepaste ingreep om de betaalbaarheid in het middenhuursegment te verbeteren⁶. In aanvulling daarop moedig ik gemeenten aan om met investeerders in gesprek te gaan over het middenhuursegment; dit biedt hen de kans om zowel afspraken over betaalbaarheid als over nieuwbouwproductie te maken.

(1) <https://www.lc.nl/friesland/Leeuwarder-wethouder-Hein-de-Haan-Noorden-moet-samen-optrekken-tegen-woningbeleggers-25228996.html>

(2) <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/217534/PvdA-Het-wordt-in-Groningen-steeds-moeilijker-om-een-betaalbare-woning-te-vinden>

⁶ Referentienummer 2020Z08832