

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
2017-0000605459

Uw kenmerk
2017Z15010

Datum 4 december 2017
Betreft Beantwoording Kamervragen over de almaar stijgende
huizenprijzen

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen van het Beckerman (SP) over het bericht dat steeds meer woningen worden opgekocht door particuliere beleggers om duur te verhuren (buy to let). Deze vragen werden ingezonden op 9 november 2017 met kenmerk 2017Z15010.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2017Z15010

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat steeds meer woningen worden opgekocht door particuliere beleggers om duur te verhuren (buy to let) (ingezonden 9 november 2017)

1

In hoeverre onderschrijft u het regeringsstandpunt tot dusver, namelijk dat de ontwikkeling van het opkopen van woningen door beleggers om duur te verhuren ("buy to let") niet onwenselijk is, omdat door deze vorm van beleggen meer huurwoningen op de markt zouden komen? Vindt u de opkomst van "buy to let" wenselijk? 1)

Antwoord:

Zoals mijn voorganger heeft aangegeven in eerdere beantwoording van uw Kamervragen¹ neemt door de toename van particulieren die een woning kopen om te verhuren de huurvoorraad toe ten koste van de koopwoningvoorraad. In algemene zin kan buy to let bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, met name wanneer die verruiming plaatsvindt in het nog relatief kleine middenhuursegment. Daarbij is wel van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn van goede kwaliteit, passend bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse wensen van mensen. In het Regeerakkoord is daarom opgenomen dat ik afspraken zal maken over het woningaanbod met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders.

2

Weet u voor welke vierkantemeterprijzen zogenaamde "buy-to-let"-woningen worden verhuurd en hoe deze prijzen zich verhouden tot de rest van de particuliere huurwoningvoorraad? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

Het is niet bekend wat de vierkantemeterprijzen zijn van woningen die door particuliere beleggers worden aangekocht om te verhuren. Ook kan er in de cijfers omtrent particuliere verhuur vooralsnog geen onderscheid worden gemaakt tussen buy to let (aankoop van koopwoningen om ze beschikbaar te stellen als huurwoning) en overige particuliere verhuur. Wel blijkt uit aan analyse van het Kadaster op basis van cijfers over 2015² dat de gemiddelde verhuurprijs bij particuliere verhuur in Utrecht gemiddeld 736 euro bedroeg, in Den Haag gemiddeld 731 euro, in Amsterdam gemiddeld 706 euro en in Rotterdam 550 euro. Daarbij geldt dat de huurprijzen bij particuliere verhuur in Amsterdam gemiddeld 13% lager waren dan de maximaal toegestane huurprijs. In Rotterdam bedroeg dit verschil 23%.

¹ Aanhangsel Handelingen II, 2017/18, 182.

² Paul de Vries, Ruben van Leeuwen, "De buy-to-let-markt groeit en groeit", *Me Judice*, 3 januari 2017.

3

Bent u bereid nader onderzoek te doen naar de hoogte van de huren via "buy to let"? Deelt u de mening dat het voor een goede analyse van de woningmarkt en huurprijzen gewenst is deze informatie scherp en inzichtelijk te krijgen? Hoeveel huurders die huren van een belegger ("buy-to-let"-huurders) komen in aanmerking voor huurtoeslag?

Antwoord:

Zoals aangegeven door mijn voorganger in eerdere beantwoording van uw Kamervragen³ wordt op dit moment al op verschillende manieren onderzoek gedaan naar 'buy to let' en breder naar beleggers op de woningmarkt. Dit gebeurt bijvoorbeeld via het Kadaster en het CBS (Haalbaarheidsstudie onderscheid particuliere verhuurders van woningen). Ook komen er periodiek vastgoedcijfers over investeringen van beleggers in de Nederlandse woningmarkt beschikbaar via onder meer MSCI, gegevens van IVBN-leden en Capital Value. Zoals aangegeven in het voorgaande antwoord kan er in de cijfers omtrent particuliere verhuur vooralsnog geen onderscheid worden gemaakt tussen buy to let en brede particuliere verhuur.

4

In hoeverre gelden uw zorgen over de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de hoofdstad, ook voor het opkopen en duur verhuren van woningen door beleggers? Geldt deze zorg ook andere steden of gebieden dan Amsterdam? Kunt u uw antwoord toelichten? 2)

5

Erkent u het probleem van bijvoorbeeld jonge huishoudens in gebieden met woningschaarste, die niet kunnen kopen omdat zij door pandjesbazen en huisjesmelkers op de woningmarkt worden overboden en die door de soms bizar hoge huren niet of nauwelijks kunnen sparen voor de aanbetaling van een koophuis? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 4 en 5:

Particuliere beleggers richten zich vooral op relatief kleine en goedkope woningen, waardoor zij met name concurreren met starters. In de eerdere beantwoording van uw Kamervragen door mijn voorganger is reeds aangegeven dat het Kadaster heeft onderzocht of er sprake is van verdringing van potentiële koopstarters door particuliere beleggers⁴, en komt tot de conclusie dat deze situatie zich alleen in Amsterdam lijkt voor te doen. Daarbij geldt dat de verantwoordelijkheid om te handhaven op vormen van huisjesmelkerij ligt bij gemeenten. Zij beschikken over diverse instrumenten die hiertoe kunnen worden ingezet, zoals het bestemmingsplan en de Huisvestingswet.

³ Aanhangsel Handelingen II, 2017/18, 182.

⁴ De Vries, Brugmans en Harlemen, Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de koopwoningmarkt?, Kadaster en NVM, 18 september 2017

6

Weet u hoeveel woningen volledig worden onttrokken aan de woningvoorraad via vakantieverhuur of als illegaal hotel? Welk deel daarvan wordt op deze wijze verhuurd via een "buy-to-let"-constructie?

Antwoord:

Zoals reeds aangegeven in de beantwoording van vraag 3 kan er in de cijfers omtrent particuliere verhuur vooralsnog geen onderscheid worden gemaakt tussen buy to let en brede particuliere verhuur. Hoeveel koopwoningen door particuliere beleggers worden aangekocht om vervolgens aan te bieden als vakantieverhuur of andere vormen van tijdelijke verhuur is niet bekend. Handhaving op aanbod van woningen als illegaal hotel is een verantwoordelijkheid van de gemeenten.

7

Kunt u overzichtelijk maken hoeveel sociale huurwoningen (zowel van woningcorporaties als van particuliere verhuurders) worden verkocht aan particulieren voor eigen gebruik, welke voor huisvesting van medewerkers van bedrijven of instellingen en welke voor beleggingsdoeleinden (uitgesplitst naar particuliere kleine beleggers en grote institutionele beleggers)? Bent u bereid om bij de (onwenselijke) verkoop van sociale huurwoningen een kettingbeding in te stellen die dure verhuur door beleggers of doorverkoop aan beleggers inperkt?

Antwoord:

Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen van corporaties zijn verkocht de afgelopen jaren. De verkoop van woningen is uitgesplitst naar verkoop aan natuurlijke personen, binnen de corporatiesector en aan beleggers en overige partijen. Het aandeel van Vestia en WIF in de verkopen aan beleggers en overige partijen is groot.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Verkoop natuurlijke persoon	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000	15.300
Aan zittende huurders	3.500	2.600	2.800	2.900	3.900	3.400
Bij mutatie	11.600	11.700	11.200	11.800	13.100	11.900
Verkoop aan andere partij	4.200	5.100	3.300	9.800	9.600	14.400
Binnen corporatiesector	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700	7.100
Aan beleggers en overige partijen	400	3.800	900	2.000	5.900	7.300

In de woningwet wordt het volkshuisvestelijk belang onder andere beschermd doordat verkoopvoornemens onderdeel uitmaken van de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Daarnaast wordt het volkshuisvestelijk belang van blijvend gereguleerde huurwoningen⁵ beschermd door middel van zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties, een verplichte eerste aanbieding aan zittende huurders en andere toegelaten instellingen en bij verkoop aan een derde een exploitatieverplichting van 7 jaar en een verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag. Aanvullende clausules zijn daarom in die gevallen niet nodig. Bij te liberaliseren woningen geldt eveneens een bescherming van het volkshuisvestelijke belang door de jaarlijkse prestatieafspraken en een zienswijze van de gemeente. De zienswijze van de gemeente kan daarbij vervallen indien aantoonbaar afspraken zijn gemaakt over compenserende nieuwbouw, of wanneer in het koopcontract is opgenomen dat de koper de woningen ten minste zeven jaar exploiteert tegen een huurprijs van maximaal 850 euro per maand. Andere voorbehouden zijn bij deze categorie woningen niet opgenomen, om de verkoop van deze woningen die ook geschikt zijn voor het middeldure huursegment, niet onnodig complex te maken. Ter bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen van de corporatie geldt bij de verkoop van alle corporatiewoningen een minimale prijs die de corporatie moet ontvangen voor de woningen (getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde).

8

Is er in alle gevallen, waarbij sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn verkocht aan een niet-natuurlijk persoon, toestemming verleend door het Rijk na een zienswijze van de gemeente? Op welke gronden wordt die toestemming verleend en wie controleert en handhaaft hierop? Deelt u de mening dat woningcorporaties hierop te weinig handhaven? Wat gaat u daartegen doen? Hoe weten we zeker dat er geen corporatiewoningen zijn verkocht zonder toestemming?

Antwoord:

Voor de verkoop van een woning aan niet-natuurlijke personen (die geen andere corporatie zijn) of aan natuurlijke personen die de woning niet zelf gaan bewonen (bijvoorbeeld voor buy-to-let), dient de corporatie om toestemming te verzoeken bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze toetst onder andere op de onder het antwoord op vraag 7 benoemde voorwaarden. Indien corporaties geen toestemming vragen voor een dergelijke verkoop, zal dat aan het licht komen via de jaarlijkse verantwoordingsinformatie en accountantscontrole. Ook de notaris dient er bij het passeren van de akte op toe te zien dat verkopen voldoen aan alle wettelijke bepalingen inclusief verkregen toestemming van de minister als dat aan

⁵ Hiermee worden woningen bedoeld met een waardering van minder dan 142 punten, die derhalve niet geliberaliseerd kunnen worden.

de orde is. Indien dat niet het geval is wordt de verkoop alsnog beoordeeld en in het uiterste geval wordt nietigheid ingeroepen.

9

Deelt u de uitkomsten van een recent onderzoek van de Universiteit van Chicago, waarin wordt gesteld dat betalingsachterstanden op hypotheekleningen in de recente crisisjaren in de Verenigde Staten voornamelijk werden veroorzaakt door hypotheekleningen aan leners met een middelgrote of hoge kredietwaardigheid en in het bijzonder vastgoedbeleggers? In hoeverre zijn deze conclusies ook relevant voor Nederland? Is dit onderzoek een extra reden voor u om in te grijpen bij de opkomst van "buy to let", om te voorkomen dat hier een nieuwe destabiliserende huizenprijsbubbel wordt veroorzaakt? 3)

Antwoord:

Het genoemde artikel is onderdeel van een wetenschappelijke discussie over de toedracht van de start van de financiële crisis in 2007-2008. Hoewel het niet aan mij is om in die discussie een standpunt in te nemen, vind ik het wel van belang dat er op de Nederlandse hypotheekmarkt geen leningen worden verstrekt die voor de koper of de geldverstrekker onverantwoorde risico's bevatten, en daarmee ook verdergaande negatieve gevolgen kunnen hebben voor de woningmarkt. In de jaren na de crisis zijn de risico's op de Nederlandse hypotheekmarkt fors teruggebracht door onder andere de leennormen aan te scherpen. Bovendien wordt voor particulieren die een volgende hypothecaire lening aangaan om te beleggen in een woning bestemd voor verhuur rekening gehouden met reeds bestaande hypothecaire kredieten. Ook wordt er voor de aankoop van woningen voor "buy to let" meer eigen vermogen gebruikt.

10

Kunnen de kadastrale data, die maandelijks beschikbaar komen over koopwoningen, vanaf heden gedifferentieerd aangeleverd worden door onderscheid te maken tussen starters, doorstromers en "buy to let", en daarnaast naar woningtype en prijsklasse, steden en regio's? Bent u bereid daarvoor extra middelen beschikbaar te stellen, zodat deze nieuwe trend op de woningmarkt beter gevolgd kan worden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

Zie beantwoording van vraag 3. Volgens eerder genoemd onderzoek komt het Kadaster tot de conclusie dat er voorsnog geen sprake is van een brede verdringing van koopstarters op de woningmarkt⁶. Ik houd de verdere ontwikkelingen rondom buy to let middels de informatiekanaalen die daartoe beschikbaar zijn en de onderzoeken die worden uitgevoerd nauwlettend in de gaten.

11

⁶ De Vries, Brugmans en Harlemen, Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de koopwoningmarkt?, Kadaster en NVM, 18 september 2017

Kenmerk
2017-0000605459

Bent u bereid om maatregelen te overwegen die een rem zetten op het beleggen in woningen, zoals het instellen van vermogenswinstbelasting op "buy to let" of andere fiscale maatregelen? Zo nee, welke andere beleidsinstrumenten bent u wel van plan in te zetten en wat is daarvan het beoogde en verwachte effect?

Antwoord:

Zoals reeds gesteld in de beantwoording van vraag 1 kan buy to let in algemene zin bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, met name wanneer ie verruiming plaatsvindt in het nog relatief kleine middenhuursegment. Verdringing van koopstarters lijkt zich vooralsnog alleen voor te doen in Amsterdam, waardoor ik het nemen van landelijke maatregelen om buy to let af te remmen niet passend acht.

12

Bent u van mening dat huurders bij woningcorporaties (toegelaten instellingen) instemmingsrecht moeten krijgen bij verkoop van huurwoningen, zoals zij nu ook hebben bij het aangaan van fusies en verbindingen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

De verkoop van woningen is een onderwerp waarover huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties gezamenlijk afspraken kunnen maken in de prestatieafspraken. De corporatie stuurt hiertoe een overzicht op 4-cijferig postcodeniveau op van de woningen die zij eventueel zou willen verkopen. Het aan huurdersorganisatie verlenen van een instemmingsrecht voor elke verkoop verhoudt zich niet met de gelijkwaardige rol die de drie partijen hebben bij het maken van prestatieafspraken. Door middel van een zienswijze kunnen huurdersorganisaties bij verkopen aan derden ook de Autoriteit woningcorporaties informeren over hun standpunt en eventuele gemaakte afspraken ten aanzien van verkopen.

1) Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017-2018, nr. 182

2) <https://www.parool.nl/amsterdam/ollongren-bezorgd-om-toegankelijkheid-amsterdam~a4515664/>

3)

http://humcap.uchicago.edu/RePEc/hka/wpaper/Albanesi_DeGiorgi_Nosal_2017_c_reddit-growth-financial-crisis.pdf