

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
2019-0000442149

Uw kenmerk

Datum 15 oktober 2019

Betreft Beantwoording Kamervragen van de leden Asscher en Nijboer
over beleggers die het onmogelijk maken voor starters om een
huis te kopen, kenmerk 2019 Z15242 (ingezonden 18 juli 2019)

Hierbij bied ik u, mede namens de staatssecretaris van Financiën, de antwoorden
aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Asscher en Nijboer
(PvdA) over beleggers die het onmogelijk maken voor starters om een huis te
kopen. Deze vragen werden ingezonden op 18 juli 2019 met als kenmerk
2019Z15242.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2019Z15242

Vragen van de leden Asscher en Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Financiën over beleggers die het onmogelijk maken voor starters om een huis te kopen (ingezonden 18 juli 2019)

Vraag 1:

Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Koopstarters in Amsterdam leggen het af tegen beleggers'? 1)

Antwoord op vraag 1:

Ja.

Vraag 2:

Wat vindt u ervan dat starters zonder eigen geld vrijwel geen kans meer maken om hun eerste woning te kopen omdat beleggers de prijzen opdrijven?

Antwoord op vraag 2:

Ik deel de zorgen over de toegankelijkheid van starters op de woningmarkt. Alle bevolkingsgroepen of generaties zouden een gunstige wooncarrière moeten kunnen hebben. Het is dan ook belangrijk om te weten wat het effect is van de toename van beleggers op woningprijzen. Daarom hebben het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam in opdracht van mij onderzocht in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden¹. Het onderzoek laat zien dat in buurten waar onlangs veel particuliere beleggers woningen hebben gekocht prijzen hoger liggen dan in buurten waar particuliere beleggers minder vaak een woning kopen. Een oorzakelijk verband kan echter niet worden aangetoond. Desondanks kan een hogere woningprijs ertoe leiden dat bepaalde groepen, zoals starters, moeilijk aan een woning komen. Op 17 september jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd over dit kabinet haar programma om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken.² Een goede balans tussen starters en beleggers is hierbij essentieel. Het kabinet komt dan ook met verschillende maatregelen om tot een evenwichtige balans te komen. Zo heeft het kabinet op 6 september jl. de contouren geschetst van een aanpassing van box 3, die ook effect zal hebben op beleggers. Ook verken ik in hoeverre een zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw een doeltreffend instrument is en overweegt het kabinet om de maximale loan-to-value voor zogenaamde buy-to-let hypotheeklen te verlagen.

Vraag 3:

Deelt u de mening dat beleggers, die een woning kopen om te verhuren tegen torenhoge huurprijzen, een probleem vormen voor de volkshuisvesting in Nederland?

¹ Kadaster (2019), Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt, onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten

² Kamerstuk 32 847, nr. 555

Antwoord op vraag 3:

Een goede balans tussen starters en beleggers betekent niet dat beleggers niet nodig zijn. Beleggers spelen een belangrijke rol bij het vergroten van het middenhuursegment. Het vragen van excessief hoge huren past niet bij de toegankelijke en betaalbare woningmarkt waar ik naar streef. Daarnaast moeten beleggingen bijdragen aan een stabiel financieel stelsel en niet tot onevenwichtigheden leiden. Dat gevaar bestaat als investeerders enkel gericht zijn op winsten op korte termijn, en de woningen weer verkopen als een ander beleggingsobject tot betere rendementen leidt. Het gericht aanpakken van dit soort excessen is één van de fundamenten van het beleid dat ik voer. De beantwoording van vraag 8 gaat hier verder op in.

Vraag 4:

Is het waar dat de positie van koopstarters de afgelopen 10 jaar is verslechterd? Kunt u deze ontwikkeling verklaren?

Antwoord op vraag 4:

Op jaarbasis zijn er aan het eind van 2008 in Nederland circa 80 duizend woningen gekocht door starters. Tijdens de crisis daalde dit aantal tot circa 55.000 aankopen. Ondanks de afname waren starters tijdens de crisis de grootste groep die woningen kochten.³ Vanaf 2014 tot halverwege 2017 nam het aantal transacties met het aantrekken van de woningmarkt weer toe. Aan het eind van 2017 was het aantal aankopen door starters nagenoeg gelijk aan het aantal vlak voor de crisis, maar sindsdien is sprake van een lichte afname. Dit patroon is ook zichtbaar in de vier grote steden, al begon de recente daling daar al halverwege 2016.

Uit het aantal transacties valt niet direct af te leiden dat koopstarters zich momenteel in een slechtere positie bevinden dan in de voorafgaande jaren. Wel is het aantal transacties van doorstromers en particuliere beleggers sterk toegenomen ten opzichte van eind 2007. Ook zijn er maatregelen genomen die de positie van starters op de woningmarkt beïnvloeden. Zo is bijvoorbeeld de loan-to-value ratio aangescherpt tot 100 procent om restschuldrisico's te voorkomen en is de hypotheekrenteaftrek versoerd. Ik onderschrijf dan ook dat er zorgen zijn over de positie van de starter op de koopwoningmarkt van morgen en zet mij ervoor in om de positie van starters te verstevigen ten opzichte van beleggers.

Vraag 5:

Wanneer is voor u eindelijk het moment aangebroken om maatregelen te nemen zodat ook starters zeker kunnen zijn van een betaalbare woning? Waarom gaat u niet over tot een verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 10 procent, en het ondersteunen van koopstarters door deze belasting voor hen te verlagen naar 0 procent?

³ Kadaster

Antwoord op vraag 5:

Het kabinet heeft uw Kamer in het kader van de motie Dik-Faber/Ronnes⁴ toegezegd om te verkennen of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is. Dit onderzoek is inmiddels gestart en hierin wordt – in lijn met de motie – 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 6:

Bent u bereid huurinkomsten steviger te belasten, zodat het veel te aantrekkelijke fiscale buy-to-let regime wordt aangepast en mensen een eerlijke kans krijgen hun eerste woning te kopen?

Antwoord op vraag 6:

Het kabinet heeft op 6 september 2019 de contouren geschetst van een aanpassing van box 3, waarin voor het eerst zal worden gerekend met de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige. Spaarders worden in het nieuwe stelsel aanzienlijk minder zwaar belast terwijl beleggers – zoals beleggers in woningen - juist zwaarder zullen worden belast. Doordat schulden in het nieuwe stelsel tegen een eigen forfaitaire debetrente aftrekbaar zullen zijn, wordt het voor beleggers fiscaal minder aantrekkelijk om hun beleggingen in box 3 met schulden te financieren.

Daarnaast wordt op dit moment, in het kader van de bouwstenen voor de verbetering van het belastingstelsel, nader gestalte gegeven aan de toezegging aan het lid Omtzigt om onderzoek te doen naar een andere wijze van belastingheffing over huurinkomsten uit onroerende zaken en aan de toezegging aan het Eerste Kamerlid Ester tijdens de Algemene Beschouwingen op 20 november 2018 om onderzoek te doen naar (het belasten van) inkomsten uit verhuur. Ik zal uw Kamer over de uitkomsten van het onderzoek informeren.

Vraag 7:

Bent u bereid onderzoek te doen naar een woonplicht voor kopers, zodat het omzetten van koopwoningen in te dure huurwoningen onmogelijk wordt? Deelt u de analyse dat dit de stijging van de huizenprijzen kan remmen, waardoor koopstarters makkelijker aan een woning kunnen komen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 7:

Gemeenten hebben voor nieuwbouw al verschillende mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht toe te passen. Als de gemeente eigenaar is van de grond heeft zij de mogelijkheid om bij overdracht van de grond nadere voorwaarden vast te leggen in een privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst. Ook kunnen gemeenten gebruik maken van een anterieure overeenkomst om nadere voorwaarden vast te leggen. Enkele gemeenten hebben aangegeven interesse te hebben in een verdergaande

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 504

bevoegdheid: een zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw. Ik verken, mede in het kader van de motie Dik-Faber⁵, in hoeverre een zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal. Hierbij werk ik nauw samen met verschillende gemeenten.

Vraag 8:

Waarom treft u geen verdere maatregelen om huurders te beschermen tegen het winstbejag van huisjesmelkers? Waarom overweegt u daarbij geen 'Berlijnse maatregelen' zoals het tijdelijk bevriezen van de huren na exorbitante huurstijgingen van 30 procent in vijf jaar, of het reguleren van de maximale huurstijgingen zoals onlangs nog bij amendement voorgesteld?

Antwoord op vraag 8:

Om huurders met een middeninkomen te beschermen en excessieve huren in de vrije sector tegengaan heb ik uw Kamer op 4 juli jl. een uitgewerkt voorstel van de noodknop toegestuurd⁶. In die brief schets ik tevens dat gemeenten en marktpartijen, om uiteenlopende redenen het voorgestelde instrument niet steunen. Gemeenten en investeerders zijn in gesprek en veel gemeenten hebben inmiddels ook een aanpak opgesteld over het middenhuursegment.

Lokale samenwerking is voor mij een belangrijk uitgangspunt. Het voordeel van afspraken op lokaal niveau is dat deze specifiekere afspraken kunnen sluiten op de lokale situatie. Daarnaast kan er ook snelheid mee gemaakt worden, afspraken zouden morgen in kunnen gaan en hiervoor is geen wetstraject nodig.

Er worden stappen gezet om het aanbod aan middenhuur te vergroten. Desondanks constateer ik dat er zorgen zijn of de lokale ambities wel gehaald worden en of partijen voldoende bereid zijn om nader tot elkaar te komen. Bovendien moet er snel een manier gevonden worden om excessieve huren tegen te gaan en daarvoor zie ik de noodknop als meest geëigende instrument. Afspraken over het vergroten van het middenhuursegment, inclusief de uitwerking van noodknop, zijn daarom ook onderdeel van de Woondeals. Daarom ga ik, zoals eerder aangekondigd, in de eerste plaats samen met gemeenten en investeerders en verhuurders onderzoeken of er ruimte is om de uitwerking van de noodknop nog beter te richten op de ervaren problematiek. Gelet op het voorgaande verwacht ik in het najaar de balans op te kunnen maken van het definitieve maatregelenpakket.

Vraag 9:

Als u voorgaande oplossingsrichtingen (belasten beleggers, ondersteunen starters, introduceren woonplicht, maximeren huurstijgingen) niet wilt nemen, wat gaat u dan wél doen om wonen betaalbaar en beschikbaar te maken voor starters?

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 498

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 546

Antwoord op vraag 9:

Ik vind het belangrijk dat starters en middeninkomens voldoende mogelijkheden hebben om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Dat kan zowel in het koopsegment als in het huursegment. Het kabinet is dan ook met een aanpak gekomen om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken, waarvan het verbeteren van de slagingskansen van onder anderen starters een belangrijk onderdeel is. Mijn inzet is om de richting te kiezen die niet alleen op de korte termijn effectief is, maar ook op de langere termijn voor voldoende passende woningen zorgt. Vandaar dat van een aantal mogelijke maatregelen eerst moet worden verkend of deze doeltreffend zijn.

1) <https://www.nrc.nl/nieuws/2019/07/17/koopstarters-in-amsterdam-leggen-het-af-tegen-beleggers-a3967476>