

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

3102

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat het aantal huurwoningen in handen van particulieren de afgelopen tien jaar met ruim 40% is gestegen* (ingezonden 2 augustus 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 5 september 2018).

Vraag 1

Hoe beoordeelt u de analyse van BNR Radio, waarin wordt gesteld dat het aantal huurwoningen in handen van particulieren de afgelopen tien jaar met ruim 40% is gestegen en dat inmiddels ruim een miljoen huurwoningen in handen zijn van beleggers, van wie 400.000 particulieren^{1 2}?

Antwoord 1

De conclusie dat de afgelopen tien jaar het aantal huurwoningen in handen van particulieren met 40 procent is gestegen kan om twee redenen niet worden getrokken. Ten eerste waren er volgens het CBS begin 2017 circa 1 miljoen huurwoningen in het bezit van «overige verhuurders». Die categorie omvat zowel particuliere als institutionele beleggers, maar ook bedrijven en natuurlijke personen. Ten tweede kunnen de cijfers van het CBS van vóór het jaar 2012 niet goed gebruikt worden voor het maken van deze vergelijking. In 2012 is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ingevoerd. Door deze nieuwe registratiewijze zijn veel gebouwen en woningen alleen administratief anders ingedeeld. Onderstaand tabel toont het effect van deze administratieve omzetting, daar is in het jaar 2012 een mutatie van circa 400.000 woningen te zien in de categorie particuliere huur.

| | 2011 | 2012 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015* |
|------------------------|-----------|----------------|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Voorraad totaal | 7.217.800 | 7.266.300 | 7.373.600 | 7.444.000 | 7.535.300 | 7.588.000 |
| Eigendom | | | | | | |
| koop | 4.308.700 | 4.363.300 | 4.080.300 | 4.107.700 | 4.214.500 | 4.244.000 |
| particuliere huur | 638.200 | 628.100 | 1.009.700 | 1.026.600 | 1.037.900 | 1.045.200 |
| sociale huur | 2.270.900 | 2.275.000 | 2.283.700 | 2.309.700 | 2.282.800 | 2.298.800 |

¹ <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

² <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

| | 2011 | 2012 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015* |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Woningtype | | | | | | |
| eengezins | 5.108.400 | 5.136.100 | 4.845.900 | 4.871.500 | 4.890.500 | 4.908.100 |
| meergezins | 2.109.400 | 2.130.100 | 2.527.800 | 2.572.500 | 2.644.800 | 2.679.900 |

* Bron: BAG, cijfers over bouwen en wonen 2016, p. 11

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de conclusie van enkele wetenschappers, in opdracht van de SP, dat tussen 2006 en 2016 «buy-to-let» met ruim 75% is toegenomen?³

Antwoord 2

Particuliere verhuur groeit in Nederland. De lage hypotheek- en spaarrente, in combinatie met stijgende huizenprijzen en schaarste van woningen in grote steden leiden tot meer rendement en lage risico's. Ook de wijziging van de Leegstandswet heeft tot een impuls voor particuliere verhuur gezorgd.

De voorraad woningen van overige verhuurders, waaronder particuliere verhuurders, nam tussen 2012 en 2017 toe van 1.009 duizend woningen naar 1.065 duizend woningen. Volgens het Kadaster bezaten «kleine» particuliere verhuurders met 3 tot maximaal 50 woningen circa 325 duizend woningen in 2016. Hun aandeel in de totale woningvoorraad is toegenomen van 2,6 procent in 2005 tot 4,4 procent in 2016. In het aantal verkooptransacties is hun aandeel gestegen van 4 naar 6 procent⁴.

Het CBS heeft maatwerkonderzoek verricht naar de omzetting van woningen van de ene eigendoms categorie naar de andere (toevoegingen door nieuwbouw zijn niet meegenomen in deze analyse). Volgens het CBS muteerden in 2014 en 2015 circa 75 duizend koopwoningen naar particuliere huurwoningen, maar werden er ook 70 duizend particuliere huurwoningen omgezet in koopwoningen. In 2016 muteerden 88 duizend koopwoningen naar particuliere huurwoningen, en werden er ook 70 duizend particuliere huurwoningen omgezet in koopwoningen. In totaal zijn er in de periode 2014–2016 dus 210 duizend particuliere huurwoningen gemuteerd naar koopwoningen, en 238 duizend koopwoningen naar particuliere huurwoningen. De particuliere voorraad is tussen 2014–2016 met 28 duizend woningen toegenomen ten koste van de koopsector, dat is circa 0,7 procent van de koopwoningvoorraad.

Vraag 3

Erkent u net als Jan Kamminga, de voorzitter van Vastgoedbelang, de vereniging van kleine vastgoedbeleggers, dat «de concurrentie op de woningmarkt moordend is en er met de groeiende groep particuliere beleggers niet minder op wordt»? Kunt u uw antwoord toelichten?⁵

Antwoord 3

In zowel de huur- als de koopsector is sprake van schaarste in het betaalbare woningaanbod. Daarom is het belangrijk om de bouw van nieuwe woningen te versnellen om de druk van de ketel te halen, ook in het huursegment.

Omdat het bijbouwen van extra woningen een aantal jaren in beslag neemt, is het van belang om in de tussentijd te kijken naar andere oplossingen die de betaalbaarheid en benutting van de bestaande voorraad verbeteren.

Particuliere verhuur kan in dat kader bijdragen aan de gewenste verruiming van het huursegment. De betaalbaarheid van deze woningen is daarbij een belangrijk onderdeel.

De gemeente beschikt over verschillende 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. Enkele voorbeelden van instrumenten die een gemeente kan inzetten: in het bestemmingsplan kan worden aangegeven dat woningen tot de categorie middenhuur of starterskoop horen, zo blijven woningen tot maximaal tien

³ <https://www.sp.nl/rapport/2018/onderzoek-buy-to-let>

⁴ Kadaster, 18.09.2017. Notitie «Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt».

⁵ <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

jaar binnen de categorie beschikbaar. Een ander voorbeeld is dat een gemeente ook bij de gronduitgifte een woonplicht voor een aantal jaar kan invoeren, om zo bijvoorbeeld speculatie met woningen te voorkomen. Het is van belang dat gemeenten, naast nieuwbouw, kijken naar mogelijkheden om de bestaande voorraad optimaal te benutten. Voor woningen in het bezit van particulieren geldt dat privaatrechtelijke afspraken gemaakt kunnen worden met de eigenaar van de woning. Ook kan het splitsen en verkameren van woningen vergunningplichtig worden gemaakt middels de huisvestingsverordening. Leegstaande panden die op dit moment nog geen woonbestemming hebben, kunnen ook worden ingezet voor de woningvoorraad. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de specifieke bestemming voor middenhuur. Verder kan een gemeente leegstand van woningen tegengaan door op basis van de Leegstandwet vergunningen te verstrekken voor het tijdelijk verhuren van woningen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de stellingname van Vastgoedbelang, namelijk dat deze beleggers «... bijdragen aan een groter aanbod van huurwoningen, juist in de sector met een huur tussen € 650 en € 800», uiterst onwaarschijnlijk is⁶? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

Ik deel de mening van Vastgoedbelang, dat particuliere beleggers een belangrijke rol hebben in de wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het middenhuursegment. Cijfers van het CBS en de Staat van de Woningmarkt (2017) tonen dat binnen de huurmarkt beleggers een aandeel hebben van circa 23 procent, waarvan 80 procent particulier is. Met circa 75 procent vraagt een overgroot deel van de particuliere verhuurders een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dus onder de circa € 710. Ook na mutatie moeten particuliere verhuurders van woningen in het gereguleerde segment zich houden aan de liberalisatiegrens.

Door krapte op de woningmarkten is sprake van prijsstijgingen, waardoor woningen van de gereguleerde naar de vrije huursector kunnen overgaan. Ik beschik niet over cijfers die de huurprijsontwikkeling in beeld brengen van deze woningen. Volgens Pararius was de huurprijsstijging na mutatie van vrijesectorhuurwoningen in 2017 landelijk 5,9 procent, maar is sprake van sterke regionale verschillen. Zo ziet Pararius ook recordhuurprijzen in het vrije huursegment in diverse steden. Het is mogelijk dat door aanhoudende schaarste in het vrije huursegment de huurprijsstijgingen zullen aanhouden. Particuliere verhuurders kunnen bijdragen aan de uitbreiding van het schaarse aanbod van middenhuurwoningen. Het is aannemelijk dat een verruimde aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen of zelfs doen dalen. Zeker in grote steden dragen huurwoningen bij aan de toegankelijkheid van de stad voor starters of jonge huishoudens.

Vraag 5

Deelt u de stellingname van interim-directeur Jansen van de Woonbond, die stelt dat veel van de opgekochte woningen – soms na verkamering – worden verhuurd aan studenten of duur verhuurd aan expats, die kortere tijd in een stad willen wonen?⁷ Deelt u de mening dat daarmee potentiële eigenaar-bewoners en zeker starters van de koopmarkt worden verdrongen, of dat dit leidt tot prijsopdrijving? Erkent u dat een te grote toename van deze vormen van verhuur kan leiden tot het verminderen van sociale samenhang in wijken?

Antwoord 5

Woningen van particuliere verhuurders worden aan een brede doelgroep huishoudens verhuurd. Een deel van die woningen zal ook aan studenten of expats verhuurd worden. Het is daarbij inherent aan het vrije huursegment dat deze woningen veel gevraagd worden door huishoudens die behoefte

⁶ <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

⁷ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10349421/particuliere-beleggers-nemen-huurwoningmarkt-over>

hebben aan flexibiliteit en daarom soms voor een kortere tijd in een stad willen wonen.

Veel mensen hebben op dit moment moeite met het vinden van een betaalbare woning. Dat geldt niet alleen voor starters, maar voor diverse groepen in vooral de gespannen woningmarkten in de stedelijke gebieden. Zeker in gespannen regio's is daarom een stevige inzet op het versnellen van woningbouw nodig.

Om de sociale samenhang in woonwijken te behouden, heeft de gemeente instrumentarium tot haar beschikking om ongewenste situaties tegen te gaan. Daarbij kan gedacht worden aan het instellen van een splitsingsvergunning of een omzettingsvergunning bij kamergewijze bewoning in de huisvestingsverordening. Ook kan de gemeente met de huisvestingsverordening schaarse woningen toewijzen aan specifieke doelgroepen. Hoe zij deze instrumenten inzetten is aan de gemeente zelf. Het woonbeleid is immers in eerste instantie een lokale aangelegenheid.

Vraag 6

Staat u nog steeds achter uw uitspraak dat «... verdringing van koopstarters zich vooralsnog alleen lijkt voor te doen in Amsterdam, waardoor ik het nemen van landelijke maatregelen om «buy-to-let» af te remmen niet passend acht.»?⁸

Antwoord 6

Deze conclusie is gebaseerd op onderzoek van het Kadaster⁹. Het Kadaster concludeerde dat volgens een vereenvoudigde methode alleen in Amsterdam wellicht sprake van verdringing kan zijn, maar dat er tegen de gebruikte methode veel argumenten in te brengen zijn. Het Kadaster stelt als eindconclusie vooral dat er vervolgonderzoek nodig is om te bepalen of er sprake is van verdringing van koopstarters. In de gesprekken die ik met de regio voer, zal ik de behoefte om regionaal maatwerk in bijvoorbeeld wet- en regelgeving bespreken.

Vraag 7

In hoeverre deelt u de mening dat ook deze cijfers laten zien dat deze verdringing mogelijk op meer plekken plaatsvindt dan in Amsterdam? In hoeverre erkent u de trend dat «buy-to-let» zich verspreidt naar randgemeentes en zelfs daarbuiten, omdat de marges daar mogelijk nog interessanter zijn voor beleggers? Vindt u het nog steeds verdedigbaar dat u, mogelijk als aanvulling op maatregelen van de gemeente Amsterdam, geen maatregelen wilt nemen om deze «verdringing van koopstarters in Amsterdam» tegen te gaan?

Antwoord 7

Bij een aanhoudende lage rente en anticiperend op prijsstijgingen in randgemeenten kan worden verwacht dat particuliere verhuur de komende jaren zich ook buiten de grote steden zal ontwikkelen. In berichten van bijvoorbeeld de NVM is te zien dat prijsstijgingen zich met name buiten de grote steden, in de randgemeenten voordoen.

Particuliere verhuur zie ik op zichzelf niet als probleem, maar als een kans voor meer middenhuurwoningen. Gemeenten beschikken bovendien over diverse mogelijkheden om gericht te sturen op meer passende woningaanbod voor een bepaalde doelgroep. In aanvulling daarop werk ik nu aan de Wet maatregelen middenhuur, met daarin een verduidelijking van de Huisvestingswet. In het kader van de Regiogesprekken zal ik met diverse gemeenten het gesprek voeren of er aanvullend behoefte is aan regionaal maatwerk in bijvoorbeeld wet- en regelgeving, ook met de Metropoolregio Amsterdam. Dit najaar zal ik de Tweede Kamer nader informeren over de Regiogesprekken.

⁸ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 612

⁹ Kadaster, 18.09.2017. Notitie «Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt».

Vraag 8

Deelt u de mening dat de recente sterke daling van de huizenprijzen in Londen, gemiddeld 11.000 pond lager in één jaar, mede is aangejaagd door belastingmaatregelen waardoor huizen opkopen voor verhuur minder lucratief is geworden voor beleggers? Erkent u dat met deze verandering starters op de woonmarkt in Londen iets meer kansen hebben gekregen? Is dat voor u een reden om uw politiek van *laissez-faire* met betrekking tot «buy-to-let» te heroverwegen? Kunt u uw antwoord toelichten?¹⁰

Antwoord 8

In de jaren »90 was een groot tekort aan huurwoningen in het Verenigd Koninkrijk, waardoor diverse maatregelen zijn ingevoerd om de aankoop van woningen voor de verhuur te stimuleren. Het ging toen om belastingvoordelen voor eigenaren die woningen kopen om te verhuren en de invoering van kortlopende huurcontracten met weinig juridische bescherming voor de huurder. Tot 2016 heeft dit tot een aanzienlijke ontwikkeling van de particuliere verhuur geleid in het Verenigd Koninkrijk: ruim 20 procent van alle uitgegeven hypotheeklen was bedoeld voor de aankoop van een «buy-to-let» woning, 20 procent van de huurcontracten werd beëindigd onder dwang van de verhuurder, en het aandeel leegstand nam toe («*buy to leave*»). Het Verenigd Koninkrijk heeft daarop in 2016 de in het verleden verstrekte belastingvoordelen beperkt. De laatste cijfers tonen dat het aantal nieuwe «buy-to-let» hypotheeklen afneemt in het Verenigd Koninkrijk. De woningtransacties zijn sindsdien toegenomen met 4,4 procent, waaronder ook de aankopen van starters.

De situatie in het Verenigd Koninkrijk is niet goed vergelijkbaar met de situatie in Nederland. Nederland kent geen specifieke fiscale stimuleringsmaatregelen voor «buy-to-let». De gemiddelde vierkante meter prijs in het centrum van Londen blijft twee keer zo hoog als in het centrum van Amsterdam. De huurbescherming in Nederland is goed gewaarborgd, bijvoorbeeld via een gang naar de Huurcommissie. Verder wordt leegstand in Nederland actief bestreden op basis van de Wet kraken en leegstand. Het generiek beperken van particuliere verhuur zie ik niet als oplossing. Particuliere verhuur draagt bij aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral als het zich voordoet in het schaarse middenhuursegment. De oplossing is het stimuleren van meer passende woningaanbod in zowel de koop- als de huursector.

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 ik gezamenlijk ontwikkelen om goed verhuurderschap te stimuleren.

Vraag 9

Hoe kan het dat u «het nemen van landelijke maatregelen om «buy-to-let» af te remmen niet passend acht», terwijl er een stroom aan berichten verschijnt over de groei van beleggers op de woningmarkt, die in veel gevallen waarschuwingen of kritische kanttekeningen plaatsen bij deze trend?¹¹

Antwoord 9

Particuliere verhuur draagt, zoals aangegeven, bij aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment. Particuliere verhuur zie ik op zichzelf niet als exces,

¹⁰ <https://www.homesandproperty.co.uk/property-news/house-prices-london-firsttime-buyer-homes-drops-as-buytolet-market-collapses-a122196.html>

¹¹ Een niet volledige selectie van de berichten:

<https://www.ftm.nl/artikelen/is-wonen-in-een-grote-stad-alleen-nog-voor-arm-en-rijk-weggelegd?share=1>

<http://www.cityam.com/241184/the-netherlands-is-the-most-lucrative-buy-to-let-property-hotspot-in-the-eu-according-to-study-from-world-first-uk>

<http://www.dvhn.nl/drenthe/Particulieren-duiken-in-huurmarkt-22436313.html>

<https://www.volkskrant.nl/economie/particuliere-belegger-heeft-zinnen-gezet-op-woningen-voor-studenten-en-expats-a4513863>

http://www.colliers.com/nl-nl/netherlands/insights/research/sectorupdate_augustus_2017

<https://www.gelderlander.nl/de-vallei/uitgeweken-naar-het-reserve-wageningen~a3d31ec9/>

<http://www.omroepflevoland.nl/nieuws/154837/almere-wethouder-wil-huisjesmelkers-buiten-de-deur-houden>

maar excessen als huisjesmelkerij, excessieve huren of discriminatie tolereer ik niet. Deze excessen die het woongenot beïnvloeden moeten gericht aangepakt worden. Ik werk nu aan een aanpak, gedragen door sectorpartijen en medeoverheden, om goed verhuurderschap te stimuleren. Ook kunnen medeoverheden in het kader van de regiogesprekken aangeven waar aanvullend maatwerk nodig is. In het najaar zal ik de Tweede Kamer nader informeren.

Vraag 10

Hoe beoordeelt u de conclusies van enkele wetenschappers, die de opkomst van «buy-to-let» in opdracht van de SP onderzochten, dat «in zowel de drie grote steden als Groningen en Maastricht inmiddels 10 à 15 procent van de koopwoningen, en dertig procent van de woningen van minder dan 50 vierkante meter worden opgekocht door verhuurders. Deze nieuwe spelers op de koopmarkt verdringen potentiële eigenaar-bewoners»?¹²

Antwoord 10

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. Ik ondersteun regio's hierbij, onder andere door het beschikbaar stellen van het expertteam woningbouw, het verbreden, versnellen en vereenvoudigen van de mogelijkheden om te experimenteren met wet- en regelgeving middels aanpassing van de Crisis- en herstelwet, en het beschikbaar stellen van 38 miljoen euro voor de financiering van binnenstedelijke transformatielocaties.

Gemeenten hebben het beste zicht op de lokale behoeften en mogelijkheden. Zij zitten voor een belangrijk deel aan de knoppen, zoals bij de gronduitgifte en afspraken over bestemmingen. Door bij te bouwen kan doorstroming gestimuleerd worden. Door in te zetten op het realiseren van meer middenhuur en door goede afspraken te maken met lokale partijen over het behouden van middenhuur, kunnen gemeenten de mogelijkheden voor starters verder vergroten. Ook kunnen gemeenten specifieke afspraken maken met corporaties over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Met een huisvestingsverordening kunnen zij de toegang voor bepaalde doelgroepen regelen.

Samen met medeoverheden en sectorpartijen kijk ik verder naar de vraag in hoeverre de slagkracht van medeoverheden voldoende is. Op landelijk niveau zijn de acties die het Rijk en andere partijen nemen vormgegeven in de Nationale Woonagenda. Omdat de regionale verschillen zo groot zijn is additioneel regionaal maatwerk noodzakelijk. Daarom maak ik in de grote stedelijke regio's waar de spanning op de woningmarkt het grootst is ook regionale afspraken, deze kunnen indien nodig leiden tot wetswijzigingen. Zoals gezegd zal ik de Tweede Kamer daarover in het najaar informeren.

¹² <https://www.sp.nl/rapport/2018/onderzoek-buy-to-let>