

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

3180

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het verpatsen van sociale huurhuizen aan buitenlandse beleggers* (ingezonden 22 augustus 2018).

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

Vraag 1

Is het waar dat u een speciale website, genaamd «Investing in Dutch housing», heeft opgesteld om buitenlandse beleggers en investeerders aan te trekken voor onder meer het opkopen van Nederlandse sociale huurwoningen?¹

Antwoord 1

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 huurregeling (www.huurregeling.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 2

Heeft u aan huurders, huurdersorganisaties en/of de Woonbond gevraagd wat zij ervan vinden dat het opkopen van sociale huurwoningen wordt gepromoot op een website en dat liberalisering en verkoop aan buitenlandse beleggers van hun thuis tot doel wordt verheven?²

Antwoord 2

De website beoogt geïnteresseerden in de Nederlandse woningmarkt in het Engels te informeren. De inzet is om op termijn de inhoud van de Engelstalige website meer af te stemmen op de eerdergenoemde Nederlandstalige website [woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl). Door het vertalen van de Nederlandstalige content over het actuele onderwerp middenhuur, waaronder het online

¹ <http://www.investingindutchhousing.nl>

² <http://www.investingindutchhousing.nl/node/1084>

magazine «*samen bouwen aan middenhuur*»³, is daar een eerste stap toe gezet. Diverse gemeenten en de VNG zijn betrokken geweest en hebben input geleverd voor de Nederlandstalige content.

Vraag 3

Is de website een vervolg op inspanningen van de toenmalig Minister voor Wonen en Rijksdienst, waarbij ambtenaren naar Londen zijn gestuurd om de Nederlandse voorraad sociale huurwoningen aan te prijzen voor verkoop en waarbij de Minister door Azië is gereisd om buitenlandse beleggers aan te trekken?^{4 5}

Antwoord 3

Zoals aangegeven is in het kader van de nieuwe woningwet in 2015 gestart met de website www.woningwet2015.nl en de diverse onderdelen van die website. Het doel van de websites is het informeren over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt. Tijdens de reizen naar Londen en Azië is daarom verwezen naar de Engelstalige website voor meer informatie.

Vraag 4

Hoeveel gemeenschapsgeld hebben de buitenlandse reizen en de website gekost?

Antwoord 4

Zoals in de beantwoording van de Kamervragen van voormalig Kamerlid Bashir (SP) van 13 december 2016 (Kamervragen (aansluitend) 2016–2017, 765) bestonden de kosten van de reis voor het Rijk uit reis- en verblijfkosten van de voormalig Minister voor Wonen en Rijksdienst en drie ambtenaren ter ondersteuning. Bij de kosten zijn de normen en regels die hiervoor bestaan gevolgd.

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 in 2016 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 5

Wat zijn de concrete resultaten geweest van de reis door Zuidoost-Azië van toenmalig voor Wonen en Rijksdienst, aangezien er eerder geen concrete resultaten waren te melden en de resultaten van de reis naar Londen niet noemenswaardig bleken?⁶

Antwoord 5

Ik heb u eerder geïnformeerd over de resultaten van de reis van mijn ambtsvoorganger naar Zuidoost-Azië. Deze reis heeft ertoe geleid dat Nederlandse partijen met een aantal Aziatische investeerders in gesprek zijn. De verwachting is dat meer Aziatische beleggers zullen toetreden tot de Nederlandse woningmarkt, aangezien met name investeerders uit Japan, Korea en Singapore zich al langer aan het oriënteren zijn op de Nederlandse woningmarkt. Het gaat daarbij om investeringen namens staatsfondsen, verzekeraars en Aziatische pensioenfondsen⁷.

Vraag 6

Bent u bereid af te zien van de door u aangekondigde vervolgreis naar Azië van u of uw ambtenaren? Kunt u uw antwoord toelichten?

³ <https://magazines.woningmarktbeleid.nl/middagvandemiddenhuur/2018/01/index>

⁴ Aansluitend Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 1816

⁵ Aansluitend Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 765

⁶ Aanbiedingsbrief bij de Staat van de Woningmarkt 2017, Kenmerk 2017-0000561004

⁷ Capital Value (2018) *De woning(bellegings)markt in beeld 2018*. In samenwerking met abf research.

Antwoord 6

Op dit moment zijn geen reizen naar Azië in de planning door mij of mijn ambtenaren. De informatie over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt op de Engelstalige website acht ik op dit moment als voldoende informatie.

Vraag 7

Vindt u de informatie op de website eerlijk te noemen gezien de tegenstrijdigheid in het regeeringsbeleid, nu de weinige risico's om sociale huurwoningen op te kopen expliciet worden benoemd, maar tegelijkertijd het feit, dat door het afschaffen van de dividendbelasting internationale investeerders juist meer belasting moeten gaan betalen, omdat zij vennootschapsbelastingplichtig worden, wordt verzwegen? Kunt u uw antwoord toelichten?⁸

Antwoord 7

In het regeerakkoord is aangekondigd dat fiscale beleggingsinstellingen (fbi) vanaf 2020 niet meer direct in Nederlands vastgoed mogen beleggen in verband met het afschaffen van de dividendbelasting. Het gaat bij deze maatregel om collectieve beleggingsinstellingen met de fbi-status die (direct) beleggen in Nederlands vastgoed. De maatregel is bedoeld om te voorkomen dat Nederland na het afschaffen van de dividendbelasting helemaal geen belasting meer kan heffen over de resultaten uit Nederlands beleggingsvastgoed. Zoals aangegeven beoogt de website geïnteresseerden in het Engels te informeren over de Nederlandse woningmarkt. De website biedt een introductie in het Nederlandse woonbeleid en beoogt geenszins een compleet beeld te schetsen van alle relevante factoren die kunnen meewegen in de besluitvorming van een investeerder.

Vraag 8

Hoe verhoudt het lokken van buitenlandse beleggers zich tot het tegengaan van «foute» vastgoedbeleggers en huisjesmelkerij? Deelt u de mening van de Amsterdamse wethouder Laurens Ivens dat een campagne tegen huisjesmelkers meer op zijn plaats is dan inspanningen om buitenlandse beleggers aan te trekken? Kunt u uw antwoord toelichten?⁹

Antwoord 8

Marktpartijen kunnen bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment. Ik vind het van belang dat gemeenten en marktpartijen nauw met elkaar samenwerken om tot een passend woningaanbod te komen, in het online magazine «*samen bouwen aan middenhuur*»¹⁰ onderstrepen gemeenten dat ook. Zoals aangegeven ben ik voornemens om dat magazine vertaald op de eerdergenoemde Engelse website te publiceren.

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 9

Waarom ziet u het aantrekken van buitenlandse beleggers voor het opkopen van huurwoningen als uw taak, wanneer u bij zeer veel volkshuisvestelijke vraagstukken keer op keer naar gemeenten verwijst? Kunt u antwoord toelichten?

Antwoord 9

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

⁸ Twitter, Rodrigo Fernandez, 19 augustus 2019 <https://twitter.com/fernandezamster/status/1031103205894246400?s=19>

⁹ Parool 20 augustus, <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-boos-kabinet-lokt-foute-vastgoedbeleggers-a4603160/>

¹⁰ <https://magazines.woningmarktbeleid.nl/middagvandemiddenhuur/2018/01/index>

realiseren van deze extra woningen of de funding van nieuwe hypotheke. Het is belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen.

Op het terrein van de woningmarkt neem ik een activerende rol, niet alleen door partijen bij elkaar te brengen, maar ook door ze te ondersteunen en gezamenlijk afspraken te maken over de acties die het Rijk en andere partijen nemen. Op landelijk niveau heb ik dat vormgegeven in de Nationale Woonagenda. En omdat de regionale verschillen zo groot zijn is regionaal maatwerk noodzakelijk. Daarom maak ik in de grote stedelijke regio's waar spanning op de woningmarkt het grootst is ook regionale afspraken. Ik zal de Tweede Kamer daarover in het najaar informeren.

Gemeenten blijven het beste zicht hebben op de lokale behoeften en mogelijkheden. Zij zitten voor een belangrijk deel aan de knoppen, zoals bij de gronduitgifte, afspraken over bestemmingen en afspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Gemeenten beschikken 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. Hoe zij deze instrumenten inzet is aan de gemeente zelf. Het woonbeleid is immers in eerste instantie een lokale aangelegenheid.

Vraag 10

Waarom stelt u op de website dat ongeveer een miljoen sociale huurhuizen niet in de sociale sector, maar in de vrije sector zouden thuishoren? Wat betekent het dat deze huizen «te goed voor de sociale sector» zijn?¹¹

Antwoord 10

Zie antwoord op vraag 12.

Vraag 11

Bent u van mening dat in de sociale sector alleen (te) kleine en (te) slechte woningen thuishoren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 11

Zie antwoord op vraag 12.

Vraag 12

Hoe verhouden de lange wachtlijsten in de sociale sector zich tot uw beleid van liberaliseren en verkopen van sociale huurwoningen?

Antwoord 10, 11 en 12

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 woningwaarderingssysteem, 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

¹¹ <http://www.investingindutchhousing.nl/node/1086>

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 prestatieafspraken 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 13

Hoe denkt u voldoende betaalbare huurwoningen te waarborgen, wanneer u beleggers aantrekt die huur- en verkoopprijzen zullen opdrijven omdat zij hun investering willen terugverdienen en winst willen maken?

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 huurprijsregelgeving bam toepassing ongeacht het eigendom van het object.

Vraag 14

Bent u het eens met de woorden van uw collega-minister in Nieuw-Zeeland die een verbod op het opkopen van huizen door buitenlandse beleggers instelde en zei «(d)e regering vindt dat Nieuw-Zeelanders niet buitenspel gezet moeten worden gezet door rijkere buitenlanders. (.) Deze wet garandeert dat de woningmarktprijzen hier tot stand komen, en niet in het buitenland»? Zo nee, waarom niet?¹²

Antwoord 14

Zie antwoord op vraag 15.

Vraag 15

Bent u bereid een dergelijke maatregel, als het Nieuw-Zeelandse verbod op het opkopen van huizen door buitenlandse beleggers, te overwegen voor ons land? Zo nee, wat is uw reactie op een woningmarkteconoom van de Rabobank die het verbod wel een «nuttige maatregel» vindt?¹³

¹² «Nieuw-Zeeland verbiedt verkoop huizen aan buitenlanders», NOS, 15 augustus 2018 <http://nos.nl/l/2246171>

¹³ «Nieuw-Zeeland verbiedt verkoop huizen aan buitenlanders», NOS, 15 augustus 2018 <http://nos.nl/l/2246171>

Antwoord 14 en 15

Nieuw-Zeeland heeft buitenlanders die niet in Nieuw-Zeeland wonen verboden om daar huizen te kopen. Er geldt echter een uitzondering voor inwoners van Australië en Singapore, en ook een uitzondering voor nieuwbouwapartementen. Voor intreding van de Wet waren de meeste buitenlanders die niet in Nieuw-Zeeland woonden en daar huizen kochten, afkomstig uit Australië. Daarom is de verwachting dat de werking van de Wet beperkt zal zijn.

Het aandeel van buitenlandse marktpartijen is in de Nederlandse woningmarkt al jarenlang minder dan 5 procent. Marktpartijen dragen bij aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment en vervullen daarmee een belangrijke maatschappelijke taak.

Ik vindt dat negatieve excessen op de woningmarkt, zoals huisjesmelkerij, gericht aangepakt moeten 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 16

Bent u van mening dat, gezien het ontbreken van instemming van huurders en gemeenten, gezien het ontbreken van concrete resultaten van eerdere inspanningen in het buitenland en gezien het regeringsbeleid omtrent de dividendbelasting en vennootschapsbelasting, de site beter uit de lucht gehaald kan worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 16

Zie antwoord op vraag 17.

Vraag 17

Welke andere inspanningen om sociale huurwoningen te verpatsen aan beleggers bent u nog meer van plan? Bent u bereid daarvan af te zien? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 16 en 17

Zoals aangegeven is de inzet om op termijn van de Engelstalige website een «spiegel» van eerdergenoemde Nederlandstalige websites te maken. Door het vertalen van de Nederlandstalige content over het actuele onderwerp middenhuur, waaronder de online magazine «*samen bouwen aan middenhuur*»¹⁴, is daar een eerste stap toe gezet. Diverse gemeenten en de VNG zijn betrokken geweest en hebben input geleverd voor de Nederlandstalige content. De website is de meest efficiënte manier om binnenlandse- en buitenlandse stakeholders te informeren over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van de leden Smeulders (GroenLinks), ingezonden 20 augustus 2018 (vraagnummer 2018Z14742), Ronnes (CDA), ingezonden 21 augustus 2018 (vraagnummer 2018Z14775) en Nijboer (PvdA), ingezonden 21 augustus 2018 (vraagnummer 2018Z14776).

¹⁴ <https://magazines.woningmarktbeleid.nl/middagvandemiddenhuur>