

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

1657

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Particuliere woningverhuur groeit ondanks alles gestaag door»* (ingezonden 18 december 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 11 februari 2021).

Vraag 1

Kent u het bericht «Particuliere woningverhuur groeit ondanks alles gestaag door»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u verklaren hoe het hoge percentage van 40% woningaankopen door particuliere beleggers tot stand is gekomen?

Antwoord 2

Het Kadaster heeft voor het Financieele Dagblad (FD) een schatting gemaakt op basis van een brede definitie van particuliere beleggers. In deze definitie hebben zij natuurlijke personen die drie of meer woningen bezitten, bedrijven die minder dan 500 woningen bezitten, en bedrijven die meer dan 500 woningen bezitten (inclusief institutionele beleggers) meegenomen. Daarnaast hebben zij uit de categorieën «overig» en «onbekend» niet-natuurlijke personen en eigenaren die meerdere woningen in bezit hebben meegenomen in hun schatting van het aandeel particuliere belegger. De categorie «overig» bevat bijvoorbeeld kerken, overige stichtingen en gemeenten. De onderstaande tabel geeft inzicht in hoe het cijfer uit het FD-artikel tot stand is gekomen. Tweede woningen wordt niet meegenomen in de gebruikte definitie van particuliere belegger omdat deze groep diffuus is. Een tweede woning kan bijvoorbeeld een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen, maar dit kan ook een woning zijn die wordt verhuurd en dus eigenlijk in bezit is van een belegger. Er is geen schatting te maken van het onderscheid.

¹ Financieel Dagblad, 1 december 2020. <https://fd.nl/economie-politiek/1365439/particuliere-woningverhuur-groeit-ondanks-alles-gestaag-door>

Aandeel in woningtransacties, G4, eerste helft 2020

Categorie	Aandeel (%)
Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	10,4
Bedrijfsmatig < 500 woningen	20,0
Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel ¹	0,4
Subtotaal	30,8
Niet-natuurlijke personen en eigenaren die meerdere woningen verhuren in onbekend + overig	8,3
Totaal	39,1

¹ De definitie «bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel» wordt als volgt bepaald: een woning in het bezit van een bedrijf met één van de volgende kenmerken: heeft na transactie meer dan 500 woningen, staat op lijst met institutionele investeerders of is een pensioenfonds.

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

Het begrip particuliere belegger blijft een lastig begrip omdat deze niet eenduidig wordt gebruikt. De cijfers in het FD-artikel zijn gebaseerd op de bovenstaande brede definitie, terwijl in een andere context met particuliere beleggers enkel wordt bedoeld op natuurlijke personen met drie of meer woningen.

In de communicatie richting uw Kamer vind ik het belangrijk om de gegevens zo objectief mogelijk in beeld te brengen. Daar waar wordt gevraagd naar «particuliere belegger» zal ik op basis van data van het Kadaster onderscheid maken tussen alle typen beleggers waarvan ik zeker weet dat het daadwerkelijk beleggers zijn, en het over beleggers als geheel hebben. Dit betekent dat ik onderscheid maak tussen natuurlijke personen die drie of meer woningen bezitten, bedrijven die minder dan 500 woningen bezitten, en bedrijven die meer dan 500 woningen bezitten (inclusief institutionele beleggers). De groepen «overig» en «onbekend» neem ik niet mee onder de noemer belegger, omdat niet met zekerheid vast te stellen is of en hoeveel van deze woningen in daadwerkelijk bezit zijn van een belegger.

Verder benadruk ik graag dat waar cijfers gebruikt zijn over eind 2019 en de eerste helft van 2020 het nog gaat om voorlopige cijfers. Deze cijfers worden gedurende dit jaar definitief gemaakt.

Vraag 3

Betreft het genoemde percentage aankopen uitsluitend de koopwoningmarkt of vallen ook onderlinge verkopen van particuliere beleggers en verkopen van corporaties aan particuliere beleggers onder dit percentage?

Antwoord 3

Dit percentage is ten opzichte van alle eigendomsoverdracht. Ook onderlinge verkopen van particuliere beleggers en verkopen van corporaties aan particuliere beleggers vallen onder dit percentage.

Vraag 4

Welke definities zijn gehanteerd? Vallen bijvoorbeeld institutionele vastgoedbeleggers ook onder de gebruikte definitie van particuliere beleggers?

Antwoord 4

Zie hiervoor de beantwoording van vraag 2 waarin ik de gehanteerde definitie nader duid.

Vraag 5

In hoeveel procent van de aankopen door particuliere beleggers gaat het om transacties tussen corporaties en institutionele vastgoedbeleggers, waarbij dus geen koopwoningen betrokken zijn?

Antwoord 5

In 2019 was de verdeling van de woningen die door beleggers werden gekocht van corporaties, als volgt:

Aandeel aankopen door beleggers in NL afkomstig van corporaties, 2019

	Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	Bedrijfsmatig < 500 woningen	Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel	Totaal beleggers
Aantal aankopen van corporaties	356	411	148	915
Totaal aangekocht	22.277	22.816	3.263	48.356
% afkomstig van corporaties	1,6%	1,8%	4,5%	1,9%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

In de G4 was deze verdeling als volgt:

Aandeel aankopen door beleggers in de G4 afkomstig van corporaties, 2019

	Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	Bedrijfsmatig < 500 woningen	Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel	Totaal beleggers
Aantal aankopen van corporaties	94	31	0	125
Totaal aangekocht	5.295	7.343	492	13.130
% afkomstig van corporaties	1,8%	0,4%	0,0%	1,0%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster

Vraag 6

Wat zijn de mutaties per categorie koper en verkoper in absolute aantallen (eigen woningbezitter, particuliere verhuurder, corporatie, institutionele vastgoedbelegger, etc.)?

Antwoord 6

De onderstaande tabel geeft de verandering van aantallen woningen in bezit weer voor de verschillende categorieën over de periode april 2019 – oktober 2020. Het gaat hier om gegevens over de woningvoorraad. Bij gegevens over de woningvoorraad gebruikt het Kadaster de definitie «grote verhuurder» in plaats van «Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel». Onder de tabel wordt de definitie toegelicht.

Verandering van aantallen woningen in bezit weer voor de verschillende categorieën over de periode april 2019–oktober 2020

Categorie	Mutatie
Eigenaar-bewoner	+ 52.971
Tweede woning	+ 13.460
Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	+ 18.241
Bedrijfsmatig < 500 woningen	+ 15.655
Grote verhuurder (a)	+ 1.994
Woningcorporaties	+ 4.035
Overig	+ 4.644
Onbekend	+ 4.549

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

Grote verhuurder: Woning in het bezit van een bedrijf met één van de volgende kenmerken: heeft meer dan 500 woningen, is een pensioenfonds of heeft in de naam staan «Achmea».

Vraag 7

Wat is de peildatum van het Kadaster-onderzoek? In hoeverre worden de cijfers vertekend door het dat het verhoogde aantal transacties tussen beleggers onderling vanwege de verhoogde overdrachtsbelasting voor vastgoedbeleggers per 1 januari 2021?

Antwoord 7

De cijfers gaan over de eerste helft van 2020. In deze periode was de verhoogde overdrachtsbelasting nog niet aangekondigd. De cijfers worden daarom niet vertekend door het verhoogde aantal transacties tussen beleggers onderling vanwege de verhoogde overdrachtsbelasting voor vastgoedbeleggers per 1 januari.

Vraag 8

Wat is de ontwikkeling van het aandeel Buy-To-Let aankopen door particuliere beleggers in de G4 in de afgelopen vijf jaar?

Antwoord 8

De hier gehanteerde definitie van buy-to-let is: woningen die beleggers kopen van eigenaar-bewoners. Hieronder is te zien hoeveel woningen er van eigenaar-bewoners werden gekocht door de verschillende categorieën beleggers in de G4 zoals gedefinieerd onder vraag 2. Buy-to-let komt vooral voor bij natuurlijke personen en in mindere mate bij kleinere bedrijfsmatige verhuurders. Bij grote bedrijfsmatige verhuurders en institutionele beleggers komt buy-to-let vrijwel niet voor.

Aandeel buy-to-let aankopen van totale verkopen door eigenaar-bewoners in de G4, ingedeeld naar kopende partij

	2015	2016	2017	2018	2019
Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	6,9%	8,8%	10,6%	11,1%	10,4%
Bedrijfsmatig < 500 woningen	4,2%	4,3%	4,7%	5,0%	4,5%
Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totale percentage beleggers	11,1%	13,1%	15,3%	16,1%	14,9%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

Vraag 9

Wat is de ontwikkeling van het aandeel aankopen door koopstarters in de G4 in de afgelopen vijf jaar?

Antwoord 9

De onderstaande tabel geeft het aandeel koopstarters² in woningtransacties in de G4 weer voor de periode 2015 – 2019. Het gaat hier om het aandeel in alle woningtransacties, dus niet alleen de woningen die zij van eigenaar-bewoners kopen, maar ook de woningen die zijn gekocht van andere groepen zoals beleggers en woningcorporaties zijn hierin meegenomen.

Aandeel koopstarters in woningtransacties, G4, 2015–2019

Jaar	Percentage
2015	24,3%
2016	23,0%
2017	23,3%
2018	22,6%
2019	23,2%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

² Een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beiden voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

Vraag 10

Hoeveel verkopen door corporaties en institutionele vastgoedbeleggers aan eigenaar-bewoners staan er tegenover de Buy-To-Let aankopen in de G4? En in de rest van Nederland?

Antwoord 10

In onderstaande tabel is te zien hoeveel woningen er door de verschillende partijen aan eigenaar-bewoners zijn verkocht in 2019.

Aantal en aandeel woningen gekocht door eigenaar-bewoners, ingedeeld naar verkopende partij (heel Nederland, 2019)

Verkopende partij	Aantal gekocht door eigenaar-bewoner (totaal is 209.401)	Percentage van aankopen door eigenaar-bewoner
Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	5.677	2,7%
Bedrijfsmatig < 500 woningen	6.937	3,3%
Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel	1.613	0,8%
Woningcorporatie	7.543	3,6%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

Aantal en aandeel woningen gekocht door eigenaar-bewoners, ingedeeld naar verkopende partij (G4, 2019)

Verkopende partij	Aantal gekocht door eigenaar-bewoner (totaal 23.332)	Percentage van aankopen door eigenaar-bewoner
Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	1.261	5,4%
Bedrijfsmatig < 500 woningen	1.222	5,2%
Bedrijfsmatig > 500 woningen + institutioneel	239	1,0%
Woningcorporatie	1.666	7,1%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

Vraag 11

Wat is het aandeel van particuliere beleggers in de totale woningvoorraad? Hoe heeft dat aandeel zich ontwikkeld in de afgelopen vijf jaar? Hoe verhoudt zich dit aandeel tot de ons omringende landen?

Antwoord 11

Het Kadaster heeft het aandeel van de verschillende categorieën in de totale woningvoorraad vanaf 2017 op een aantal momenten gemeten. De onderstaande tabel geeft de stand weer op oktober 2017, oktober 2018, januari 2020 en oktober 2020. Voor 2017 werd er nog geen data volgens deze indeling opgeslagen.

Aandeel woningen in bezit van beleggers, percentage van totale woningvoorraad

	Okt-2017	Okt-2018	Jan-2020	Okt-2020
Natuurlijk persoon \geq 3 woningen	3,2%	3,5%	3,6%	3,7%
Bedrijfsmatig <500 woningen	2,2%	2,3%	2,5%	2,6%
Grote verhuurder	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Totale percentage beleggers	7,5%	7,9%	8,2%	8,4%

Bron: eigen bewerking op basis van data Kadaster.

De ons omringende landen kennen een andere verdeling. In Duitsland is de huursector in zijn algemeenheid een stuk groter dan in Nederland en komt eigenwoningbezit dus minder voor; in Nederland is het eigenwoningbezit 56,8³% tegenover 45,5% in Duitsland. In Duitsland was in 2019 13,9% van alle woningen in bezit van een particuliere verhuurder (natuurlijk persoon). 7%

³ Bron: Kadaster

werd verhuurd door bedrijven, dit zijn zowel institutionele beleggers als bedrijfsmatige particuliere verhuurders. 13% wordt verhuurd door (semi)publieke partijen, die vaak deels in bezit van gemeenten of Bundesländer. Deze (semi)publieke woningen zijn veelal gericht op mensen met een lager inkomen, dit is te vergelijken met de corporaties in Nederland (maar kent wel enkele verschillen). Kortgezegd worden er dus aanzienlijk meer woningen in Duitsland verhuurd door beleggers (particulier en institutioneel), en aanzienlijk minder door (semi)publieke organisaties.⁴ In Vlaanderen was in 2018 72% van de woningen in bezit van eigenaar-bewoners. 19% was in bezit van private partijen, en 7% was sociale huur. Ook in Vlaanderen is dus een hoger percentage van de woningen in bezit van private partijen. Het is echter niet goed mogelijk om deze percentages direct met de Nederlandse percentages te vergelijken, omdat de regelgeving en voorwaarden om te huren tussen de landen verschillen.⁵

Vraag 12

Deelt u de mening dat een particuliere huursector onmisbaar is voor een goede werking van de woningmarkt?

Antwoord 12

We hebben beleggers nodig voor een stabiele woningmarkt. Gezien de historische krapte op de woningmarkt is het belangrijk dat er snel meer en betaalbare woningen worden gebouwd. Met de woningbouwimpuls en de woondeals zet ik in op vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen. Een belangrijk resultaat is dat van de eerste tranche van de woningbouwimpuls maar liefst 60 procent is gegaan naar betaalbare woningen voor het middensegment, het gaat hierbij om 32.500 betaalbare woningen van de in totaal 51.000 woningen. Ook beleggers spelen een belangrijke rol bij het vergroten van het woningaanbod. Dankzij het kapitaal en initiatief van beleggers kunnen we woningen toevoegen aan de woningvoorraad door woningen te bouwen of bestaande bouw te transformeren voor bewoning. Dit leidt tot meer woningen, onder andere in het middenhuursegment. Tegelijkertijd ontstaan er door de huidige krapte ook excessen op de woningmarkt, waardoor het voor diverse groepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, steeds lastiger wordt om een passende en betaalbare woning te vinden. Ik vind het belangrijk dat deze excessen worden aangepakt en wil dat de positie van starters en mensen met een middeninkomen wordt verbeterd. Om de positie van starters te verbeteren ten opzichte van beleggers heeft het kabinet per 1 januari de overdrachtsbelasting gedifferentieerd waardoor starters⁶ geen overdrachtsbelasting betalen en voor beleggers het tarief wordt verhoogd tot 8%. Ook heb ik een voorstel gedaan om een opkoopbescherming in te voeren. Hiermee kunnen gemeenten in wijken waar dat echt nodig is ervoor zorgen dat betaalbare koopwoningen niet kunnen worden opgekocht voor ongewenste vormen van verhuur. Woningzoekenden, waaronder starters en mensen met een middeninkomen, krijgen hierdoor meer kans op een woning. Daarnaast zal de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector worden gemaximeerd, waardoor ook de huurders in de vrije sector worden beschermd tegen onverwachte excessieve huurverhogingen.

⁴ Bron: Jones Lang LaSalle (2020). *Housing report Germany 2019*; Europese Commissie,

⁵ Bron: *Housing statistics* https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics; Statistiek Vlaanderen *Eigendomsstatuut*. <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/eigendomsstatuut>

⁶ Het gaat hier om meerderjarige kopers tot 35 jaar. Zij betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning indien zij er zelf in deze woning gaan wonen. Vanaf 1 april 2021 geldt aanvullend dat de woning niet duurder mag zijn dan € 400.000.