

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

135

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Canadese vastgoedbelegger zet duizenden Nederlandse huurhuizen te koop»* (ingezonden 30 juni 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 3 oktober 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 3489.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht; «Canadese vastgoedbelegger zet duizenden Nederlandse huurhuizen te koop» in het Financieel Dagblad d.d. van 26 juni jongstleden?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

Antwoord 2

Naar aanleiding van het bericht in het Financieel Dagblad heeft ERES REIT, de Canadese vastgoedbelegger waaraan wordt gerefereerd, een bericht naar buiten gebracht waarin zij heeft aangegeven een *strategic review* te laten doen². Volgens het bericht moet de *strategic review* nog worden afgerond en er wordt aangegeven dat er op voorhand geen uitspraken kunnen worden gedaan of, in hoeverre en op welke termijn dit mogelijk zou kunnen leiden tot enige transactie met ERES. Gegeven het feit dat deze investeerder alleen een onderzoek laat doen en er (nog) geen besluit is genomen, kan ik alleen melden dat ik deze ontwikkeling volg.

¹ Financieel Dagblad, «Canadese vastgoedbelegger zet duidenden Nederlandse huurhuizen te koop», 26 juni 2023, <https://fd.nl/bedrijfsleven/1479624/canadese-vastgoedbelegger-zet-duizenden-nederlandse-huurhuizen-te-koop>.

² Zie bericht 16 juni 2023 European Residential Real Estate Investment Trust Announces Strategic Review – European Residential REIT (eresreit.com).

Vraag 3

Wat vindt u van de volgende uitspraak van stadsgeograaf Cody Hochstenbach; «Wat deze ontwikkeling wat mij betreft vooral laat zien: als je betaalbaar huren mogelijk wil maken zonder afhankelijk te zijn van beleggers die zich laten leiden door de grillen van de markt, dan moet je zorgen voor volkshuisvestelijke alternatieven»?

Antwoord 3

Betaalbaar wonen is belangrijk voor ons allemaal. Met het programma betaalbaar wonen laat ik zien dat dit een speerpunt van mijn beleid is. Betaalbaar wonen in de sociale huursector wordt voor een groot deel mogelijk gemaakt door woningcorporaties. Institutionele investeerders leggen zich meer toe op het huisvesten van middeninkomens in middenhuur. Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen zijn zowel woningcorporaties als marktpartijen nodig. De financiële positie van corporaties laat zien dat er ook kapitaal van marktpartijen nodig is om het gewenste aantal betaalbare huurwoningen te realiseren. Het gaat er uiteindelijk niet om wie de eigenaar is, iedere huurder heeft het recht op een kwalitatief goede woningen tegen een redelijke prijs. Om dat te borgen heb ik recent het wetsvoorstel betaalbare huur ondanks de demissionaire status van het Kabinet, ter advisering naar de Raad van State gestuurd.

Vraag 4

Bent u het eens met de stelling dat dat maatregelen tegen beleggers goed zijn, mits er tegelijk ook gezorgd wordt voor volkshuisvestelijke alternatieven?

Antwoord 4

De maatregelen die afgelopen tijd zijn genomen (zoals de differentiatie van de overdrachtsbelasting en het wetsvoorstel betaalbare huur) zijn niet enkel gericht tegen beleggers. Het zijn maatregelen die leiden tot een ander evenwicht tussen bijvoorbeeld starters en beleggers.

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 3 is er kapitaal vanuit marktpartijen nodig die willen investeren in nieuwbouw om mensen betaalbaar te huisvesten. Ik ben van mening dat investeren in woningen mogelijk is, zeker wanneer dat beleggers zijn die voor de lange termijn willen investeren en genoeg nemen met een acceptabel rendement door redelijke huurprijzen te hanteren.

Vraag 5

Bent u het eens met de stelling dat dit het moment is om huurders niet meer afhankelijk te laten maken van beleggers en te zorgen voor betaalbare huren door klaar te staan met volkshuisvestelijke alternatieven die goed zijn voor huurders? Zo ja, met welke volkshuisvestelijke alternatieven gaat u komen om onder andere toekomstige verkopen van huurwoningen van beleggers over te (laten) nemen en voldoende huuraanbod te waarborgen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Zoals aangegeven in het antwoord op de vragen 3 en 4 ben ik van mening dat er én corporaties én beleggers nodig zijn voor de nieuwbouwpoging als het gaat om betaalbare woningen. De financiële positie van corporaties laat zien dat er ook kapitaal van marktpartijen nodig is om het gewenste aantal betaalbare huurwoningen te realiseren. Vanuit het wetsvoorstel betaalbare huur heb ik de afspraak met institutionele investeerders en ontwikkelaars gemaakt dat zij zich committeren om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen tot 2030 te realiseren. Hiermee laten investeerders zien dat zij ook zelf in betaalbare huurwoningen willen investeren.

Vraag 6

Kunt u ook reflecteren op de volgende uitspraak van de heer Hochstenbach; «Het reguleren van de huren en tegelijkertijd hopen dat beleggers met winstmotieven onverstoord door blijven bouwen en exploiteren, zorgt onvermijdelijk ergens voor een knelpunt»?

Antwoord 6

In algemene zin kan ik de uitspraak van de heer Hochstenbach volgen. De gevolgen van het wetsvoorstel betaalbare huur zal zijn dat in sommige gevallen het realiseren van middenhuur minder rendabel kan worden. Daarom heb ik heb ik gezocht naar een goede balans in het wetsvoorstel betaalbare huur tussen enerzijds het meer betaalbaar maken van huren voor middeninkomens en anderzijds door het aantrekkelijk te houden om te investeren in middenhuur.

Vraag 7

Bent u het eens met de stelling dat dat deze verkoop aantoont dat u veel meer dan nu het geval is, moet inzetten op woningcorporaties en wooncoöperaties omdat ze geen winstoogmerk hebben en er daardoor niet alleen meer gebouwd kan worden maar ook betaalbaarder verhuurd wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 7

Nee dat ben ik niet, het gaat uiteindelijk, zoals ik ook in mijn antwoord op vraag 3 heb aangegeven om een kwalitatief goede woning tegen een redelijke prijs. De eigendomssituatie is daarbij niet bepalend en hoort dat ook niet te zijn, hetzelfde doel kan beter worden bereikt door middel van wet- en regelgeving, zoals met het wetsvoorstel betaalbare huur.

Vraag 8

Bent u bereid te bezien of en hoe deze woningen weer publiek kunnen worden?

Antwoord 8

Bij de beantwoording van deze vraag ga ik er vanuit dat met «publiek» wordt bedoeld het eigendom van woningen bij een woningcorporatie, dit gezien vraag 9 gaat over de mogelijke rol van gemeenten. Woningcorporaties zijn private partijen die hun eigen vastgoedstrategie bepalen. Het is dan ook aan de corporaties om te bepalen of zij bepaalde woningen aan hun voorraad willen en kunnen toevoegen daarnaast is, zoals aangegeven in het antwoord op vraag 3 en 7, de eigendomssituatie niet relevant.

Vraag 9

Bent u bereid te bezien of de sociale huurwoningen van deze belegger in handen kunnen worden gebracht van de gemeenten?

Antwoord 9

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 doet ERES REIT een intern onderzoek en is er nog geen besluit genomen over hetgeen zij met hun woningportefeuille willen doen.

Vraag 10

Bent u bereid om samen met Aedes het gesprek met deze belegger aan te gaan om te bezien of deze woningen in handen van corporaties gebracht kunnen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 10

Zoals aangegeven in de antwoorden op de vragen 4 en 8 gaat het niet om de eigendomssituatie en is het aan corporaties zelf om te bepalen of zij vastgoed willen overnemen. Ik zal Aedes op de hoogte stellen van de door uw Kamer gestelde vragen en mijn antwoorden, het is dan aan de corporaties zelf om al dan niet verdere stappen te nemen.

Vraag 11

Wat vindt u ervan dat huurwoningen in Nederland worden verkocht om daarmee kapitaal op te halen voor investeringen in het buitenland, omdat de huidige rente hoger is dan in de voorgaande periode?

Antwoord 11

Ik vind het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Verkoop van woningen leidt in beginsel niet tot een kleinere woningvoorraad. Het is de vraag waar de te verkopen woningen terechtkomen. Als woningen

ook aan particulieren worden verkocht kan dat ook bijvoorbeeld starters of mensen met een middeninkomen aan een woning helpen, dan is dat positief.

Vraag 12

Bent u het met de stelling eens dat deze verkoop en/of toekomstige verkopen een mogelijkheid bieden om private huurwoningen die voorheen sociaal verhuurd werden, terug te brengen in het sociale segment, waardoor de enorme wachtlijsten kunnen worden teruggebracht?

Antwoord 12

Het gaat bij de bepaling van de huurprijs om de kwaliteit van de woning. Soms kunnen woningen, na mutatie, uit het sociale segment verdwijnen omdat de huurprijs omhoog gebracht mag worden. Tegelijkertijd zijn er ook woningen die nu in het middenhuursegment vallen, of daarboven, als gevolg van de invoering van de wet betaalbare huur na mutatie in het sociale segment (terug)komen. Ik vind de kwaliteit van de woning daarbij leidend.

Vraag 13

Bent u het met de stelling eens dat beleggers een aantal nieuwe maatregelen, dat grondrechten van huurders beter moet beschermen, misbruiken om de verkoop van hun woningen te legitimeren terwijl andere factoren zoals de rentestand een veel grotere rol spelen?

Antwoord 13

Beleggers kunnen vanwege meerdere redenen ervoor kiezen om hun woningen te verkopen. Veelal zullen daar bedrijfseconomische motieven aan ten grondslag liggen. De gestegen rente kan inderdaad van invloed zijn op de vraag of het voor een belegger nog rendabel is om een woning te verhuren.

Vraag 14

Bent u het met de stelling eens dat beleggers zodra er tegenwind is geen betrouwbare partner zijn in het oplossen van de wooncrisis? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 14

Beleggers zien zich geconfronteerd met de huidige marktomstandigheden, zoals de gestegen rente en bouwkosten. Dat betekent dat het rondrekenen van projecten lastiger dan een paar jaar terug zal zijn. Met alle maatregelen die ik neem tracht ik marktpartijen, maar ook gemeenten en corporaties, aan te sporen om vaart te maken met nieuwbouw. Tegelijkertijd weten we dat het tijd kost voor partijen, zowel woningcorporaties als beleggers, zich aan te laten passen aan de huidige marktomstandigheden.

Vraag 15

Bent u het met de stelling eens dat beleggers, die op zoek zijn naar maximaal rendement door bijvoorbeeld (extreem) hoge huurverhogingen door te voeren, beleid voeren dat haaks staat op het fundamenteel mensenrecht op behoorlijke huisvesting?

Antwoord 15

Extreme huurstijgingen vind ik niet wenselijk. Daarom wil ik naar aanleiding van de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten de jaarlijkse maximale huurprijsstijging in de vrije sector tot en met 2027 maximeren.

Vraag 16

Bent u het met de stelling eens dat deze verkoop en deze belegger het zoveelste voorbeeld zijn dat je wonen niet aan de markt kunt overlaten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 16

In voorgaande antwoorden heb ik reeds aangegeven dat we zowel marktpartijen, als gemeenten en corporaties hard nodig hebben voor het oplossen van het nieuwbouwttekort.

Vraag 17

Kunt u bij benadering aangeven hoeveel brutowinst afkomstig van huurders en eventuele toekomstige eigenaar-bewoners uit Nederland nu naar het buitenland gaat, wetende dat dit geld door woningcorporaties en wooncoöperaties in Nederland geherinvesteerd zou worden?

Antwoord 17

In heb geen inzicht in de geldstromen tussen Nederlandse dochterondernemingen en de betreffende buitenlandse moederbedrijven. Los daarvan kunnen verhuurders er voor kiezen om te investeren in het bezit bijvoorbeeld voor verbetering kwaliteit of investeringen in duurzaamheid.

Vraag 18

Klopt het dat dit bedrijf na de aankoop van deze de huren in de vrije sector bewust enorm verhoogd heeft waaronder absurde huurprijsverhogingen in Utrecht? Zo ja, kunnen we constateren dat deze belegger ongewenst is?

Antwoord 18

In 2019 is een door ERES aangekocht woningcomplex in het nieuws gekomen vanwege schriftelijke vragen van de Utrechtse gemeenteraad³. Bewoners van het woningcomplex uit 1960 dat in 2017 is gerenoveerd kregen te maken met een huurverhoging van 7,6 procent. De gemiddelde huurstijging in Utrecht in het betreffende jaar was identiek als bij dit complex.

De net average monthly rents (AMR) stijgt bij Eres met circa 16 procent van 2018 naar 2022⁴. In diezelfde periode is de gemiddelde vierkantemeterprijs in Nederland met circa 4 procent gestegen. Echter is de gemiddelde vierkantemeterprijs in Amsterdam en Utrecht in die periode met circa 12 procent gestegen⁵. ERES geeft zelf aan dat zij een lange termijn institutionele belegger zijn, met als business model het kopen van woningcomplexen die woningcorporaties dan wel andere institutionele beleggers in de verkoop zetten. ERES investeert in de woningcomplexen die zij aankoopt en behoudt deze daarmee voor de huurmarkt.

Dit laat onverlet dat ik extreme huurstijgingen niet wenselijk vindt. Daarom wil ik naar aanleiding van de evaluatie van de Wet maximalering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten de jaarlijkse maximale huurprijsstijging in de vrije sector tot en met 2027 maximeren.

Vraag 19

Klopt het dat dit Canadese bedrijf ook in Canada ongewenst is mede als gevolg van hoge huurverhogingen?

Antwoord 19

Ik kan niet beoordelen of de Canadese organisatie Capreit in Canada ongewenst is, waarbij ERES zelf aangeeft dat zij in Nederland een eigen entiteit heeft en zelfstandig opereert.

Eind 2020 heeft Acorn (een organisatie in Canada die opkomt voor lage- en middeninkomens) een manifest gepubliceerd tegen Capreit⁶. Hierin ageren zij tegen de huurverhogingen, de hoge marges, het afschuiven van onderhoud op huurders en het lage bedrag dat aan belasting wordt betaald. Ik ken de situatie in Canada onvoldoende om hier een eigen oordeel over te vellen.

Vraag 20

Klopt het dat dit bedrijf naast het doorvoeren van hoge huurverhogingen in Canada nauwelijks belasting betaalt en slecht onderhoudt?

³ Gemeente kan «absurde huurverhogingen» juridisch niet tegengaan – Trajectum.

⁴ Financial Reports – European Residential REIT (eresreit.com).

⁵ Landelijke huurprijs vrije sector daalt (pararius.nl).

⁶ ACORN CAPREIT Tenant Union Platform – ACORN Canada.

Antwoord 20

Zoals bij vraag 19 beschreven heeft Acorn deze kritiek geuit. Volgens Acorn heeft Capreit in de periode 2019–2022 circa 120.000 dollar belasting betaald. Het netto inkomen in die periode was volgens Acorn circa 3,5 miljard dollar. Hiervan is circa 2 miljard dollar door de waarde stijging van het vastgoed⁷. Ik heb geen zicht op de staat van het onderhoud van het vastgoed van Capreit.

Vraag 21

Klopt het dat de stad Montréal het bezit aldaar van dit Canadese bedrijf wil overnemen?

Antwoord 21

Op 27 juni 2023 heeft CBC bericht dat Capreit enkele honderden woningen in Montréal wil verkopen⁸. Als reden wordt aangegeven dat Capreit met de opbrengst wil investeren in nieuwbouwwoningen. De stad Montreal is volgens het artikel inderdaad geïnteresseerd om die woningen te kopen. De stad Montreal heeft reeds vastgoed van verschillende marktpartijen gekocht om de huren betaalbaar te houden. Ze zijn ook niet alleen geïnteresseerd om woningen van Capreit te kopen, maar ook van andere eigenaren. Hiervoor is de komende tien jaar 600 miljoen dollar beschikbaar gesteld.

Vraag 22

Zijn er nog meer (grote) beleggers die op dezelfde manier opereren van opkopen, huren verhogen, niet of nauwelijks onderhoud plegen en vervolgens verkopen? Zo ja, welke en hoeveel woningen bezitten?

Antwoord 22

Hierover is mij geen data bekend.

Vraag 23

Bent u nog steeds een groot voorstander van het binnenhalen van (grote) private partijen die in woonrechten beleggen?

Antwoord 23

De woningbouwopgave is groot. Dat maakt dat zowel corporaties, maar zeker ook marktpartijen nodig zijn om te investeren in nieuwbouw.

Vraag 24

Heeft de verkoop van private huurwoningen in het gereguleerd segment aan de zittende huurder of andere toekomstige eigenaar-bewoner nog invloed op de verkoopdoelstelling die in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen is, aangezien de verkoop van woningen in het gereguleerd huursegment van invloed is op de beschikbaarheid van woningen in het gereguleerd huursegment? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet en kunt u dan aangeven wanneer de verkoop van deze gereguleerde private huurwoningen wel van invloed zijn op de beschikbaarheid en dus ook op de bouwdoelstelling van sociale huurwoningen?

Antwoord 24

Verkoop van het sociale huurwoningen kan, maar hoeft niet, van invloed zijn op de beschikbaarheid in het gereguleerde segment. Dat is afhankelijk van de kwaliteit van de woningen en welke huur (maximaal) wordt gerekend bij mutatie. Er is echter geen koppeling met de Nationale prestatieafspraken omdat die afspraken zijn gemaakt met de woningcorporaties, de Nationale Prestatieafspraken bevatten daarnaast geen verkoopdoelstelling.

Vraag 25

Bent u het met de stelling eens dat woningen van partners die in publieke handen zijn een betrouwbaarder partner is dan beleggers in het oplossen van de wooncrisis?

⁷ Financial Statements (capreit.ca).

⁸ «Sell us your residential buildings,» Montreal tells property owners | CBC News.

Antwoord 25

Ik kan het met deze stelling niet eens of oneens zijn. Zoals aangegeven hebben private investeerders ook een rol in de woningmarkt. Zo kan nieuwbouw door een institutionele belegger ervoor zorgen dat huishoudens met een iets hoger inkomen een sociale huurwoning achterlaten. De verkoop van een gereguleerde huurwoning of een middenhuur woning kan betekenen dat een jong huishouden een eerste stap kan zetten op de woningmarkt. Wel is het zo dat woningcorporaties voor de zeer lange termijn investeren en het hen ook niet is toegestaan om hun vermogen in een andere sector te investeren. Eenmaal gebouwde woningen, door bijvoorbeeld een institutionele belegger, verdwijnen echter ook bij economische tegenwind niet uit de voorraad.

Vraag 26

Kunt u de vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?

Antwoord 26

Ja.