

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

902

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Verhuurders zien het massaal niet meer zitten en zetten hun huis te koop»* (ingezonden 18 januari 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 30 januari 2024).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Verhuurders zien het massaal niet meer zitten en zetten hun huis te koop» van 16 januari 2024?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat zijn volgens u de redenen dat het aandeel huurwoningen sinds eind 2022 dalende is en dat die trend almaar verder lijkt door te zetten?

Antwoord 2

Ten eerste wil ik opmerken dat het aanbod op Pararius niet representatief is voor de hele huurmarkt. Pararius constateert dat het aantal vrije sector huurwoningen dat op hun platform vrijkomt voor nieuwe huurders is gedaald. Pararius noemt een daling van 15,6% in het laatste kwartaal van 2023 ten opzichte van een jaar eerder. Het Kadaster biedt wel een volledig beeld van de aankoop- en verkooptransacties op de woningmarkt. De meest recente cijfers van het Kadaster laten zien dat op dit moment geen sprake is van een uitpondgolf. Het totaal aantal verkopen van beleggers over heel het jaar 2023 is zelfs lager dan in 2022. In 2022 lag het totaal aantal verkopen op bijna 44 duizend woningen, in 2023 is dit gedaald naar ruim 33 duizend woningen.

¹ NU.nl, «Verhuurders zien het massaal niet meer zitten en zetten hun huis te koop», 16 januari 2024, <https://www.nu.nl/economie/6297904/verhuurders-zien-het-massaal-niet-meer-zitten-en-zetten-hun-huis-te-koop.html>

		Totale verkopen beleggers ¹	
2019		50.866	
2020		64.767	
2021		40.080	
2022		43.652	
	H1 2022		18.712
	H2 2022		24.940
2023		33.409	
	H1 2023		13.000
	H2 2023		20.500

¹ Zowel particulier als bedrijfsmatig, institutioneel.

Afgerond op honderdtallen

Daarnaast is te zien dat het aantal aankopen is gedaald: van ruim 37 duizend in 2022 naar 19 duizend in 2023. Per saldo betekent dit dat beleggers meer woningen hebben verkocht dan aangekocht. Hier hoort wel de notie bij dat de vrije huursector in de voorgaande jaren sterk is gegroeid.

		Totale aankopen beleggers ¹	
2019		50.674	
2020		70.168	
2021		30.071	
2022		37.601	
	H1 2022		17.267
	H2 2022		20.334
2023		19.134	
	H1 2023		8.100
	H2 2023		11.000

¹ Zowel particulier als bedrijfsmatig, institutioneel.

Afgerond op honderdtallen

Verklaringen voor het dalend aantal aankopen door beleggers zijn divers. Ten eerste zal de sterk gestegen rente hier een rol in spelen. In de jaren van lage rente werden immers veel woningen door beleggers aangekocht met vreemd vermogen. Door de gestegen rente kunnen investeerders ook verschuiven naar andere beleggingsinstrumenten, zoals staatsobligaties. Daarnaast kunnen beleidsontwikkelingen (wonen en fiscaliteit) een rol spelen. Een deel van de (voorgenomen) maatregelen van dit kabinet raakt het rendement van beleggers en dit, in combinatie met autonome ontwikkelingen, kan ertoe dat leiden dat het rendement van een verhuurder onder het doelrendement valt. Uit cijfers van het Kadaster over alle transacties in Nederland in 2023, blijkt dat een groot deel van de woningen die beleggers verkopen, wordt gekocht door eigenaar-bewoners. In 2023 ging circa 15% naar doorstromers, 22% naar koopstarters en 10% naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus bijna de helft van de verkochte woningen naar eigenaar-bewoners. In 2022 was dit nog 32% (waarvan 12% koopstarter).

Het is overigens van cruciaal belang dat er genoeg nieuwe, betaalbare woningen worden gebouwd. Hiertoe moet ook investeren in de middenhuur rendabel blijven, zelfs als de marktomstandigheden tegen zitten. Daarom bevat het wetsvoorstel verschillende maatregelen die het partijen mogelijk maakt om middenhuurwoningen te blijven realiseren. Specifiek voor de nieuwbouw bevat het wetsvoorstel een tijdelijke nieuwbouwopslag van 10 procent toe te passen voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd ná inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart. Daarnaast wordt het WWS gemoderniseerd. Hiermee sluit het WWS beter aan bij de tegenwoordig gewenste kwaliteit van een middenhuurwoning. Zo worden goede energielabels (A of hoger) beter gewaardeerd en worden (gemeenschappelijke) buitenruimten beter gewaardeerd. Ook stijgt de bestaande WOZ-cap mee met de liberalisatiegrens, waardoor vooral woningen in de middenhuur beter gewaardeerd worden dan nu het geval is. Zoals eerder genoemd hebben marktpartijen zich bij deze vormgeving gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 nieuwe middenhuurwoningen te gaan realiseren. Dat komt bovenop de 50.000 middenhuurwoningen

die corporaties gaan bouwen. Via de regiodeals worden per regio afspraken gemaakt om middenhuurwoningen te realiseren. Daarmee worden er minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Ook met de regulering middenhuur is daarom de verwachting dat nieuwbouw doorgang blijft vinden.

Vraag 3

Vindt u de verkoop van huurwoningen een goede ontwikkeling?

Antwoord 3

Beleggers maken continu keuzes om hun vermogen in woningen vast te leggen of weer vrij te maken voor andere doeleinden. Uitponden is dus niet noodzakelijkerwijs direct verbonden met een verslechterende businesscase, maar kan onderdeel zijn van een bepaalde beleggingsstrategie. Zo laat de Staat van de Woningmarkt 2020 zien dat er ook in de jaren vlak na de kredietcrisis jaarlijks vijftig- tot zestigduizend woningen werden uitgepondd⁴. Uiteraard werden er in de jaren ook woningen voor verhuur aangekocht. Ten slotte is het goed om te benadrukken dat er altijd een zekere fluctuatie van de voorraad is, aangezien beleggers woningen kopen en verkopen. Een bepaalde mate van verkoop van huurwoningen vind ik derhalve op zichzelf niet een probleem. Deze woningen verdwijnen immers niet van de markt, maar kunnen worden aangekocht door een particuliere woningzoekende. Een zekere mate van uitpondding aan bewoners kan zelfs gezien worden als een correctie op de trend van de afgelopen jaren waarbij beleggers veel woningen wegkochten voor de neus van starters. De afgelopen vijf jaar zijn er ongeveer 75.000 koopwoningen door beleggers gekocht voor de verhuur. Wel vind ik het van belang dat investeren in huurwoningen interessant moet blijven. Daarom monitor ik de ontwikkelingen nauwgezet en houd ik er in de vormgeving van het beleid rekening met de investeringsbereidheid in huurwoningen. Zo hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars zich er aan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. In de Nationale prestatieafspraken is daarnaast afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen.

Vraag 4

Wat zijn de gevolgen van het dalende aantal huurwoningen voor staters en doorstromers? Tegen welke problemen gaan zij aanlopen?

Antwoord 4

Zoals bij vraag 3 aangegeven vind ik het verkopen van huurwoningen niet per se een probleem. Het overgrote deel van de huidige populatie dat instroomt in een middenhuurwoning wil doorstromen naar een koopwoning. Door het mogelijke uitpondden komen er meer betaalbare koopwoningen op de markt voor deze doelgroep en neemt het aanbod van betaalbare woningen dus niet af. In de G4 ging in 2022 ruim 60 procent van de woningen die door verhuurders werden verkocht aan eigenaar bewoners naar koopstarters⁵. Uit cijfers van het Kadaster over alle transacties in Nederland in 2023, blijkt dat een groot deel van de woningen die beleggers verkopen, wordt gekocht door eigenaar-bewoners. In 2023 ging circa 15% naar doorstromers, 22% naar koopstarters en 10% naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus bijna de helft van de verkochte woningen naar eigenaar-bewoners. In 2022 was dit nog 32% (waarvan 12% koopstarter).

Vraag 5

Kunt u reflecteren op de verhuurders die hun woningen verkopen in relatie tot de aangekondigde middenhuurregulering?

⁴ Staat van de Woningmarkt 2020, p. 25

⁵ Zie de Volkskrant van 4 april 2023 «Particuliere beleggers zetten huurwoningen in de verkoop, uit angst voor huurbeperving»

Antwoord 5

In welke mate verhuurders hun woningen als gevolg van de aangekondigde middenhuurregulering uitponden is moeilijk te bepalen. 60% van de verhuurders rekent al een huur onder het WWS-maximum en zal hier dus niet door worden geraakt. Bovendien hebben verhuurders te maken met meer factoren die het rendement beïnvloeden en die voor elke verhuurder verschillend uitpakken. Naast de toekomstige middenhuurregulering kan een deel van de verhuurders bijvoorbeeld te maken krijgen met de gestegen rente en fiscale maatregelen. De verandering in het (toekomstige) rendement van verhuurders hangt onder andere af van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. De Wet Betaalbare Huur bevat verschillende elementen die verhuurders tegemoet komen. Ten eerste kan er voor nieuwbouwprojecten een tijdelijke opslag van 10% worden gevraagd. Ten tweede wordt het woningwaarderingssysteem (WWS) aangepast zodat kwaliteit beter wordt gewaardeerd (zwaarder wegen energie labels, beter waarderen privé en gemeenschappelijke buitenruimte en beter waarderen luxe sanitair en keukens). Ten derde kunnen woningen zodra zij te maken krijgen met de WOZ-cap, maximaal terugvallen naar de bovengrens van de regulering, namelijk 186 punten. Ten slotte kunnen verhuurders voor de maximale huurprijsstijging uitgaan van CAO + 0,5%.

Vraag 6

Wat verwacht u dat de effecten zijn van de middenhuurregulering op het aantal huurwoningen? Is er sprake van een stijging of een daling?

Antwoord 6

In de toelichting van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt inzicht gegeven in de verwachte verschuivingen tussen de verschillende segmenten van de huurmarkt. Het effect van de regulering en het dwingend maken van het WWS zorgt voor een toename van het middensegment, ceteris paribus. In deze verwachte verschuivingen in de huurvoorraad is geen rekening gehouden met gedragseffecten en dat verhuurders eventueel hun woning gaan uitponden.

Tegelijkertijd zet ik in op de nieuwbouw van 100.000 middenhuurwoningen. Institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te realiseren. Met corporaties is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat zij tot en met 2030 ook 50.000 middenhuurwoningen realiseren. Met de inzet op nieuwbouw en het voor de bestaande voorraad aantrekkelijk houden door middel van aanpassing van het WWS zijn er waarborgen gecreëerd om er voor te zorgen dat het middenhuursegment blijft aansluiten bij de behoefte van huurders. Derhalve is de conclusie dat ik van mening ben dat, ook rekening houdend met eventuele gedragseffecten als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur, het middenhuursegment verder zal stijgen. Het wetsvoorstel betaalbare huur zal ik op korte termijn aan uw Kamer sturen, zodat de inwerkingtreding per 1 juli 2024 kan plaatsvinden. Betrokken partijen hebben er immers baat bij dat hierover snel duidelijkheid komt.

Vraag 7

Wat verwacht u van de ontwikkeling van de huurprijs als gevolg van de aangekondigde middenhuur regulering? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 7

Het wetsvoorstel betaalbare huur moet de betaalbaarheid verbeteren voor meer dan 300.000 huurders. De combinatie van het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS zorgt ervoor dat de huurprijs van de woningen die daardoor geraakt worden gemiddeld met 190 euro naar beneden gaan. In gebieden met veel schaarste, zoals de G4, is de gemiddelde huurverlaging groter dan in gebieden waar minder schaarste is. Overigens is het belangrijk te benadrukken dat 60% van de woningen die straks in de middenhuur gaat vallen een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van dit wetsvoorstel. Voor een fors deel van de woningen die wel als gevolg van het wetsvoorstel hun huurprijs aan zullen moeten passen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42%).

Door het wetsvoorstel zal het hoge segment van de huurmarkt kleiner worden. Dit kan er toe leiden dat de huren in het hoge segment zullen toenemen. In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel betaalbare huur zal ik nader ingaan op de ontwikkeling van de huurprijzen in het middenhuursegment.

Vraag 8

Kunt u uiteenzetten wat het effect van het verhogen van het belastingtarief in box 3 is op het aantal huurwoningen dat wordt verkocht?

Antwoord 8

Particuliere investeerders bezitten ongeveer 150.000 huurwoningen in box 3; dat is 5% van het totale aantal van 3,1 miljoen huurwoningen in Nederland. In welke mate een tariefsverhoging een effect heeft op het verkopen van huurwoningen is niet te bepalen. Daarbij komt dat verhuurders te maken hebben met verschillende beleidsmaatregelen en de gestegen rente. Het effect van een tariefsverhoging is dus niet te isoleren.

Vraag 9

Kunt u uitzoeken wanneer een middenhuurwoning die in de verkoop komt vanwege tegenvallend rendement door de verhuurder beschikbaar is als koopwoning voor mensen die deze woning zou huren? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 9

Het overgrote deel van de huurders die instroomt in een middenhuurwoning wil inderdaad graag doorstromen naar een koopwoning. Ik heb gekeken naar welk type woningen een grote kans maken om te worden uitgepand. Het betreft woningen waarvan de huurders een tijdelijk contract hebben, kleine appartementen met één tot drie kamers, veelal onder de 70 m², gelegen in de G4 en met een geschatte verkoopprijs van 260.000 tot 300.000 euro (prijsspeil 2022). Deze karakteristieken sluiten aan bij hetgeen betaalbaar is voor middeninkomens als koopwoning. Uit cijfers van het Kadaster over de transacties in 2023, blijkt dat een groot deel van de woningen die beleggers verkopen, wordt gekocht door eigenaar bewoners. In 2023 ging circa 15% naar doorstromers, 22% naar koopstarters en 10% naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus bijna de helft van de verkochte woningen naar eigenaar-bewoners. In 2022 was dit 32%. Zoals in vraag 4 ook genoemd ging in 2022 ruim 60 procent van de woningen die door verhuurders werden verkocht aan eigenaar bewoners naar koopstarters.

Vraag 10

Staat u nog achter uw toezegging in diverse commissiedebatten dat het zogenaamde uitpanden van huurwoningen beperkt kan blijven? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 10

Zoals ik eerder heb aangegeven vind ik een bepaalde mate van uitpanding op zichzelf niet een probleem. Het kan worden gezien als correctie. De afgelopen vijf jaar zijn ongeveer 75.000 koopwoningen door beleggers gekocht voor de verhuur. Het overgrote deel van de huidige populatie die instroomt in een middenhuurwoning wil doorstromen naar een koopwoning. Door het mogelijke uitpanden komen er meer betaalbare koopwoningen op de markt voor deze doelgroep en neemt het aanbod van betaalbare woningen dus niet af. Overigens laten de bij antwoord 1 genoemde cijfers van het Kadaster zien dat van een uitpandgolf geen sprake is.

Het wetsvoorstel betaalbare huur bevat verschillende elementen om het investeren in huurwoningen rendabel te houden. Als onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt het WWS gemoderniseerd. Hierdoor sluit het WWS beter aan bij de kwaliteit van een middenhuurwoning. Zo worden goede energielabels (A of hoger) beter gewaardeerd, wordt de privé buitenruimte beter gewaardeerd en wordt er een waardering opgenomen voor gemeenschappelijke buitenruimte. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid om de woning te koelen gewaardeerd. Tenslotte stijgt de bestaande WOZ-cap mee met de liberalisatiegrens, waardoor vooral woningen in de middenhuur

beter gewaardeerd worden dan nu het geval is. De werking van de WOZ-cap verandert. Voorheen zorgde de WOZ-cap dat het aantal WWS-punten voortkomende uit de WOZ-waarde op maximaal 33% van het totale puntenaantal van de woning uitkwam. Dit betekent dat het totaal aantal punten onder de liberalisatiegrens zou uitkomen. De nieuwe werking van de WOZ-cap zorgt ervoor dat het totale puntenaantal niet verder kan zakken dan 186, ook als dit op basis van 33% lager uit zou komen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het meer rendabel wordt om een woning volgens het WWS te verhuren. Tevens kan er voor nieuwbouwprojecten een tijdelijke opslag van 10% worden gevraagd en kunnen verhuurders voor de maximale huurprijsstijging uitgaan van CAO + 0,5%. Ik ben ervan overtuigd dat het met deze voorwaarden nog steeds mogelijk is een redelijk rendement te behalen op huurwoningen.

Vraag 11

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden en tevens voor het commissiedebat van 31 januari beantwoorden?

Antwoord 11

Ja.