

4

Vragenuur: Vragen Monasch

Vragen van het lid Monasch aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over **het bericht dat er een toenemende interesse is bij internationale beleggers in de Nederlandse huurmarkt.**



De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. De Nederlandse woningmarkt was vastgelopen. Dat is geen geheim. De coalitie van de PvdA en de VVD, later gesterkt in het woonakkoord, wil de Nederlandse woningmarkt veranderen. Het gaat om minder schulden, minder wachtlijsten, bouwen voor de doelgroep en aflossingsvrije hypotheeken. Daarnaast zal het huren van de bank verdwijnen en wordt de sociale huursector door inkomensafhankelijke huren enerzijds en een goede huurtoeslag anderzijds meer gericht op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid voor de doelgroep.

Een belangrijke doelstelling van het beleid van deze coalitie is het stimuleren van het veel te kleine segment van vrije-sectorhuurwoningen in Nederland. We hebben er gewoon te weinig van, terwijl de vraag groeit. Het is cruciaal voor de scharnierfunctie, voor de doorstroming en voor de veranderende levensbehoeften van mensen.

Dit weekend bereikten ons berichten over een succesvolle openhuizendag. Vandaag bericht de site Vastgoedmarkt dat de belangstelling van internationale beleggers voor Nederlandse huurwoningen toeneemt. De komende jaren zal dit mogelijk leiden tot miljarden extra investeringen op de Nederlandse woning- en beleggingsmarkt, zo lezen we. Uit onderzoek van Capital Value blijkt dat Nederland, na Duitsland en Denemarken, op een goede derde plaats staat van Europese landen waar investeerders de komende jaren willen beleggen.

Over dit bericht hebben we een aantal vragen. Ten eerste: herkent de minister zich in het beeld dat geschetst wordt? Is die belangstelling werkelijk aanwezig? Hoe concreet is zij?

Ten tweede: op welke wijze tracht het ministerie eraan bij te dragen dat deze plannen zich ook daadwerkelijk laten vertalen in concrete investeringen?

Ten derde: op welk prijssegment en op welk type woningen richt de interesse zich? Is hierbij ook sprake van investeringen in de nieuwbouw van vrijesectorhuurwoningen of gaat het om bestaande bouw?



Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Monasch is evenals ik verheugd over de steeds duidelijkere positieve signalen uit de woningmarkt. Hij wees op de 20% hogere belangstelling bij de openhuizendag. Ook ik heb natuurlijk met vreugde het bericht van Capital Value gezien. Deze organisatie was de opsteller van het persbericht en van het onderzoek. Hierin geeft zij aan dat uit haar contacten in de markt blijkt dat buitenlandse beleggers interesse hebben om te investeren

in Nederlandse middeldure huurwoningen. Het is inderdaad een belangrijke doelstelling van het beleid en een belangrijke doelstelling van het woonakkoord dat we hier met een groot aantal partijen hebben kunnen sluiten, om duidelijkheid te bieden aan investeerders in de woningmarkt. Zo kunnen we ervoor zorgen dat het middenhuursegment, ongeveer tussen €680 en €900, waarin in Nederland weinig aanbod is, tot ontwikkeling komt. De vraag van de heer Monasch of ik het signaal herken, is dus met een duidelijk "ja" te beantwoorden. Ook ik vang regelmatig signalen op in mijn gesprekken met beleggers, met marktpartijen. Wat is de bijdrage van het ministerie en van mijzelf daaraan? Ik ben gisteren heel bewust naar de EXPO REAL gegaan, de grootste Europese vastgoedbeurs in München. Ik wilde juist aan deze doelgroep laten weten dat we in Nederland een grote hervorming op de woningmarkt doorvoeren en dat het daardoor interessant wordt voor buitenlandse beleggers, maar overigens ook voor Nederlandse pensioenfondsen, Nederlandse verzekeraars en particulieren die daar geld voor hebben, om ofwel in nieuwbouw ofwel in bestaande bouw te beleggen in middeldure huurwoningen. Ook gisteren merkte ik aan de reacties dat de beleving is dat dit heel interessant is. In Nederland hebben we nog wel eens de neiging om wat somber te doen over de situatie in Nederland, maar je merkt op zo'n internationale beurs dat het buitenland Nederland toch echt ziet als een betrouwbaar land en vindt dat dit het moment is om in te stappen, omdat de economie ongetwijfeld weer aantrekt. Dat is voor een belegger natuurlijk het moment om in te stappen. Om dit proces te vergemakkelijken, hebben we recentelijk al een maatregel genomen. We hebben per 1 oktober de verkoopregels voor huurwoningen in de geliberaliseerde of te liberaliseren prijsklasse versoepeld. Daarnaast hebben we de heer Kroes gevraagd om samen met woningcorporaties, beleggers en pensioenfondsen te onderzoeken hoe ook in Nederland kapitaal kan worden vrijgemaakt om te beleggen in het middeldure huursegment.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is goed om te horen dat de minister dit nieuws bevestigt. Een vraag uit de eerste ronde was of dat ook nieuwbouw betreft; daar krijg ik graag nog een antwoord op. Voorts bericht Vastgoedmarkt dat men vooral op zoek is naar bouwvolumes van 50 miljoen. Nu liggen die niet overal voor het oprapen. Is daarvoor voldoende omvang in Nederland? Is het een mogelijkheid om investeringsfondsen op te zetten, zoals we onlangs in het AO over studentenhuusvesting opperden, zodat er gemakkelijker kan worden geïnvesteerd in studentenhuusvesting maar wellicht op termijn ook in andere speciale projecten, zoals ouderenhuusvesting?

In het bericht wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen beleggers uit de Angelsaksische landen, waar wij het vaak iets minder op hebben, en Duitse beleggers. De Duitse beleggers zijn meer geïnteresseerd in een langetermijnstrategie en in een goed rendement, terwijl de Angelsaksische beleggers — zo lijkt het althans in het bericht — meer uit zijn op snelle, hoge winsten. Hoe kijkt de minister daar tegenaan? Is hij bezig om met name de Duitse beleggers te interesseren? Dat past meer bij de structuur die wij in Nederland kennen.

Minister Blok:

Als het gaat om de interesse in ofwel nieuwbouw ofwel bestaande bouw, moet ik mij nog baseren op gesprekken. De maatregelen die wij in Nederland hebben genomen, zijn natuurlijk recent. We zijn dus nog bezig om ze bekend te maken in het buitenland. De verkoopregels zijn pas per 1 oktober, dus per deze maand, versoepeld. Het beeld dat ik ook gisteren uit gesprekken kreeg, was dat er interesse is in beide segmenten. Ik geloof niet dat daarbij een onderscheid kan of moet worden gemaakt tussen beleggers uit Angelsaksische landen en die uit andere landen. Het is aan ons als wetgevers om ervoor te zorgen dat de wetgeving zodanig is dat er een balans wordt gevonden tussen de bescherming van belangen van de huurders en een aantrekkelijk investeringsklimaat. Ik zou dan zeggen dat iedere investeerder die zich binnen die speelruimte op de Nederlandse markt wil begeven, welkom is. Hij moet zich natuurlijk wel aan al onze wetten houden.

Om welke bedragen gaat het? Ik kan de cijfers van het onderzoek van Capital Value niet precies controleren, want het is zijn eigen onderzoek. Ik begrijp het echter zo dat Capital Value zich echt richt op de institutionele beleggers. Dan herken ik het bedrag van 50 miljoen. In mijn contacten in Nederland kom ik ook wel geluiden tegen over beleggers die in kleinere bedragen geïnteresseerd zijn. In ieder geval proberen wij via het project van de heer Kroes dat is gericht op de huurmarkt — waarover ik de Kamer deze maand een voortgangsbericht zal sturen — ervoor te zorgen dat er een bundeling ontstaat, waardoor bedragen tot stand komen die voor de grotere beleggers interessant zijn.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor zijn komst naar de Kamer.