

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 528

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2019

De vaste commissie van Binnenlandse Zaken heeft mij gevraagd om te reageren op het onderzoek van het Kadaster, *«Kopen om te verhuren»*, dat in opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) is uitgevoerd. Via deze brief reageer ik op dit onderzoek.

Ik vind het belangrijk dat een passende woning voor iedereen bereikbaar is, daar waar hij of zij wil wonen. De Nederlandse woningmarkt is in veel gebieden krap, waardoor bepaalde groepen moeite hebben met het vinden van een passende woning. Het is van belang om bestaande woningen betaalbaar te houden en nieuw betaalbaar aanbod toe te voegen aan de woningvoorraad. Gemeenten hebben bij nieuwbouw diverse mogelijkheden om te sturen op betaalbaarheid. Zo kunnen gemeenten korting bieden op de grondprijs voor de bouw van sociale huur, kunnen ze woningen bestemmen voor middenhuur en kunnen ze voorwaarden stellen aan de omvang van woningen.

Als er meer beleggers woningen kopen om te verhuren is er een risico dat koopstarters worden verdrongen. Dit verdient aandacht, zeker wanneer deze starter door verdringing wordt aangewezen op de huurmarkt en dezelfde woning tegen een fors hogere huurprijs moeten huren. Ik vind het van belang om het geschetste probleem ook kwantitatief in beeld te krijgen. Zo wordt duidelijk wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de toegankelijkheid, betaalbaarheid en de financiële stabiliteit van de woningmarkt. Daarom laat ik verschillende onderzoeken uitvoeren naar de rol van beleggers, waarvan ik deze zomer de resultaten verwacht. Zo onderzoeken het Kadaster en de Amsterdam Business School Finance Group in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft onderzocht dat in 2018 verreweg de meeste particuliere verhuurders, bijna 8 op de 10, één

woning in de verhuur hebben¹. Bij beleggers moet dus zeker niet alleen aan grote professionele partijen gedacht worden, maar ook aan burgers die een woning verhuren, bijvoorbeeld met het oog op pensioenopbouw. Hun kenmerken en motieven voor verhuur wijken vermoedelijk af van die van grote, professionele verhuurders. Ik wil hier meer inzicht in krijgen met het onderzoek dat ik momenteel door het CBS en het Kadaster laat uitvoeren naar de eigendomsmutaties in de woningvoorraad, waarbij ook wordt ingegaan op de kenmerken van particuliere verhuurders. Bij het onderzoeken van excessief gedrag gaat het om een veelheid aan type beleggers. Beleggers met een snelle rendementsdoelstelling, beleggers met een lange termijn perspectief, en zoals gezegd grote partijen, maar ook heel veel particulieren met slechts 1 woning in de verhuur. In alle gevallen is de vraag hoe zij zich opstellen op de markt en welke vrijheid ze daarin hebben. Individueel gedrag, waarin een maximaal rendement wordt gerealiseerd, kan heel rationeel zijn vanuit de verhuurder, maar tegelijk ook de onevenwichtigheid weerspiegelen waardoor huurders zeer hoge woonlasten over houden.

Daarnaast kijken het CBS en het Kadaster naar het harmoniseren van de definities van de particuliere huursector. Ook partijen zelf zitten niet stil en publiceren steeds meer onderzoeken naar particulier verhuur. Zo heeft het Kadaster in opdracht van de Rli het rapport *Kopen om te verhuren* uitgebracht. Dit rapport geeft nieuwe inzichten in de veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt en is daarmee een toevoeging aan de al bestaande of lopende onderzoeken naar het bezit van woningeigenaren. Voordat ik inga op dit onderzoek, wil ik benadrukken dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen beleggers die op een duurzame manier woningen aan de voorraad toevoegen en beleggers die excessief gedrag vertonen en speculatief handelen. Het toevoegen van betaalbare en kwalitatief goede woningen, passend bij de huidige woonwensen is de duurzame relatie waar ik naar streef. Helaas gedraagt niet iedere belegger zich fatsoenlijk. Zo zijn er beleggers die torenhoge huren vragen of zich niks aantrekken van de rechten van huurders. Dit zijn de beleggers die moeten worden aangepakt. Hier werk ik hard voor en zal ik ook bijsturen waar dit noodzakelijk en proportioneel is. Er zijn al verschillende (wettelijke) mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad. Ik wil dan ook alle partners op de woningmarkt aanspreken om de mogelijkheden die er zijn optimaal te benutten.

Onderzoek «Kopen om te verhuren»

De aanleiding van het onderzoek is dat de indruk bestaat dat er in toenemende mate woningen in Nederland in handen komen van buitenlandse partijen en particuliere verhuurders. Terecht constateert de Rli dat informatie over de huidige situatie met betrekking tot particuliere verhuur gering is. Daarnaast stellen zij dat voorafgaand aan mogelijke oplossingen eerst nader onderzoek gedaan moet worden naar de huidige situatie van particuliere verhuur en de vermeende problemen. Ik onderschrijf dat er behoefte is aan meer informatie over de rol van beleggers in brede zin op de woningmarkt. Hier draagt het onderzoek van de Rli en het Kadaster aan bij.

Het onderzoek *Kopen om te verhuren* kijkt naar de veranderende eigendomsverhoudingen op de woningmarkt tussen 2009–2018, met als onderliggende vraag of woningen in deze periode meer en meer zijn aangekocht om te verhuren.

¹ CBS (2019), Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur, 1 april 2019.

Het onderzoek laat een aantal interessante ontwikkelingen zien. Als er alleen wordt gekeken naar verschuivingen in eigendomsverhoudingen wordt in de desbetreffende tijdsperiode een toename geconstateerd van eigenaar-bewoners. Dit komt met name door een toename van de verkoop van corporatiewoningen. Tegelijkertijd constateert het Kadaster dat het aandeel woningen in bezit van particuliere verhuurders is toegenomen. Tevens wordt door de Rli opgemerkt dat het belang van de particuliere verhuurder toeneemt. Ik kan die constatering bevestigen. De laatste jaren is er een grotere vraag naar huurwoningen. Het is daarom belangrijk dat het middenhuursegment zich verder ontwikkelt, daar kunnen particuliere verhuurders aan bijdragen. Deze grotere vraag naar en het nog niet toereikende aanbod van huurwoningen brengen ook risico's met zich mee. Zo zijn er mogelijk ook partijen die instappen om snel hoge rendementen te halen. Dit mag niet ten koste gaan van huurders. Om huurders te beschermen werk ik de noodknop uit, waarmee excessieve huren kunnen worden aangepakt.

Het onderzoek toont grote regionale verschillen. Er is ingegaan op verschillen tussen steden, maar ook tussen wijken. Deze inzichten zijn waardevol en sterken mij in de aanpak die ik heb gekozen met de woondeals. In de afgesloten woondeals heb ik in nauw overleg afspraken gemaakt over de lokale en regionale woningmarkt, aansluitend bij de lokale en regionale problematiek. Ook in de uitwerking van de noodknop, waarmee excessieve huren kunnen worden aangepakt, staat centraal dat deze lokaal inzetbaar moet worden.

Het verloop van aan- en verkopen is volgens het onderzoek in de afgelopen 10 jaar veranderd. Waar er in 2012 meer woningen werden verkocht dan gekocht voor particuliere verhuur, is dat de laatste jaren omgekeerd. Inmiddels worden er zowel meer aankopen als verkopen gedaan. Het Kadaster toont aan dat vooral in de grote steden en in de studentensteden veel woningen worden gekocht om te verhuren. In sommige wijken is 2,5 procent of meer van de totale woningvoorraad in bezit gekomen van particuliere verhuurders. Als wordt gekeken naar het aantal transacties ligt dit percentage hoger; in sommige wijken is meer dan 10 procent van de woningtransacties naar particuliere verhuurders gegaan en in een aantal wijken zelfs 20 procent. Dit zijn serieuze cijfers. Wat deze toenemende activiteit van particuliere beleggers voor een effect heeft op woningprijzen in stedelijke gebieden, zal binnenkort blijken uit het onderzoek van het Kadaster en de Amsterdam Business School Finance Group.

Kopen om te verhuren vergroot het inzicht in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt. Dit soort informatie helpt om te bepalen of bijsturing vanuit het Rijk noodzakelijk en proportioneel is. Ook lopende en nog komende onderzoeken kunnen hieraan bijdragen. Na de zomer kom ik hier bij uw Kamer op terug en zal ik ook specifiek aandacht hebben voor de mogelijke verdringing van de koopstarter. Ondertussen moeten we niet stilzitten. Ik blijf mij inzetten om het woningaanbod te vergroten en excessief gedrag op de woningmarkt tegen te gaan. Alle betrokken partijen roep ik op om zich maximaal in te zetten voor een betaalbare en toegankelijke woningmarkt. Reeds bestaande instrumenten moeten hierbij zo optimaal mogelijk worden benut. Wonen is een groot goed. Samen moeten wij ervoor zorgen dat Nederland betaalbaar en leefbaar kan wonen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren