

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 475

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 maart 2019

Middels deze brief reageer ik op het verzoek van uw Kamer om voorafgaande aan het dertigledendebat over het opkopen van huizen door beleggers van hedenavond, te informeren over het bericht in het Financieele Dagblad van 12 maart jl. over «een Amerikaanse belegger [die] aast op huurpanden in Amsterdam en Rotterdam» (Handelingen II 2018/19, nr. 61, Regeling van werkzaamheden).

Op sommige plekken hebben mensen moeite om een woning te vinden. Meer woningaanbod heeft mijn prioriteit, juist op de plekken waar het aanbod nu en in de nabije toekomst knelt, met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middenhuursegment. Dat doen we met veel partijen samen, provincies, gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en ook beleggers. Ieder heeft een eigen rol, en we moeten het samen doen. Want prettig en betaalbaar wonen moet voor iedereen bereikbaar zijn. Voor alleenstaanden, gezinnen of andere woonvormen. In een huis met tuin of balkon, in een levendige of rustige omgeving, in de huur of koop. Wat ervoor nodig is om dit te bereiken, verschilt per plaats.

De rol van de belegger op de woningmarkt krijgt de laatste tijd bijzondere aandacht. Mede omdat de afgelopen jaren het aandeel van particuliere verhuurders in woningtransacties is toegenomen tot ongeveer 11 procent in het begin van 2018, en in sommige steden zelfs aanzienlijk meer¹. Tegelijkertijd is het aandeel van starters in woningtransacties de afgelopen tijd juist gedaald. Dit komt deels door de groeiende activiteiten van beleggers, maar vooral ook door het sterk gestegen aantal woninggeïgenaren dat doorstroomt naar een andere woning. Want landelijk blijft het aantal starters dat een woning koopt nagenoeg gelijk.

¹ Bron: Kadaster

Bij de beleggers is onderscheid te maken tussen partijen die een duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. We moeten niet alle beleggers over één kam scheren. Een stabiel beleggingsklimaat is nodig voor de beschikbaarheid van voldoende kapitaal om woningen te kunnen bouwen. Het gaat om de balans tussen het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen en de aanpak van speculanten. Daar zet ik op in.

In 2018 investeerden institutionele, particuliere en private beleggers circa 8,5 miljard euro in huurwoningen, een recordbedrag. Institutionele beleggers blijven de grootste groep investeerders met een aandeel van 60 procent in het transactievolume en zij investeren vooral in nieuwbouw in het middeldure segment (tussen de circa € 700 en € 1.000). Internationale beleggers investeerden voor 3 miljard euro in Nederlandse woningen². Een deel van het transactievolume wordt verklaard doordat beleggers hun portefeuille optimaliseren en delen doorverkopen aan anderen³. Zo verkocht Patrizia voor circa 200 miljoen euro ruim 1.700 woningen uit het overgenomen Vestia-bezit door aan Amvest en Woonzorg Nederland, vooral woningen buiten de Randstad. De verwachting is dat de interesse van internationale beleggers de komende jaren aanhoudt. Uit onderzoek blijkt dat internationale beleggers in Nederland steeds vaker investeren met gelden van pensioenfondsen. Bijna 85 procent van de huidige buitenlandse beleggers investeren zodoende voor de langere termijn⁴.

Nu zijn er berichten dat de Amerikaanse investeerder Blackstone voor 200 miljoen euro panden koopt van particuliere verhuurders in de steden Rotterdam en Amsterdam om zelf te verhuren⁵. Er is nog weinig bekend over deze specifieke casus. Ik ben wel bekend met de berichten dat durfkapitaalinvesteerders de afgelopen jaren hoge rendementen hebben gehaald met woningbeleggingen. Deze partijen hebben hun portefeuille gekocht in een onzekere periode toen de woningmarkt net uit een diep dal kwam. Het behalen van rendement is op zichzelf geen verkeerd verschijnsel in een normale markt. Wel is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen, en dat de bescherming van de rechtpositie van huurders gewaarborgd blijft.

Diverse partijen hebben recent actieplannen opgesteld waarin zij aandacht geven aan de situatie van de woningmarkt. Om steden en dorpen betaalbaar en leefbaar te houden. En om verdringing door beleggers tegen te gaan. Daar vinden wij elkaar. Want ook beleggers moeten bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leefbaar woonmilieu. In de nieuwbouw en bestaande bouw. Ongeacht of het kapitaal van de belegger uit het binnenland of het buitenland komt.

Voor voldoende woningaanbod is een goede balans tussen woningcorporaties, beleggers, bouwers, ontwikkelaars en andere stakeholders van belang. Ook beleggers spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Ik verwelkom initiatieven voor nieuwe woonconcepten, passend bij de woonwensen van mensen. Diverse beleggers hebben het voortouw genomen in speciale woonconcepten voor jonge starters die graag in de grote stad willen wonen. Zoals huurkoopconstructies, of dat naast betaalbare woningen diverse deelvoorzieningen worden geboden, zoals deel-wasmachines, deelfietsen of collectieve

² Capital Value (2019) De woning(beleggings)markt in beeld 2019

³ Rabobank (2018) Vastgoedbericht 2018 huurwoningmarkt

⁴ Capital Value (2019) De woning(beleggings)markt in beeld 2019

⁵ FD (2019) Amerikaanse belegger aast op huurpanden in Amsterdam en Rotterdam, 12 maart 2019

verzekeringen. Deze woonconcepten komen van de grond in goede samenwerking tussen gemeenten en beleggers. Mede in het kader van de motie van de leden Ronnes en Beckerman⁶ zal ik dit soort creatieve oplossingen van de markt en gemeenten in beeld brengen.

In de bestaande bouw vind ik het belangrijk dat meer middenhuurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook toegankelijk en betaalbaar blijven in dat segment. Ook als de middenhuurwoningen van buitenlandse beleggers zijn. Zonder dat de huren excessief worden verhoogd. In het geval dat bestaande koopwoningen worden opgekocht, is er een risico dat dit tot verdringing leidt van koopstarters, omdat die veelal in hetzelfde prijssegment zitten. Deze risico's verdienen aandacht en de berichtgeving neem ik serieus. Het is belangrijk een goede balans te vinden in de toevoeging van meer middenhuur en de aanpak van excessen. Ik houd scherp in de gaten waar bijsturing noodzakelijk en proportioneel is.

Aan de bijsturing werk ik via diverse sporen. Want beleggers die in hun rol als verhuurders excessief gedrag vertonen moeten aangepakt worden. Hiervoor werk ik samen met stakeholders aan de aanpak «goed verhuurderschap». Ik heb u onlangs via een brief⁷ geïnformeerd over de goede samenwerking met partijen. We werken aan het versterken van bestaande regelgeving, en indien nodig nieuwe regelgeving, voor de aanpak van huishouders. Investerings in uitbreiding van het woningaanbod blijven noodzakelijk. Investeerders moeten daarom nog steeds een marktconform rendement kunnen halen en ook in de toekomst blijven investeren in nieuwe woningen. Echter, excessieve rendementen die leiden tot woekershuren wil ik tegengaan. Zoals gezegd werk ik in het kader van de motie van de leden Van Eijs en Ronnes (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 57) de mogelijkheden voor een «noodknop» uit en zal daar ook verder onderzoek naar doen. Deze onderzoeken zijn voor de zomer gereed. Ook overweeg ik het puntenaantal voor de WOZ in het woningwaarderingstelsel te maximeren. Ik heb dat benoemd in mijn brief van 22 februari jl.⁸, waarover uw Kamer nog komt te spreken. Daarnaast vind ik het van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de toegankelijkheid en financiële stabiliteit van de woningmarkt. Samen met het Kadaster, Amsterdam Business School Finance Group van de Universiteit van Amsterdam en de Nederlandsche Bank onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Dit geeft ook inzichten over de mogelijke verdringing van koopstarters uit de markt.

Deze maatregelen richten zich op het beter benutten van de bestaande voorraad. Het is ook van belang dat de rol van gemeenten in de samenstelling van de nieuwbouwvoorraad wordt verstevigd. Hiervoor werk ik via diverse sporen. Zo onderzoekt Platform 31 het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop voor nieuwbouwwoningen, om woningen door gemeenten duurzaam toe te wijzen aan onder andere starters. In 2017 is het besluit ruimtelijke ordening al aangepast, waardoor gemeenten nu in het bestemmingsplan voor nieuwbouw middenhuur als bestemmingscategorie kunnen opnemen. Ook ga ik het voor corporaties makkelijker maken om middenhuur te realiseren met de vereenvoudiging van de markttoets. In de woondeals maak ik verder afspraken hoe meer middenhuurwoningen toegevoegd kunnen worden aan de voorraad. Het

⁶ Kamerstuk 35 000 VII, nr. 51

⁷ Kamerbrief over aanpak goed verhuurderschap, 9 november 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 439)

⁸ Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet, 22 februari 2019 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470)

is aannemelijk dat een verruimde aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen.

Wonen is een groot goed. De toegankelijkheid van woningen in de koop- en huursector heeft mijn aandacht. Vanavond spreek ik uw Kamer hier verder over in relatie tot de rol van beleggers op tot voldoende woningen te komen.

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