

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

26 150

Algemene Vergadering der Verenigde Naties

Nr. 518

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 april 2019

Middels deze brief reageer ik op het verzoek van uw Kamer om een brief over het oordeel van de Verenigde Naties (VN) dat mensenrechten worden aangetast door beleggers op de woningmarkt. Ook zend ik u de antwoorden op de vragen van het Kamerlid Beckerman (SP) over hetzelfde onderwerp, met Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2449.

We hebben al veelvuldig stilgestaan bij de rol van beleggers op de woningmarkt. Beleggers zijn een belangrijke partij om het woningaanbod te vergroten, net zoals provincies, gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwers en makelaars hierin een belangrijke rol vervullen.

De afgelopen weken hebben mij verontrustende berichten bereikt over een oordeel van de Verenigde Naties over de schending van mensenrechten door beleggers die in woningen investeren. Daarbij noemt de VN een belegger die recent in Nederland investeringen heeft gedaan. Het is goed dat de VN internationaal pleit voor betere bescherming van de positie van huurders. De praktijken die de VN benoemt, in de bijgevoegde beantwoording van Kamervragen ga ik hier dieper op in, zijn voorbeelden die in Nederland niet kunnen vanwege onze goede huurbescherming. Met de stevige Nederlandse huurbescherming en mijn aanpak van excessief verhuurgedrag wil ik zorgen dat de praktijken, zoals die door de VN zijn benoemd, ook in de toekomst geen voet aan de grond kunnen krijgen in Nederland.

Beleggers die een langjarige, duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt zijn van harte welkom. Het behalen van rendement is op zichzelf geen verkeerd verschijnsel in een normale markt. Een stabiel beleggingsklimaat is nodig voor de beschikbaarheid van voldoende kapitaal om woningen te kunnen bouwen. 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. Huurbescherming en goed verhuurgedrag zijn voor mij belangrijke prioriteiten, ik zet mij in om dat in stand te houden en stevig te verankeren voor de toekomst.

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. Zo werk ik samen met stakeholders aan de aanpak «goed verhuurderschap». Beleggers die in hun rol als verhuurders excessief gedrag vertonen moeten aangepakt worden. Met diverse partijen werken we aan het versterken van bestaande regelgeving, en indien nodig nieuwe regelgeving, voor de aanpak van huisjesmelkers. Investerings in uitbreiding van het woningaanbod blijven noodzakelijk. Excessieve rendementen die leiden tot woekerhuren wil ik tegengaan, met behoud van marktconforme rendementen. Ik werk 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 maximaleren¹. 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. Verder verken ik samen met de Staatssecretaris van Financiën of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is en zal in het door de Staatssecretaris van Financiën aangekondigde onderzoek naar bouwstenen voor verbetering van het belastingstelsel² worden onderzocht of huurinkomsten op een andere manier kunnen worden belast.

Het is ook van belang dat de rol van gemeenten in de samenstelling van de woonvoorraad wordt verstevigd. Daarvoor kijkt Platform 31 naar 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 werk ik samen met diverse gemeenten de (on)mogelijkheden van een woonplicht in de bestaande bouw uit. In de woondeals maak ik verder afspraken hoe meer middenhuurwoningen toegevoegd kunnen worden aan de voorraad. Het is aannemelijk dat een verruimd aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen.

Beleggers zijn een serieuze partij als het gaat om de inrichting en kwaliteit van de leefomgeving. Partijen die bereid zijn om als betrouwbare partner, langjarig en duurzaam te investeren in de woningmarkt zijn van harte welkom. Excessief gedrag, van welke partij dan ook, moet worden bestreden.

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

¹ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

² Kamerstuk 32 140, nr. 50