

2018Z14477

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat het aantal huurwoningen in handen van particulieren de afgelopen tien jaar met ruim 40% is gestegen* (ingezonden 2 augustus 2018).

Vraag 1

Hoe beoordeelt u de analyse van BNR Radio, waarin wordt gesteld dat het aantal huurwoningen in handen van particulieren de afgelopen tien jaar met ruim 40% is gestegen en dat inmiddels ruim een miljoen huurwoningen in handen zijn van beleggers, van wie 400.000 particulieren^{1 2}?

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de conclusie van enkele wetenschappers, in opdracht van de SP, dat tussen 2006 en 2016 «buy-to-let» met ruim 75% is toegenomen?³

Vraag 3

Erkent u net als Jan Kamminga, de voorzitter van Vastgoedbelang, de vereniging van kleine vastgoedbeleggers, dat «de concurrentie op de woningmarkt moordend is en er met de groeiende groep particuliere beleggers niet minder op wordt»? Kunt u uw antwoord toelichten?⁴

Vraag 4

Deelt u de mening dat de stellingname van Vastgoedbelang, namelijk dat deze beleggers «... bijdragen aan een groter aanbod van huurwoningen, juist in de sector met een huur tussen € 650 en € 800», uiterst onwaarschijnlijk is⁵? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 5

Deelt u de stellingname van interim--directeur Jansen van de Woonbond, die stelt dat veel van de opgekochte woningen – soms na verkamering – worden verhuurd aan studenten of duur verhuurd aan expats, die kortere tijd in een

¹ <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

² <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

³ <https://www.sp.nl/rapport/2018/onderzoek-buy-to-let>

⁴ <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

⁵ <https://fd.nl/economie-politiek/1264036/veel-meer-huurwoningen-in-particulier-bezit>

stad willen wonen?⁶ Deelt u de mening dat daarmee potentiële eigenaar-bewoners en zeker starters van de koopmarkt worden verdrongen, of dat dit leidt tot prijsopdrijving? Erkent u dat een te grote toename van deze vormen van verhuur kan leiden tot het verminderen van sociale samenhang in wijken?

Vraag 6

Staat u nog steeds achter uw uitspraak dat «... verdringing van koopstarters zich vooralsnog alleen lijkt voor te doen in Amsterdam, waardoor ik het nemen van landelijke maatregelen om «buy-to-let» af te remmen niet passend acht.»?⁷

Vraag 7

In hoeverre deelt u de mening dat ook deze cijfers laten zien dat deze verdringing mogelijk op meer plekken plaatsvindt dan in Amsterdam? In hoeverre erkent u de trend dat «buy-to-let» zich verspreidt naar randgemeentes en zelfs daarbuiten, omdat de marges daar mogelijk nog interessanter zijn voor beleggers? Vindt u het nog steeds verdedigbaar dat u, mogelijk als aanvulling op maatregelen van de gemeente Amsterdam, geen maatregelen wilt nemen om deze «verdringing van koopstarters in Amsterdam» tegen te gaan?

Vraag 8

Deelt u de mening dat de recente sterke daling van de huizenprijzen in Londen, gemiddeld 11.000 pond lager in één jaar, mede is aangejaagd door belastingmaatregelen waardoor huizen opkopen voor verhuur minder lucratief is geworden voor beleggers? Erkent u dat met deze verandering starters op de woonmarkt in Londen iets meer kansen hebben gekregen? Is dat voor u een reden om uw politiek van *laissez-faire* met betrekking tot «buy-to-let» te heroverwegen? Kunt u uw antwoord toelichten?⁸

Vraag 9

Hoe kan het dat u «het nemen van landelijke maatregelen om «buy-to-let» af te remmen niet passend acht», terwijl er een stroom aan berichten verschijnt over de groei van beleggers op de woningmarkt, die in veel gevallen waarschuwingen of kritische kanttekeningen plaatsen bij deze trend?⁹

Vraag 10

Hoe beoordeelt u de conclusies van enkele wetenschappers, die de opkomst van «buy-to-let» in opdracht van de SP onderzochten, dat «in zowel de drie grote steden als Groningen en Maastricht inmiddels 10 à 15 procent van de koopwoningen, en dertig procent van de woningen van minder dan 50 vierkante meter worden opgekocht door verhuurders. Deze nieuwe spelers op de koopmarkt verdringen potentiële eigenaar-bewoners?»¹⁰

⁶ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10349421/particuliere-beleggers-nemen-huurwoningenmarkt-over>

⁷ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 612

⁸ <https://www.homesandproperty.co.uk/property-news/house-prices-london-firsttime-buyer-homes-drops-as-buytolet-market-collapses-a122196.html>

⁹ Een niet volledige selectie van de berichten:

<https://www.ftm.nl/artikelen/is-wonen-in-een-grote-stad-alleen-nog-voor-arm-en-rijk-weggelegd?share=1>

<http://www.cityam.com/241184/the-netherlands-is-the-most-lucrative-buy-to-let-property-hotspot-in-the-eu-according-to-study-from-world-first-uk>

<http://www.dvhn.nl/drenthe/Particulieren-duiken-in-huurmarkt-22436313.html>

<https://www.volkskrant.nl/economie/particuliere-belegger-heeft-zinnen-gezet-op-woningen-voor-studenten-en-expats~a4513863>

http://www.colliers.com/nl-nl/netherlands/insights/research/sectorupdate_augustus_2017

<https://www.gelderlander.nl/de-vallei/uitgeweken-naar-het-reserve-wageningen~a3d31ec9/>

<http://www.omroepflevoland.nl/nieuws/154837/almere-wethouder-wil-huisjesmelkers-buiten-de-deur-houden>

¹⁰ <https://www.sp.nl/rapport/2018/onderzoek-buy-to-let>