

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3183

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het aantrekken van buitenlandse investeerders voor sociale woningbouw* (ingezonden 21 augustus 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 10 september 2018).

Vraag 1

Deelt u de strekking en bedoeling van de website <http://www.investingindutchhousing.nl> nu de omstandigheden in de woningmarkt sterk in beweging zijn?

Antwoord 1

In het kader van de nieuwe woningwet is in 2015 gestart met de website www.woningwet2015.nl. Deze website is in 2016 uitgebreid met de overkoepelende «schil» www.woningmarktbeleid.nl, met onderliggende websites voor huurregelgeving (www.huurregelgeving.nl), de bestaande site over woningwet (www.woningwet2015.nl) en een Engelstalige website (www.investingindutchhousing.nl). Het doel van de websites is het informeren over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt.

Vraag 2

Acht u het redelijk en wenselijk dat buitenlandse investeerders gestimuleerd worden om te investeren in het opkopen van sociale woningbouw van corporaties?¹

Antwoord 2

Zie antwoord op vraag 6.

Vraag 3

Werpt het feit dat corporaties alle zeilen bij moeten zetten om voldoende woningen te bouwen niet een ander licht op de wens om buitenlandse investeerders te zoeken?

¹ <http://www.investingindutchhousing.nl/node/1086>

Antwoord 3

In zowel de huur- als de koopsector is sprake van schaarste in het betaalbare woningaanbod. De komende jaren zijn daarom veel extra woningen nodig, in het bijzonder in het middenhuursegment. Nederland kent tevens een omvangrijke, groeiende hypotheekschuld. Voor beide is financiering nodig. Investerders kunnen via hun investeringen een bijdrage leveren aan het realiseren van deze extra woningen of de funding van nieuwe hypotheeklen. Het is belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen.

Vraag 4

Deelt u de gedachte dat buitenlandse investeerders, die vastgoed verwerven in de gereguleerde sector, volgaarne bereid zijn om die woningen over te hevelen naar de vrije sector? Zo ja, is dat wenselijk?

Antwoord 4

Marktpartijen hebben een belangrijke rol in de wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment. Cijfers van het CBS en de Staat van de Woningmarkt (2017) tonen dat binnen de huurmarkt beleggers een aandeel van circa 23 procent hebben, waarvan 20 procent institutioneel en 80 procent privaat. Een aanzienlijk deel van de beleggers vraagt een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dus onder de circa € 710, het gaat om 40 procent van de institutionele en 75 procent van de private beleggers. Ook na mutatie moeten verhuurders van woningen in het gereguleerde segment zich houden aan de liberalisatiegrens. Het aandeel buitenlandse beleggers op de Nederlandse woningmarkt is al jarenlang minder dan 5 procent. Bijna 90 procent van de internationale beleggers investeert voor buitenlandse pensioenfondsen en verzekeraars in Nederland. Door krapte op de woningmarkten is sprake van prijsstijgingen, waardoor woningen van de gereguleerde naar de vrije huursector kunnen overgaan. Ik beschik niet over cijfers die de huurprijsontwikkeling in beeld brengen van deze woningen. Volgens Pararius was de huurprijsstijging na mutatie van vrijesectorhuurwoningen in 2017 landelijk 5,9 procent, maar is sprake van sterke regionale verschillen. Zo ziet Pararius ook recordhuurprijzen in het vrije huursegment in diverse steden. Het is mogelijk dat door aanhoudende schaarste in het vrije huursegment de huurprijsstijgingen zullen aanhouden. Marktpartijen kunnen bijdragen aan de uitbreiding van het schaarse aanbod van middenhuurwoningen. Het is aannemelijk dat een verruimde aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen of zelfs doen dalen. Zeker in grote steden dragen huurwoningen bij aan de toegankelijkheid van de stad voor starters of jonge huishoudens.

Vraag 5

Deelt u de mening dat, wanneer verkoop van sociale huurwoningen door corporaties toch aan de orde is, deze beter verkocht kunnen worden aan de zittende huurder, lokale woningzoekenden of aan Nederlandse investeringsmaatschappijen zoals pensioenfondsen?

Antwoord 5

Zie antwoord op vraag 6.

Vraag 6

Bent u bereid de genoemde site te actualiseren en de gereguleerde woningmarkt niet onder de aandacht te brengen van buitenlandse investeerders?

Antwoord 2, 5 en 6

Corporaties hebben bezit dat in principe geliberaliseerd kan worden wanneer naar de maximaal redelijke huur wordt gekeken. De helft van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens zou potentieel geliberaliseerd kunnen worden op basis van het woningwaarderingstelsel, als er geen schaarste aan sociale huurwoningen zou zijn. Tegelijkertijd bestaat de huidige corporatievoorraad voor ruim 40% uit eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor 80% bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens. Door integraal afspraken te maken over verkopen van dure voorraad en toevoeging van nieuwe woningen voor de doelgroep, kan de voorraad beter passend

worden gemaakt voor de doelgroep. Gemeenten hebben het beste zicht op de lokale woningbehoefte en spelen hierin een belangrijke rol. De website zal op dit punt geactualiseerd worden.

Bij de verkoop van sociale huurwoningen zijn corporaties gebonden aan de verkoopregels welke zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Hierin is opgenomen dat blijvend gereguleerde huurwoningen eerst moeten worden aangeboden aan zittende huurders en andere toegelaten instellingen alvorens deze aan een derde (waaronder ook buitenlandse beleggers vallen) mogen worden verkocht. Daarbij geldt dat voor deze woningen gemeenten en huurdersorganisaties een zienswijze moeten geven welke toeziet op de te verkopen woning en de koper. Voor de potentieel te liberaliseren woningen geldt de aanbiedingsvolgorde niet. Wel geldt dat voor deze woningen ook een zienswijze van de gemeente verplicht is (tenzij de woningen worden verkocht ten behoeve van het middenhuursegment met een huur tot € 850, met een minimale voortzetting van de exploitatie van 7 jaar en in de prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt over het terugbouwen van ten minste een zelfde aantal goedkope sociale huurwoningen). Daarnaast geldt dat verkoopvoornemens van een corporatie onderdeel zijn van de prestatieafspraken die tussen een gemeente, huurdersorganisatie en een corporatie worden overeengekomen. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen op deze manier ook vooraf met de prestatieafspraken nadere afspraken maken over voorgenomen verkopen. Het hangt af van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen die door corporatie, gemeente en huurdersorganisatie worden overeengekomen hoeveel en welke woningen worden verkocht. Indien er een geschil is tussen de partijen die het maken van prestatieafspraken in de weg staat, kan dat worden voorgelegd aan een onafhankelijke adviescommissie. Op basis van dit advies zal ik in het geschil een uitspraak doen.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Smeulders (GroenLinks), ingezonden 20 augustus 2018 (vraagnummer 2018Z14742).