

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

3181

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Amsterdam boos: «Kabinet lokt foute vastgoedbeleggers»»* (ingezonden 21 augustus 2018).

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

Vraag 1

Kent u het bericht «Amsterdam boos: «Kabinet lokt foute vastgoedbeleggers»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Waarom bent u een campagne gestart om buitenlandse beleggers over te halen Nederlandse huurwoningen te kopen? Wat zijn hiervan de gevolgen voor huurders en starters, die toch al worden geconfronteerd met grote huurstijgingen en onbetaalbare huizen, mede als gevolg van concurrentie van beleggers die snel geld willen verdienen?

Antwoord 2

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.

Een betere balans op de woningmarkt zal een gevolg hebben voor de huizenprijzen. Marktpartijen hebben een belangrijke rol in de wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het middenhuursegment. Het is aannemelijk dat een verruimde aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen of zelfs doen dalen.

¹ <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-boos-kabinet-lokt-foute-vastgoedbeleggers~a4603160/>

Gemeenten beschikken verder over diverse instrumenten om indien nodig te sturen op de beschikbaarheid van woningen, bijvoorbeeld als een gemeente ondervindt dat de schaarste van bepaalde woningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor groepen op de woningmarkt. Dit kan via privaatrechtelijke afspraken, bijvoorbeeld via voorwaarden in tenders bij eigen grond van de gemeente. De gemeente heeft ook publiekrechtelijke mogelijkheden. Zo kan de gemeente via het bestemmingsplan eisen stellen aan het percentage middenhuur en sociale huur dat wordt gebouwd, zo blijven woningen tot maximaal tien jaar binnen de categorie beschikbaar. Ook kan de gemeente de maximale aanvangshuurprijs van de middenhuurwoningen hierin regelen. Verder kan een gemeente bij de gronduitgifte een woonplicht voor een aantal jaar invoeren, om zo bijvoorbeeld speculatie met woningen te voorkomen. Tot slot is in het geval van sociale huur de huurprijsregulering van toepassing ongeacht het eigendom van het object.

Vraag 3

Heeft u overleg gehad met gemeentes zoals Amsterdam, Utrecht, Leiden, Groningen en Haarlem en/of de VNG over de wenselijkheid van deze campagne? Was dat niet verstandig geweest, nu gemeentes dagelijks te maken hebben met de gevolgen van de praktijken van foute beleggers?

Antwoord 3

Zoals aangegeven is de inzet om op termijn de inhoud van de Engelstalige website meer af te stemmen op eerdergenoemde Nederlandstalige website www.woningmarktbeleid.nl. Door het vertalen van de Nederlandstalige content over het actuele onderwerp middenhuur, waaronder de online magazine «*samen bouwen aan middenhuur*»², is daar een eerste stap toe gezet. Deze content zal de komende weken gepubliceerd worden op de website. Diverse gemeenten en de VNG zijn betrokken geweest en hebben input geleverd voor de Nederlandstalige content.

Vraag 4

Wat is uw reactie op de uitspraken van de wethouder Wonen van Amsterdam, die deze campagne achterhaald vindt en liever huurders zou waarschuwen voor huisjesmelkers? Deelt u zijn mening?

Antwoord 4

Marktpartijen kunnen bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment. Ik vind het van belang dat gemeenten en marktpartijen nauw met elkaar samenwerken om tot een passend woningaanbod te komen, in het online magazine «*samen bouwen aan middenhuur*»³ onderstrepen gemeenten dat ook. Zoals aangegeven ben ik voornemens om dat magazine vertaalt op de eerdergenoemde Engelse website te publiceren. Uiteraard moeten negatieve excessen op de woningmarkt, zoals huisjesmelkerij, gericht aangepakt worden. Per brief van 5 juli jl. heb ik aangegeven dat ik u in het najaar informeer over de aanpak die sectorpartijen, overheden en BZK gezamenlijk ontwikkelen om goed verhuurderschap te stimuleren.

Vraag 5

Wat wordt bedoeld met de uitspraak dat «één miljoen sociale huurhuizen eigenlijk van te goede kwaliteit zijn»? Is het uw bedoeling om al deze woningen te liberaliseren, en daarmee de huidige bewoners uit hun huizen te jagen? Waar moeten zij dan naartoe nu er toch juist sprake is van een enorm tekort aan betaalbare sociale huurwoningen?

Antwoord 5

Zie antwoord op vraag 7.

² <https://magazines.woningmarktbeleid.nl/middagvandemiddenhuur/2018/01/index>

³ <https://magazines.woningmarktbeleid.nl/middagvandemiddenhuur/2018/01/index>

Vraag 6

Wat is er op tegen als een sociale huurwoning van goede kwaliteit is en tegelijkertijd een redelijke prijs heeft? Wat is het maatschappelijk voordeel om straks dezelfde woning tegen een veel hogere prijs te verhuren?

Antwoord 6

Zie antwoord op vraag 7.

Vraag 7

Waarom zou u graag sociale huurwoningen willen verkopen aan buitenlandse beleggers? Wat is er mis met de woningcorporaties, die zijn opgericht om zonder winst oogmerk goede, betaalbare woningen aan te bieden? Is het verkopen van vastgoed aan buitenlandse beleggers niet wederom een stap om de sociale huursector uit te hollen?

Antwoord 5, 6 en 7

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 woningwaarderingssysteem, 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.

Vraag 8

Waarom richt u zich op vastgoedspeculanten en niet op Nederlandse pensioenfondsen waarvan het kabinet wil dat toch juist zij meer in Nederland investeren?

Antwoord 8

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.

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 daarnaast een omvangrijke, groeiende hypotheekschuld. Voor beiden is financiering nodig. Marktpartijen kunnen via hun investeringen een bijdrage leveren aan het realiseren van deze extra woningen of de funding van nieuwe hypotheekleningen. Het is belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen.

Vraag 9

Indien de doelstelling is om voor geld te zorgen om huizen te bouwen, waarom stelt u dan de woningcorporaties niet in staat weer meer te investeren? Waarom stelt u op uw eigen begroting niet meer geld beschikbaar om meer woningen te bouwen, er is toch een enorm tekort? Waarom pleit u niet voor belastingverlagingen voor woningcorporaties, in plaats van de belastingen voor woningcorporaties te verhogen? Waarom komt u niet met een initiatief om met een investeringsfonds de woningnood te lenigen?

Antwoord 9

Het kabinet heeft in het regeerakkoord een aantal doelstellingen voor de woningmarkt opgenomen. Het gaat om het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie, het verduurzamen en gasloos maken van de woningvoorraad en het betaalbaar houden van de huren. Corporaties vervullen een belangrijke rol in het realiseren van deze doelen. Samen met medeoverheden en sectorpartijen kijk ik verder naar de vraag in hoeverre de slagkracht van medeoverheden voldoende is. Op landelijk niveau zijn de acties die het Rijk en andere partijen nemen vormgegeven in de Nationale Woonagenda. Omdat de regionale verschillen zo groot zijn is additioneel regionaal maatwerk noodzakelijk. Daarom maak ik samen met de grote stedelijke regio's waar de spanning op de woningmarkt het grootst is ook regionale afspraken, deze kunnen indien nodig leiden tot wetswijzigingen. Ik zal de Tweede Kamer over deze regiogesprekken in het najaar informeren.

Ook ondersteun ik regio's, onder andere door het beschikbaar stellen van het expertteam woningbouw, het verbreden, versnellen en vereenvoudigen van de mogelijkheden om te experimenteren met wet- en regelgeving middels aanpassing van de Crisis- en herstelwet, en het beschikbaar stellen van 38 miljoen euro voor de financiering van binnenstedelijke transformatielocaties. Daarnaast ontvangen corporaties die investeren in verduurzaming van hun woningvoorraad een korting op de verhuurderheffing, oplopend tot structureel 100 miljoen euro.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van de leden Smeulders (GroenLinks), ingezonden 20 augustus 2018 (vraagnummer 2018Z14742) en Ronnes (CDA), ingezonden, 21 augustus 2018 (vraagnummer 2018Z14775)