

Vergaderjaar 2018–2019

35 178

Initiatiefnota van het lid Smeulders over de marktwerking uit de huursector

Nr. 2

INITIATIEFNOTA

Marktwerking uit de huursector

1. Inleiding

Het tekort aan betaalbare woningen in bepaalde regio's in ons land, is schrijnend. GroenLinks maakt zich grote zorgen over de ontwikkelingen op de woningmarkt, waar speculaties schaarste verergeren. Daarvan zijn veel Nederlanders de dupe. Jongeren die een eerste woning zoeken. Leraren, verpleegkundigen en politieagenten, die in de buurt van hun werkplek willen wonen. Alleenstaande ouders die na een scheiding snel een betaalbare woning nodig hebben. Het is tijd om volkshuisvesting weer centraal te stellen en afscheid te nemen van de regie van de markt. Wonen is een recht, geen luxe.

In deze initiatiefnota wil GroenLinks het probleem van speculatie op de woningmarkt nader analyseren en voorstellen doen om dit aan banden te leggen. De voorstellen in deze initiatiefnota zorgen voor regulatie van de woningmarkt met als doel meer betaalbare huurwoningen en starterswoningen, en meer investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties om betaalbare huurwoningen te bouwen.

In paragraaf 2 wordt het probleem nader geanalyseerd. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de verschillen tussen de verschillende woningmarktregio's. Tot slot in paragraaf 4 worden een aantal concrete voorstellen gedaan om de problematiek aan te kunnen pakken.

2. Probleemanalyse

Iedere Nederlander heeft recht op een dak boven het hoofd. Onze Grondwet verplicht de overheid in artikel 22 lid 2 zich hier nadrukkelijk voor in te spannen.

De praktijk leert echter dat ondanks de inspanningen van overheden, de corporaties en andere organisaties op dit moment in delen van ons land grote tekorten aan passende en betaalbare woningen zijn. Vooral voor mensen met een kleine of gemiddelde beurs is het lastig om een woning

in één van de grotere (studenten) steden of in de omliggende plaatsen te vinden. Deze nota richt zich specifiek op de problemen voor mensen die niet in staat zijn om zelf een woning te kopen en ook onvoldoende inschrijfduur hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze mensen zijn de verliezers op de woningmarkt. Zij zijn niet in de gelegenheid een woning te bemachtigen die past bij de gezinssamenstelling en die past bij het inkomen dat zij hebben. Zij kunnen kortgezegd geen geschikte woning vinden voor een eerlijke prijs.

Daar waar verliezers zijn, zijn ook winnaars. De winnaars op de krappe woningmarkt zijn de vastgoedbeleggers voor wie winst het doel is en niet het maatschappelijke belang van goede passende huisvesting voor iedereen.

Het opkopen van woningen voor speculatie is afgelopen jaren sterk toegenomen. In Den Haag bijvoorbeeld is het aantal gevallen van «buy to let» de laatste twee jaar met vijf procent toegenomen door de aantrekkelijke economie en de krappe woningmarkt. Uit cijfers van de gemeente Den Haag blijkt dat in 2017 één op de vijf woningen (twintig procent) verkocht wordt aan een particuliere belegger.¹

Ook in Amsterdam en Amstelveen is het aantal huizenaankopen door particuliere beleggers zeer sterk gestegen. Het ging hier in 2016 om meer dan één op de tien verkochte woningen.

De huren die zij vragen passen niet bij de woningen die zij leveren. Ze vragen simpelweg veel te veel huur voor een huis. Vanwege de enorme vraag naar woningen levert dit hen hoge winsten op. Immers, mensen moeten ergens wonen en zijn daarom bereid om de te hoge huren te betalen. Anders gezegd: speculanten maken misbruik van de krapte op de woningmarkt. En dat stuit steeds meer mensen tegen de borst. Groen-Links deelt deze zorgen. Het is urgent dat nog meer woningen die bedoeld zijn voor mensen die hard op zoek zijn naar een passende woning in handen komen van een kleine groep beleggers. En dat de tweedeling op de woningmarkt nog groter wordt.

Om het probleem van ongewenste beleggingen op de woningmarkt scherper te krijgen, is het van belang om goed te weten wie de beleggers zijn die op de woningmarkt actief zijn. Door onderzoekers van de Universiteit van Amsterdam is nader onderzocht welke beleggers actief zijn op de huidige woningmarkt. Uit dit onderzoek komen de volgende beleggers naar voren:²

- 1) particuliere beleggers die enkele tot enkele tientallen woningen in hun bezit hebben. Het gaat om (1) particulieren die één of meerdere woningen verhuren in een gebouw waar zij zelf ook wonen of werken en (2) particulieren die andere woningen opkopen om te verhuren (buy to let).
- 2) professionele beleggers die grotere hoeveelheden woningen opkopen, verhuren en/of doorverkopen.
- 3) de zogenaamde institutionele beleggers die namens grote fondsen (pensioenfondsen bijvoorbeeld) woningen kopen, verhuren en/of doorverkopen.

Uiteraard vertonen niet alle particuliere verhuurders onwenselijk gedrag. Er zijn immers voorbeelden van mensen die een tweede huis hebben en dat (tijdelijk) verhuren of bedrijven die woningen hebben voor werknemers. Dit zijn echter geen speculanten en vormen in die zin dus ook geen bedreiging voor de toegankelijkheid van de woningmarkt.

¹ <https://www.omroepwest.nl/nieuws/3732794/Haagse-woningen-steeds-vaker-opgekocht-door-particuliere-beleggers>

² Buy-to-let – Gewikt en gewogen, p. 9–10.

Het is voor de initiatiefnemer duidelijk dat de grootste problemen met beleggers op de woningmarkt niet kunnen worden tegen gegaan zonder onorthodoxe maatregelen te nemen. Het belang van voldoende betaalbare en passende woningen voor iedereen weegt voor de initiatiefnemer zwaarder dan het individuele belang van beleggers. Omdat een deel van de maatregelen die verderop worden toegelicht lastig te differentiëren zullen zijn naar de bedoeling van een belegger, zijn de maatregelen die worden voorgesteld generiek voor alle beleggers.

3. Woningmarktregio's

De Nederlandse woningmarkt is onderverdeeld in 19 woningmarktregio's. Deze woningmarktregio's kennen een divers beeld. Er zijn woningmarktregio's waar amper schaarste is aan passende woningen en er zijn woningmarktregio's die zeer overspannen zijn. Volgens het jaarlijks uitgevoerde onderzoek over de Staat van de Woningmarkt kent Nederland een aantal zogenaamde spanningsregio's. De spanningsregio's zijn: de regio Groningen, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Amersfoort, de regio Den Haag, de regio Rotterdam en de regio Utrecht.³ Uit onderzoek naar de opmars van kleine beleggers op de woningmarkt blijkt dat vooral in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en in enkele middelgrote studentensteden het aantal woningen dat door beleggers wordt opgekocht erg groot is.⁴

In de meeste regio's waar een krapte is op de woningmarkt zien we in alle segmenten van betaalbare woningen een tekort. Dit betekent dus een tekort aan sociale huurwoningen, een tekort is aan middenhuurwoningen en een tekort aan betaalbare koopwoningen. Hieronder enkele overzichten waaruit blijkt dat de woningmarkt in de regio rondom Amsterdam vrijwel ontoegankelijk is voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare passende woning.

Top 10 wachtlijst sociale huurwoning:⁵

1. Wormer – 29,4 jaar
2. Hoofddorp – 23,8 jaar
3. Amstelveen – 21,8 jaar
4. Diemen – 21,3 jaar
5. Assendelft – 19,6 jaar
6. Nieuw-Vennep – 19,1 jaar
7. Uithoorn – 18,8 jaar
8. Aalsmeer 17,5 jaar
9. Purmerend 17,3 jaar
10. Koog aan de Zaan 16,8 jaar

³ Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2018, p. 30.

⁴ <https://ees.kuleuven.be/geography/projects/refcom/huuronderzoek/buy-to-let.pdf>, pag. 11–17

⁵ <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/4485141/de-woningnood-terug-negen-jaar-op-de-lijst-voor-een-huis>

Overzicht van te vinden «middenhuur» in Amsterdam⁶:

1	ADRES	HUURPRIJS	M ²
2	Akerwatingstraat 65	650	10
3	A Cuijpsstraat 221	1300	27
4	Buiten Brouwerstraat 6 h	1395	28
5	Da Costastraat 168 c	1490	29
6	Welnastraat 471	1350	32
7	Haarlemmerdijk 89-2	1375	35
8	Joh Vermeerstraat (zorgflat)	5000	35
9	Bellamystraat 39 c	1500	35
10	Korte Leidsedwarsstraat 75 g	1050	35
11	Fagelstraat 55 - 3	1600	36
12	Oudezijds Voorburgwal 69 b	1500	37
13	Jacob van Lennepkade 542 (woonboot)	1400	37
14	A Cuijpsstraat 276 f	1450	38
15	Sint Agnietenstraat 8	1325	38
16			
17	Bron: <a href="https://www.funda.nl/huur/amsterdam/sorteer-woonopp-op/woningen-<40-m2">https://www.funda.nl/huur/amsterdam/sorteer-woonopp-op/woningen <40 m²		
18			
19	dd 22-01-2019		

Uit het overzicht blijkt dat dit veelal gaat om woningen die eigenlijk geen middenhuur zijn, maar wel als zodanig worden aangeboden.

⁶ Afkomstig uit dataverzameling Gert Jan Bakker, te Amsterdam.

Overzicht van (studenten)kamers in Amsterdam⁷:

1	Kamers aangeboden op kamernet.nl in Amsterdam (23-01-2019)		
2	Let wel: gedeeld gebruik sanitair en keuken, soms ook woonkamer		
3	ADRES	Oppervlakte	Huurprijs
4	Borgerstraat	6	400
5	Meidoornplein	6	550
6	Haardstee	6	289
7	D Stalpertstraat	6	425
8	D Stalpertstraat	6	375
9	Haarlemmerweg	6	520
10	Windtunnelkade (woonboot)	6	550
11	Ladogameerhof	6	650
12	Leenhofstraat	6	500
13	Waalstraat	7	580
14	Adm de Ruijterweg	7	865
15	Ank van der Moerstraat	7	700
16	Toldwarsstraat	7	650
17	Johan Jongkindstraat	7	530
18	Leeuwendalersweg	8	600
19	Sportstraat	8	500
20	A Cuyppstraat	8	640
21			
22	https://kamernet.nl/huren/kamers-amsterdam		
23	Aanbod van 1e pagina, oplopend op grootte		

4. Voorgestelde maatregelen

De ongelijkheid in de samenleving is op verschillende plekken goed zichtbaar. Zo ook op de woningmarkt. Er is een tekort aan passende betaalbare woningen. Mede door dit tekort stijgen de huizenprijzen en zijn er steeds minder mensen die de vraagprijs van een woning kunnen betalen. Een kleine groep speculanten die wel in staat is om de hoge huizenprijzen – en vaak nog meer dan de vraagprijs kunnen betalen – zijn de beleggers die in bepaalde steden massaal woningen opkopen. Vervolgens verhuren deze beleggers de woningen voor te hoge prijzen aan mensen die zelf niet voldoende financiële middelen hebben om te concurreren met de beleggers op de woningmarkt. Hierdoor kunnen veel mensen die een woning hebben die qua prijs of qua oppervlakte niet passend is, niet goed doorstromen. Goedkope woningen worden dus bezet gehouden door mensen die eigenlijk zouden moeten doorstromen. Hierdoor is er ook een enorm tekort aan sociale huurwoningen. In sommige gemeenten langer dan 15 jaar zoals het lijstje eerder in deze nota laat zien.

Voor speculanten is het kopen van een woning een investeringsobject. Ze verhuren het voor hoge prijzen om eraan te verdienen, maar ook niet zelden knappen ze het op of verbouwen ze het om het vervolgens voor een (veel) hogere prijs door te verkopen. Om dit «systeem te doorbreken moeten we het beleggers moeilijker maken om koopwoningen, die bedoeld zijn voor gezinnen met kinderen of voor andere mensen die zelf in de woning willen gaan wonen, op te kopen. Zo kunnen we zorgen dat mensen die in een specifieke gemeente moeten wonen zodat zij als leraar, politieagent of verpleegkundige aan de slag kunnen, een betaalbare

⁷ Afkomstig uit dataverzameling Gert Jan Bakker, te Amsterdam.

woning kunnen vinden. Daarnaast kunnen we voorkomen dat de doorstroming aan de voorkant van het traject al wordt verstoord.

Maatschappelijk gezien is er veel draagvlak om te komen tot maatregelen om beleggers die louter met een winst oogmerk woningen opkopen, aan te pakken.⁸ Veel mensen in de grote steden zien dat als er gezinnen in hun buurten woningen te koop zetten er geen nieuwe gezinnen zijn die na een bewuste keuze deze woningen kopen, maar speculanten die snel veel winst willen maken. Mensen ervaren dit als onrechtvaardig, omdat zij niet de financiële middelen hebben om een gewone woning te kopen, en in feite gedwongen worden om voor te veel geld een woning te huren van een belegger. Ook zien mensen dat huizen in hun buurten bewoond worden door bijvoorbeeld expats die weinig binding hebben met de buurt. Dit beïnvloedt de samenstelling en de sfeer in een buurt. Dit wordt door veel buurtbewoners als ongewenst ervaren.

De voorstellen in deze initiatiefnota hebben betrekking op het aanpakken van speculatie op de woningmarkt. Ze dienen als een deel van de oplossing om tot meer betaalbare woningen te komen. Voor een complete oplossing is meer nodig, initiatiefnemer heeft hier eerder voorstellen voor gedaan. Voorgesteld werd om de WOZ minder zwaar mee te laten tellen in het woningwaarderingstelsel. Hierdoor kunnen huurprijzen door een huizenbubbel niet onredelijk omhoog schieten. Daarnaast werd voorgesteld om de liberalisatiegrens op te trekken naar 1.000 euro (en daarna geïndexeerd mee laten groeien met de prijsontwikkeling), zodat het sociale huursegment groter zou worden en meer mensen in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare sociale huurwoning. En tot slot stelde initiatiefnemer voor om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen en te differentiëren naar gezinssamenstelling, zodat ook gezinnen met een net te hoog inkomen in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare sociale huurwoning.

In de paragrafen hierna wordt ingegaan op de mogelijke oplossingen die het probleem van de macht van speculanten op de woningmarkt (deels) kunnen oplossen. Hiermee wil GroenLinks bijdragen aan een oplossing voor een meer eerlijke woningmarkt, waar veel mensen op wachten. Daarnaast staat de initiatiefnemer uiteraard open voor nieuwe nog niet geopperde oplossingen die ook kunnen bijdragen aan een eerlijkere woningmarkt met betaalbare woningen voor iedereen.

Voorstellen:

Met deze initiatiefnota doet de initiatiefnemer een aantal voorstellen voor een meer eerlijke woningmarkt, de macht van speculanten op de woningmarkt te beteugelen en woningen weer een eerlijkere huurprijs te geven. De concrete voorstellen om dit te bereiken zijn:

1. Het woningwaarderingstelsel aanpassen:

Het huidige woningwaarderingstelsel (WWS) waarmee huurprijzen worden vastgesteld werkt alleen effectief voor woningen in de sociale huursector (tot maximaal 142 punten⁹). De berekening van de punten komt tot stand aan de hand van o.a. de oppervlakte en de kwaliteit van de woning. GroenLinks stelt voor om ook woningen die nu geliberaliseerd zijn (en nu dus meer dan 142 punten toegewezen hebben gekregen) effectief onder het puntenstelsel te laten vallen waardoor ook voor deze

⁸ https://eenvandaag.avrotros.nl/fileadmin/user_upload/PDF/Opiniepanel_rapport_Onderzoek_huizenmarkt_.pdf

⁹ Uitgaande van het WWS voor zelfstandige woningen per 1 juli 2019.

geliberaliseerde woningen een vaste huurprijsberekening gaat gelden. Daarnaast wordt de WOZ-waarde nu te zwaar meegeteld in het WWS. Hierdoor krijgen woningen in gebieden met schaarste snel meer punten waardoor de huurprijzen onnodig hoog zijn. Door de WOZ-waarde minder zwaar mee te laten tellen en door ook woningen boven de 720,87 euro effectief onder het WWS te laten vallen wordt een groot aantal woningen in het zogenaamde middensegment gereguleerd. Wanneer woningen tot 250 punten effectief onder het WWS zullen vallen betekent dit dat de huurprijs zelfstandige woningen met een huurprijs tussen 720,87 en maximaal 1.298,74 euro worden gereguleerd. Doordat de WOZ-waarde minder zwaar mee gaat tellen, vallen veel zogenaamde «middenhuur» woningen straks dus onder een gereguleerde huurprijs. Dit zorgt voor een eerlijke prijs voor een huurwoning. Huurders kunnen, wanneer verhuurders toch te veel huur vragen, gemakkelijker naar de Huurcommissie stappen om de juiste prijs vast te laten stellen. Om bestaande huurcontracten te respecteren geldt dit voor nieuwe huurovereenkomsten. Zie bijlage 1 voor enkele voorbeelden van de effecten van dit voorstel in de praktijk.

2. Verhuurderheffing voor speculanten:

Op dit moment betalen woningcorporaties een verhuurderheffing over hun (goedkope gereguleerde) woningen. Speculanten, die vaak de duurdere geliberaliseerde woningen in bezit hebben, hoeven geen verhuurderheffing te betalen. Dit is volgens de initiatiefnemer niet uit te leggen. In het voorstel van initiatiefnemer gaan ook speculanten die een kleiner aantal woningen hebben (de verhuurderheffing geldt nu pas vanaf 50 woningen) en speculanten die duurdere woningen boven de huidige liberalisatiegrens hebben verhuurderheffing betalen. De opbrengsten van deze heffing kunnen gebruikt worden om de verhuurderheffing van corporaties te verlagen zodat zij financieel meer mogelijkheden krijgen om woningen te bouwen en te verduurzamen.

3. Aanpassen overdrachtsbelasting:

De overdrachtsbelasting voor het derde en meerdere huis gaat omhoog. Nu betalen ook vennootschappen van speculanten slechts 2 procent overdrachtsbelasting. Vanaf het derde huis zou wat de initiatiefnemer het tarief naar 10 procent moeten gaan. Om starters te ondersteunen om een woning te kopen gaat de overdrachtsbelasting voor hen naar 0 procent. De opbrengsten van de hogere overdrachtsbelasting worden gebruikt om het tarief voor starters te verlagen naar 0 procent.

4. Kettingbeding voor corporatiewoningen:

Terecht wordt er in de samenleving verontwaardigd gereageerd als mensen vernemen dat betaalbare huurwoningen aan bijvoorbeeld buitenlandse beleggers worden verkocht die vervolgens diezelfde woningen (na een renovatie) voor veel geld doorverkopen of voor veel hogere huurprijzen gaan verhuren. Dit zijn maatschappelijk gezien onwenselijke situaties. Om dit soort situaties in de toekomst te voorkomen stelt initiatiefnemer voor om wettelijk te verankeren dat er een zogenaamd kettingbeding komt voor corporatiewoningen. Corporaties mogen met dit kettingbeding voortaan woningen alleen nog aan particulieren, overheden of andere corporaties verkopen. Hiermee wordt voorkomen dat betaalbare woningen in handen komen van (buitenlandse) beleggers en dat zij de woningen daarna voor veel te veel geld verkopen of verhuren.

5. Woonplicht:

Nieuwbouwwoningen die in steden worden gebouwd zijn hard nodig om een deel van het tekort aan woningen op te lossen. In de praktijk zijn dit soort nieuwbouwwoningen soms ook een gemakkelijke prooi voor speculanten. Zij bieden een hoger bedrag voor de woning, kopen de woning en verhuren de woning vervolgens door. Dit is zeer onwenselijk omdat de prijs van woningen hierdoor onnodig toeneemt. Gemeenten kunnen op dit moment bij gronduitgifte reeds een woonplicht opleggen. Initiatiefnemer stelt voor om deze wettelijk mogelijkheid voor woonplicht (waarbij via de huisvestingsvergunning alleen de koper of een eerste graadsfamilielid in de woning mag worden ingeschreven) verder uit te breiden, zodat gemeenten gemakkelijker een woonplicht kunnen opleggen ook voor een deel van de bestaande woningbouw.

Concluderend:

De voorgestelde maatregelen in deze initiatiefnota dragen bij aan de aanpak van ongewenste speculatie op de woningmarkt en ontmoedigen beleggen in vastgoed. Niet alle maatregelen die in deze nota worden genoemd zullen altijd en overal nodig zijn, er zijn immers ook woningmarktregio's waar geen tekorten zijn. Ook zijn deze maatregelen alleen niet genoeg om het tekort aan passende en betaalbare woningen in de overspannen woningmarktregio's op te lossen. Naast deze maatregelen moeten er ook meer betaalbare nieuwe woningen worden gebouwd. Het is echter naar de mening van de initiatiefnemer wel degelijk zinvol om de overheid meer instrumenten te geven om de woningmarkt eerlijker te maken door huurprijzen meer te reguleren en huurders beter te beschermen tegen te hoge huurprijzen. Woningen zijn er om in te wonen en niet om een kleine groep speculanten grote winsten te bezorgen.

Beslispunten

Overeenkomstig artikel 119, tweede lid, van het Reglement van Orde, voorziet de initiatiefnemer bovengenoemde voorstellen ook van concrete beslispunten. In dat kader wordt de Kamer gevraagd in te stemmen met het volgende:

- de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties te verzoeken met voorstellen te komen om het woningwaarderingstelsel zo aan te passen dat huurwoningen tot 250 punten in dit stelsel gereguleerd worden;
- de Minister Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te verzoeken onderzoek te doen naar de effecten van het uitbreiden van de verhuurderheffing voor woningen boven de grens van 720,87 euro en voor particulieren die meer dan 1, maar minder dan 50 woningen verhuren;
- de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën te verzoeken om met voorstellen te komen om de overdrachtsbelasting voor koopstarters te verlagen naar 0 procent en de overdrachtsbelasting voor particulieren vanaf het tweede huis naar 10 procent te verhogen;
- de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te verzoeken om in samenspraak met corporaties en gemeenten tot een voorstel te komen om een kettingbeding bij de verkoop van corporatiewoningen wettelijk te verankeren waardoor corporaties alleen nog woningen mogen verkopen aan particulieren die zelf in de woning gaan wonen, overheden of aan andere corporaties;
- de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te verzoeken om met een wetsvoorstel te komen om gemeenten de mogelijk-

heid te geven om ook een woonplicht op te kunnen leggen voor (een deel van) de bestaande bouw.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen van de voorstellen zijn afhankelijk van de wijze waarop de voorstellen worden overgenomen en ingevuld. De exacte kosten zijn derhalve nog niet bekend. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer dat de verschillende maatregelen per saldo kostenneutraal worden doorgevoerd. Dit betekent in ieder geval dat het voor de overheid kostenneutraal is. Voor beleggers zal het speculeren met vastgoed duurder worden en voor huurders, corporaties en starters zullen de kosten omlaag gaan.

Smeulders