

Bijlage 1 –Toezegging aan het lid Ronnes tijdens het dertigledendebat over beleggers op de woningmarkt op 13 maart 2019.

In maart jl. heb ik toegezegd uw Kamer nader te informeren over maatregelen in Estland waarmee buitenlandse beleggers geweerd zouden worden. In principe mag iedereen een woning kopen in Estland, er gelden wel enkele restricties. Zo zijn er in Estland restricties op aankopen van onroerende goederen die in gebruik zijn voor land- of bosbouw en meer dan tien hectare grond beslaan. Deze restrictie is niet van toepassing op personen of bedrijven van binnen de Europese Unie (EU) en van *contracting states* (personen of bedrijven uit de Europese Economische Ruimte of lid van de OESO). Hierbij geldt specifiek dat personen van derde landen, zijnde non-EU en/of non-contracting state, alleen recht hebben op het aankopen van onroerende goederen indien de lokale autoriteiten daar toestemming voor geven. Een andere restrictie in Estland is vanuit nationale veiligheidsoverwegingen, waardoor aankopen van onroerende goederen in grensgebieden door personen of bedrijven uit non-EU en/of non-contracting states gelimiteerd zijn.

In de geest van de toezegging die ik heb gedaan aan het lid Ronnes heb ik een bredere Europese oriëntatie gedaan. In de meeste Europese landen gelden restricties voor het aankopen van onroerend goederen vanuit nationale veiligheidsoverwegingen, hierbij gaat het wederom om grensgebieden of eilanden.

Een uitzondering is Denemarken. In Denemarken gelden restricties voor buitenlandse natuurlijke personen om een woning aan te schaffen. Denemarken stelt de eis dat de persoon een aangetoonde binding met Denemarken dient te hebben, in de Deense wet is daarbij aangegeven hoe dat geïnterpreteerd wordt. Denemarken bezit hierbij een speciale positie binnen de Europese Unie. De reden dat het in Denemarken is toegestaan, is omdat Denemarken deze regel al had voordat de Europese Economische Gemeenschap is gevormd. Daarmee hebben zij vanaf het begin een uitzonderingspositie verworven en behouden binnen de Europese Unie.

Zowel de situatie in Estland, waarbij met name natuurgebieden en grensgebieden een beperking kennen voor de verkoop van onroerende goederen aan personen of bedrijven uit non-EU en/of non-contracting states, als de in de EU unieke positie in Denemarken, zijn moeilijk te vergelijken met de situatie in Nederland. Vanwege Europese verdragen is een generiek verbod op investeringen door personen of bedrijven van binnen de EU in onroerende zaken in Nederland niet mogelijk. Het weren van buitenlandse beleggers van buiten de EU staat haaks op het gedachtegoed van het vrije verkeer van kapitaal. In Estland impliceert de geest van de wet dat het vooral om specifieke locaties, vanwege dreigingen in de grensgebieden, de overheid het ongewenst vindt om onroerend goed in buitenlandse handen te hebben. In Nederland is vanwege het insulaire karakter en de beperkingen om de woningvoorraad op de Waddeneilanden uit te breiden een vergunningensysteem op basis van de Huisvestingswet 2014 ingevoerd, daarbij gaat het om wie de woning in gebruik mag nemen. Dat mogen uitsluitend personen zijn die een economische of maatschappelijke binding hebben met het eiland. Zoals aangekondigd in mijn brief betrek ik in de evaluatie van de Huisvestingswet de bepaling over de woonruimteverdeling voor koopwoningen voor de rest van Nederland.