

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

2049

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *aanhoudende briefjes van beleggers voor het opkopen van woningen* (ingezonden 17 februari 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 14 maart 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met de briefjes die mensen door de deur krijgen met de vraag of een belegger de woning kan kopen? Zo ja, wat vindt u van deze praktijk?

Antwoord 1

Ja, daar ben ik mee bekend. In de huidige krappe markt worden niet alleen mensen op die op zoek zijn naar een koopwoning steeds creatiever, maar doen ook beleggers en makelaars steeds harder hun best in hun zoektocht naar geschikte woningen voor hun klanten.

Vraag 2

Heeft u kennis genomen van het bericht dat een vastgoedpartij zich voordoet als een koppel?¹ Wat vindt u van deze manier om woningen op te kopen?

Antwoord 2

Ja, daar heb ik kennis van genomen. Uit het artikel wordt mij niet duidelijk of «de belegger» woningen daadwerkelijk aankoopt voor een koppel of zelf de woning aankoopt. Indien de woning wordt aangekocht door het koppel, staat het betreffende koppel het vrij om woningeigenaren op deze manier te benaderen. Indien de namen echter enkel gebruikt worden om de sympathie van de verkoper te wekken, en de woning niet daadwerkelijk door hen wordt aangekocht, kan dat misleidend zijn. Misleidende handelspraktijken zijn bij wet verboden.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het opkopen van woningen in Enschede, Zwolle en de rest van Nederland ongewenst is? Zo nee, waarom niet?

¹ De Stentor, «Belegger doet zich voor als «koppel» en probeert woningen in Zwolle te kopen: «Bij ons is dit verboden»», 26 november 2021, www.destentor.nl/zwolle/belegger-doet-zich-voor-als-koppel-en-probeert-woningen-in-zwolle-te-kopen-bij-ons-is-dit-verboden-a7f2cf48/

Antwoord 3

Ik zoek naar een nieuwe balans tussen het vergroten van het woningaanbod en de betaalbaarheid daarvan voor starters en mensen met een middeninkomen. Beleggers die enkel woningen opkopen om te profiteren van prijsstijgingen dragen niet bij aan het vinden van deze nieuwe balans.

Vraag 4

In het bericht wordt aangegeven dat dit gedrag niet past binnen de gedragsregels van NVM-makelaars. Vindt u dat de gedragsregels nu voldoende worden gehandhaafd? Kan het tuchtrecht volgens u hier een beter instrument zijn?

Antwoord 4

Uit het artikel wordt mij niet duidelijk of «de belegger» daadwerkelijk handelt uit naam van een stel dat de woning wil aankopen of dat de partij zelf de woning aankoopt. In het eerste geval betreft dit een dienst vergelijkbaar met de dienst die een makelaar aanbiedt en wordt het belang van een derde partij (Galvano en Kimberly) gediend. In het tweede geval betreft dit een investering door de partij zelf en wordt enkel het belang van deze partij zelf gediend. Het dienen van een belang van derden komt met extra verantwoordelijkheid. Binnen de makelaardij zijn er daarom, zoals aangegeven in het artikel, gedragscodes opgesteld om belangenverstremming tussen de makelaar en de koper of verkoper zo veel mogelijk te voorkomen. Bij aankoop door een beleggers zelf is er geen belangenverstremming mogelijk omdat deze vanuit eigen belang handelt. Regels binnen de makelaardij zijn daarom niet één op één toepasbaar op aankopen door beleggers.

Binnen de makelaardij moeten echter zeker nog stappen gezet worden om bestaande gedragscodes beter te handhaven. Uit signalen die ik onder andere ontving van het meldpunt van Vereniging Eigen Huis leid ik daarnaast af dat ook binnen de bestaande gedragscodes nog veel ruimte is voor interpretatie. Daarom heb ik op 16 februari samen met makelaarsorganisaties VBO, Vastgoedpro en NVM en Vereniging Eigen Huis het verbeterplan «vertrouwen in het koopproces»² ondertekend. Hierin geven de makelaarsorganisaties onder andere aan dat zij hun gedragscodes op bepaalde punten aanscherpen en dat zij samen aan de slag gaan om onafhankelijk en vereniging overstijgend tuchtrecht in te voeren.

Vraag 5

Welke rol speelt volgens u de afschaffing van makelaar als beschermde titel bij dit soort gedrag? Is het naar uw mening waardevol om te onderzoeken of een beschermde titel in deze tijd toch van meerwaarde kan zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Zoals hierboven aangegeven vraagt misleidende benadering door beleggers om een andere aanpak dan ongewenst gedrag bij makelaars. De afschaffing van de beschermde titel van makelaar speelt vooral een rol in het gedrag van makelaars. Net als mijn voorganger zie ik het beschermen van de beroepsgroep makelaars niet als oplossing voor de wanpraktijken in de makelaardij³. Alleen transparantie kan wanpraktijken bij makelaars voorkomen en helpen bij het aanpakken van bestaande wanpraktijken.

Daarom wil ik ook dat dat makelaars gaan werken met een automatisch gegenereerd biedlogboek. Indien nodig zal ik het werken met een gecertificeerd biedlogboek wettelijk verplichten. In dat geval kunnen makelaars die geen eerlijk, gecertificeerd biedproces doorlopen ook niet langer een biedproces begeleiden.

Ik heb verkend of publiekrechtelijk tuchtrecht, ofwel bescherming van het makelaarsberoep, zou kunnen werken. Daarin zie ik het risico dat publiekrechtelijk tuchtrecht kan worden gebruikt om enkel de belangen van de beroepsgroep zelf te dienen. De makelaardij is daarin wezenlijk anders dan bestaande

² Minister de Jonge en woningmarktpartijen tekenen verbeterplan voor eerlijk en transparant koopproces | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

³ Zie eerder beantwoording van Kamervragen van het lid Heerma Aanhangel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 4055

gereguleerde beroepen zoals de accountancy of het notarisambt. Dit zijn namelijk controlerende beroepen. Makelen is in essentie het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Nieuwe partijen laten zien dat deze dienst ook zonder tussenkomst van een makelaar op een eerlijke en transparante manier vormgegeven kan worden.

Vraag 6

Bent u bereid om nadere afspraken te maken met de makelaarsverenigingen om dit soort benaderingen een halt toe te roepen? Kunt u dit meenemen bij de verdere gesprekken die worden gevoerd in het kader van het verbeteren van het koopproces?

Antwoord 6

In het verbeterplan «vertrouwen in het koopproces» is opgenomen dat de betrokken partijen in april 2022 weer bij elkaar komen om voortgang op het verbeterplan te bespreken, te evalueren en waar nodig het plan verder aan te scherpen. Daarbij zal ik ook bij de makelaarsorganisaties toetsen of zij signalen ontvangen over misleidende benadering door makelaars. Waar nodig zal ik aansturen op aanscherping van het verbeterplan op dit punt.

Vraag 7

Bent u bereid beleggers zwaarder te belasten om te voorkomen dat zij hele wijken in steden opkopen en zij het daarmee voor starters onmogelijk maken om een betaalbare woning te vinden?

Antwoord 7

Het kabinet heeft reeds maatregelen aangekondigd om beleggers te belasten, zodat starters meer kansen hebben op de woningmarkt. Na de differentiatie van de overdrachtsbelasting die in 2021 is ingegaan, waarbij starters eenmalig vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting en beleggers 8 procent gaan betalen, wordt dit tarief voor beleggers in 2023 verder verhoogd naar 9 procent. Het verhuren van vastgoed in box 3 wordt zwaarder belast door het afschaffen van de leegwaarderatio in 2023 en de hervorming van box 3 richting werkelijk rendement in 2025. Tevens geldt per 1 januari 2022 de opkoopbescherming. Het doel van de opkoopbescherming is om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen na verkoop beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan deze woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur. Hiermee hebben starters een grotere kans op het kunnen kopen van een woning.