

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2017-0000486261

Uw kenmerk
2017Z11863

Datum 11 oktober 2017
Betreft Beantwoording Kamervragen over dat steeds meer woningen
worden opgekocht door particuliere beleggers om te verhuren
(‘buy to let’)

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen van het Kamerlid Beckerman (SP)
over het bericht dat steeds meer woningen worden opgekocht door particuliere
beleggers om duur te verhuren (‘buy to let’).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

2017Z11863

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat steeds meer woningen worden opgekocht door particuliere beleggers om duur te verhuren ('buy to let') (ingezonden 12 september 2017)

1

In hoeverre wordt de woningmarkt ontregeld nu meer dan een op de tien verkochte woningen in handen valt van een particuliere belegger met als doel deze woningen met winst te verhuren? 1)

Antwoord:

Circa 9 tot 10% van de woningen wordt gekocht om niet zelf in te wonen. Naast particuliere beleggers die de woning kopen om te verhuren, zijn dit ook mensen die bijvoorbeeld een vakantiewoning kopen of een woning kopen voor hun studerende kinderen. Dit zullen relatief vaak mensen zijn met twee woningen, terwijl particuliere beleggers vaker drie woningen of meer zullen bezitten. Het aandeel eigenaren met twee woningen is redelijk constant over tijd en beslaat circa 3-4% van de totale aankopen. Het aandeel eigenaren met drie of meer woningen neemt toe over tijd: van circa 3-4% in 2006 naar 6% in 2016 van het totaal aantal aankopen.

Deze woningen worden aangekocht door beleggers om ze vervolgens weer te verhuren. Een woning is dan weliswaar niet meer beschikbaar voor mensen die een woning willen kopen, maar komt wel beschikbaar als huurwoning. In de vrije huursector, met name het middensegment, zijn extra woningen nodig om te voorzien in de vraag. Een 'buy to let' constructie (kopen om te verhuren) helpt om meer woningen in dit segment te brengen. Bij het verhuren van de woning is ook huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek van kracht: de verhuurder kan niet zomaar de huur opzeggen. Afspraken over de huurprijs en mogelijke prijsstijgingen zijn privaatrechtelijk te maken tussen huurder en verhuurder in het huurcontract.

2

Verwacht u ook dat deze 'buy to let' (kopen om te verhuren)-constructies een prijsopdrijvend effect hebben op de woningmarkt, omdat jonge gezinnen en starters door beleggers worden overboden bij de aankoop van een huis, om vervolgens voor veel hogere maandlasten datzelfde huis te moeten huren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

Door de toename van particulieren die een woning kopen om te verhuren, neemt de huurvoorraad toe ten koste van de koopwoningvoorraad. Dat leidt tot meer concurrentie in de koopsector en kan zo ook leiden tot hogere prijzen in de koopsector. Omdat particuliere beleggers zich vooral richten op relatief kleine en goedkope woningen, heeft dit met name effect voor starters. Het Kadaster heeft gekeken of er sprake is van verdringing van potentiële koopstarters door

particuliere beleggers.¹ Uit deze analyse komt dat alleen in Amsterdam deze situatie zich lijkt voor te doen. Voor de huurmarkt leidt 'buy to let' tot een verruiming van het aanbod.

3

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat woningen worden aangekocht als beleggingsobject, omdat deze daarmee aan de betaalbaarheid worden onttrokken? Bent u bereid maatregelen te nemen om deze vorm van beleggen te ontmoedigen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

De woningen worden aangekocht door beleggers om ze vervolgens weer te verhuren. Buy to let zorgt zo voor meer aanbod van huurwoningen. De woning kan in de vrije huursector of in de sociale huursector worden aangeboden. Het is niet bekend voor welke prijs deze woningen vervolgens worden verhuurd. Wat betreft de betaalbaarheid voor lage inkomens, bieden de sociale sector en de huurtoeslag een waarborg dat deze mensen goed en betaalbaar kunnen wonen.

4

Bent u ermee bekend hoeveel voormalige sociale huurwoningen in de afgelopen tien jaar werden en worden verkocht aan kleine of (grote) institutionele particuliere vastgoedbeleggers die deze woningen niet zelf gaan bewonen? Zo ja, om hoeveel woningen gaat het per regio en wat voor soort beleggers kopen deze op? Zo nee, op welke manier kunt u effectief maatregelen nemen om mogelijk ongewenste effecten voor de betaalbaarheid tegen te gaan?

Antwoord:

Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen van corporaties zijn verkocht de afgelopen jaren. Deze cijfers zijn afkomstig uit dVi2010-2015 (de Verantwoordingsinformatie van corporaties). De verkoop van woningen is uitgesplitst naar verkoop aan natuurlijke personen, binnen de corporatiesector en aan beleggers en overige partijen. Het aandeel van Vestia en WIF in de verkopen aan beleggers en overige partijen is groot.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Verkoop natuurlijke persoon	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000	15.300
Aan zittende huurders	3.500	2.600	2.800	2.900	3.900	3.400
Bij mutatie	11.600	11.700	11.200	11.800	13.100	11.900
Verkoop aan andere partij	4.200	5.100	3.300	9.800	9.600	14.400
Binnen corporatiesector	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700	7.100
Aan beleggers en overige partijen	400	3.800	900	2.000	5.900	7.300
<i>Waarvan door Vestia en WIF</i>	<i>100</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>400</i>	<i>4.300</i>	<i>5.100</i>

¹ De Vries, Brugmans en Harlemen, Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de koopwoningmarkt?, Kadaster en NVM, 18 september 2017

In de rapportage evaluatie verkoopregels corporatiewoningen is gekeken naar de verkoop van woningen per provincie.² Het gaat hier om het totaal aan verkochte corporatiewoningen. In de provincie Noord-Holland is het grootste aandeel corporatiewoningen verkocht, gevolgd door Gelderland en Flevoland. In Zeeland en Groningen zijn er in de afgelopen jaren relatief weinig woningen verkocht.

Wat betreft de mogelijk ongewenste effecten van verkoop van corporatiewoningen, geldt dat zittende huurders in woningen die door een woningcorporatie worden verkocht aan een belegger hun huurcontract behouden. De bescherming die dat contract biedt blijft dus gelden, hetgeen betekent dat huurders met een gereguleerd huurcontract de bescherming behouden van de wettelijk maximaal jaarlijks toegestane huurstijging en van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel.

5

Deelt u de mening dat de verhuurderheffing, die woningcorporaties en particuliere sociale verhuurders mede financieren door de verkoop van hun huizenbezit, deze vorm van beleggen aanmoedigt?

Antwoord:

Bij invoering van de verhuurderheffing is aan de orde geweest dat de verhuurderheffing mede gefinancierd kan worden door verkoop van woningen. De financiële kengetallen van corporaties vanaf 2013 zijn echter gunstiger geworden, waardoor er voor corporaties minder noodzaak is om bezit te verkopen. De mening dat de verhuurderheffing deze vorm van beleggen aanmoedigt deel ik dan ook niet.

6

Sluit u uit dat 'buy to let' in steden met veel vraag naar betaalbare woningen - naast mogelijke prijsopdrijving - kan leiden tot extra (dure) verkamering aan studenten, illegale hotels en andere vormen van huisjesmelkerij?

Antwoord:

De verantwoordelijkheid om te handhaven op vormen van huisjesmelkerij ligt bij gemeenten. Gemeenten beschikken over diverse instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet, zoals het bestemmingsplan en de Huisvestingswet. Ook hebben gemeenten de mogelijkheid om het aantal verkamerde panden te maximeren per gebied. Dat kan verkoop voor verkamering afremmen.

7

Ben u bereid onderzoek te doen naar de groei van 'buy to let', de oorzaken daarvan, de mogelijke negatieve effecten van het gebruik van woningen als beleggingsobject en mogelijke maatregelen om ongewenste effecten tegen te gaan? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

² Bijlage bij Kamerstukken II 2016/17, 29 453, nr. 424

Op dit moment wordt al op verschillende manieren onderzoek gedaan naar 'buy to let' en breder naar beleggers op de woningmarkt. Dit gebeurt bijvoorbeeld via het Kadaster en het CBS (Haalbaarheidsstudie onderscheid particuliere verhuurders van woningen). Ook komen er periodiek vastgoedcijfers over investeringen van beleggers in de Nederlandse woningmarkt beschikbaar via ondermeer MSCI, gegevens van IVBN-leden en Capital Value.

1) <https://www.volkskrant.nl/economie/woningen-voor-studenten-en-expats-vallen-vaker-in-handen-van-particuliere-beleggers~a4513863/>