

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 469**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 februari 2019

Middels deze brief reageer ik op het verzoek van uw Kamer (Handelingen II 2018/19, nr. 36, item 8) om nader geïnformeerd te worden over de stand van zaken omtrent beleggers op de woningmarkt. Recentelijk heb ik de brief «Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt» naar uw Kamer gestuurd, waarin ik uitgebreid inga op de rol van beleggers op de woningmarkt<sup>1</sup>. Daarnaast heeft Minister van Financiën, mede namens mij, de «Reactie op de motie van de leden Bruins en Slootweg» naar uw Kamer gestuurd. Hierin wordt ook ingegaan op de ontwikkelingen omtrent particuliere beleggers<sup>2</sup>.

De Nederlandse woningmarkt is krap en op sommige plekken in het land leidt dit tot onwenselijke situaties. Dit kabinet heeft vanaf het begin prioriteit gegeven aan de woningbouw, met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middenhuursegment. Het middenhuursegment is een belangrijk onderdeel van de woningmarkt en biedt voor veel mensen de gewenste flexibiliteit. Ik vind het daarom van belang dat deze woningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook beschikbaar blijven in dit segment. Beleggers spelen daarin een rol. Excessieve gedragingen of verdringing van andere groepen op de woningmarkt moeten daarbij zoveel mogelijk voorkomen worden. Daar werk ik aan.

De afgelopen jaren is het aandeel van particuliere verhuurders in woningtransacties langzaam toegenomen naar bijna 11 procent bij de start van 2018<sup>3</sup>. In 2017 investeerden institutionele, particuliere en private beleggers circa 5,2 miljard euro in woningbeleggingen, 20 procent meer dan in het jaar daarvoor. Nederlandse institutionele beleggers namen daarvan 3,1 miljard euro voor hun rekening en investeerden dit vooral in

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 440

<sup>2</sup> Kamerstuk 33 566, nr. 104

<sup>3</sup> Kadaster

nieuwbouw in het middeldure segment (tussen € 700 en € 900). Particuliere beleggers en -deels nieuwe- internationale beleggers investeerden circa 1,15 miljard euro respectievelijk 950 miljoen in huurwoningen in Nederland<sup>4</sup>. Een deel van het transactievolume wordt verklaard doordat beleggers hun portefeuille optimaliseren en delen doorverkopen aan anderen<sup>5</sup>. Zo verkocht Patrizia voor circa 200 miljoen euro ruim 1.700 woningen uit het overgenomen Vestia-bezit door aan Amvest en Woonzorg Nederland, vooral woningen buiten de Randstad.

Beleggers kunnen bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leefbaar woonmilieu. Zo kan huren in de vrije sector een gewenste oplossing zijn voor huishoudens met een flexibelere woonvraag, zoals voor starters in het nog schaarse middenhuursegment. Ik vind het belangrijk dat beleggers die in hun rol als verhuurder excessief gedrag vertonen worden aangepakt. Hiervoor werk ik samen met stakeholders aan de uitvoering van de aanpak Goed Verhuurderschap. Ook ben ik op dit moment bezig met het verkennen van een mogelijke «noodknop middenhuur» om excessieve huren tegen te gaan, zoals hieronder verder wordt toegelicht. Het aandeel van starters in woningmarkttransacties is de afgelopen tijd gedaald. Dit komt door het groeiend aantal transacties door beleggers, maar vooral door het sterk gestegen aantal woningeigenaren dat doorstroomt naar een andere woning. In aantallen nemen de transacties door starters de laatste jaren licht toe<sup>6</sup>.

In de vier grote steden is dit anders. Starters blijven hier met 14.000 transacties de grootste groep kopers, al nemen de activiteiten van beleggers daar gestaag toe en die van koopstarters en doorstromers het laatste jaar juist af<sup>7</sup>. Eventuele verdringing van starters door beleggers lijkt daarom vooral lokaal van aard.

Ik vind het belangrijk dat de Nederlandse woningmarkt toegankelijk, betaalbaar en stabiel is, ook in de grote steden. Verontrustende berichtgeving over prijsopdrijving door beleggers op de woningmarkt neem ik dan ook serieus. Samen met het Kadaster, de Nederlandsche Bank en Amsterdam Business School Finance Group van de Universiteit van Amsterdam onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Wanneer er sprake is van een prijsopdrijvend effect kan dit een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt, en voor andere risico's. Ik informeer uw Kamer hier later dit jaar over.

Zoals voorgesteld door de Samenwerkingstafel middenhuur zouden excessen van lokaal excessief hoge huren tegen kunnen worden gegaan met een instrument toegesneden op de lokale problematiek via de zogenoemde «noodknop middenhuur». Ik heb uitvoering gegeven aan de gewijzigde motie van de leden Van Eijs en Ronnes<sup>8</sup> door verschillende mogelijkheden te onderzoeken voor dit instrument. De uitgangspunten hierbij zijn dat de noodknop tijdelijk van aard is, alleen van toepassing is voor gemeenten met schaarste in het middenhuursegment en dat partijen die met een langetermijnperspectief investeren voldoende verdienmogelijkheden houden om middenhuur te blijven bouwen. De optie die uit deze verkenning is gekomen is om het voor gemeenten lokaal mogelijk te maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis

<sup>4</sup> Capital Value (2018) De woning(beleggings)markt in beeld 2018

<sup>5</sup> Rabobank (2018) Vastgoedbericht 2018 huurwoningmarkt

<sup>6</sup> Kadaster

<sup>7</sup> Kadaster

<sup>8</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 401

van een percentage van de WOZ-waarde. Ook met het stellen van wettelijke kaders blijft deze mogelijkheid van een noodknop voor middenhuur een ingrijpende maatregel in de vrije markt. Daarom is het belangrijk om deze optie zorgvuldig verder uit werken. Dit doe ik door middel van een onderzoek dat de huidige huurprijzen en de huurprijsontwikkelingen van de laatste jaren in de vrije sector in kaart brengt, en door middel van een onderzoek naar de economische effecten en mogelijke vormgeving van een dergelijke «noodknop». De motie van de leden Van Eijs en Ronnes<sup>9</sup> over de neveneffecten van de «noodknop» op speculerende beleggers betrek ik bij deze onderzoeken. Ik zal gemeenten en marktpartijen intensief betrekken bij deze onderzoeken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren

---

<sup>9</sup> Kamerstuk 35 000 VII, nr. 57