

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

917

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de toepassing van de opkoopbescherming bij het «flippen» van woningen* (ingezonden 15 november 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 3 december 2021).

Vraag 1

Bent u bekend met het fenomeen «flippen» waarbij een huis wordt opgekocht, verbouwd of gerenoveerd en vervolgens wordt verkocht voor een vaak veel hogere prijs zoals de voorbeelden in Diepenveen uitwijzen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

In hoeverre beoordeelt u deze praktijk als onwenselijk als op deze manier relatief betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken?

Antwoord 2

Ik vind het onwenselijk wanneer een opgekochte woning enkel wordt aangehouden met als doel om deze op later moment voor een fors hogere prijs door te verkopen. Wanneer de woning tussendoor ook wordt opgeknapt vind ik dit niet per definitie nadelig. Als de woning bijvoorbeeld voor de doorverkoop vergaand wordt gerenoveerd en verduurzaamd kan dit bijdragen aan een toekomstbestendigere woningvoorraad. Daarbij kan de nieuwe koper de woning snel en gemakkelijk betrekken. Ook is het maken van winst niet altijd het doel van de doorverkoop. De doorverkoop kan ook worden veroorzaakt doordat de woning door bijvoorbeeld samenwonen, scheiden of gezinsuitbreiding niet meer voldoet aan de woonwensen.

Vraag 3

Heeft u cijfers over hoeveel woningen op deze manier tijdelijk aan de woningvoorraad worden onttrokken? Kunt u daarbij ook aangeven wat de gemiddelde prijsstijging is na het opkopen en renoveren van een woning?

¹ De Stentor, 14 november 2021; <https://www.destentor.nl/deventer/dit-huis-in-diepenveen-werd-in-half-jaar-tijd-300-000-euro-meer-waard-is-dit-wenselijk-a28c2b62/>

Antwoord 3

Het Kadaster heeft recent onderzoek² gedaan naar in hoeverre aangekochte woningen in de periode van januari 1993 tot juni 2021 weer snel worden doorverkocht, en welke winsten hiermee worden gehaald. Het Kadaster definieert winst hier als het verschil tussen de aankoop- en de verkoopprijs. De transactiekosten en eventuele renovatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten. In hun onderzoek maakt het Kadaster onderscheid tussen woningen die binnen één, twee of vijf jaar na aankoop weer zijn doorverkocht. Gedurende de periode van januari 1993 tot juni 2021 zijn 90.000 woningen binnen één jaar weer verkocht, 230.000 woningen binnen twee jaar en 855.000 woningen binnen vijf jaar. De winst die gemaakt wordt bij verkoop stijgt de laatste jaren voor alle categorieën. In 2021 was de winst het hoogst: deze liep op tot bijna 58.000 euro bij verkoop na één jaar (aankoop in 2020), ruim 65.000 euro bij verkoop na twee jaar (aankoop in 2019) en bijna 95.000 euro bij verkoop na vijf (aankoop in 2016). Het is niet bekend hoeveel deze verkopers uiteindelijk overgehouden hebben aan de verkoop, omdat de transactiekosten en eventuele renovatiekosten niet zijn meegenomen. Ik heb ook geen inzicht in hoeveel er gemiddeld geïnvesteerd (renovatie, verduurzaming etc.) wordt in een woning die op korte termijn weer wordt doorverkocht.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het flippen van woningen het evenwicht in een buurt of wijk ook kan aantasten? Snapt u dat mensen op deze manier niet meer in hun eigen dorp of buurt dreigen te kunnen blijven wonen? Zo ja, wat gaat u daaraan doen?

Antwoord 4

Dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Als de woning bijvoorbeeld voor de doorverkoop vergaand wordt gerenoveerd en verduurzaamd kan dit bijdragen aan een toekomstbestendigere woningvoorraad en de leefbaarheid van de wijk verbeteren. Tegelijkertijd is het niet wenselijk wanneer een opgekochte woning enkel wordt aangehouden met als doel om deze op later moment voor een fors hogere prijs door te verkopen. Het kabinet heeft per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor beleggers verhoogd naar 8%. Dit remt met name beleggers met een kort beleggingsperspectief, zoals beleggers die woningen opkopen om op korte termijn weer door te verkopen.

Vraag 5 en 6

Waarom is de regeling: «De opkoopbescherming, ook wel zelfbewoningsplicht, is ingevoerd om buurten te beschermen tegen «onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning»³ niet van toepassing op het flippen van woningen?

Bent u bereid de opkoopbescherming die per 1 januari van kracht wordt uit te breiden? Waarom geldt deze wel voor de verhuur maar niet voor beleggers en speculanten die met koophuizen flink willen verdienen?

Antwoord 5 en 6

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. Dit sluit aan bij de problematiek die gemeenten ervaren. De opkoopbescherming is dus specifiek gericht op het tegengaan van schaarste en/of leefbaarheidsproblemen die voortkomen uit de opkoop voor verhuur.

Het verbieden van het snel doorverkopen van een woning is een aanvullende beperking van het eigendomsrecht. Dit kan alleen als hier goede redenen voor zijn. Het op korte termijn doorverkopen van een woning gebeurt niet altijd met als doel om winst te maken. De verkoop kan ook worden veroor-

² Kadaster via ESB (2021), «Snelle doorverkoop woning laatste jaren steeds lucratiever».

³ Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur, MvT, pagina 8.

zaakt doordat de woning door bijvoorbeeld samenwonen, scheiden of gezinsuitbreiding niet meer voldoet aan de woonwensen. Tevens geldt dat als woningen vergaand worden gerenoveerd en verduurzaamd dit kan bijdragen aan een toekomstbestendigere woningvoorraad. Het kabinet heeft reeds de overdrachtsbelasting verhoogd waardoor het kort aanhouden van een beleggingswoning aanzienlijk minder aantrekkelijk wordt. Ik vind dat het kabinet hiermee een passende prikkel heeft ingebouwd. Op basis van de huidige gegevens zie ik geen aanleiding voor een algeheel verbod.

Vraag 7 en 8

Erkent u dat de betaalbaarheid van wonen voor steeds meer mensen onder druk komt te staan omdat beleggers en speculanten hun kans grijpen? Wat doet u om het artikel in de Grondwet dat wonen een zorg van de overheid is waar te maken?

Bent u bereid in te grijpen en te zorgen dat woningen weer zijn om in te wonen, niet om geld mee te verdienen?

Antwoord 7 en 8

De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl er de afgelopen jaren onvoldoende woningen aan de voorraad zijn toegevoegd om aan deze vraag te kunnen voldoen. In de huidige krappe markt is het belangrijk dat er snel meer en betaalbare woningen worden gebouwd. Met de woningbouwimpuls en de woondeals zet ik in op vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen. Een belangrijk resultaat is dat van de eerste tranche van de woningbouwimpuls maar liefst 60 procent is gegaan naar betaalbare woningen voor het middensegment, het gaat hierbij om 32.500 betaalbare woningen van de in totaal 51.000 woningen. Ook het kapitaal en initiatief van beleggers spelen een belangrijke rol bij het vergroten van het woningaanbod. Tegelijkertijd ontstaan er door de huidige krapte ook excessen op de woningmarkt. Zo zijn er speculanten die gebruik maken van deze krapte waardoor het voor diverse groepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, lastig is om een passende woning te vinden.

De afgelopen periode heb ik reeds op diverse manieren ingegrepen op de markt om de betaalbaarheid van het wonen te vergroten en speculatie tegen te gaan. Bij het nemen van deze maatregelen is het doel geweest om de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen en starters te verbeteren en excessen op de woningmarkt aan te pakken. Zo heeft het kabinet met de differentiatie van de overdrachtsbelasting de positie van starters verbeterd ten opzichte van beleggers. Door deze differentiatie betalen starters⁴ per 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting en is het tarief voor beleggers verhoogd tot 8%. Ook heeft het kabinet het initiatiefvoorstel van het lid Nijboer (PvdA) om de jaarlijkse huurstijgingen in de vrije sector te maximeren, gesteund. Door dit wetsvoorstel zijn per 1 mei 2021 de jaarlijkse huurverhoging voor een periode van drie jaar tot maximaal inflatie + 1 procentpunt beperkt. Daarnaast kunnen gemeenten per 1 januari 2022 een opkoopbescherming invoeren om ervoor te zorgen dat betaalbare koopwoningen niet kunnen worden opgekocht voor ongewenste vormen van verhuur in gebieden waar betaalbare koopwoningen schaars zijn of waar de leefbaarheid van door de opkoop voor verhuur in het geding komt. Hierdoor blijven er meer koopwoningen beschikbaar voor andere woningzoekenden, zoals starters en mensen met een middeninkomen. Tevens wordt de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem beperkt tot maximaal 33% van het totaal aantal punten. Door het aandeel van de WOZ in het woningwaarderingssysteem te beperken wordt voorkomen dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen sneller in het vrije huursegment terecht komen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren.

Vraag 9

Kunt u zich vinden in het standpunt dat het flippen van woningen niet onbeperkt mogelijk moet zijn? Zo nee, waarom niet?

⁴ Het gaat hier om meerderjarige kopers tot 35 jaar. Zij betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning indien zij zelf in deze woning gaan wonen. Vanaf 1 april 2021 geldt aanvullend dat om in aanmerking te komen voor de eenmalige vrijstelling de woning niet duurder mag zijn dan € 400.000.

Antwoord 9

Zoals reeds aangegeven vind ik het onwenselijk wanneer een opgekochte woning enkel wordt aangehouden met als doel om deze op later moment voor een fors hogere prijs te doorverkopen. Het kabinet heeft reeds de overdrachtsbelasting voor beleggers verhoogd naar 8%, waardoor het kort aanhouden van een woning aanzienlijk minder aantrekkelijk is geworden. Het op korte termijn doorverkopen van een woning hoeft overigens niet per se een probleem te zijn. Zo kan het renoveren en verduurzamen de kwaliteit van de woning voor de nieuwe koper verbeteren. Ook kan de doorverkoop op korte termijn voortkomen uit een verandering van de situatie van de eigenaar, bijvoorbeeld door samenwonen of scheiden.