

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

1530

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Veel minder huurwoningen, verhuursite ziet verkoopgolf onder beleggers»* (ingezonden 13 januari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 9 februari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Veel minder huurwoningen, verhuursite ziet verkoopgolf onder beleggers» van RTL Nieuws?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u reflecteren op de stelling in het artikel dat gemeenten lokaal maatregelen invoeren om beleggers dwars te zitten? In hoeverre gaat de bij de Kamer aanhangige Wet goed verhuurderschap toezien op de verhouding tussen landelijke en gemeentelijke regels?

Antwoord 2

Met de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht hebben gemeenten de mogelijkheid om lokaal maatregelen in te voeren om de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Het doel van deze mogelijkheden is lokaal uitwassen tegen te gaan waarbij woningen op grote schaal worden opgekocht door beleggers en tegelijkertijd starters een betere kans te geven op een woning. Dit sluit aan bij de problematiek die gemeenten ervaren. Daarnaast beoog ik met het wetsvoorstel goed verhuurderschap gemeenten meer mogelijkheden te geven om huurders te beschermen tegen misstanden bij het verhuren van woon- of verblijfsruimten. Het doel van deze mogelijkheden voor gemeenten is niet om beleggers dwars te zitten, maar om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap ziet op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot woningzoekenden en huurders. Met het

¹ <https://www.rtlnieuws.nl/economie/life/artikel/5358695/huurwoningen-prijs-aantal-aanbod-pararius-q4-2022>.

wetsvoorstel worden ten eerste landelijke algemene regels geïntroduceerd. Er komt een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap die ziet op het gedrag dat van goede verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten lokaal een verhuurvergunning instellen. Zowel de vergunningsvoorwaarden als de weigerings- en intrekingsgronden zijn limitatief bepaald in het wetsvoorstel. Gemeenten kunnen dan ook geen andere gemeentelijke regels hierover stellen.

Vraag 3

Heeft u kennisgenomen van de Pararius Huurmonitor die stelt dat ten opzichte van een jaar geleden het aantal vrije sector huurwoningen dat vrijkwam voor nieuwe huurders daalde met 8,9 procent?²

Antwoord 3

Ja. In het artikel gaat Pararius onder andere in op de ontwikkeling van de huurprijzen en het aantal huurwoningen dat in 2022 vrijkwam voor nieuwe huurders. Pararius geeft aan het aantal huurwoningen dat vrijkwam voor nieuwe huurders gedaald is ten opzichte van 2021. Ook geeft Pararius in het bericht aan dat ze signalen krijgen dat verhuurders zich genoodzaakt zien om hun woning te verkopen.

Vraag 4

Hoe beoordeelt u de berichtgeving in het artikel dat voornamelijk in de Randstad de voorraad (nu nog) vrije sector, afneemt?

Antwoord 4

De vrije huursector is de afgelopen jaren flink gegroeid. Het vrije huursegment telde in 2015 iets meer dan 400 duizend woningen. In 2021 is dat gegroeid naar bijna 650 duizend woningen³. Deze groei komt mede doordat koopwoningen zijn opgekocht door particuliere verhuurders (buy-to-let). De lage rente en aantrekkelijke rendementen maakten dat het opkopen van koopwoningen voor de verhuur populair was. In 2020 werd in de vier grote steden bijna 1 op de 5 te koop staande koopwoningen gekocht door beleggers. Sinds 2021 is de opkoop van koopwoningen weer gedaald naar het niveau van voor de forse stijging (in 2021 en de eerste helft van 2022 werd ongeveer 9 procent van de te koop staande koopwoningen in de G4 gekocht door een belegger).⁴

Er is nog geen cijfermatig beeld van de omvang van de vrije huursector in 2022. Pararius ziet dat het aantal te huur aangeboden woningen het afgelopen jaar is afgenomen. Voor deze daling zijn verschillende oorzaken mogelijk, zoals de gestegen rente en de verhoging van de overdrachtsbelasting. Ook kan de forse stijging van de koopprijzen het minder aantrekkelijk maken om nog in te stappen als belegger. De opkoopbescherming zal de opkoop voor verhuur mogelijk verder inperken. Deze omstandigheden kunnen een verklaring zijn voor de afname van het aantal nieuw aangeboden huurwoningen. Er kunnen echter ook andere verklaringen zijn: zo kan het zijn dat huishoudens die eigenlijk willen kopen langer moeten sparen en daardoor langer in een huurwoning verblijven, waardoor een huurwoning minder snel muteert.

Vraag 5

Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de aangekondigde huurregulering, met lagere huuropbrengsten, voor verhuurders?

Antwoord 5

In de vrije huursector zijn de prijzen de afgelopen jaren ondanks het fors toegenomen aanbod sterk gestegen. Steeds vaker komen er excessen voor, waarbij de huur niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Juist om die reden ga ik de huren in het middenhuursegment reguleren. Door

² <https://www.pararius.nl/nieuws/landelijke-huurprijs-vrije-sector-daalt>.

³ Bron: WoON2021.

⁴ Bron: Kadaster.

die regulering worden woningen die kwalitatief gezien in het middensegment huishoren weer betaalbaar.

Daarbij is het belangrijk dat het ondanks de regulering aantrekkelijk genoeg blijft om nieuwe middenhuurwoningen bij te bouwen. Hier heb ik bij de vormgeving rekening mee gehouden. Institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Uiteraard zullen er ook beleggers zijn die ervoor kiezen om hun woning bij een huurderswisseling te verkopen. Op dit moment hoor ik dat er verhuurders zijn die willen verkopen. Of zij ook daadwerkelijk gaan verkopen zal ik de komende tijd in de gaten houden. Daarbij wil ik opmerken dat ik uitponding niet in alle gevallen als een probleem zie, zeker als het huurwoningen betreft die voor een hoge huur in het vrije segment aan worden geboden en na uitponding ofwel terecht komen bij een verhuurder die een middenhuur vraagt ofwel bij een koper met een middeninkomen.

Vraag 6

Ziet u de afname van de voorraad, ofwel de verkoop door eigenaren, als bevestiging van de negatieve analyses die voortkwamen uit de rapporten «Regulering Middenhuur» van de Stec Groep en de «Reflecties van Hoogleraren», die zijn uitgevoerd ter onderbouwing van de aangekondigde huurregulering?⁵ Waarom wel of niet?

Antwoord 6

Zoals bij antwoord 4 geschetst is niet duidelijk of er een daling is in het aantal huurwoningen en als hier sprake van is, kunnen er verschillende oorzaken zijn. Het is mogelijk dat de beoogde regulering ook een rol speelt in de keuzes die beleggers nu maken. Zoals ook in de beantwoording van de Kamervragen van Kamerlid Van Haga aangegeven is het niet goed te zeggen hoe vaak beleggers woningen gaan verkopen. Overigens krijgen verhuurders na ingang van de wet, pas na huurderswissel te maken met de regulering.

Vraag 7

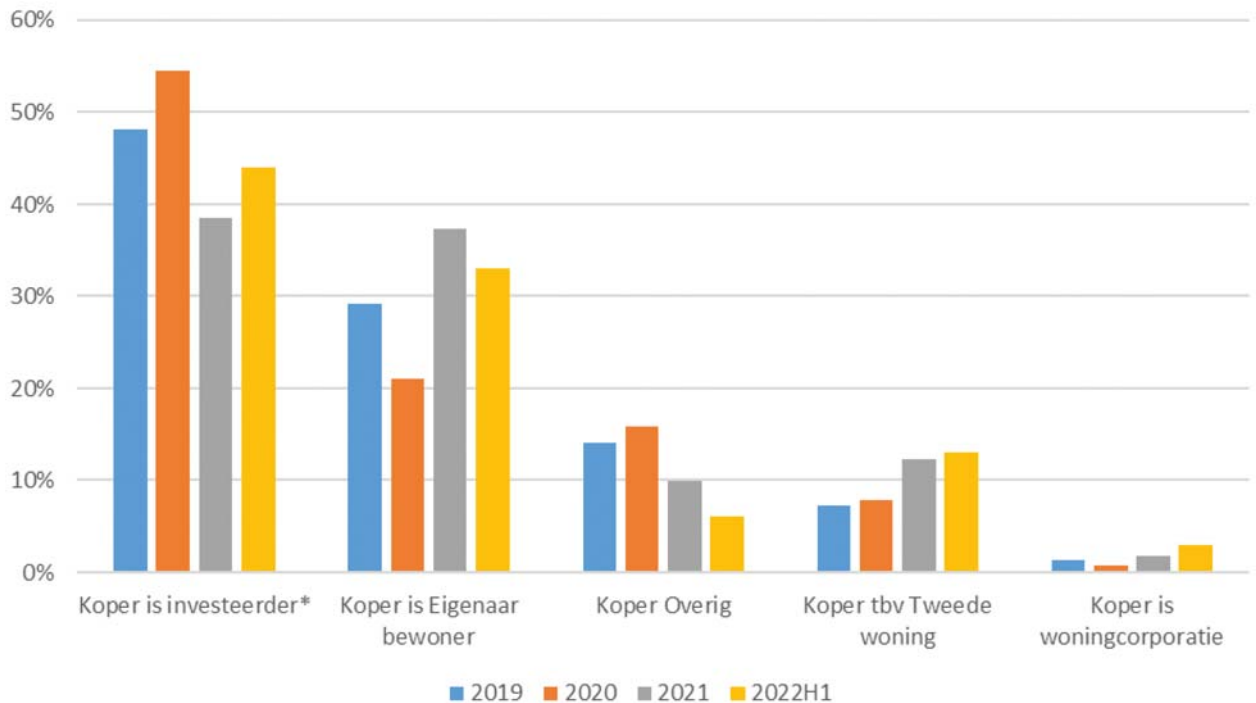
Heeft u inzichtelijk aan wie of wat investeerders hun huurwoning verkopen? Zijn dit nieuwe investeerders die de woning uiteindelijk weer in de verhuur brengen of kopers die zelf in de woning gaan wonen? Indien u dit niet inzichtelijk heeft, heeft u de mogelijkheid dit wel inzichtelijk te maken?

Antwoord 7

Het kadaster brengt periodiek in kaart wie de verkoper en de koper van een verkochte woning is. Onderstaand grafiek geeft de situatie weer van 2019 t/m de eerste helft van 2022. Daarin is te zien dat een groot deel van de woningen van investeerders gekocht wordt door andere investeerders, maar ook door eigenaar bewoners. Dat betekent overigens niet automatisch dat het aantal woningen in bezit van investeerders daalt, omdat ook woningen van eigenaar-bewoners worden gekocht door investeerders.

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/hugo-de-jonge/documenten/kamerstukken/2022/12/09/kamerbrief-over-regulering-middenhuur>.

Grafiek 1: verkoper betreft investeerder (zowel particulier, bedrijfsmatig als institutioneel)



* Zowel particulier, bedrijfsmatig als institutioneel
NB: alleen eerste helft van 2022 is meegenomen.
Bron: Kadaster

Vraag 8

Bent u het eens dat deze ontwikkeling niet aansluit bij de doelstelling om het aantal huurwoningen voor middeninkomens te laten groeien?

Antwoord 8

Zoals in antwoord 4 geschetst, is op basis van de cijfers van Pararius niet goed te zeggen in hoeverre het aantal huurwoningen daalt. Daarnaast zijn er verschillende beleidswijzigingen en veranderingen in de economie die van invloed zijn op het aantal huurwoningen. De wijzigingen (een toename als gevolg van nieuwbouw of een afname door uitponding) in de middenhuursector zal ik monitoren, waarbij ik ook kijk naar de woningen die muteren en bij welke groepen die terechtkomen.

Vraag 9

Wat gaat u de komende periode doen om de doelstelling, namelijk de omvang in stand houden en laten groeien, gestand te doen?

Antwoord 9

Zoals in antwoord 5 geschetst heb ik er bij de beoogde vormgeving van de regulering rekening mee gehouden dat het voor investeerders aantrekkelijk moet blijven om in middenhuurwoningen te blijven investeren. Dat is ook één van de pijlers van de middenhuurregulering. Op basis van de beoogde vormgeving hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars aangegeven om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Daarnaast zal ik, zoals ook aangegeven, de effecten van de beoogde regulering monitoren.

Vraag 10

Wat is uw reactie op het in de Pararius Huurmonitor genoemde rapport van De Nederlandsche Bank (DNB) ten aanzien van de regulering van de middenhuur, waarin conclusies zijn opgenomen dat het rendement op middenhuurwoningen voor verhuurders totaal verdampt?

Antwoord 10

DNB benadrukt het belang van de vrije huurmarkt en noemt hier verscheidene redenen voor. Dit belang onderschrijf ik. Het is belangrijk dat er voldoende aanbod is, maar het is ook belangrijk dat het aanbod betaalbaar is. Vandaar dat dit kabinet maatregelen neemt. Dat door de maatregelen het rendement van beleggers die hoge huren vragen daalt is evident. In hun analyse geeft DNB aan dat zij niet kan vaststellen wat het effect is van de geschatte daling van rendementen op het uiteindelijke aanbod van middenhuurwoningen. DNB heeft overigens de beoogde modernisering van het WWS niet meegenomen in de analyse.

Vraag 11

Hoe weegt u de conclusie dat volgens DNB de voorraad middenhuurwoningen over langere termijn zal afnemen in plaats van een toename van het aanbod middenhuurwoningen, wat een van de doelen is van de aangekondigde regulering?

Antwoord 11

DNB stelt dat een daling van het rendement van investeerders kan leiden tot een kleiner middensegment. DNB kan niet aangeven in hoeverre er sprake zal zijn van verkoop van woningen. DNB geeft aan dat het meer laten meetellen van de marktwaarde het effect op het rendement kan dempen. Eén van de pijlers van mijn beleid is dat er voldoende aanbod van middenhuurwoningen blijft. Het moderniseren van het WWS draagt er aan bij dat voor woningen met bijvoorbeeld een goed energielabel een hogere huur gevraagd kan worden. Zoals aangegeven ga ik monitoren wat het effect is op het aanbod.

Vraag 12

Bent u het eens dat het een zorgwekkend beeld is, en een beeld dat aansluit op de conclusies van DNB, dat verhuurders woningen nu al onttrekken aan de markt nog voordat de regulering is ingegaan? Zo ja, kunt u hierop reflecteren? Zo nee, waarom bent u het hier niet mee eens?

Antwoord 12

Zoals in de bovenstaande beantwoording aangegeven zou de potentiële regulering van de middenhuur een effect kunnen hebben op de keuze van investeerders om hun huurwoningen te verkopen. Daarbij heb ik ook aangegeven de wijzigingen (een toename als gevolg van nieuwbouw of een afname door uitponding) in de middenhuursector te monitoren.

Vraag 13

Wanneer kan de Kamer het onderzoek naar de stapeling van maatregelen op de verhuurmarkt verwachten?

Antwoord 13

Ik verwacht het onderzoek het eerste kwartaal naar uw Kamer te kunnen sturen.

Vraag 14

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 14

Ja.