Het knelt op de woningmarkt. Starters en middeninkomens hebben moeite om een geschikte koopwoning te vinden. Vooral in steden. Sommigen wijzen toenemende beleggingen in woningen aan als één van de oorzaken hiervan. Ze vinden het oneerlijk dat iemand wel een woning kan kopen als belegging in de grote stad, en dat een net afgestudeerde zoon of dochter geen kans maakt. Ik begrijp dat gevoel.

De vraag wordt gesteld of toenemende beleggingen in woningen tot hogere huur- en koopprijzen leiden. Daarom heb ik aan het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam gevraagd te onderzoeken of dat prijseffect zich voordoet. In deze brief informeer ik u over de resultaten van het onderzoek[[1]](#footnote-1) en het programma waar ik verder aan werk. Op Prinsjesdag heb ik een bredere brief over maatregelen die het kabinet inzet voor de woningmarkt naar uw Kamer gestuurd, en heb ik mijn inzet aangekondigd voor een betere balans tussen starters en beleggers op de woningmarkt.[[2]](#footnote-2)

*Uitkomsten onderzoek prijseffect*

Het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam hebben een onderzoek naar het prijseffect op woningen in hoogstedelijke regio’s door investeringen van beleggers verricht. Er zijn twee vragen onderzocht, de bevindingen per vraag zijn als volgt:

1) In hoeverre betalen particuliere investeerders meer of minder voor dezelfde woning dan andere kopers?

In het zestal onderzochte regio’s Utrecht, Rotterdam, Groningen, Eindhoven, Den Haag en Amsterdam ligt het aandeel particuliere beleggers rond de 20 procent, terwijl dat 15 procent is voor heel Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat particuliere beleggers minder betalen voor eenzelfde woning in die gebieden dan starters en doorstromers. Maar beleggers hebben de afgelopen jaren wel een grotere prijssprong gemaakt dan starters en doorstromers. Het verschil in de prijs die particuliere beleggers en starters betalen voor eenzelfde type woning is de laatste jaren naar elkaar toe gegroeid.

2) Wat is de invloed van het aandeel woningaankopen door particuliere investeerders op de woningprijs in hoogstedelijke regio’s?

Ook is gekeken of een groter aandeel van beleggers in woningtransacties een verschil maakt voor de woningprijs. Uit het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte regio’s in 2018 sprake was van een prijseffect als in een buurt minimaal 10 procent van de woningen die in de verkoop stonden door beleggers zijn gekocht: woningen zijn dan ongeveer 3 procent duurder dan in buurten waar geen woningen door beleggers zijn gekocht. Bij hogere percentages aankopen door particuliere beleggers is het prijseffect groter: als van de 100 verkochte woningen er meer dan 25 zijn gekocht door beleggers, dan zijn de woningen ongeveer 11 procent duurder dan in buurten waar beleggers geen woningen kopen. Beleggers zijn in enkele buurten in de grote steden actief in zulke grote mate. Het gemiddelde prijseffect, gemeten voor hele regio’s en de gehele periode 2014-2018 bedraagt in Amsterdam, Utrecht, Groningen en Eindhoven circa 2 procent, voor Den Haag ruim 3 en voor Rotterdam ruim 4 procent.

Het prijseffect op buurtniveau hoeft overigens niet per se het gevolg te zijn van een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers. Ook de aantrekkelijkheid van een buurt kan ervoor zorgen dat de vraag naar woningen aantrekt en buurten daarom duurder worden. Het stoppen van aankopen door beleggers betekent derhalve niet dat de woningprijzen automatisch zullen dalen.

*Een betere balans tussen starters en beleggers*

Het onderzoek van het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam laat dus zien dat in buurten waar onlangs veel particuliere beleggers woningen hebben gekocht, prijzen hoger liggen dan in buurten waar particuliere beleggers minder vaak een woning kopen. Een oorzakelijk verband kan daarbij niet worden aangetoond. Het is aannemelijk dat beleggers goed aanvoelen welke buurten straks meer in trek raken en daar besluiten te investeren, tegelijkertijd willen veel jongeren ook in die populaire buurten wonen. Het aanbod neemt niet toe, en de vraag wel. Dit leidt tot prijsstijgingen en vaak ook tot hogere huren. Deze hogere woningprijs heeft invloed op de mate waarin bepaalde groepen toegang hebben tot de koopwoningmarkt, en wordt gevoeld als een exces. Juist die toegankelijkheid voor diverse groepen heeft mijn aandacht.

Met een woningbouwimpuls van 2 miljard euro wordt per 2020 gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. We geven een *boost* aan de bouw van betaalbare woningen. Zo worden meer woningen gebouwd die passend zijn voor groepen als starters. En geeft het kabinet een belangrijk signaal aan gemeenten, bouwers, woningcorporaties en ontwikkelaars: we moeten flink doorbouwen, en we moeten betaalbaar bouwen.

Het is belangrijk dat er een goede balans is tussen starters en particuliere beleggers op de woningmarkt. Het kabinet zet erop in dat de positie van starters wordt verstevigd ten opzichte van beleggers, zodat starters meer kansen maken. Beleggers zijn ook nodig voor een gezonde woningmarkt. Zij zorgen voor kapitaal om nieuwbouwwoningen te bouwen en hebben de afgelopen jaren gezorgd voor een belangrijke ontwikkeling in het middenhuursegment. Beleggers, ontwikkelaars en marktpartijen hebben miljarden beschikbaar om te investeren in de nieuwbouw. Meer bouwen is uiteindelijk de structurele oplossing. We moeten daarom voorkomen dat duurzame beleggers worden weggejaagd, en zorgen dat juist gericht excessen worden aangepakt. Daarom moeten maatregelen proportioneel zijn, een wenselijk effect hebben op de huidige woningmarkt, maar ook als het straks economisch minder zou gaan. Het doet ons geen goed als we een situatie creëren die volatieler is, met mogelijk straks sterkere onevenwichtigheden.

Het generiek weren van beleggers acht ik daarom geen toekomstbestendige oplossing. Ik leg de nadruk veel liever op het versterken van de concurrentiepositie van starters en mensen met een middeninkomen en het versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen. Het gaat om de balans tussen het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen, de aanpak van speculanten en meer kansen voor starters. Daarvoor werk ik, naast het op Prinsjesdag aangekondigde woningbouwprogramma, aan het volgende programma.

1. *Betaalbare woningen bouwen en behouden*

De gemiddelde nieuwbouwprijzen breken record op record, er worden nauwelijks woningen bijgebouwd die betaalbaar zijn voor starters of middeninkomens. Met de woningbouwimpuls van 2 miljard euro richt ik mij op het sneller en meer bouwen van betaalbare woningen voor groepen als starters en mensen met een middeninkomen. Het is ook van belang dat goedkope koopwoningen blijven behouden. Ik heb Platform 31 onderzoek laten doen naar de bestemmingscategorie sociale koop en de handhaving ervan door gemeenten[[3]](#footnote-3). Gemeenten blijken niet goed bekend met de maatregel. Gemeenten die gebruik maken van de maatregel vinden de huidige bovengrens van € 200.000 te beperkt, ze vinden het zonde dat na de eerste koper de woningen vaak voor hoge prijzen worden doorverkocht, en hebben moeite met de handhaving van de maatregel.

Ik vind het belangrijk dat goedkope nieuwbouwwoningen worden gebouwd en dat deze langjarig betaalbaar en beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens. Gemeenten kom ik daarom tegemoet door de grens van de bestemmingscategorie sociale koop te koppelen aan de NHG-kostengrens, en zo op te nemen in de Omgevingswet. Zo beoog ik dat het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop aantrekkelijker wordt voor gemeenten om te gebruiken. Aanvullend bezie ik in hoeverre een koppeling tussen de bestemmingscategorie sociale koop en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken de handhaafbaarheid van de bestemmingscategorie sociale koop kan helpen en het gebruik van het instrument door gemeenten nog aantrekkelijker kan maken.

Ook praat ik met stakeholders over het maken van een handreiking waarin juridische mogelijkheden zoals sociale koop, en andere *best practices* worden belicht. Dit mede in het kader van de motie Ronnes[[4]](#footnote-4) en Van Eijs[[5]](#footnote-5). Daarin zal onder meer worden beschreven dat gemeenten de bestemmingscategorie sociale koop in combinatie met een kwalitatieve verplichting kunnen gebruiken. Met een kwalitatieve verplichting blijft de sociale koopwoning langjarig betaalbaar voor starters en middeninkomens, ook voor de volgende kopers. Ook andere bestaande mogelijkheden, waarvan u een deel in de bijlage treft, zullen aan bod komen.

De Huisvestingswet geeft gemeenten bevoegdheden voor de woonruimtevoorraadverdeling in de huursector. Tot 2015 betrof dat ook de koopsector. Gemeenten konden toen in lokale huisvestingsverordeningen aangeven welke doelgroep in een bepaalde koopwoning kon wonen, zo konden betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens worden bestemd. Nu kan al in het Waddengebied op deze manier worden gestuurd op de koopwoningvoorraad. Dit jaar start ik met de evaluatie van de Huisvestingswet 2014, waar dit element voor de rest van Nederland in wordt meegenomen.

Samen met de gemeenten Utrecht, Rotterdam, Maastricht, Den Haag en Amsterdam kijk ik in het kader van de motie Dik-Faber[[6]](#footnote-6) naar een woonplicht in de bestaande bouw. Gemeenten zijn zoekende naar verdergaande bevoegdheden voor de woonruimtevoorraadverdeling in de bestaande bouw, met de gemeenten werk ik uit in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal. In nauwe samenwerking met gemeenten bekijk ik praktijkcasussen en zal ik uw Kamer eind dit jaar informeren over een uitwerking.

1. *Meer kansen voor starters en middeninkomens*

Starters en middeninkomens kopen steeds minder vaak een woning in de grote stad. Door de schaarste stijgen prijzen, waardoor passende koopwoningen niet meer betaalbaar zijn. Ik vind het belangrijk dat de krappe steden veelzijdig zijn en toegankelijk blijven voor diverse groepen. Voor de huurmarkt heb ik daarvoor eerder een aantal maatregelen aangekondigd, zoals de differentiatie van de inkomensgrenzen voor de DAEB-sector en het beperken van de WOZ-waarde in het WWS.

Jongeren hebben steeds vaker een flexibel arbeidscontract als zij beginnen met werken. Deze flexibilisering heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. Iemand die recent in loondienst is getreden, die nog geen drie jaar arbeidsverleden heeft en ook zonder intentieverklaring, heeft een inkomen waarvan de bestendigheid moeilijk is vast te stellen. De afgelopen jaren zijn in het kader van de Platform hypotheken twee initiatieven gestart om op een andere manier de bestendigheid van het inkomen te bepalen, waarbij ook gekeken wordt naar arbeidsmarktkansen en toekomstige verdiencapaciteit. NHG start dit najaar een pilot waarin wordt toegewerkt naar één integraal instrument om het inkomen voor consumenten met een flexibel inkomen vast te stellen. Het is een belangrijke ontwikkeling dat NHG met partijen uit de hypothekensector werkt aan deze pilot zodat mensen met een flexibel inkomen, veelal starters op de woningmarkt, meer mogelijkheden krijgen om op verantwoorde wijze een hypotheek af te sluiten.

Starters betalen soms een hogere huur dan de maximaal toegestane hypotheeklasten. Dat leidt soms tot onbegrip over de als onnodig strikt gepercipieerde inkomensnormen. Ik heb al eerder geconcludeerd dat huurlasten niet één-op-één vergeleken kunnen worden met hypotheeklasten. De eigenaar van een koopwoning heeft bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Daarnaast zijn de financiële en vermogensrisico’s groter bij een koopwoning dan voor een huurwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. In het Platform hypotheken besteed ik aandacht aan dit onderwerp. Huurlasten kunnen meegewogen worden om maatwerk te onderbouwen. Bovendien is onlangs bekend geworden dat een hypothekenaanbieder start met een pilot waarbij een huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Ik volg deze pilot met interesse en ik heb de aanbieder gevraagd om de ervaringen met mij te delen.

1. *Een redelijke vrije markt*

Een woning moet een plek zijn waar iemand prettig thuiskomt en mag niet enkel dienen voor het halen van een snelle winst. Uiteraard hoort marktwerking erbij, maar wel in de vorm van een redelijke vrije markt. Ook mag de financiering van woningen niet tot hoge risico’s leiden. Ik wil dat beleggers bijdragen aan een stabiele woningmarkt, ook wanneer het economisch slechter gaat.

Het kabinet heeft op 6 september jl. de contouren geschetst van een aanpassing van box 3, waarin voor het eerst zal worden gerekend met de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige. Hoewel deze aanpassing primair is gericht op het tegemoetkomen van spaarders, zullen beleggers – zoals beleggers in woningen - zwaarder worden belast in box 3. Schulden worden in het nieuwe box 3-stelsel niet meer gesaldeerd met de bezittingen, maar worden tegen een realistische rente aftrekbaar. Daardoor wordt het voor beleggers fiscaal minder aantrekkelijk om hun (woning)beleggingen in box 3 met schulden te financieren.

Ook kijk ik of de manier van financieren van verhuurwoningen aansluit bij een toekomstbestendige woningmarkt en overweeg ik om de maximale loan-to-value voor zogenaamde buy-to-let hypotheken te begrenzen. Dit doe ik in nauwe samenwerking met de minister van Financiën. Verder heb ik heb uw Kamer, mede in het kader van de motie Dik-Faber/Ronnes[[7]](#footnote-7), toegezegd om samen met de staatssecretaris van Financiën te verkennen of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en voor beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is. Een onderzoeksbureau is gevraagd om dit kwantitatief en kwalitatief in beeld te brengen. Naar verwachting wordt dit onderzoek eind dit jaar afgerond en zal vervolgens een kabinetsreactie volgen.

Op dit moment wordt, in het kader van de bouwstenen voor de verbetering van het belastingstelsel, nader gekeken naar de toezegging aan het lid Omtzigt om onderzoek te doen naar een andere wijze van belastingheffing over huurinkomsten uit onroerende zaken[[8]](#footnote-8) en aan de toezegging aan het Eerste Kamerlid Ester om onderzoek te doen naar (het belasten van) inkomsten uit verhuur[[9]](#footnote-9). Bij deze en de hiervoor genoemde ontwikkelingen zal het kabinet in samenhang bezien in hoeverre een maatregel noodzakelijk en proportioneel is om een stapeling van maatregelen te voorkomen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

1. Kadaster, Universiteit van Amsterdam (2019) Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt – onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten. Het rapport wordt als bijlage van deze brief meegestuurd. [↑](#footnote-ref-1)
2. BZK (17 september 2019) Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen woningmarkt. [↑](#footnote-ref-2)
3. Platform 31 (2019) Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan. Het rapport treft u in de bijlage. [↑](#footnote-ref-3)
4. Kamerstukken II, 2018/2019, 35000 VII, nr. 51 [↑](#footnote-ref-4)
5. Kamerstukken II, 2018/2019, 32847, nr. 499 [↑](#footnote-ref-5)
6. Kamerstukken II, 2018/2019, 32847, nr. 498 [↑](#footnote-ref-6)
7. Kamerstukken II, 2018/2019, 32847, nr. 504 [↑](#footnote-ref-7)
8. Kamerstukken II 2018/19, 35026, nr. 62, p. 25. [↑](#footnote-ref-8)
9. Handelingen I 2018/19, nr. 8, item 8, p. 47. [↑](#footnote-ref-9)