

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20022
2500 EA DEN HAAG

Datum: 29 mei 2019
Kenmerk: Rli-2019/1315
Bijlage: 1

Contactpersoon: dr. Ron Hillebrand
Telefoon: 06 2180 0302
E-mail: ron.hillebrand@rli.nl

Betreft: Aanbieding onderzoeksrapport 'Kopen om te verhuren'

Geachte mevrouw Ollongren,

Vorig jaar heeft de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) intern gediscussieerd over berichten dat een toenemend aantal investeerders woningen koopt voor de verhuur, in vakjargon vaak korthedshalve aangeduid als *buy-to-let*. Ten opzichte van de twee traditionele functies van woningen, namelijk wonen en werken, neemt volgens de berichtgeving het belang toe van een derde functie: de woning als belegging. Ook heeft de raad kennisgenomen van de discussie hierover in de Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken op 13 maart jongstleden.

Internationaal zijn de raad voorbeelden bekend waarbij het opkopen van woningen voor de verhuur leidde tot effecten op de leefbaarheid in steden. Gedacht kan worden aan leegstand, aan hogere prijzen waardoor woningen voor groepen inwoners onbereikbaar worden, of aan een nadelige verandering van de bevolkingssamenstelling in de buurt. Aan een debat over vermeende problemen en mogelijke oplossingen gaat echter de vraag vooraf of er in Nederland inderdaad veel woningen worden opgekocht door beleggers. Deugdelijke cijfers hierover, zo bleek ons, zijn niet beschikbaar. Dit is voor de raad aanleiding geweest om het Kadaster te vragen onderzoek te doen naar veranderingen in de eigendomssituatie op de woningmarkt. De centrale vraag die wij aan het Kadaster hebben gesteld luidt: "Zijn in Nederland tussen 2009 en 2018 daadwerkelijk steeds meer woningen gekocht voor de verhuur?" Met deze brief zenden wij u het onderzoeksrapport Kopen om te verhuren, dat door het Kadaster voor ons is opgesteld. Wij gaan in deze brief in op de belangrijkste conclusies.

Het onderzoek 'Kopen om te verhuren'

In het onderzoek wordt een vergelijking gemaakt tussen de eigendomssituatie op de woningmarkt in 2009 toen de huizenprijzen begonnen te dalen, 2013 toen huizenprijzen op een dieptepunt waren beland, en 2018 toen de huizenprijzen in veel regio's een nieuw hoogtepunt hadden bereikt. Om een scherp beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt te krijgen heeft het Kadaster ook alle woningtransacties tussen 2009 en 2018 bestudeerd.

Het Kadaster toetst de hypothese: "woningen in Nederland zijn tussen 2009 en 2018 steeds meer in bezit gekomen van eigenaren die verscheidene woningen bezitten." Het kadaster hanteert in het rapport de definitie dat een particuliere verhuurder iemand is die minimaal drie woningen bezit. De reden daarvoor is dat onder de groep eigenaren met twee woningen ook veel woningeigenaren voorkomen die niet commercieel verhuren. Zeker als sprake is van hoogconjunctuur op de woningmarkt kiezen woningeigenaren die willen verhuizen er immers vaak voor om eerst een nieuwe woning te kopen voordat de huidige woning wordt verkocht. Gedurende een bepaalde periode heeft men dan twee woningen in eigendom. Ook komt het voor dat ouders een koopwoning voor hun kinderen kopen. Omdat deze eigenaren niet kunnen worden onderscheiden van de commerciële verhuurders is gekozen voor een minimum bezit van drie woningen (één voor zelfbewoning en twee voor de verhuur). Gevolg is wel dat de omvang van *kopen om te verhuren* in het onderzoek conservatief wordt geschat.

Bevindingen

De uitkomst van het onderzoek blijkt meerduidelijk. Enerzijds, als we puur kijken naar de verschuivingen die hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad, dan moet de hypothese worden verworpen. Er zijn als gevolg van de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties namelijk meer woningen in bezit gekomen van eigenaar-bewoners. Dat betekent dat het aandeel woningen in bezit van eigenaren met verscheidene woningen als geheel is afgenomen. Binnen deze laatste groep eigenaren, waaronder zich ook woningcorporaties bevinden en bedrijfsmatige verhuurders, is over het algemeen sprake van afnemende aandelen in de woningvoorraad. Anderzijds, is het aandeel woningen dat in handen is van particuliere verhuurders juist toegenomen. Dit lijkt dus te wijzen op een bevestiging van de hypothese. In Nederland is in de periode van 2009 tot 2018 zowel het aandeel eigenaar-bewoners als particuliere verhuur gestegen met één tot twee procentpunt. Het toegenomen aandeel lijkt niet veel, maar omdat het over ruim 7 miljoen woningen gaat, kan elke procentuele verschuiving in de eigendomssituatie grote effecten sorteren. Na een aantal decennia van relatieve afwezigheid neemt het belang van particuliere woningverhuurders thans toe.

De raad ziet grote verschillen tussen regionale ontwikkelingen, die niet worden weerspiegeld in nationale cijfers. Het koopgedrag van typen eigenaren verschilt per regio en stad, en daarbinnen van wijk tot wijk. Dat geldt zowel voor aan- en verkopen van woningen als voor het moment waarop eigenaren actief worden. In het onderzoek is niet gezocht naar verklaringen voor deze verschillen.

Vooraf in de grote steden en in de studentensteden worden veel woningen gekocht om te verhuren. In sommige wijken zijn in de periode van 2013 tot 2018 meer dan 2,5 procent van de woningen in bezit gekomen van particuliere verhuurders. De toenemende betekenis van particuliere verhuurders op de woningmarkt blijkt vooral als gekeken wordt naar hun aandeel in de woningtransacties. Nationaal is het aandeel verkochte koopwoningen aan particuliere verhuurders gestegen van 2 procent in 2009 naar 5 procent in 2017. Van de koopwoningen die in 2017 zijn verkocht is dus 5 procent opgekocht door een particuliere verhuurder. In een aantal grote steden en studentensteden ligt dit percentage boven de 10 procent en in specifieke wijken zelfs boven de 20 procent. Opvallend is ook dat het opkopen van woningen door particuliere verhuurders zich niet beperkt tot regio's met een aanzuigende werking, maar zich ook manifesteert in regio's als Noordoost Groningen en Parkstad Limburg. Binnen de Zuidvleugel van de Randstad is Rotterdam-Zuid bijvoorbeeld een wijk met hoge percentages onttrekking van koopwoningen door particuliere verhuurders. Op de website van de raad (www.rli.nl) vindt u een kaart waarin voor heel Nederland op wijkniveau is aangegeven hoe sterk het verschijnsel koop voor verhuur zich voordoet.



Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is dat particuliere verhuurders bovengemiddeld actief zijn op de woningmarkt: er worden veel woningen gekocht, maar ook opvallend veel woningen weer verkocht. De raad constateert dat de toenemende rol van particuliere verhuurders, zeker in delen van Nederland, zorgt voor een andere dynamiek op de woningmarkt. De raad verwacht dat daar waar de toename van het aantal verhuurders groot is de huizenprijzen sneller stijgen. In dit onderzoek is dit niet nader onderzocht. Dit gebeurt wel in een onderzoek dat het Kadaster op dit moment uitvoert in opdracht van uw ministerie.

Vervolgonderzoek

Het rapport Kopen om te verhuren biedt een aantal belangrijke inzichten. Er is echter nog een aantal onderzoeken in uitvoering die het zicht op de rol van de particuliere belegger op de woningmarkt verder kan verscherpen. Daarom vindt de raad het op dit moment nog te vroeg om inhoudelijke conclusies aan het rapport te verbinden. In de komende maanden zullen wij ons bij de voorbereiding van ons werkprogramma 2020-2021 beraden op een mogelijk vervolg. Gezien het belang van de uitkomsten van het rapport voor de lopende beleidsdiscussie, meent de raad u het onderzoeksrapport thans reeds te moeten toezenden. Wij sturen een afschrift aan de leden van de Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken.

Hoogachtend,

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur,


ir. J.J. de Graeff
voorzitter


dr. R. Hillebrand
algemeen secretaris

