

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal

Postbus 20018

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen van het Kamerlid Beckerman (SP)
2500 EA DEN HAAG
over een Zweedse belegger die huurhuizen opkoopt.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000192215

Uw kenmerk

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Datum: 23 april 2019

Betreft: Beantwoording vragen van het lid Beckerman (SP) over een
Zweedse belegger die huurhuizen opkoopt

2019Z06376

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties over een Zweedse belegger die huurhuizen opkoopt
(ingezonden 1 april 2019).

1

Kent u het bericht dat een Zweedse belegger bijna tienduizend Nederlandse
huurwoningen opkoopt van een andere belegger? 1) Wat is uw reactie
daarop? Vindt u de hele gang van zaken wenselijk? 1)

Antwoord op vraag 1

Ik ben bekend met het bericht dat de Zweedse belegger Heimstaden bijna tienduizend Nederlandse huurwoningen gekocht heeft van belegger Round Hill Capital.

Heimstaden geeft als reden voor de aankoop de gunstige omstandigheden op de Nederlandse woningmarkt, waaronder het sterke economische fundament en het tekort aan woningen. Het bedrijf belooft het nieuwe bezit te verduurzamen, te moderniseren en te verhuren tegen een 'betaalbare middenhuur'.¹ Het is mij niet bekend hoe dit concreet wordt ingevuld.

Het staat beleggers vrij om woningen te verkopen of aan te kopen. Bij de aankoop van woningen vind ik het belangrijk om onderscheid te maken tussen beleggers die op een duurzame manier woningen aan de voorraad toevoegen en tussen beleggers die excessief gedrag tonen en speculatief handelen. Hierbij geldt dat beleggers die excessief gedrag vertonen moeten worden aangepakt. Ik zet mij in om tot de balans te komen waarbij meer middenhuurwoningen worden toegevoegd en excessen worden aangepakt.

2

Wat wordt er bedoeld met de '567 andere eenheden' die de Zweedse vastgoedbelegger heeft aangekocht? Wat gaat daarmee gebeuren?

Antwoord op vraag 2

De genoemde 567 eenheden die onderdeel zijn van de transactie betreffen hoofdzakelijk bergingen behorend bij een woning. In dit aantal zijn echter ook antenne opstelpunten, recreatieruimten en groenstroken opgenomen die integraal onderdeel uitmaken van de totale transactie.

3

Welke gevolgen heeft deze overname voor huurders of welke gevolgen kan het hebben voor de huurprijs en het onderhoud?

Antwoord op vraag 3

Verkoop van verhuurde woningen beëindigt de lopende huurovereenkomst niet ("koop breekt geen huur"). Bij verkoop van verhuurde woningen zet de nieuwe eigenaar de bestaande huurcontracten ongewijzigd voort als nieuwe verhuurder, en is hij dus gebonden aan de bestaande verplichtingen in dat huurcontract.

Voor alle huurcontracten voor woonruimten geldt dat de verhuurder verplicht is de woning te onderhouden, dat wil zeggen het verhelpen van onderhoudsgebreken. Zoals genoemd in het Besluit kleine herstellingen zijn alleen de kleine en dagelijkse onderhoudswerkzaamheden voor rekening van de huurder.

Voor alle huurcontracten voor woonruimten is ook sprake van huurbescherming bij de huurbeëindiging: de verhuurder kan alleen gebruik maken van de in de wet genoemde opzeggingsgronden voor huurders; en als de huurder niet instemt met

¹ Volkskrant: "Zweedse belegger koopt ruim 9.500 Nederlandse huurwoningen. Kosten: 1,4 miljard euro, 27 maart 2019

een huuropzegging door de verhuurder, kan alleen de rechter de huur beëindigen. De enige uitzondering hierop zijn de huurcontracten voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers); die eindigen als de huurder maximaal 3 maanden en minimaal 1 maand voor de afgesproken einddatum door de verhuurder schriftelijk over die einddatum wordt geïnformeerd.

Voor wat er met de huurprijs kan gebeuren is bepalend of het lopende huurcontract een geliberaliseerde huurprijs heeft of niet. Indien een lopend huurcontract een niet-geliberaliseerde (dus een gereguleerde) huurprijs heeft, heeft de huurder volle huurprijsbescherming en houdt deze bescherming ook bij de nieuwe verhuurder. Dan gelden de door de minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentages en de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel.

Indien een lopend huurcontract een geliberaliseerde huurprijs heeft (ook wel vrije sector genoemd) doordat de aanvangshuurprijs van het huurcontract voor een zelfstandige woning boven de toenmalige liberalisatiegrens lag, zijn er mogelijkheden voor de verhuurder om de huur te verhogen. Dit kan via een (indexerings)clausule in het huurcontract of via een aanbod van een nieuw huurcontract. Als er in het huurcontract een (indexerings)clausule is opgenomen, dan is de jaarlijkse huurverhoging al aan het begin van de huur overeengekomen. In het huurcontract staat dan vermeld voor welk percentage of welk inflatiepercentage is gekozen. De huurder kan bezwaar maken bij de verhuurder als deze een ander (hoger) percentage gebruikt dan in het huurcontract is vermeld. De verhuurder komt dan namelijk het contract niet na. Als er geen (indexerings)clausule in het huurcontract staat, dan kan de verhuurder alleen de huur verhogen door een nieuw huurcontract aan te bieden met een hogere huurprijs. Als de huurder hiermee niet instemt, dan kan de verhuurder de huur opzeggen en zal uiteindelijk de rechter moeten beoordelen of het aanbod voor een nieuw huurcontract redelijk is geweest. Voor geliberaliseerde huurcontracten geldt wel dat de huurprijs maximaal eenmaal per twaalf maanden verhoogd mag worden en dat de verhuurder de servicekosten jaarlijks moet afrekenen tegen de daadwerkelijk gemaakte kosten.

4

Nu de Zweedse vastgoedbelegger Heimstaden 1,39 miljard euro aan Round Hill Capital zou hebben betaald, hoeveel belasting komt er in de schatkist door deze vastgoeddeal? Hoe kan dit belastinggeld ten goede komen aan huurders en de huursector? 2) 3)

Antwoord op vraag 4

Op grond van artikel 67 Algemene Wet inzake Rijksbelastingen (AWR) kunnen geen uitlatingen worden gedaan over de fiscale positie van individuele belastingplichtigen. Daarnaast is het vanwege de formele scheiding tussen de inkomsten en uitgaven binnen de overheidsfinanciën ook niet mogelijk om gestegen belastingafdrachten van een specifieke belastingplichtige aan te wenden voor specifieke andere uitgaven.

5

Hoeveel van de 3.876 huurwoningen die Round Hill Capital voor 365 miljoen euro kocht in 2014 waren toen nog sociale huurwoningen en zijn nu geliberaliseerd waardoor ze in de vrije sector vallen?

Antwoord op vraag 5

De verkoop van woningen door het Wooninvesteringsfonds (WIF) aan Round Hill Dutch Residential Investment SCS is beoordeeld door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Het ging hierbij overigens om 3.817 woningen. Op 5 februari 2015 (kenmerk 2015-0000052739) is goedkeuring gegeven voor de verkoop van deze woningen aan Round Hill. Van deze 3.817 woningen waren er 1.536 geliberaliseerd, de overige 2.281 huurwoningen hadden een maximale huur onder de liberalisatiegrens. De huurprijsontwikkeling van specifieke woningen bij beleggers wordt niet bijgehouden.

6

Hoeveel van de 9.554 woningen, die nu worden verkocht aan een Zweedse Vastgoedbelegger, waren in 2015 nog sociale huurwoningen en zijn nu geliberaliseerd waardoor ze in de vrije sector vallen?

Antwoord op vraag 6

Een groot deel van de 9.554 woningen van Round Hill is aangekocht van particuliere beleggers. Daarvan is niet bekend of het om woningen ging met een huurprijs boven of onder de liberalisatiegrens. Evenmin is van de betreffende woningen de feitelijke huurprijs op het moment van aankoop door Round Hill bekend, noch de feitelijke huurprijs thans. Voor wat betreft de woningen van corporaties, zie hiervoor het antwoord op vraag 5.

7

Waarom en op basis waarvan gaf toenmalig minister Blok voor Wonen en Rijksdienst een ontheffing voor een lagere verkoopprijs van de sociale huurhuizen in 2015, en komt dit voordeel dat Round Hill Capital toen heeft 'gekregen' van de minister weer terug bij de volkshuisvesting? Zo nee, waarom niet? 4)

Antwoord op vraag 7

De beoordeling van voorgenomen verkopen van woningen door woningcorporaties wordt namens de minister door een toezichthouder uitgevoerd. Deze komt onafhankelijk tot haar oordeel.

Op grond van de regelgeving was een ontheffing nodig wanneer onder de 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik werd verkocht. Bij woningen in verhuurde staat ligt de verkoopwaarde doorgaans onder de 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (gemiddeld op 75%). Ook de woningen van het WIF zijn in verhuurde staat verkocht. Eveneens op grond van reguliere regelgeving kon een ontheffing worden verleend indien verhuurde woningen zonder aanvullende voorwaarden boven een prijs van 75% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik werden verkocht. Dit was hier het geval, zodat de ILT tot het oordeel is gekomen dat een ontheffing kon worden verleend.

8

Hoeveel belasting betaalt Round Hill Capital door de huidige deal met Heimstaden en op welke manier gaat u ervoor zorgen dat dit ten goede komt aan de volkshuisvesting? Of op welke andere manieren kunnen huurders mee profiteren van de winsten die op hun huurhuizen zijn gemaakt?

Antwoord op vraag 8

Op grond van artikel 67 Algemene Wet inzake Rijksbelastingen (AWR) kunnen geen uitlatingen worden gedaan over de fiscale positie van individuele belastingplichtigen. Daarnaast is het vanwege de formele scheiding tussen de inkomsten en uitgaven binnen de overheidsfinanciën ook niet mogelijk om gestegen belastingafdrachten van een specifieke belastingplichtige aan te wenden voor specifieke andere uitgaven.

9

Op welke manieren gaat Heimstaden de huurwoningen verduurzamen en hoe kunt u ervoor zorgen dat de huurprijzen betaalbaar blijven en niet te veel stijgen?

Antwoord op vraag 9

Het is mij niet bekend op welke wijze Heimstaden de huurwoningen gaat verduurzamen. De huidige regelgeving voorziet erin dat huren na renovatie betaalbaar blijven en niet te veel stijgen. Een verhuurder kan een woning alleen verbeteren op het moment dat een huurder daarmee instemt na een schriftelijk voorstel. Bij een complex woningen geldt een specifieke regeling: een voorstel wordt redelijk geacht indien 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd. Een belangrijke overweging van huurders daarbij is de voorgestelde huurverhoging na renovatie.

10

Welke andere voornemens of plannen tot verkoop van betaalbare huurhuizen zijn er voor 2019 en 2020? Bent u bereid om de Kamer te informeren over voornemens tot verkoop van Nederlandse (sociale) huurhuizen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 10

Corporaties hebben in hun prognoses (dPi2017) aangegeven in 2019 en 2020 12.000 woningen per jaar te verkopen. Dit betreft de verkoop aan bewoners en complexgewijze verkoop aan andere verhuurders. Daartegenover staan aankopen van 4.000 woningen per jaar, waaronder woningen van andere corporaties. De huurprijs van de te verkopen en aan te kopen woningen is niet bekend. Overigens wordt in de Staat van de volkshuisvesting een overzicht gegeven van verkopen en aankopen van woningen door corporaties, evenals van sloop en nieuwbouw.

Over de verkoopvoornemens van de particuliere sector is geen informatie beschikbaar.

1) <https://www.nu.nl/economie/5812689/zweedse-investeerder-koopt-bijna-tienduizend-nederlandse-woningen.html>

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum

Kenmerk

2019-0000192215

- 2) <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/zweedse-belegger-koopt-ruim-9-500-nederlandse-huurwoningen-kosten-1-4-miljard-euro>
- 3) <http://roundhillcapital.com/round-hill-capital-sells-a-residential-property-portfolio-in-the-netherlands-for-e1-39-billion>
- 4) <https://twitter.com/RonBuiting/status/1111038418216210433?s=19>