

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 978

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 november 2022

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de ontwikkelingen rondom de financiële positie van de Huurcommissie, de uitvoering van de motie De Groot, de structurele oplossingen rondom Vestia en bied ik u de verkenning «mogelijke effecten aanpassen WWSO» aan.

Ontwikkelingen rondom de Huurcommissie

De huurmarkt staat niet stil. Dit betekent dat het werk van de Huurcommissie altijd in beweging is. Ik heb verschillende wetsvoorstellen in voorbereiding die een impact zullen hebben op de Huurcommissie. Daarnaast spelen de huidige sociaal-economische ontwikkelingen een rol. Ik zal de verwachte impact van deze ontwikkelingen hieronder schetsen. Ook zal ik stilstaan bij de financiering van de Huurcommissie.

Goed verhuurderschap

Met het wetsvoorstel goed verhuurderschap krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen om zo kwetsbare huurders te beschermen. Zij kunnen daarmee ook voorwaarden stellen over en handhaven op de maximale huurprijs die hoort bij een gereguleerde zelfstandige huurwoning op grond van het puntenstelsel. Gemeenten kunnen deze puntentelling zelf uitvoeren aan de hand van het beleidsboek van de Huurcommissie. Gemeenten hadden al de mogelijkheid om de Huurcommissie om een verklaring te vragen over de kwaliteit en maximale huurprijs van een woonruimte.¹ Mogelijk gaan meer gemeenten van deze mogelijkheid gebruik maken na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Afhankelijk van de parlementaire behandeling treedt het wetsvoorstel naar verwachting in 2023 in werking.

¹ Art. 5, lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw).

De verklaringen over de kwaliteit en maximale huurprijs van een woonruimte kosten de Huurcommissie doorgaans minder tijd dan de afhandeling van reguliere geschillen. Evenwel hecht ik er grote waarde aan dat deze verklaringen de capaciteit van de Huurcommissie niet onder druk zetten of voor vertragingen in de geschilbeslechting zorgen. Het Rijk geeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een bijdrage om een modelverordening en handreiking op te (laten) stellen ten behoeve van de invoering van de regels en instrumenten uit het wetsvoorstel. Ik zal in mijn contact met gemeenten ook nog eens wijzen op de mogelijkheid voor gemeenten om zelf een puntentelling uit te voeren en op het belang om de Huurcommissie hiermee niet te overvragen.

Regulering middenhuur

Zoals ik in mijn programma Betaalbaar wonen (bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 906) heb toegelicht, werk ik aan een voorstel om huurders in het middenhuursegment huurprijsbescherming te bieden. De bovengrens van de regulering zal rond de 187 punten in het woningwaarderingstelsel komen te liggen.² Dat betekent een uitbreiding van het taakgebied van de Huurcommissie. Omdat ik van plan ben deze regulering alleen voor nieuwe contracten in te voeren, zal deze uitbreiding gefaseerd plaatsvinden. Ik zal uw Kamer binnenkort nader informeren over mijn beleidsvoornemen voor de regulering van de middenhuursector.

Macro-economische ontwikkelingen

De Huurcommissie staat vanwege haar taak ten opzichte van huurders en verhuurders midden in de maatschappij en is dus in sterke mate afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen. De macro-economische situatie van de afgelopen maanden wordt gekenmerkt door een inflatie van een ongekend niveau, grotendeels gedreven door de stijging in energiekosten. Ondanks de betaalbaarheids- en koopkrachtmaatregelen die het kabinet de afgelopen periode heeft getroffen, valt het te verwachten dat de hoge inflatie en stijgende energieprijzen zullen zorgen voor een stijging in het aantal huishoudens met betalingsproblemen.³

De Huurcommissie heeft verschillende signalen dat deze macro-economische ontwikkelingen zullen leiden tot een hogere instroom aan nieuwe verzoekschriften bij de Huurcommissie.⁴ Om een oplopende werkvoorraad en daardoor stijgende doorlooptijden te voorkomen, houdt de Huurcommissie de economische ontwikkelingen en de instroom nauwgezet in de gaten. Deze instroom blijft evenwel afhankelijk van vele externe factoren en is daarom op dit moment moeilijk in te schatten.

De verwachte stijging in het aantal huishoudens met betalingsproblemen is zorgelijk. Ik ga daarom op korte termijn het gesprek aan met partijen die betrokken waren bij de statements over het voorkomen van huisuitzettingen door betaalachterstanden in coronatijd⁵ om te komen tot nieuwe bestuurlijke afspraken zodat huisuitzettingen door betaalachterstanden door stijgende energieprijzen zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is conform de motie van de leden Beckerman en Grinwis⁶ en het verzoek van lid Ceder in het debat over Armoede- en schuldenbeleid van 6 oktober jl.

² Kamerstuk 27 926, nr. 369.

³ Stresstest «Kosten van levensonderhoud», CPB, juni 2022.

⁴ Bijlage bij Kamerstuk 27 926, nr. 338.

⁵ Dit zijn VNG, Aedes, IVBN, Vastgoedbelang en Kences, de afspraken zijn destijds onderstreept door de Woonbond.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 962.

Binnenkort overleg ik met de Huurcommissie over de meerjarenraming en de daaraan verbonden kosten voor haar offerte voor het jaar 2023. Ik zal dan ook bezien welke impact de wet goed verhuurderschap, de regulering van de middenhuur en de genoemde macro-economische ontwikkelingen in 2023 zullen hebben op de uitvoering.

In dat kader is de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie van belang. Sinds 2018 dragen verhuurders met meer dan 50 sociale huurwoningen jaarlijks bij aan de geschilbeslechting van de Huurcommissie in de vorm van een verhuurderbijdrage. Dit vormt een stabiele financiële basis voor het werk van de Huurcommissie. Uitgangspunt bij invoering van de verhuurderbijdrage is dat de sector ongeveer evenveel bijdraagt aan de geschilbeslechting als het moederdepartement. De verhuurderbijdrage bedraagt daarmee jaarlijks ca. € 5,5 mln. De afgelopen jaren zijn deze bijdragen echter uit elkaar gelopen, door stijgende uitvoeringskosten als gevolg van een hogere zaaklast en investeringen in de bedrijfsvoering. Hierdoor is ook de bijdrage van het moederdepartement gestegen. Daarom verhoog ik de verhuurderbijdrage voor 2023, naar ca. € 8,5 mln, om deze in lijn te brengen met de moederbijdrage. Dit betekent dat de bijdrage per verhuurde woning stijgt met ca. € 1,50. Met deze hogere bijdrage uit de sector en het moederdepartement versterkt de Huurcommissie haar dienstverlening en bereidt zij de organisatie voor op de hierboven geschetste ontwikkelingen.

Een bijkomende ontwikkeling is de afschaffing van de verhuurderheffing. Voor de inning van de verhuurderbijdrage gebruikt de Huurcommissie de gegevens van de Belastingdienst uit de aangifte voor de verhuurderheffing van het jaar daarvoor⁷. Met het afschaffen van de verhuurderheffing verdwijnt dus ook de databron die wordt gebruikt voor de heffing van de verhuurderbijdrage. Dit betekent dat de verhuurderbijdrage in zijn huidige vorm voor het laatst kan worden geïnd in 2023. Ik onderzoek momenteel de mogelijkheden voor het vormgeven van een alternatieve databron voor de verhuurderbijdrage. Het uitgangspunt van de verhuurderbijdrage is dat deze uitvoerbaar en doelmatig is en bijdraagt bij een stabiele financiële basis voor de Huurcommissie. Een duurzame oplossing voor deze ontstane situatie zal naar verwachting niet per 2024 gereed zijn. Gelet op de noodzaak voor een stabiele financiële basis voor de Huurcommissie heb ik ervoor gekozen om als tijdelijke oplossing de corporaties de verhuurderbijdrage te laten betalen, tot er een nieuwe werkwijze beschikbaar is. Op basis van de jaarlijkse gegevens van de toegelaten instellingen die worden ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties kan deze worden geïnd. Ook betalen corporaties in de huidige systematiek reeds circa 90% van de verhuurderbijdrage. Ik ben mij ervan bewust dat particuliere verhuurders met meer dan 50 sociale huurwoningen dan tijdelijk niet meer bijdragen aan de Huurcommissie en dat deze financieringswijze wrang is voor corporaties gezien particuliere verhuurders partij zijn in bijna 70% van de geschillen. Ik zie dit als een ongewenste situatie. Daarom neem ik andere maatregelen om particuliere verhuurders in de tussentijd extra te laten bijdragen, door het invoeren van hogere leges voor particuliere verhuurders tot er een nieuwe werkwijze is waarmee de verhuurderbijdrage weer kan worden geïnd bij zowel corporaties als particuliere verhuurders.

Ik zie dit vraagstuk in samenhang met dat van de regulering van de middenhuursector, zodat de Huurcommissie over voldoende middelen beschikt om deze taak ook uit te voeren.

⁷ Art. 19c Uhw.

Aanbieding verkenning WWSO

Zoals aangekondigd in de Kamerbrief van 3 juni 2022⁸ heb ik onderzoek laten doen naar het effect van een nieuw model voor het woningwaarderingsstelsel onzelfstandig (hierna: WWSO) op de investeringsbereidheid in onzelfstandige woningen. Dit onderzoek biedt inzicht in het effect op de business cases en in hoeverre de modernisering van het WWSO bijdraagt aan het stimuleren van de bouw van onzelfstandige woonruimten. Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Stec Groep.

Uit het onderzoek blijkt dat de business case voor nieuwbouw van onzelfstandige woonruimte met de modernisering van het WWSO zou verbeteren, maar dat het nog niet volledig rendabel is. Uit de doorrekeningen blijkt dat ook met het nieuwe model het financieel aantrekkelijker blijft bestaande woningen aan te kopen en deze te verkameren. Het onderzoek doet verschillende suggesties voor vervolgstappen om de bouw van onzelfstandige woningen te stimuleren, waaronder het naar boven bijstellen van de huurprijzen ten behoeve van een kostendekkende business case, enkele wijzigingen in het model zelf en de introductie van object-gebonden subsidies.

Ik heb eerder aangegeven dat ik bij de herziening van het WWSO een brede afweging wil maken van de verschillende elementen rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid. Op basis van dit rapport concludeer ik dat de herziening van het WWSO een stap is in de goede richting ten behoeve van het stimuleren van onzelfstandige woonruimte, maar dat het op zichzelf nog niet voldoende is. Ik wil daarom de komende tijd het model dat breed gedragen werd door de klankbordgroep verder uitwerken en daarbij kijken of er nog ruimte is om tegemoet te komen aan de aanbevelingen uit het rapport die zien op het WWSO.

Dit betekent dat mijn tijdspad verschuift: ik streef ernaar uw Kamer rond de zomer van 2023 een nieuw voorstel voor het WWSO aan te kunnen bieden. Ik vind het belangrijk dat wij verder gaan met de moderniseringsslag. Dit is tevens in het belang van de handhaving op de maximum WWS-prijzen die wij willen gaan introduceren, allereerst met het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Hierin zit een overgangsbepaling dat het WWSO pas na herziening wordt opgenomen als vergunningsvoordeel. Daarnaast werk ik met de partners van het Landelijk Actieplan Studenten Huisvesting aan de andere maatregelen die het aanbod van onzelfstandige woonruimte kunnen vergroten.

Huisvesting vergunninghouders

Met de motie van het lid Peter de Groot⁹ heeft uw Kamer de regering verzocht om in afzienbare tijd te onderzoeken hoeveel woningen nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders. De uitvoering van deze motie is betrokken bij de eind augustus gesloten bestuurlijke afspraken tussen Rijk, gemeente en provincies over de opvang van asielzoekers en huisvesting van vergunninghouders. In de brief¹⁰ waarmee het kabinet uw Kamer informeerde over deze afspraken is beschreven dat het per gemeente verschilt hoeveel woningen nodig zijn, maar dat in de periode september-december 2022 landelijk ca. 12% van de vrijkomende corporatiewoningen nodig zijn (tegenover normaalgesproken 5–10%). Met de inzet op de realisatie van 37.500 flexwoningen in de periode 2022–2024 worden verdringing en pieken en dalen in de toewijzingen in de toekomst

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 914.

⁹ Kamerstuk 35 914, nr.15.

¹⁰ Kamerstuk 19 637, nr. 2992.

zoveel mogelijk voorkomen. Hoe sneller gemeenten flexwoningen weten te realiseren, hoe sneller dit aandeel in 2023 binnen normale bandbreedten komt.

Structurele oplossing Vestia

Op 18 januari 2021¹¹ en 30 november 2021¹² heb ik uw Kamer geïnformeerd over woningcorporatie Vestia (hierna: Vestia) en de door de sector voorgestelde structurele oplossing voor de blijvende financiële krapte bij Vestia. Hierbij informeer ik uw Kamer over de afronding van het verkooptraject van woningen van Vestia in de maatwerkgemeenten en bied ik het eindrapport van de bestuurlijk regisseur aan. Ik ga daarnaast in op de stand van zaken rond de beoogde splitsing van Vestia.

Splitsing Vestia

Het splitsen van Vestia in drie lokale corporaties is de laatste grote stap in de structurele oplossing. Vestia ruilde, als onderdeel van de structurele oplossing, eerder haar dure leningen met hoge rente tegen goedkopere leningen van andere corporaties, met lage rente en kortere looptijd. Daarmee worden de rente uitgaven van Vestia met € 28 miljoen per jaar verlaagd en is een belangrijk resultaat behaald.

Momenteel treft Vestia alle mogelijke voorbereidingen om de splitsing per 1 januari 2023 te realiseren. De nieuwe corporaties sluiten aan op drie lokale werkgebieden: Hef Wonen in Rotterdam, Hof Wonen in Den Haag en Stedelink in Delft/Zoetermeer. De splitsing ligt op schema om op de beoogde datum worden afgerond wat een groot compliment verdient. Nadat de splitsing is gerealiseerd zullen ter afsluiting hiervan nadere details hierover aan uw Kamer worden meegedeeld.

Maatwerkgemeenten

In mijn brief van 11 maart 2022¹³ informeerde ik uw Kamer over mijn beslissing om in Brielle en Zuidplas meer tijd te nemen voor een verkenning van de mogelijkheden voor corporaties in die regio om woningen van Vestia over te nemen. Inmiddels is het traject in Zuidplas met succes afgerond, met onverminderde inzet van de bestuurlijk regisseur en betrokken bestuurders en medewerkers van corporaties en gemeenten, en Vestia in het bijzonder. Daar heb ik veel waardering voor. In Brielle is nu ook het verkoopproces voor het resterende (DAEB) bezit in gang gezet. Ik heb er daarom vertrouwen in dat partijen elkaar daar spoedig zullen vinden in een oplossing die voor de lokale volkshuisvesting en huurders het beste is. Bijgaand doe ik uw Kamer het eindrapport van de bestuurlijk regisseur toekomen, waarmee het traject in de maatwerkgemeenten tot een einde wordt gebracht.

Tot slot

Met deze brief heb ik u geïnformeerd over verschillende ontwikkelingen rondom de Huurcommissie, de modernisering van het WWSO, de uitvoering van de motie van het lid Peter de Groot en de structurele oplossing rondom Vestia.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

¹¹ Kamerstuk 29 453, nr. 527.

¹² Kamerstuk 29 453, nr. 546.

¹³ Kamerstuk 36 055, nr. 5.