

Vergaderjaar 2019–2020

27 926

Huurbeleid

Nr. 317

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 maart 2020

In mijn huurbeleid heb ik naast aandacht voor voldoende woningen en voldoende betaalbare woningen ook aandacht voor andere randvoorwaarden, zoals wachtlijsten bij woningcorporaties, toegang tot de Huurcommissie en tijdelijke huurcontracten. Met deze brief informeer ik uw Kamer over deze onderwerpen.

1. Wachtlijsten sociale huurwoningen bij woningcorporaties

De motie van de leden Koerhuis en Ronnes¹ vraagt om in kaart te brengen hoe woningcorporaties omgaan met mensen op een wachtlijst die woningen weigeren en hoeveel mensen met een hoog inkomen op een wachtlijst staan. Indien voorgaande tot problemen leidt, vraagt de motie om te onderzoeken hoe corporaties de mogelijkheid kunnen krijgen om mensen met een hoog inkomen niet langer op een wachtlijst te laten staan. Als laatste vraagt de motie om te onderzoeken hoe mensen in een flexwoning hun wachttijd kunnen behouden.

Wat betreft dit laatste punt, de mogelijkheid om mensen in een flexwoning hun wachttijd te laten behouden, het volgende. Op dit moment is reeds in de Huisvestingswet 2014 opgenomen dat jongeren, die een jongerenhuurcontract hebben, en huishoudens die een tijdelijke huurovereenkomst hebben, hun inschrijftijd niet verliezen bij het aangaan van deze huurcontracten (Huisvestingswet 2014, artikel 11 a en 11b). Analooq hieraan zou een dergelijke bepaling voor huurders van een flexwoning kunnen worden opgenomen, zodat gemeenten dit in hun huisvestingsverordening kunnen regelen.

Zoals bekend wordt de Huisvestingswet 2014 op dit moment geëvalueerd. Ik ben voornemens dit punt mee te nemen in de eventuele herziening van de Huisvestingswet naar aanleiding van deze evaluatie. In deze evaluatie is expliciet aan de orde in hoeverre gemeenten op bevredigende wijze

¹ Kamerstuk 35 300 VII, nr. 78.

gebruik kunnen maken van de instrumenten uit deze wet. Indien daar aanleiding toe is, zal ik wijzigingsvoorstellen in te dienen om de werking van de wet te verbeteren. Ik verwacht de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 voor het zomerreces aan u aan te kunnen bieden.

Ik heb het RIGO gevraagd onderzoek te doen naar de eerste drie vragen². Wat betreft mensen op een wachtlijst die woningen weigeren en mensen met een hoog inkomen op een wachtlijst staan, trek ik uit de rapportage van het RIGO de volgende conclusies. Allereerst is het percentage actief woningzoekenden met een hoog inkomen zeer beperkt en reageert deze groep weinig op de beschikbare sociale huurwoningen. Op grond van de Woningwet dienen woningcorporaties inkomensnormen³ te hanteren bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens toch te huisvesten in hun vrije toewijzingsruimte. Deze toewijzingsruimte bedraagt momenteel 10% van de woningtoewijzingen. Ik ben voornemens om het mogelijk te maken om lokaal deze vrije toewijzingsruimte te vergroten indien hier lokaal beleid voor gemaakt is. Op deze wijze is het mogelijk om meer lokaal maatwerk toe te passen en dit draagt bij aan het vergroten van de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bepaalde huishoudentypen of doelgroepen. Daarnaast draagt dit bij aan het vergroten van de leefbaarheid van bepaalde wijken of complexen. Vanuit dit perspectief is het weren van mensen met een hoger inkomen dan dat recht geeft op een sociale huurwoning niet gewenst. Het weigeren van woningen, indien er wel op is gereageerd maar na bezichtiging van de woning wordt afgezien, wordt in de meeste verdeel-systemen niet als problematisch gezien. Wel hebben deze systemen mogelijkheden om ongewenst gedrag (wel reageren maar niet op de bezichtiging komen) van een sanctie te voorzien.

Op grond van deze uitkomsten zal ik dan ook geen aanpassingen voorstellen voor de bevoegdheden van corporaties op dit punt. Daarnaast merk ik op dat gemeenten in de huisvestingsverordeningen ook varianten van woonruimteverdeling op kunnen nemen, waarbij de wachttijd niet dominant is. Voorbeelden hiervan zijn loting van een deel van de vrijkomende woningen en het aanbieden van minder gewilde woningen aan spoedzoekers, waarbij de eerstkomende als eerste de mogelijkheid tot huur krijgt. De eerdergenoemde evaluatie van de Huisvestingswet 2014 geeft meer inzicht en ik zal te zijner tijd bezien of dat aanleiding is voor herziening van de Huisvestingswet 2014.

2. De Huurcommissie

Aanpak

In 2018 is de Huurcommissie geconfronteerd met een flinke toename in het aantal voorgelegde geschillen in vergelijking tot 2017. Dit heeft toen geleid tot een langere behandeltermijn van geschillen. Vorig jaar heb ik uw Kamer geïnformeerd over de aanpak van deze verhoogde toestroom en de langere behandeltermijn van geschillen⁴. Vooruitlopend op het jaarverslag over 2019 blijkt uit een eerste voorlopige prognose van de Huurcommissie dat de instroom van het aantal door huurders en verhuurders voorgelegde geschillen vergelijkbaar is aan 2018. De

² Bijlage bij deze brief: RIGO (2019) Wachtlijsten sociale huursector Hoge inkomens en weigeren in de praktijk; Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

³ Eerder deed ik de toezegging om het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen voor het einde van 2019 naar uw Kamer toe te sturen. Dit wetsvoorstel wordt echter naar verwachting in dit voorjaar naar de Kamer toegestuurd.

⁴ Kamerstuk 27 926, nr. 311.

Huurcommissie heeft in 2019 ongeveer 25 procent meer geschillen afgehandeld dan het jaar daarvoor: van 6.800 zaken in 2018 naar rond de 8.600 vorig jaar⁵. Voor komend jaar verwacht de Huurcommissie een verdere stijging in de productie en dat meer geschillen kunnen worden afgehandeld. Dit betekent dat in de komende jaren verder wordt gewerkt aan een afbouw van de werkvoorraad en het versnellen van de behandeltermijnen.

Daarnaast heb ik uw Kamer toegezegd om u nader te informeren over de versterking van het primair proces voor een impuls aan de ICT, opleidingen van medewerkers en extra medewerkers bij de Huurcommissie, waar ca. € 4 miljoen nodig is. In de opdracht voor 2019 die ik aan de Huurcommissie heb gegeven is € 3,5 miljoen opgenomen voor kosten die te maken hadden met de organisatieontwikkeling, de implementatie van de gewijzigde Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, frictiekosten voor extra tijdelijke krachten, het verbeteren van het ICT-systeem, de doorontwikkeling van diverse digitale tools en kosten voor de verhuizing.

Daarnaast is een bedrag van € 528.000 opgenomen voor extra medewerkers om de werkvoorraad terug te dringen. In 2019 heeft de Huurcommissie prioriteit gegeven aan de productie en zijn activiteiten als de vernieuwde website, de doorontwikkeling van digitale tools en een aantal opleidingen doorgeschoven naar 2020. In de eerdere genoemde brief van afgelopen jaar informeerde ik u al dat de Huurcommissie risico's zag in zijn registratiesysteem. Na uitgebreide interne evaluatie is geconstateerd dat het huidige ICT-systeem niet de snelheid heeft, die de Huurcommissie redelijkerwijs mag verwachten. Verbetertrajecten in overleg met de leverancier hebben niet het vertrouwen gegeven dat hierin voldoende verbetering mogelijk is om een efficiënte bedrijfsvoering in de toekomst te kunnen waarborgen. Daarom is de conclusie getrokken dat een overstap op een ander zaakstelsel noodzakelijk is om de gestelde kwantitatieve doelen te bereiken. In 2020 werkt de Huurcommissie aan een programma van eisen en de aanbesteding voor een nieuw systeem. Aangezien de aanbesteding van dit systeem onder de grens van € 5 miljoen zal blijven zal er geen BIT-toets plaatsvinden. Dit betekent dat ik op andere wijze extern zal laten toetsen of van het nieuwe systeem de gewenste kwaliteit kan worden verwacht. Ik informeerde uw Kamer daarnaast dat de Huurcommissie een risico zag in de verhuizing naar een ander pand. Inmiddels is de Huurcommissie verhuisd en is alles naar wens verlopen.

Het bleek voor de Huurcommissie lastig om bij de werving van extra medewerkers onderzoekers voor bouwkundige keuringen te vinden. In de tweede helft van 2019 is daarom gestart met een pilot om een aantal onderzoeken uit te laten voeren door een externe partij. Deze pilot is positief beoordeeld en in 2020 is gestart met een traject om middels een Europese aanbesteding een deel van de onderzoeken bij een externe partij te beleggen.

Tot 1 januari 2019 werden zowel het ZBO als het ondersteunend agentschap aangestuurd door het bestuur, bestaande uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter beide in een voltijds aanstelling. De reorganisatie heeft in 2019 geleid tot een gewijzigd besturingsmodel. De rol van voorzitter en de vicevoorzitter kennen nu beide een aanstelling van 0,4 FTE. Daarnaast is een fulltime directeur aangetrokken die het ondersteunend agentschap aanstuurt.

⁵ In 2019 zijn daarnaast ruim 1100 geschillen afgehandeld uit 2018. De totale productie bedraagt circa 9800 geschillen.

De huidige voorzitter, de heer J. Niederer, is per 1 maart 2020 benoemd tot staatsraad bij de Raad van State. Om een goede overdracht mogelijk te maken zal hij tot 1 juni partieel beschikbaar blijven in zijn rol als voorzitter van de Huurcommissie. De werving van de nieuwe voorzitter is opgestart.

De positie van plaatsvervangend voorzitter was tot op heden niet ingevuld om eerst goed te kunnen beoordelen welk profiel nodig is in aanvulling op het profiel van de voorzitter en de wijzigingen in het besturingsmodel van de Huurcommissie. Om dit op korte termijn te realiseren is ervoor gekozen om tijdelijk een van de huidige zittingsvoorzitters parttime te benoemen tot plaatsvervangend voorzitter. Met deze keuze kan snel iemand met kennis van de organisatie en huurgeschillen geplaatst worden op deze positie. De tijdelijke invulling van de functie van plaatsvervangend bestuursvoorzitter moet zo worden ingericht dat dit niet een onwenselijke samenloop oplevert met de rol en verantwoordelijkheden als zittingsvoorzitter.

Voorlichting en toegankelijkheid

De Huurcommissie heeft zich afgelopen jaar verder gericht op voorlichting en het voorkomen van geschillen. In dit kader is gewerkt aan de toegankelijkheid van de website voor internationale huurders. De motie van het lid Van Eijs c.s.⁶ vraagt om essentiële onderdelen van de website van de Huurcommissie in het Engels beschikbaar te maken. De website van de Huurcommissie bevat inmiddels een in het Engels vertaald deel dat uitlegt wat de Huurcommissie is en welke stappen een huurder kan ondernemen wanneer hij een vermoeden heeft dat zijn huur te hoog is. Tevens is de huurprijscheck voor zelfstandige en onzelfstandige kamers vertaald naar het Engels, waarmee bijvoorbeeld internationale studenten na kunnen gaan of hun huurprijs redelijk is. De Engelstalige website realaboutrent.nl waar internationale studenten veelal als eerste terecht komen voor informatie over het Nederlandse huurstelsel bevat tevens de koppeling naar deze huurprijscheck.

Daarnaast heeft de Huurcommissie de doorzoekbaarheid van het openbaar register verbeterd door het mogelijk te maken dat al haar uitspraken terug te vinden zijn voor een periode van vijf jaar. Het openbaar register is ook aangemeld bij de website van de overheid waar open data wordt verzameld, te weten: data.overheid.nl.

De motie van het lid Dik-Faber⁷ vraagt om gemeenten aan te moedigen om over te gaan tot de instelling van een Huurteam al dan niet in regionaal verband en te onderzoeken hoe de bekendheid van de mogelijkheid om een gang te maken naar de Huurcommissie, al dan niet via een lokaal Huurteam, kan worden verbeterd en hiertoe zo nodig met voorstellen te komen. In de brief over de voortgang van de aanpak goed verhuurderschap heb ik u geïnformeerd dat ik meerdere pilots ondersteun⁸. In twee van deze pilots, in Utrecht en Den Haag, worden actief huurteams ondersteund. In de pilot in Utrecht is een regionaal huurteam actief dat huurders bij vier omliggende gemeenten voorlicht over rechten en hen indien nodig ondersteunt bij huurgeschillen. Terwijl in de pilot in Den Haag wordt onderzocht of de rol van het huurteam bij de handhaving versterkt kan worden en er wordt gewerkt aan het verbeteren van de informatiepositie van de huurder, verhuurder en de gemeente. Daarnaast is in de woondeal met de metropoolregio Amsterdam⁹ de afspraak

⁶ Kamerstuk 27 926, nr. 305.

⁷ Kamerstuk 35 036, nr. 21.

⁸ Kamerstukken 27 926 en 32 847, nr. 313.

⁹ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 551.

gemaakt dat de Huurcommissie en gemeenten onderzoeken hoe zij met woningcorporaties en eventuele private partijen kunnen komen tot een duurzame samenwerking om in gezamenlijkheid de kwaliteit en prijs/kwaliteitverhouding van (gereguleerde) huurwoningen op peil te houden, en huisjesmelkers tegen te gaan. Daarbij wordt ook de inzet van huurders-ondersteuning betrokken.

De Huurcommissie is bovendien gestart met een traject om de werkwijze van de Huurcommissie en die van de lokale huurteams beter op elkaar af te stemmen. Daartoe organiseert de Huurcommissie onder meer periodiek overleg met de huurteams. De achterliggende gedachte voor het organiseren van dit traject is dat de huurder en verhuurder bij een geschil een meer ketengerichte aanpak ervaren, waarbij de partijen in de keten van elkaars aanpak leren.

3. Tijdelijke huurcontracten

Tijdens het wetgevingsoverleg over de Begroting Wonen en Ruimte 2020 (Kamerstuk 35 300 VII, nrs. 90 en 93) heb ik toegezegd te onderzoeken of er voldoende gegevens beschikbaar zijn om de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, en dan met name de invoering van de tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen, naar voren te kunnen halen.

In 2017 is een eerste onderzoek gedaan naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten onder particuliere verhuurders. Vanwege privacyoverwegingen beschikt het ministerie niet over een lijst waarmee alle particuliere verhuurders direct aangeschreven kunnen worden. Daarom is bij het eerste onderzoek gebruik gemaakt van een lijst van verhuurderheffingplichtige verhuurders. Hierdoor werden kleine verhuurders en verhuurders die zich alleen op het geliberaliseerde segment richten gemist, terwijl deze een aanzienlijk deel van de particuliere huurmarkt vertegenwoordigen. In samenwerking met het CBS is in 2018 gewerkt om ook deze groepen verhuurders in de steekproef van 2018 te betrekken. Dit heeft geleid tot een respons die redelijk goed verdeeld is over de verschillende soorten verhuurders. Dit betekent dat de meting over 2018 een nulmeting betreft. Deze resultaten heb ik naar uw Kamer gestuurd met de Staat van de Woningmarkt 2019¹⁰. Deze meting wordt komend jaar herhaald.

Op dit moment beschik ik daarom nog over onvoldoende gegevens om een gedegen beeld te kunnen schetsen van het gebruik en eventueel oneigenlijk gebruik van de nieuwe tijdelijke huurcontracten. De start van de onderzoeken voor de evaluatie van de wet staan voor de tweede helft van 2020 gepland, zodat ik de Kamer voor 1 juli 2021 over de uitkomsten daarvan kan informeren. Ik wil deze evaluatie gebruiken om verder inzicht te krijgen of de wet de beoogde doelstellingen behaald en of er geen oneigenlijk gebruik optreedt.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

¹⁰ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 578.