Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2022-0000566126

Datum
17 oktober 2022

Opgesteld door

Samengewerkt met
Huurcommissie

Bijlage(n)
3

Aan MVRO
Van dWonen

nota

Nota TK-brief actualiteit in woonbeleid

Aanleiding

In aanloop naar de begrotingsbehandeling op 7 november informeert u de Kamer over de ontwikkelingen rondom 4 actualiteiten in het woonbeleid.

Geadviseerd besluit

- Instemmen met voornemen tot modernisering WWSO en uitwerking van de aanvullende maatregelen in het Landelijk Platform Studentenhuisvesting.
- Indien akkoord met de brief graag tekenen voor verzending.

Kern

Met de brief informeert u de Kamer op 4 punten:

- De verschillende ontwikkelingen rondom (de financiële positie van) de Huurcommissie, die te maken hebben met een toename van de instroom door nieuwe wetgeving en de economische situatie, en dekking van de extra bekostiging die daarvoor nodig is;
- Het rapport dat inzicht biedt in de financiële gevolgen van het moderniseringsvoorstel voor het woningwaarderingsstelsel onzelfstandig (WWSO) en de vervolgstappen in het modernisering van het WWSO. Het rapport laat zien dat nieuwbouwprojecten voor onzelfstandige eenheden ook met een nieuw WWSO niet rendabel worden. U heeft derhalve meer tijd nodig om tot een aangepast WWSO te komen dan eerder aan de Kamer gemeld. Ook worden aanvullende maatregelen om dit rendement te verbeteren nader uitgewerkt met het Landelijk Platform Studentenhuisvesting.
- De afhandeling van de motie De Groot (VVD) over het benodigd aantal woningen voor vergunninghouders, die middels deze brief wordt afgedaan.
- De stand van zaken van de structurele oplossing van Vestia door middel van het meesturen van het eindrapport maatwerkgemeenten van bestuurlijk regisseur Hamit Karakus en het aankondigen van de splitsing per 1 januari 2023. Dit ligt goed op schema.

Huurcommissie:

- U signaleert verschillende wetsvoorstellen en macro-economische ontwikkelingen die een effect hebben op de instroom van verzoeken bij de Huurcommissie:
    - De wet goed verhuurderschap: gemeenten kunnen de Huurcommissie op basis van bestaande wetgeving om verklaringen (puntentellingen) vragen over de kwaliteit van woonruimte en daarbij behorende maximale huurprijs. U geeft aan erop te sturen dat dit niet zorgt voor vertragingen in het reguliere proces van de Huurcommissie.
    - Regulering middenhuur: de regulering t/m ca. 187 punten gaat een uitbreiding opleveren van het taakgebied van de Huurcommissie. Door regulering alleen voor nieuwe contracten te laten gelden, wordt deze uitbreiding gefaseerd ingevoerd. De Huurcommissie zal in 2023 al voorbereidingen moeten treffen.
    - Macro-effecten: u geeft aan dat de Huurcommissie meerdere signalen heeft dat de instroom aan verzoeken zal stijgen, door toename in betalingsproblemen onder huishoudens. De Huurcommissie monitort de instroom nauwgezet. In de brief geeft u ook aan dat u van plan bent in het kader van de stijgende betalingsproblemen nieuwe bestuurlijke afspraken te maken over uithuiszettingen. Dit komt ook aan de orde in een brede schuldenbrief van de minister van APP die binnenkort uitgaat, wij zorgen dat die teksten met elkaar in lijn worden gebracht voor verzending.
- Voor alle bovenstaande ontwikkelingen beziet u in het kader van het jaarlijks offertetraject welke voorbereidingen en middelen nodig zijn.
- Door het afschaffen van de verhuurderheffing verdwijnt de databron voor het heffen van de verhuurderbijdrage.
- Om te zorgen voor een stabiele financiële positie voor de Huurcommissie geeft u aan twee maatregelen te nemen:
    - U trekt de hoogte van de jaarlijkse verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie samen met de bijdrage van het moederdepartement. De bijdrage stijgt daarmee van ca. € 5,5 mln in voorgaande jaren tot € 8,5 mln in 2023. Deze ophoging is opgenomen in de ontwerpbegroting BZK 2023.
    - U besluit om als tijdelijke oplossing corporaties de volledige verhuurderbijdrage te laten betalen. Corporaties betalen reeds ongeveer 90% van de totale verhuurderbijdrage. De alternatieve databron wordt gevonden in de gegevens die corporaties jaarlijks aanleveren bij de Autoriteit Woningcorporaties. U benoemt dat u dit zelf ook een onwenselijke oplossing vindt, maar ten behoeve van de stabiele financiële positie van de Huurcommissie op dit moment geen andere oplossing ziet. Om particuliere verhuurders wel bij te laten dragen verhoogt u voor hen de leges.

WWSO:

- Sinds februari 2022 ligt er een rapport met voorstel voor herziening van het woningwaarderingstelsel onzelfstandig (hierna WWSO). Het puntenstelsel is sinds 1979 niet herzien en toe aan modernisering.

Bovendien blijkt uit onderzoek van RIGO uit 2019[1] dat het WWSO een rol kan spelen in het stimuleren van nieuwbouw onzelfstandige woningen.

- U heeft het nieuwe model 3 juni jl. aangeboden aan de Kamer met de constatering dat er draagvlak is voor deze moderniseringsslag op het WWSO. Wel heeft u aangekondigd de gevolgen op de investeringsbereidheid te willen onderzoeken voordat u besluit tot een definitief voorstel.
- Het onderzoek dat u met deze brief aanbiedt aan de Kamer, concludeert dat de business case voor het bouwen van onzelfstandige woningen verbetert, maar nog niet rendabel is. Het onderzoek doet verschillende suggesties voor vervolgstappen: het naar boven bijstellen van de huurprijs, enkele wijzigingen in het model zelf en de introductie van object-gebonden subsidies.
- Advies is over te gaan tot modernisering van het WWSO, ondanks het feit dat de business case nog niet volledig rendabel is. Hiermee houdt u vaart in het moderniseringstraject, dat tevens in het belang is van de handhaving op de maximale huurprijzen. In het wetsvoorstel Goed verhuurderschap zit namelijk een overgangsbepaling dat handhaving op het WWSO pas plaats gaat vinden na modernisering van het puntenstelsel. Bij de uitwerking van het gemoderniseerde voorstel kijken we in hoeverre we de aanbevelingen die zien op het WWSO mee kunnen nemen.
- De uitkomsten van het onderzoek hebben het eerder aangekondigde tijdspad iets vertraagd: waar u in de Kamerbrief van juni aangaf eind 2022 een nieuw model te kunnen voorstellen, blijkt nu dat we het voorstel voor maximale huurprijzen nog een keer tegen het licht moeten houden. U verwacht in de zomer van 2023 een nieuw voorstel voor het WWSO naar de Kamer te sturen.
- Het advies is de andere opties tot stimulering van onzelfstandige woonruimte uit het onderzoek, zoals eventuele aanvullende objectsubsidies, verder uit te werken in het Landelijke Platform Studentenhuisvesting in samenwerking met de betrokken stakeholders.

<u>Huisvesting vergunninghouders</u>

- Kort voor het zomerreces is de motie De Groot aangenomen, waarin de regering wordt verzocht om in kaart te brengen hoeveel woningen nodig zijn voor vergunninghouders. Dit is in kaart gebracht voor de bestuurlijke afspraken met gemeenten en provincies en ook aan de TK gecommuniceerd, maar zonder verwijzing naar deze motie. In deze brief wordt deze verbinding alsnog expliciet gelegd en de relevante passage uit de brief van 26 augustus geparafraseerd.

[1] RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten.

Vestia

- Momenteel treft Vestia alle mogelijke voorbereidingen om de splitsing per 1 januari 2023 te realiseren.
- De splitsing ligt op schema om op de beoogde datum te worden afgerond wat een groot compliment verdient. Nadat de splitsing is gerealiseerd zullen ter afsluiting hiervan nadere details hierover aan uw Kamer worden meegedeeld.
- Met onverminderde inzet van de bestuurlijk regisseur en betrokken bestuurders en medewerkers van corporaties en gemeenten is de overdracht van woningen in de maatwerkgemeenten bijna afgerond. In Brielle zijn de onderhandelingen in volle gang en in een afrondende fase. Bijgaand wordt Kamer het eindrapport van de bestuurlijk regisseur toegestuurd, waarmee het traject in de maatwerkgemeenten tot een einde wordt gebracht.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	**Naam**	**Informatie**
1	Brief Actualiteit in huurbeleid	Kamerbrief
2	Bijlage 1: Stec rapport	Verkenning naar effecten mogelijke aanpassingen WWSO
3	Bijlage 2: Eindrapportage bestuurlijke regisseur Vestiamaatwerkgemeenten	