

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2024-0000844959

Datum

18 oktober 2024

Opgesteld door

[REDACTED]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

1

Aan
Van

MinVRO
Wonen

nota

Nota stand van zaken Wbh

Aanleiding

U heeft eerder aangegeven in september een brief aan de TK te willen sturen met daarin de stand van zaken Wet betaalbare huur (Wbh).

Geadviseerd besluit

- De brief is aangepast naar aanleiding van uw opmerkingen. Bent u akkoord met voorliggende versie?

Kern

- Wij verwachten de komende tijd veel discussie over de ontwikkelingen op de huurmarkt en in hoeverre dat aan de Wbh is te wijten (zie ook de verschillende Kamervragen die op dit vlak reeds zijn ingediend).
- Wij achten het verstandig om op korte termijn een brief aan de TK te sturen waar in wordt gegaan op waar u op stuurt, de monitoring van de wet en hoe u de Kadastercijfers over de eerste helft van 2024 duidt.
 - Er is vanuit middeninkomens behoefte aan tussen de 400.000 en 540.000 middenhuurwoningen. Dat is hetgeen waar u op stuurt. Mocht het aantal middenhuurwoningen als gevolg van de wet onder dit streefgetal komen, dan is dat het moment om te kijken hoe hiermee om te gaan.
 - Qua monitoring is met het Kadaster besproken dat zij ieder kwartaal rapporteren over de aan- en verkoop van beleggers op de woningmarkt. Om iets over deze cijfers te kunnen zeggen (en over andere ontwikkelingen) stellen wij voor dat u ieder halfjaar een brief over de Wbh aan de TK stuurt.
 - De Kadastercijfers over de eerste helft van 2024 zijn voor wat betreft de uitponding in lijn met hetgeen wij van tevoren zouden verwachten. Hieruit blijkt dus niet direct een reden tot zorg, maar in de brief geeft u wel aan diverse signalen ontvangen te hebben over negatieve effecten op de woningmarkt en deze signalen serieus te nemen. We geven in de brief aan dat het zaak is om hier goed vinger aan de pols te houden, zowel op basis van data als in gesprek met beleggers, waaronder particuliere verhuurders.
- De brief gaat tevens in op:
 - De discussie rondom de samenloop tussen het WWS onzelfstandig, studentenkamers en de verkoop daarvan;

- Hoe er om wordt gegaan met inkomensgrenzen in de middenhuur. Hiermee wordt de motie El Abassi (Denk) afgedaan.

Onze referentie
2024-0000844959

Datum
18 oktober 2024

Toelichting

Huidige uitponding tov verwachtingen

- Het Kadaster registreerde in de eerste helft van 2024 een totaal aantal aankopen van private investeerders van 10.600 en een totaal aantal verkopen van 21.500 woningen. *Als we alleen kijken naar het saldo van aan- en verkopen, en dus nieuwbouw, transformatie en splitsen buiten beschouwing laten*, dan is voorraad van private verhuurders met ongeveer 11.000 woningen afgenomen.
- In de memorie van toelichting bij de Wet betaalbare huur hebben wij ook gekeken naar mogelijke uitpondscenario's (dus ook hier weer alleen kijkend naar de uitponding en niet wat er aan woningen bijkomt). In deze scenario's gaat het lage uitpondscenario in dezelfde tijdsperiode uit van een afname van de private huurvoorraad met ongeveer 5.000 woningen. Het middenscenario voor uitponding gaat uit van een afname van ongeveer 17.000 woningen en het hoge scenario van iets meer dan 32.000 private huurwoningen.
- Als we het getal van 11.000 woningen afzetten tegen de scenario's van de memorie van toelichting dan valt het dus tussen het lage en middenscenario in. De huidige uitponding gaat dus nog lang niet zo snel als verwacht zou worden als we uitgaan van het hoge scenario.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	brief stand van zaken Wbh	