



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000725275

Datum

29 november 2023

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

CZW

Bijlage(n)

1

Aan
Van

Minister van BZK
DG VB

nota

Aanbiedingsnota Verzamelbrief actualiteit in het
woonbeleid

Aanleiding

Voorgesteld wordt om een verzamelbrief 'Actualiteit in het woonbeleid' aan de Tweede Kamer te sturen voor het Kerstreces. Hierin komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Handhavinginstrumenten tijdelijke contracten met de Wet goed verhuurderschap naar aanleiding van de uitzondering tijdelijke huurcontracten (Moties Nijboer en Grinwis);
- Monitoring tijdelijke verhuur (Motie Beckerman); stapeling van verschillende huurwetten en effecten (Motie De Groot)
- Meer huurbescherming voor arbeidsmigranten (doelgroepen contract);
- Monitoringssystematiek maximering huurstijging en investering in onderhoud en verduurzaming (Motie de Groot)
- Twee moties ingediend door de leden Beckerman en Nijboer (over het behouden van de huurverlaging in het geval dat mensen om gezondheidsredenen moeten verhuizen, respectievelijk in het geval dat mensen moeten verhuizen in het aardbevingsgebied);
- Motie van Baarle (in hoeverre de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut in de particuliere sociale sector);
- Mededelingen koop: (vertraging evaluatie toezicht op woningtaxaties en herberekening BEW 2023);
- Afwikkeling van saneringscasuïstiek van een aantal woningcorporaties (Stichting Humanitas Huisvesting (SHH), Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en Vestia).

Geadviseerd besluit

Instemmen met de brief aan de Tweede Kamer.

Kern

Tijdelijke huurcontracten

U rapporteert over de uitvoering van een motie over de handhaving van tijdelijke contracten via de Wet goed verhuurderschap. U geeft aan de uitzonderingen zoals die nu voor woningcorporaties gelden zo veel mogelijk voort te zetten. Daarnaast hebben gemeenten met de Wet goed verhuurderschap een meldpunt ingericht waar huurders, woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Een verdere uitwerking van de

handhaving van gemeenten vergt wetswijziging, die u aan een volgend kabinet laat. Uiteraard moeten gemeenten hierbij worden betrokken.

Onze referentie
2023-0000725275

Datum
29 november 2023

Voorts doet u een tweetal moties af over de monitoring van tijdelijke contracten. Wat betreft de effecten van de stapeling van maatregelen in het huurbeleid voor het aanbod, geeft u aan dat een huurregister met actuele gegevens over het huuraanbod een vereiste is om per kwartaal de ontwikkelingen in het aanbod te kunnen volgen. U verwacht de eerste uitkomsten daarvan in de tweede helft van 2024.

Tot slot informeert u de Tweede Kamer dat u een doelgroepencontract arbeidsmigranten in voorbereiding heeft. Dit is in lijn met het advies van Roemer over de situatie van arbeidsmigranten en ook in lijn met wat hierover in de toelichting van het besluit aangewezen groepen voor tijdelijke contracten is opgenomen.

Huurverlaging

Tijdens de wetbehandeling in de Tweede Kamer van de huurverlaging is een tweetal moties ingediend door de leden Beckerman en Nijboer over het behouden van de huurverlaging in het geval dat mensen om gezondheidsredenen moeten verhuizen, respectievelijk in het geval dat mensen moeten verhuizen in het aardbevingsgebied. Beide moties zijn met Aedes besproken en kunnen worden afgedaan. Voorts heeft u toegezegd met particuliere verhuurders in gesprek te gaan over hoe zij omgaan met de huurverlaging. Hierover is met de IVBN gesproken en daarmee kan ook deze toezegging worden afgedaan.

Uitwerken monitoringssystematiek maximering huurstijging

Tijdens de wetsbehandeling Aanpassing Wet Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is de motie Peter de Groot (36 218, nr. 11) aangenomen, die de regering verzoekt een monitoringssystematiek uit te werken die in beeld brengt of het door de maximering van de jaarlijkse huurstijging (per 2023) aantrekkelijk blijft voor verhuurders om te investeren in noodzakelijk onderhoud en verduurzaming van huurwoningen in de vrije sector. U informeert de Kamer dat de noodzaak van zo'n nieuwe monitoringssystematiek (naast de periodieke CBS-Huurenquête en het WoON) vermindert, doordat u zoals aangekondigd werkt aan een wetsvoorstel voor verlenging van die wet, waarbij de "laagste van"-systematiek wordt vervangen door "CAO + 1 procentpunt". En uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh) niet is gebleken dat verhuurders vanwege die maximering afzien van onderhoud of verduurzaming. Eventuele uit de Wmhgh voortvloeiende belemmeringen bij verhuurder voor onderhoud en verduurzaming kunnen blijken uit de evaluatie van de (aangekondigde) verlenging van die wet.

Vertraging van evaluatie van het toezicht op woningtaxaties

U informeert de Tweede Kamer dat de geplande evaluatie van het toezicht op woningtaxaties licht is vertraagd. De evaluatie was voorzien voor 2023, maar vanwege de drukte bij onderzoeksbureaus dit najaar, wordt de evaluatie nu eind april opgeleverd. De Kamer wordt vóór de zomer over de uitkomsten geïnformeerd.

Herberekening BEW 2023

Tevens informeert u de Kamer over een herberekening van een bijdrage op grond

van de Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna: BEW). De BEW (verruimde regeling) dateert uit 2007. De parameters worden nog jaarlijks aangepast en sinds 2010 wordt jaarlijks een Koopsubsidieplafond vastgesteld. Sindsdien zijn er geen nieuwe aanvragen mogelijk. In 2025 kunnen de laatste aanvragen voor het 15 jaarstijdvak worden ingediend.

Onze referentie
2023-0000725275
Datum
29 november 2023

Tijdens de voorbereidingen van de vaststelling van de parameters 2024 is een onvolkomenheid gebleken in de actualisering van de toetsrente in de Regeling koopsubsidiegrenzen voor 2023. Een deel van de BEW ontvangers heeft hierdoor voor het laatste tijdvak van 15 jaar een lagere bijdrage ontvangen dan waar ze recht op hadden.

Na constatering van de afwijkende toetsrente (1% in plaats van 4,1%) is in samenwerking met RVO.nl een schatting gemaakt van de gevolgen voor de BEW-ontvangers die tot 1 oktober 2023 een besluit hebben ontvangen. Uit een eerste steekproef van RVO.nl blijkt dat ongeveer 1/3 aanvragers een lagere bijdrage heeft ontvangen dan waar ze op grond van de juiste toetsrente recht op hadden. Het verschil kan oplopen tot enkele duizenden euro's. Naar inschatting gaat het om max. 200 huishoudens. Voor de reeds genomen besluiten vindt een herberekening plaats. Uitgangspunt van de herberekening is dat deze aanvragers BEW geen nadeel mogen ondervinden van de onjuiste toetsrente. Er loopt in samenwerking met RVO.nl een actie om zo spoedig mogelijk de eventuele nabetalings van de reeds over 2023 genomen besluiten uit te betalen. De Regeling koopsubsidiegrenzen en Koopsubsidieplafond 2024 waarin deze correctie van de toetsrente is meegenomen, is al door u goedgekeurd.

Afwikkeling saneringscasuïstiek wonincorporaties

Met deze brief informeert u de Tweede Kamer over een drietal elementen die betrekking hebben op de afwikkeling van saneringscasuïstiek van woningcorporaties Stichting Humanitas Huisvesting (SHH), Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en Vestia. Het gaat erom dat:

1. Met de oud functionarissen van SHH en de oud Raad van Toezicht van WSG recent afzonderlijke vaststellingsovereenkomsten (schikkingen) zijn getekend, aangaande hun rol als bestuurder of toezichthouder bij deze woningcorporaties;
2. Recent de definitieve vaststelling van de saneringssubsidie voor WSG heeft plaatsgevonden (op grond waarvan ca. 11 miljoen euro terugvloeit naar de reserve voor saneringssteun), en;
3. Vestia erin is geslaagd bij verschillende partijen een deel van de geleden schade te verhalen (tot nu toe 390,7 miljoen euro).

Toelichting

Communicatie

Actieve communicatie nvt. Wel een woordvoeringslijn voor enkele onderwerpen mocht een of meer van de in de brief behandelde onderwerpen tot vragen van journalisten leiden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

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