

Vergaderjaar 2022–2023

27 926

Huurbeleid

Nr. 374

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 mei 2023

Met deze brief wil ik voldoen aan het verzoek van uw Kamer om een reactie te geven op een brief van IVBN en NEPROM. Tevens wil ik een aantal onderzoeken aanbieden aan uw Kamer en ga ik in op twee moties. In deze brief geef ik een toelichting op deze onderzoeken. De onderzoeken zelf vindt u bijgevoegd bij deze brief. Ik ga in op de volgende onderwerpen/onderzoeken:

1. Brief van IVBN en NEPROM nav onderzoek Brink naar middenhuurregulering
2. Onderzoek naar stapeling van maatregelen
3. Rapport Regulering middenhuur op basis van WWS
4. Overzicht lokale afspraken middenhuur
5. Evaluaties met betrekking tot de Huurcommissie
6. Internationale vergelijking over praktijktesten om discriminatie aan te tonen
7. Herijking Fair Value-verhouding

Ten slotte ga ik aan het eind van de brief in op twee ingediende moties¹.

1. Brief van IVBN en NEPROM tav onderzoek Brink naar middenhuur-regulering

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een reactie gevraagd op brief van IVBN en NEPROM, waarbij zij aandacht vragen voor het rapport Brink «Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening». Brink heeft in opdracht van IVBN en NEPROM en in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een onderzoek gedaan waarbij de leden cijfers hebben aangeleverd ten aanzien van bestaande bouw en nieuwbouw (pijplijn). In de rapportage wordt onder meer ingegaan op de gegevens uit de pijplijnprojecten. Dit

¹ Een motie van de leden Boulakjar en Grinwis (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 68) en een motie van de leden Klaver en Nijboer (Kamerstuk 36 200 VII, nr. 96).

onderzoek baseert zich op data van leden van zowel de NEPROM als IVBN. De data laten de impact van de regulering zien bij deze projecten. Brink gaat in de berekening uit van een landelijke regulering van 183 punten en houdt geen rekening met de modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS). Brink schrijft dat het ongewijzigd doortrekken van het WWS grote nadelige effecten heeft. Aangegeven wordt dat het ongewijzigd doortrekken van het WWS veel effect heeft op de nieuwbouwpijlijn van middenhuurwoningen, dat het woningtekort hierdoor niet tijdig wordt opgelost en het rapport wijst op de impact op gebiedsontwikkelingen. Verder geeft Brink aan dat met name kleinere huurwoningen (tot 70 m²) op locaties met een hoge WOZ-waarde grote effecten van de regulering ondervinden. Brink schrijft dat bij het ongewijzigd doortrekken het investeren in nieuwbouw middenhuur niet meer interessant is en doet een aantal voorstellen waarbij de negatieve impact beperkt zou blijven. Deze voorstellen zien onder meer toe op het aanpassen van het WWS, waardoor onderdelen met een bepaalde kwaliteit beter worden gewaardeerd.

IVBN en NEPROM geven in hun brief op het voorstel van Brink aan dat zij ook de noodzaak zien voor tijdelijk overheidsingrijpen om de excessen uit de markt te halen. Wel benadrukken zij dat te strikte regulering een negatief effect heeft op de nieuwbouw en de mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Tegelijkertijd wijzen ze ook op de risico's van regulering mede vanwege de huidige veranderende marktomstandigheden en het effect daarvan op investeringen. Ze schrijven dat de huidige voornemens van het kabinet ingrijpender zijn dan het voorstel van Brink en geven daarom aan grotere nadelige effecten voor marktpartijen en gemeenten te verwachten bij het voorstel van het kabinet dan bij het voorstel van Brink. IVBN en NEPROM doen de oproep om de regulering niet zonder aanpassingen binnen het stelsel in te voeren voor het middensegment en voor de lange termijn duidelijkheid en stabiliteit te garanderen.

Reactie kabinet

Het onderzoek van Brink gaat onder andere in op effecten van de regulering op nieuwbouw en is daarmee ook een waardevolle toevoeging naast de inzichten uit WoON (wat gebaseerd is op bestaande bouw). Het geeft inzicht in de effecten van het ongewijzigd doortrekken van het WWS. Brink doet een aantal voorstellen om het WWS aan te passen teneinde grote effecten op nieuwbouw te voorkomen. Ik zie het belang om een aantal aanpassingen te doen in het WWS en verderop geef ik aan voor welke aanpassingen ik kies.

Een betaalbare huurwoning voor mensen met een middeninkomen is steeds minder vanzelfsprekend geworden. De huren van woningen in het vrije huursegment staan te vaak niet meer in verhouding tot de kwaliteit. Een steeds groter deel van het inkomen van huurders gaat naar het betalen van de huur. In stedelijke gebieden zijn steeds minder huurwoningen in het middensegment, waardoor het voor mensen met een middeninkomen – zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten – steeds moeilijker wordt een woning te huren in de stad. Gezien deze ontwikkeling, acht ik het noodzakelijk om de huidige regulering uit te breiden waardoor ook het middensegment huurprijbscherming krijgt. Bij deze regulering is een goede balans van belang, zodat de woonlasten voor huurders verbeteren, alsook het aanbod aan middenhuur op peil blijft. Voor het aanbod aan middenhuur is de investeringsbereidheid van investeerders van belang. Ik onderschrijf de noodzaak van de partijen dat nieuwbouw door moet blijven gaan. Afgelopen najaar heb ik diverse onderzoeken laten doen en gesprekken gevoerd met onder andere IVBN

en NEPROM. Juist om een balans te zoeken tussen het beschermen van de huurder en de investeringsbereidheid van verhuurders. Op basis hiervan ben ik tot een evenwichtig pakket gekomen, waarbij ik het WWS op een aantal onderdelen moderniseer om de waardering van kwaliteit te verbeteren. Concreet betekent dit dat energielabels zwaarder worden gewaardeerd. Goede energielabels (vanaf label A) krijgen extra pluspunten, terwijl slechte energielabels (E en lager) minpunten krijgen. Dit stimuleert het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast pas ik de waardering van de buitenruimte aan, waardoor een dakterras van 20 vierkante meter meer punten oplevert dan een balkon van 4 vierkante meter. Ook gaat de maximering van de WOZ-waarde gelden vanaf 187 punten in plaats van de huidige 142 punten. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor middenhuurwoningen volledig meeweegt bij het bepalen van het puntenaantal. Wel blijft het zo dat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde in de vrije sector terecht kunnen komen.

Een ander onderdeel van de modernisering is de invoering van een tijdelijke nieuwbouwopslag. Het is van belang dat de regulering lopende nieuwbouwprojecten niet vertraagt. Daarom wordt er een opslag ingevoerd voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs tot 10 jaar na oplevering. Dit geldt voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw is gestart voor 1 januari 2025. Met dit gehele pakket zorg ik ervoor dat kwaliteit in het WWS beter gewaardeerd wordt en daardoor het WWS ook beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die op dit moment worden opgeleverd.

In de aanpassing van het WWS maak ik een aantal keuzes die afwijken van de voorstellen die Brink benoemt. Ik doe dat met het oog op de balans ten aanzien van het beschermen van de huurder, en omdat aanpassing van het WWS ook effect heeft op woningen die nu onderdeel uitmaken van het gereguleerd segment. De modernisering van het WWS zal nieuwbouw vergemakkelijken, maar het neemt niet weg dat er wel een impact zal zijn op de nu lopende nieuwbouwprojecten. Met de moderniseringslag zoals ik heb geschetst, hebben de partijen zich gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. IVBN en NEPROM noemen deze ambitie ook in hun brief. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd. De wijzigingen (een toename als gevolg van nieuwbouw of een afname door uitponding) in de middenhuursector zal ik monitoren. Voor de korte termijn spelen ook de veranderde economische omstandigheden een rol in de mogelijkheden van ontwikkelaars en investeerders om nieuwbouwwoningen te bouwen. Zoals het kabinet onlangs heeft aangekondigd, lanceert het kabinet daarom een startbouwimpuls van minimaal € 250 miljoen, om stagnerende woningbouwprojecten vlot te trekken. Daarnaast stelt het kabinet € 300 miljoen beschikbaar om de bouw van flexwoningen te stimuleren. Ik stuur uw Kamer hier op korte termijn een brief over.

2. Rapport stapeling maatregelen huurmarkt

Het coalitieakkoord bevat een aantal maatregelen die gericht zijn op de woningmarkt en de investeerders en beleggers die daarop actief zijn. Het gaat hierbij om zowel fiscale als niet-fiscale maatregelen. In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën is door SEO onderzocht wat voor financiële effecten deze maatregelen hebben op partijen die overwegen woningen te kopen om te verhuren of reeds woningen bezitten die ze verhuren. Voor een aantal maatregelen is het effect gekwantificeerd en voor een deel van

de maatregelen is een kwalitatieve duiding gegeven. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

De kwantitatieve financiële effecten zijn in kaart gebracht door voor 30 voorbeeldwoningen te kijken naar veranderingen in de netto contante waarde (NCW) en de Internal Rate of Return (IRR) als gevolg van het beleid. Deze veranderingen zijn een maatstaf voor de mate waarin een investering meer of minder aantrekkelijk wordt als gevolg van beleid. De 30 voorbeeldwoningen moeten niet gezien worden als gemiddeld representatief voor de woningmarkt, maar geven een indicatie van de mogelijke effecten van stapeling.

SEO concludeert in het rapport het volgende:

Voor woningen die onder de middenhuur regeling vallen, heeft de regulering van de middenhuur (het reguleren van de huur van woningen tot en met 186 WWS-punten) het grootste effect op de netto contante waarde van woningen, hoewel het effect per woning verschilt². Ook de WOZ-cap heeft een groot effect als een woning hierdoor wordt geraakt. Andere effecten zijn kleiner.

Voor woningen die niet in het middenhuur segment vallen, hebben – afhankelijk van het type belegger – de aanpassing van de vpb, de aanpassing van box 3, de actualisatie van de leegwaarderatietabel en de overdrachtsbelasting een negatief effect op de netto contante waarde. De tariefdifferentiatie in box 2, de verduurzamingsmaatregelen, en de afschaffing van de verhuurderheffing hebben – afhankelijk van het type belegger – een positief effect.

Stapeling speelt daarbij op twee manieren. Ten eerste als individuele woningen door meerdere maatregelen geraakt worden, zoals een woning in het middenhuur segment met een laag energielabel. Ten tweede als bepaalde typen investeerders door meerdere maatregelen geraakt worden, zoals bij beleggers in box 3 waar de actualisatie van de leegwaarderatietabel en de aanpassing van box 3 beide een negatief effect hebben op de netto contante waarde. Als daarbovenop ook de middenhuur, en de WOZ-cap van toepassing zijn, treedt er een verdere stapeling van effecten op.

In geval van woningen die aangekocht worden, kan voor sommige woningen de IRR dalen onder het doelrendement van beleggers. In geval van woning die reeds in bezit zijn, blijven er in de analyse positieve netto inkomsten uit de huur en de eindwaarde over na invoering van de maatregelen. In die zin blijft er een positief rendement. SEO doet geen uitspraken of deze inkomsten te hoog of te laag zijn. Huizenbezitters zullen de afweging maken tussen het rendement op basis van deze inkomsten en de inkomsten uit alternatieve beleggingen (waarbij rekening gehouden moet worden met verschillen in risicoprofiel van dergelijke alternatieve beleggingen en transitiekosten).

² Een belangrijke aanname in het onderzoek is dat de theoretisch maximale aanvangshuren zijn gebruikt die verhuurders kunnen vragen. Gebruik van lagere huren verlaagt de impact van de middenhuurregeling. Voor een substantieel deel van de woningen in WoON2021 geldt dat de werkelijke huren lager liggen dan de maximaal mogelijke markthuur. Dit geldt in het bijzonder voor woningen van corporaties. Als de aanvangshuur van een huis in het nulscenario lager ligt, betekent dit dat invoering van de middenhuurregeling tot een minder grote daling van de huur leidt. De daling van de netto contante waarde is daardoor ook kleiner.

Het kabinet beoogt met de regulering van de middenhuur dit segment voor een grotere groep huurders betaalbaar te maken. Het erkent dat daarmee het rendement van huuropbrengsten voor sommige verhuurders daalt. Een deel van deze effecten heeft het kabinet geadresseerd met de modernisering van het WWS, maar dit zal niet in alle gevallen een lager rendement voor de verhuurder kunnen voorkomen. Daarbij moet worden bedacht dat de lagere prijs die zij voor verhuur kunnen vragen rechtstreeks ten goede komt aan de huurder. Het kabinet acht deze verschuiving gerechtvaardigd. Het kabinet onderkent ook dat voor een bepaalde groep de daling van het te verwachten rendement ertoe zal leiden dat zij hun woning zullen verkopen, oftewel uitponden. Dit lijkt met name in de grote steden al voor te komen. Op basis van het SEO-rapport is niet te zeggen in welke mate dit uiteindelijk zal gebeuren. Zoals eerder genoemd zal dit de komende jaren nadrukkelijk worden gemonitord. Veel is immers afhankelijk van de specifieke omstandigheden en motivatie van de verhuurder. In beginsel zie ik uitponning van een deel van de markt niet als een probleem. Het verkopen van een deel van dit segment zal leiden tot grotere mogelijkheden voor starters in een deel van de markt waar zij tot voor kort in belangrijke mate werden verdrongen door beleggers. Op die manier vindt ook hier een niet ongewenste correctie plaats.

Tegelijkertijd laat het onderzoek van SEO voor sommige verhuurders een stapeling van maatregelen zien, die het kabinet nopen deze uitkomsten mee te nemen bij een aantal trajecten. Daarom zal ik de uitkomsten benutten bij de verdere uitwerking van het wetsvoorstel betaalbare huur. De consultatieperiode van dit voorstel is op 28 maart gesloten. Uw Kamer ontvangt dit wetsvoorstel vermoedelijk na de zomer van 2023. Met betrekking tot het huidige box 3-stelsel dat in het onderzoek van SEO is betrokken heeft naar aanleiding van twee in uw Kamer aangenomen moties³ onderzoek naar mogelijke verfijningen plaatsgevonden. Over de uitkomsten van dat onderzoek en mogelijke concrete uitwerkingen van verfijningen heeft de Staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit en Belastingdienst) uw Kamer geïnformeerd⁴. Daarnaast wordt gewerkt aan een toekomstig stelsel box 3 op basis van werkelijk rendement. Ook bij de verdere uitwerking van het nieuwe stelsel, zoals aangekondigd in de Kamerbrief van 9 februari jl., zullen voor de vermogenscategorie onroerend goed de bevindingen van het SEO-onderzoek worden meegenomen.

3. Rapport Regulering middenhuur op basis van WWS

Op verzoek van het Ministerie van BZK heeft ABF Research onderzoek gedaan naar de effecten van het uitbreiden van huurprijnsregulering via het WWS middenhuur op onder meer de omvang van de verschillende huursegmenten. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Daarnaast is onderzocht wat de effecten zijn van eventuele aanpassingen van het WWS in het kader van de moderniseringsslag. Daartoe is een aantal onderdelen uit het huidige WWS nader verkend. Aanpassingen in de waardering van deze zogenaamde bouwstenen hebben effect op de (maximale) huurprijs en daarmee op de betaalbaarheid voor de huurders en het investeringsvermogen van verhuurders. Daarnaast hebben deze aanpassingen ook effect op de omvang van de huursegmenten. Het geven van pluspunten op bepaalde onderdelen van het WWS kan ertoe leiden dat een woning verschuift naar een hoger segment. Het onderzoek biedt tevens de

³ Kamerstuk 36 202, nrs. 94 en 122.

⁴ Kamerstuk 32 140, nr. 153.

mogelijkheid om de bevindingen te toetsen van (institutionele) beleggers dat het huidige WWS niet passend zou zijn voor het type woningen dat nu wordt gebouwd en daarom niet geschikt is als instrument voor het reguleren van het middenhuursegment.

Reactie kabinet

Het onderzoek van ABF heeft zeer waardevolle inzichten opgeleverd over de effecten van wijzigingen in het WWS op de huurprijzen en effecten op de huurwoningvoorraad in de verschillende huursegmenten (laag, midden en hoog). Mede op basis van dit onderzoek, is een voorstel voor wijziging van het WWS nader uitgewerkt. ABF heeft verschillende pakketten samengesteld waarin de alternatieve waarderingen met elkaar gecombineerd worden: nieuwe waardering voor energielabels, maximering van de WOZ-waarde, verrijnde buitenruimte en binnenruimte.

Op basis van deze doorrekeningen is gekozen voor een aanpassing in het WWS die het beste recht doet aan de verschillende pijlers onderliggend aan het voorstel betaalbare huur. De gekozen insteek voor modernisering betrof de volgende aanpassing: de maximering op de WOZ-waarde op 33% vanaf 187 punten, 4 extra punten vanaf energielabel A en verrijndere buitenruimte. Dit stimuleert verduurzaming, vergroot de investeringsbereidheid en sluit het WWS beter aan bij het type woningen dat tegenwoordig wordt opgeleverd. De doorrekeningen tonen dat deze variant leidt tot een omvang die tegemoetkomt aan de ondergrens van de behoefte van circa 400.000 middenhuurwoningen op basis van de wijzigingen in de bestaande voorraad.

Om de gevolgen van wijzigingen aan het WWS voor de nieuwbouw nader te bekijken is gebruik gemaakt van een steekproef van ruim 1.700 voorbeeldwoningen die door leden van IVBN zijn aangeleverd. In alle pakketten neemt de gemiddelde maximale huur toe als gevolg van de nieuwe waardering. Dit lijkt voor een groot deel te komen door het energielabel van nieuwe woningen. Omdat deze minimaal over energielabel A beschikken worden er geen minpunten vergeven waardoor een terugval in punten, zoals dat voor kan komen in een deel van de bestaande voorraad, nu niet aan de orde is.

Zoals eerder aangegeven is de internetconsultatie voor een aangepast WWS onlangs gesloten. Deze wijziging van het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW) is onderdeel van het pakket aan wetgeving onder het wetsvoorstel betaalbare huur. Zoals wettelijk verankerd wordt een wijziging van het BHW eerst 30 dagen in voorhang gedaan bij de Tweede Kamer alvorens deze voor advies naar de Raad van State wordt verstuurd. Uw Kamer ontvangt deze algemene maatregel van bestuur gelijktijdig met het wetsvoorstel betaalbare huur, vermoedelijk na de zomer van 2023.

4. Overzicht lokale afspraken middenhuur

Om inzicht te krijgen in het huidige gemeentelijke beleid ten aanzien van het reguleren van middenhuur heeft Capital Value in opdracht van het Ministerie van BZK hier een overzicht van gemaakt, zoals bijgevoegd in bijlage 3 bij deze brief. Hieruit blijkt dat dat meerdere gemeenten lokaal beleid voeren op middenhuur. De gehanteerde grenzen verschillen, maar veel gemeenten hanteren een bovengrens die dicht bij de beoogde grens ligt van de landelijke regulering. Dit onderzoek wordt onder andere betrokken bij het wetsvoorstel betaalbare huur.

5. Evaluaties met betrekking tot de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft het afgelopen jaar grote stappen gezet in het professionaliseren van haar dienstverlening, onder meer met de lancering van de vernieuwde website, een klantportaal en het klantcontactcentrum. Huurders en verhuurders krijgen hiermee meer inzicht in de voortgang van hun zaak en kunnen tegenwoordig ook voor voorlichting bij de Huurcommissie terecht. Ik hecht er waarde aan om hier mijn complimenten voor uit te spreken. Met de voorziene regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS wordt het werkgebied van de Huurcommissie uitgebreid. Ik vind het van groot belang dat de Huurcommissie hier goed op is voorbereid.

Om de dienstverlening van de Huurcommissie te kunnen blijven versterken zijn de afgelopen periode verschillende evaluaties uitgevoerd. Dit betreffen twee evaluaties die in opdracht van mijn ministerie zijn uitgevoerd: de evaluatie van de Wet verdere modernisering Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage alsmede de evaluatie van de governance van de Huurcommissie. Hierbij bied ik uw Kamer de rapporten aan die uit deze evaluaties zijn voortgekomen, zie bijlage 4 en 5. Hieronder geef ik per evaluatie een korte samenvatting en schets ik hoe ik samen met de Huurcommissie gehoor geef aan de verschillende aanbevelingen uit deze rapporten. Deze twee evaluatierapporten, tezamen met het eindrapport van de doorlichting van het agentschap Dienst van de Huurcommissie, zullen samen de vijfjaarlijkse ZBO-evaluatie vormen. Ik streef ernaar de agentschapsdoorlichting begin 2024 aan uw Kamer aan te bieden.

Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage

De Wet verdere modernisering Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage is in 2019 in werking getreden⁵. Met deze wet werd de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) op verschillende punten gewijzigd om de taakuitvoering van de Huurcommissie toekomstbestendig te maken. De wet had verschillende uitbreidingen en wijzigingen in taken van de Huurcommissie tot gevolg. Daarnaast werd de verhuurderbijdrage en het gebruik van gedifferentieerde leges geïntroduceerd en wijzigde onder meer de benoemingsprocedure voor zittingsleden en leden van de Raad van Advies. In de wet is bepaald dat de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de wetswijziging binnen 5 jaar geëvalueerd zou worden.⁶ Met deze evaluatie van onderzoeksbureau Companen wordt uitvoering gegeven aan deze evaluatiebepaling.

Uit de evaluatie concludeer ik dat de wet een goede impuls heeft gegeven aan de Huurcommissie, onder meer op het gebied van haar financiering en governance. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat de Uhw verder aangescherpt en aangevuld kan worden. In de evaluatie van Companen wordt een aantal specifieke zaken en tekortkomingen benoemd waar verbetering te behalen valt. Zo wordt geconstateerd dat de in 2019 geïntroduceerde geschilsoort «klachten over een gedraging van de verhuurder» in de praktijk verwarrend is en niet de gewenste resultaten oplevert. Ook concludeert het rapport dat het kwijtschelden van legeskosten bij succesvolle bemiddeling het toepassen van bemiddeling niet heeft gestimuleerd. Het onderzoek doet verschillende concrete aanbeve-

⁵ De bepalingen met betrekking tot de heffing en inning van de verhuurderbijdrage traden al eerder in werking, op 7 augustus 2018.

⁶ Artikel 53a Uhw.

lingen voor mogelijke verbeteringen op deze en andere punten. Ik zal deze verbeteringen in overleg met de Huurcommissie uitwerken.

Ten aanzien van de financiering en de capaciteit van de Huurcommissie heb ik in mijn brief van 4 november 2022⁷ aangegeven dit te bezien in samenhang met het wetsvoorstel betaalbare huur. Hier is het voorstel in opgenomen dat de Huurcommissie de verhuurderbijdrage door middel van een alternatieve heffingsgrondslag ook in de toekomst kan blijven innen. Hiermee voorzie ik in een stabiele financiële basis voor de taakuitvoering van de Huurcommissie. Daarnaast zorg ik ervoor dat de toepassing van gedifferentieerde leges en de capaciteit van zittingsvoorzitters van de Huurcommissie worden uitgebreid.⁸

Evaluatie governance Huurcommissie

In 2019 is het besturingsmodel van de Huurcommissie gewijzigd, waardoor niet het bestuur maar de directeur het agentschap aanstuurt. Om de effecten van deze en andere⁹ wijzigingen in de praktijk te bezien is de werking van dit governancemodel geëvalueerd. Deze evaluatie van onderzoeksbureau AEF concludeert dat de aanpassing in het besturingsmodel goed zijn uitgekapt en dat de governance van de Huurcommissie naar behoren functioneert.

Tegelijkertijd is de governance ingewikkeld, aangezien zowel sprake is van een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) als een agentschap (de Dienst van de Huurcommissie). Daarbij speelt ook de pariteit, waardoor belangenorganisaties voor huurders en verhuurders in de organisatie vertegenwoordigd zijn, een rol. Het bestuur van de Huurcommissie moet steeds weer een balans vinden tussen de verschillende aspecten van kwaliteit: enerzijds zorgvuldigheid, procedurele rechtvaardigheid en rechtsbescherming, anderzijds het doen van een tijdige uitspraak zodat partijen geholpen zijn. Beide aspecten zijn essentieel voor een kwalitatief hoogwaardige dienstverlening.

Het rapport van AEF doet een zestal aanbevelingen voor verbeteringen in de governance van de Huurcommissie. Deze aanbevelingen zien toe op het verduidelijken van verantwoordelijkheden, de totstandkoming van beleid, het formaliseren van rollen binnen de governance en het stroomlijnen van besluitvormingsprocessen. Met verschillende aanbevelingen is de Huurcommissie inmiddels voortvarend aan de slag gegaan, in de vorm van onder meer de voorbereiding van een gewijzigd bestuursreglement. Daarin worden de verhoudingen tussen het bestuur en de directeur en de aansturing door de plaatsvervangend voorzitter van de zittingsvoorzitters en zittingsleden verduidelijkt en wordt ingezet op het stroomlijnen van besluitvormingsprocessen. Daarnaast doet het rapport de aanbeveling om te herbezinnen op de paritaire samenstelling van de Huurcommissie. Samen met de Huurcommissie zie ik hoe de pariteit de Huurcommissie helpt bij haar taakuitvoering en welke verbeteringen mogelijk zijn op dit gebied. Tot slot doet het rapport van AEF de aanbeveling om op lange termijn toe te werken naar het integreren van het agentschap in één ZBO.

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 978.

⁸ De Huurcommissie kan sinds 1 januari 2019 verhuurders die binnen 3 kalenderjaren vaker in het ongelijk worden gesteld veroordelen tot het betalen van hogere legeskosten (zie artikel 7, lid 1 Uhw). Deze zogenoemde gedifferentieerde leges zijn mogelijk bij 2 geschilsoorten (aanvangshuurprijsstoetsing en de splitsing van all-in prijzen) maar worden met dit wetsvoorstel uitgebreid tot alle geschilsoorten.

⁹ In 2020 is de Huurcommissie een pilot gestart, waarmee een van de zittingsvoorzitters ook de rol van de plaatsvervangend voorzitter is gaan vervullen. Deze pilot is in 2021 geëvalueerd. Uit dit rapport kwam ook de aanbeveling naar voren om de werking van governance van de Huurcommissie in de brede zin te laten onderzoeken.

Dit zou mogelijk een grootschalige organisatieverandering voor de Huurcommissie zijn. Tegelijkertijd is een grote taakuitbreiding voor de Huurcommissie aanstaande met het wetsvoorstel betaalbare huur. Ik ben daarom voornemens om de wenselijkheid van een integratie van de organisatie in één ZBO te bezien nadat de Huurcommissie deze uitbreiding een plek in de organisatie heeft kunnen geven.

6. Internationale vergelijking over praktijktesten om discriminatie aan te tonen

Discriminatie is een breed maatschappelijk probleem, is wettelijk verboden en moet worden aangepakt. Ook op het gebied van wonen. Tijdens de begrotingsbehandeling van november 2022 heeft het Kamerlid Van Baarle (DENK) verzocht om een internationale vergelijking te maken van het gebruik van praktijktesten om discriminatie aan te tonen. Bijgevoegd in bijlage 6 vindt u de beantwoording, waarbij gebruik is gemaakt van eerder onderzoek uitgevoerd door BZK en het onderzoek waar Van Baarle aan refereerde tijdens het debat. Conclusie is dat praktijktesten behulpzaam zijn bij het in kaart brengen van het probleem, maar geen vervanging zijn van hard strafrechtelijk bewijs als het om handhaving gaat.

Ik zet conform mijn brief over het herijkte plan van aanpak woondiscriminatie (Kamerstukken 32 847 en 30 950, nr. 922) onverminderd in op de bestrijding van woondiscriminatie met effectieve middelen gericht op preventie middels monitoring, de bewustwordingscampagne, de lokale en branchegerichte aanpak enerzijds en de mogelijkheid tot handhaving en sanctionering middels de inmiddels aangenomen wet goed verhuurderschap anderzijds.

7. Herijking Fair Value-verhouding

Al geruime tijd verkopen corporaties sociale huurwoningen met een uitgestelde betaling. Corporaties hebben voor het verkopen van hun bezit met uitgestelde betaling verschillende overwegingen, zoals het bevorderen van eigenwoningbezit onder huishoudens met een lager inkomen, het creëren van een sociale koopsector¹⁰ en de activering van latent vermogen, waarbij corporaties de opbrengst van de verkochte huurwoning gebruiken om extra investeringen te doen.

Wanneer een corporatie de woning aan een (zittende) huurder verkoopt, kan zij ervoor kiezen om gebruik te maken van een verkoop onder voorwaarden-constructie (vov). Bij vov wordt de koper in staat gesteld om de corporatiewoning te kopen met een uitgestelde betaling, waardoor een deel van de marktwaarde van de woning niet direct betaald hoeft te worden. Het deel van de koopsom wat de koper niet direct betaalt, wordt bij verhuizing verrekend met de woningcorporatie, inclusief een *fair* deel van de waardeontwikkeling van de woning. De mate waarin de waardeontwikkeling wordt gedeeld tussen woningcorporatie en koper is vastgelegd in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Sinds 1 november 2011 geldt een verhouding van 1:1,5.¹¹ In de meeste gevallen zijn corporaties sinds 2002 verplicht om de fair value verhouding

¹⁰ Door huurwoningen aan te bieden met een terugkoopplicht of -recht, kan een corporatie de woning bij verhuizing van de eerste koper opnieuw aanbieden tegen een lagere koopprijs waardoor deze woningen langjarig bereikbaar en betaalbaar blijven.

¹¹ Dit houdt in dat de koper 1,5 keer de genoten korting, uitgedrukt als percentage van de oorspronkelijke marktwaarde verschuldigd is. Voor een rekenvoorbeeld raadpleegt u de bijlagen van het rapport *Herijking Fair Value*.

toe te passen wanneer een woning wordt verkocht tegen een prijs lager dan 90 procent van de getaxeerde marktwaarde.¹²

Om te bepalen wat een faire verhouding is tussen het bedrag van de uitgestelde betaling en de mate waarin de waardeontwikkeling wordt gedeeld, heb ik Finance Ideas gevraagd om de verhouding op basis van de in het verleden gehanteerde rekensystematiek te actualiseren en te bezien of de verhouding op een andere wijze zou kunnen worden bepaald. Finance Ideas heeft een balans opgesteld van de voor- en nadelen voor de koper, zie bijlage 7. De koper geniet de voordelen van de korting zoals lagere aankoopkosten vanwege de lagere koopprijs, de deling van de waardeontwikkeling als er sprake is van prijsdaling die in de bewoningsperiode is opgetreden. Ook is er – bij terugkoop door de corporatie – sprake van lagere verkoopkosten. Nadelen voor de koper zijn de terugbetaling van het bedrag van de uitgestelde betaling en de deling van de waardeontwikkeling bij een prijsstijging. Zo is bepaald dat de verhouding in evenwicht is als de omvang van de waardedeling zodanig is dat de contante waarde van de voordelen gelijk is aan de contante waarde van de nadelen.

Herijking fair value verhouding

Voor de uitkomst van de fair value verhouding zijn de bewoningsduur, de verwachte waardeontwikkeling en de hoogte van de rente vanwege de door de koper uitgespaarde hypotheeklasten het meest van belang. Onder andere door ontwikkelingen ten aanzien van de koopprijzen en de hypotheekrente de laatste jaren hebben verschillende partijen, waaronder Stichting OpMaat, het afgelopen jaar bij mij aangeklopt met het verzoek om de fair value verhouding te herijken. Finance Ideas concludeert dat de hogere koopprijsontwikkeling en lagere hypotheekrente over de gemiddelde bewoningsduur leiden tot een disbalans die voor de koper kunnen resulteren in een nadeel dat kan oplopen tot tienduizenden euro's. De huidige verhouding van 1:1,5 zorgt er met name voor dat kopers vermogensopbouw mislopen.

Finance Ideas heeft daarop met aangepaste waarden voor de parameters een nieuwe fair value verhouding berekend. Daarbij wordt duidelijk dat een verlaging van de verhouding in de rede ligt. Men concludeert dat op basis van de bestaande methodiek een fair value verhouding van 1:1 passend is. Hoewel deze aanpassing van 1:1,5 naar 1:1 aanzienlijk is, is deze in lijn met de gedaalde hypotheekrente sinds de laatste vaststelling van de verhouding (2009). Een verhouding van 1:1 maakt het voor aanbieders wel minder aantrekkelijk om vov aan te bieden. Uit het onderzoek van Finance Ideas blijkt dat het effect op het aanbod van woningcorporaties afwezig, dan wel beperkt zal zijn. Hoewel hoofdzakelijk corporaties gebruikmaken van vov-constructies, zijn er ook projectontwikkelaars die verkoopinstrumenten met uitgestelde betaling inzetten, bijvoorbeeld via KoopStart. Voor hen zouden de aanpassing van 1:1,5 naar 1:1 en de neergaande woningmarkt kunnen resulteren in het minder aanbieden van woningen met uitgestelde betaling. Hoewel projectontwikkelaars niet gehouden zijn aan de Rtvv daar zij geen toegelaten instelling zijn, baseren de aanbieders van verkoop-onder-voorwaarden-producten de voorwaarden van hun licenties in de regel wel op de Rtvv. Daarmee worden ook projectontwikkelaars getroffen door een herijking van de verhouding.

¹² Aldus geregeld in artikel 22, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, onder ii, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015.

Hoewel de context op de koopwoning- en de kapitaalmarkt op dit moment verandert (de koopprijzen dalen en de hypotheekrente stijgt) is de fair value verhouding gebaseerd op historische tijdreeksen. Het onderzoek van Finance Ideas wijst uit dat een negatieve koopprijsstijging in historisch perspectief niet vaak voorkomt. Daardoor heeft de bescherming die de fair value verhouding van 1:1,5 biedt bij een prijsdaling slechts een beperkte waarde vanuit het perspectief van de koper. Door de historische tijdreeksen in het perspectief op de fair value verhouding mee te nemen, kan worden geconcludeerd dat de sterke koopprijsstijgingen uit het verleden geleid hebben tot hoge rendementen voor de aanbieders van vov en juist nadelig hebben uitgepakt voor kopers. De aanpassing naar 1:1 heeft vooral een positief effect op de vermogensopbouw van kopers.

De toekomst van fair value en de systematiek

Dat de fair value verhouding is gebaseerd op historische tijdreeksen leidt ertoe dat er (grote) discrepanties kunnen ontstaan tussen veronderstellingen en de feitelijke omstandigheden. Deze mismatch zou voorkomen kunnen worden door de verhouding frequenter te herijken. Finance Ideas stelt echter dat dit maar een gedeeltelijke oplossing vormt, doordat de aanpassing niet van toepassing is op eerder afgesloten koopovereenkomsten. De onderzoekers van Finance Ideas pleiten daarom voor een vaste waardedeling van 1:1. De verdeling van de waardeontwikkeling tussen koper en aanbieder is in deze variant naar rato van de financiering. Voordelen van deze variant is dat ze eenvoudig te begrijpen is en dat periodieke herijking niet meer nodig is.

Ik neem het advies van Finance Ideas over om de fair value methodiek en de periodieke herijking te laten vervallen en na inwerkingtreding van de nieuwe Rtv voor de verdeling van de waardeontwikkeling tussen aanbieder en koper een vaste verhouding van 1:1 te hanteren.¹³ Hiermee komt het hefboomeffect dat bestond bij de verhouding van 1:1,5 te vervallen en wordt het nadeel dat bestaat wanneer de feitelijke koopprijsstijging afwijkt van de veronderstelde koopprijsstijging gemitigeerd. Ik verwacht dat woningcorporaties hun volkshuisvestelijke overwegingen doorslaggevend laten zijn bij het aanbieden van toegankelijke en betaalbare koopwoningen. Hoewel de businesscase voor projectontwikkelaars bij het aanbieden van betaalbare koopwoningen via uitgestelde betaling onder de nieuwe verhouding minder goed te maken valt, schetsen de berekeningen van Finance Ideas een beeld dat de benodigde compensatie voor het bedrag van de uitgestelde betaling ook met een verhouding van 1:1 gedekt kan worden. Ik verwacht in de loop van dit jaar de nieuwe fair value verhouding in de Rtv te hebben geregeld.

Overig

Tot slot wil ik in deze brief graag nog in gaan op twee moties. De motie van de leden Boulakjar en Grinwis¹⁴ verzoekt de regering om de effecten van het opbieden op de huurmarkt in kaart te brengen en bij een vastgesteld prijsopdrijvend effect het gebruik van opbiedsystemen te belemmeren. Zoals hierboven al aangegeven heeft het kabinet onlangs het wetsvoorstel betaalbare huur in internetconsultatie gebracht. Met deze wet worden de maximale huurprijzen gereguleerd op basis van het WWS en de huurprijsbescherming verbeterd. Door het dwingend maken van het

¹³ Dit houdt in dat, als er sprake is van een uitgestelde betaling van 25 procent en de koper 75 procent van de marktwaarde van de woning zelf gefinancierd heeft, ook 25 procent van de stijging, en ook daling van marktwaarde, voor rekening van de aanbieder komt en 75 procent voor rekening van de koper.

¹⁴ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 68.

WWS is in de toekomst opbieden, tot boven de maximaal toegestane huurprijs, niet meer mogelijk. Ik stel daarmee voor deze motie als afgedaan te beschouwen.

Daarnaast kan ik u – in antwoord op de motie van de leden Klaver en Nijboer¹⁵ aangaande overleg met het CBS om een model te laten ontwikkelen om huurprijsontwikkelingen van huur onder de liberalisatiegrens door institutionele particuliere verhuurders inzichtelijk te maken – mededelen dat ik inmiddels met CBS en Kadaster een traject gestart ben om tot een betere definiëring en registratie van verschillende typen private verhuurders te komen. Doel is om deze in bestaande onderzoeken en huurprijs- en andere statistieken door te laten werken. Daarnaast voert PWC een onderzoek uit naar de mogelijkheden van het invoeren van een landelijk huurregister.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
mede namens de Staatssecretaris van Financiën,
H.M. de Jonge

¹⁵ Kamerstuk 36 200 VII, nr. 96.