



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000144010

Datum

13 maart 2023

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

0

Aan Minister VRO
Van Directie Wonen

nota

Nota bij brief t.a.v. commissieverzoek en diverse onderzoeken

Aanleiding

De Tweede Kamer commissie heeft u verzocht om een reactie tav de brief van NEPROM en IVBN over het Brinkonderzoek. In bijgevoegde brief is deze reactie opgenomen. Tevens worden met deze brief een aantal onderzoeken aan de Tweede Kamer aangeboden. De onderwerpen zijn als volgt:

1. Brief van IVBN en NEPROM nav onderzoek Brink naar middenhuurregulering
2. Onderzoek naar stapeling van maatregelen (SEO onderzoek)
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

Aan het eind van de brief wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog in te gaan op twee moties:

- Motie van de leden Boulakjar en Grinwis over opbieden bij huurprijzen
- Motie van de leden Klaver en Nijboer over het beter monitoren van huurstijgingen in de private huursector.

Geadviseerd besluit

- Graag akkoord op de brief. De staatssecretaris van Financiën is akkoord met de passage over stapeling. Vanwege dit onderdeel is de brief ook mede namens hem.
- Beoogd is de brief na het meireces op circa 11 mei te versturen. Dit is ook met Financiën besproken. Vóór 11 mei zal er een nieuwsbericht met Financiën worden afgestemd ten aanzien van het stapelingsonderzoek en zal dit aan u voorgelegd worden.
- Omdat een deel van de onderwerpen in Q1 is toegezegd, een aantal onderzoeken er al even ligt en de deadline van het verzoek van de TK-commissie is verstreken, is het advies de brief op korte termijn na het meireces te verzenden.
- Het betreft een verzamelbrief met meerdere onderwerpen waarbij een onderzoeksrapport aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. De meeste onderwerpen hebben een samenhang met middenhuur en enkele onderwerpen zijn er om praktische redenen aan toegevoegd. Van de onderwerpen zal het onderzoek tav de stapeling naar verwachting de meeste

aandacht krijgen. Dit onderwerp zou indien gewenst ook met een aparte brief verzonden kunnen worden.

Onze referentie
2023-0000144010

Datum
13 maart 2023

Kern

Hierbij worden de onderwerpen kort toegelicht:

1. Reactie verzoek TK-commissie tav brief NEPROM en IVBN

- Brink heeft in opdracht van NEPROM en IVBN (en ook in samenwerking met BZK) onderzoek gedaan naar de effecten van middenhuurregulering op (met name) nieuwbouw. In uw Kamerbrief van 9 december 2022 is er ook een passage over dit onderzoek opgenomen.
- Op 13 december hebben IVBN en NEPROM dit rapport aangeboden aan de TK met een begeleidende brief. Verderop in de toelichting geven we een korte samenvatting van de brief van de partijen.
- In de Kamerbrief wordt een korte samenvatting gegeven van het rapport. Als reactie is opgenomen dat u afgelopen jaar meerdere onderzoeken heeft gedaan en gesprekken heeft gevoerd met stakeholders. Aangegeven wordt dat op basis hiervan tot een balans is gekomen tussen het aantrekkelijk maken om te investeren en huurders beschermen. Een aantal keuzes wijkt af van de maatregelen die Brink benoemt. In de brief is als reden opgenomen dat dit is 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. Tevens wordt aangegeven dat partijen zich met de voorgestelde vormgeving hebben gecommitteerd zich in te spannen om 50.000 woningen te bouwen.

2. Onderzoek naar stapeling van maatregelen

- Op 9 maart hebben wij het definitieve onderzoek van SEO naar de stapeling ontvangen. Op 17 maart zijn de uitkomsten aan u en staatssecretaris Van Rij gepresenteerd door SEO.
- In de Kamerbrief wordt een korte samenvatting weergegeven van het rapport. Daarnaast wordt het risico op uitponding als gevolg van stapeling kort aangestipt.
- Tot slot wordt toegezegd dat de uitkomsten worden benut bij de uitwerking van het wetsvoorstel betaalbare huur. De staatssecretaris van FIN betreft de uitkomsten bij de uitwerking van de verfijning box 3 en het toekomstig stelsel box 3.

3. Rapport Regulering middenhuur op basis van WWS

ABF heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor modernisering van het WWS. Op basis van een aantal bouwstenen (energielabels, buitenruimte, WOZ-waarde) zijn een aantal pakketten doorgerekend waarbij de effecten op de huurprijzen en de verschuivingen tussen de huursegmenten inzichtelijk zijn gemaakt. Mede op basis van dit rapport, in combinatie met de 4 pijlers onder de regulering middenhuur, zijn we gekomen tot de voorgestelde wijzigingen van het WWS die nu in internetconsultatie ligt als onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit rapport is al enige tijd op de website in te zien (www.volkshuisvestingnederland.nl) ter ondersteuning van de internetconsultatieperiode, en wordt middels deze brief zoals toegezegd ook aan de Kamer gezonden.

4. Lokale afspraken

- Capital Value heeft een overzicht gemaakt van het gemeentelijke beleid met betrekking tot middenhuurregulering. Een overzicht hiervan is als bijlage aan deze brief toegevoegd.
- In de consultatiereacties van het wetsvoorstel betaalbare huur zijn er diverse opmerkingen gemaakt tav het gemeentelijke beleid op middenhuur. Dit willen we ook met u bespreken. In de brief is opgenomen dat het onderzoek onder andere wordt betrokken bij het wetsvoorstel betaalbare huur.

Onze referentie
2023-0000144010
Datum
13 maart 2023

5. *Evaluatierapporten met betrekking tot de Huurcommissie*

De afgelopen maanden zijn de *Wet verdere modernisering Huurcommissie en de introductie van een verhuurderbijdrage* en de governance van de Huurcommissie geëvalueerd. Met deze brief worden deze twee evaluatierapporten aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze twee evaluaties vormen samen met de aanstaande agentschapsdoorlichting van de Dienst van de Huurcommissie de vijfjaarlijkse ZBO-evaluatie. In de brief gaat u in op beide evaluaties en hoe u de aanbevelingen hieruit samen met de Huurcommissie opvolgt.

6. *Internationaal*

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 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. Hiermee wordt uw toezegging aan Van Baarle ingevuld.

7. *Herijking Fair Value*

Corporaties zijn bij het verkopen van sociale huurwoningen via een verkoop onder voorwaarden-constructie (vov) in veel gevallen verplicht om de fair value verhouding toe te passen. Bij vov wordt een koper in staat gesteld om een corporatiewoning te kopen met een uitgestelde betaling, waardoor een deel van de marktwaarde van de woning niet direct betaald hoeft te worden. Dit deel 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 1:1,5.¹

Door de koopprijsonwikkeling en lagere hypotheekrente over de afgelopen jaren leidt de 1:1,5 op dit moment tot een disbalans die voor kopers resulteert in een nadeel dat kan oplopen tot tienduizenden euro's: zij lopen door de huidige fair value verhouding vermogensopbouw mis. Daarom is de fair value verhouding opnieuw berekend en wordt voorgesteld een vaste verhouding van 1:1 te gaan hanteren. Deze nieuwe verdeling van de waardeontwikkeling tussen aanbieder en koper wordt in de nieuwe Rtiv, verwacht in de loop van 2023, geregeld.

Overig:

- De motie Boulakjar en Grinwis 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. Het wetsvoorstel betaalbare huur moet prijsopdrijvende effecten en opbieden in de toekomst voorkomen.

¹ Dit komt erop neer dat, wanneer er sprake is van een uitgestelde betaling van 25 procent en de koper 75 procent van de marktwaarde van de woning zelf gefinancierd heeft, bij verkoop op een later moment 25 procent maal 1,5 van de waardeontwikkeling toekomt aan de aanbieder en het resterende voor rekening van de koper.

- De motie Klaver Nijboer vraagt om in overleg met het CBS te gaan over monitoring van huurstijgingen in de private huursector. Hierop loopt inmiddels een traject met CBS en Kadaster.

Onze referentie

2023-0000144010

Datum

13 maart 2023

Toelichting

Belangrijkste punten in brief IVBN/NEPROM:

- IVBN/NEPROM onderschrijven noodzaak om tijdelijk in te grijpen door overheid om excessen te bestrijden, maar zien risico's tav aanbod, zeker gezien de veranderende marktomstandigheden. Ze geven aan ambitie te hebben ca 50 duizend middenhuurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.
- Ze wijzen op veranderingen in de marktomstandigheden (rente en prijsstijgingen). Tegen die achtergrond vinden IVBN/NEPROM regulering op dit moment onverstandig.
- Brink doet een voorstel tot regulering dat minder vergaand is. IVBN en NEPROM schrijven dat dit voorstel van Brink leidt tot beperkte negatieve effecten op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Ze geven aan dat het voorstel van de minister een aanzienlijk grotere invloed heeft. Voor een deel van projecten zal uitstel of afstel komen.
- IVBN en NEPROM schrijven dat na overgangssituatie investeringsklimaat voor nieuwbouw weer terug op niveau komt. De grond(verwervings)kosten voor het middensegment zal wel moeten dalen.
- Ook schrijven ze dat het voorstel van de minister het minder aantrekkelijk maakt, maar met de juiste uitwerking nog altijd acceptabel om te blijven investeren. Ze verwachten dat er portefeuilles zijn die niet meer voldoende rendabel zijn te exploiteren. Onder institutionele beleggers zal dit slechts op beperkte schaal aan de orde zijn omdat het bezit van deze beleggers over het algemeen relatief jong is. Voor beleggers met oudere en nog niet voldoende verduurzaamde woningen kan dit op grotere schaal tot problemen leiden. Voorwaarde voor het op peil houden van het investeringsklimaat is wel noodzakelijk dat er na deze ingreep ook langjarige rust komt.
- Ze schrijven dat ze verwachten dat bestaande woningen worden uitgepond. Ook met het voorstel van de minister zullen door de nieuwbouw nieuwe, gereguleerde middenhuurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd, maar ze betwijfelen of dit de uitponding kan compenseren.
- Ze schrijven dat verduurzaming een uitdaging is en dat er flankerend beleid nodig is.
- Het voorstel van Brink vormt naar mening IVBN/NEPROM een goede balans tussen verschillende doelen, waarbij de nieuwbouw zonder al te veel hinder doorgang kan vinden. Ze schrijven dat het voorstel van de minister is aanzienlijk strenger is en grotere nadelige gevolgen heeft voor marktpartijen. Ruimte voor verdere aanpassingen is er niet. Ten slotte geven ze aan dat duidelijkheid en stabiliteit belangrijk is.

Evaluatierapporten met betrekking tot de Huurcommissie:

Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie

- In 2018 is de Wet verdere modernisering Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage in werking getreden. Doel van de wet was om de taakuitvoering van de Huurcommissie te verbreden en toekomstbestendig te maken, onder meer door verschillende wijzigingen in de taken en de

governance van de Huurcommissie en de introductie van de verhuurderbijdrage en gedifferentieerde leges.

- Uit de evaluatie wordt geconcludeerd dat de wet de Huurcommissie een goede impuls heeft gegeven op het gebied van haar financiering en governance. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verder aangescherpt en aangevuld kan worden. De verschillende verbeteringen worden in overleg met de Huurcommissie uitgewerkt.
- Een deel van de aanbevelingen is al meegenomen in het wetsvoorstel betaalbare huur. Met de alternatieve heffingsgrondslag van de verhuurderbijdrage wordt gezorgd voor een stabiele financiële basis voor de Huurcommissie. Ook wordt de capaciteit van zittingsvoorzitters en de toepassing van gedifferentieerde leges uitgebreid.

Onze referentie
2023-0000144010

Datum
13 maart 2023

Evaluatie governance Huurcommissie

- In 2019 is het besturingsmodel van de Huurcommissie gewijzigd, waardoor niet het bestuur maar de directeur het agentschap aanstuurt. De effecten van deze wijziging in de praktijk zijn geëvalueerd.
- Geconcludeerd wordt dat de wijzigingen goed uitpakken en dat de governance naar behoren functioneert. Daarbij is wel aandacht voor de complexe governance, door de combinatie van een ZBO en een agentschap en de paritaire samenstelling (waardoor belangenorganisaties voor huurders en verhuurders vertegenwoordigd zijn in de organisatie).
- Het rapport doet aanbevelingen die zien op het verduidelijken van verantwoordelijkheden en de totstandkoming van beleid, het formaliseren van rollen binnen de governance en het stroomlijnen van besluitvormingsprocessen. De Huurcommissie pakt een deel van deze aanbevelingen zelf op, onder meer door wijziging van het bestuursreglement dat nog ter goedkeuring aan u wordt voorgelegd.
- Het rapport doet de aanbeveling om op de lange termijn toe te werken naar het integreren van het agentschap in één ZBO. Gezien de grote taakuitbreiding in het wetsvoorstel betaalbare huur wordt de wenselijkheid van de integratie gezien nadat deze taakuitbreiding bij de Huurcommissie is geland.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

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