

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1236 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
 Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 december 2024

Met deze brief wil ik uw Kamer informeren over een aantal uiteenlopende ontwikkelingen in het woonbeleid. Daarnaast geef ik met deze brief invulling aan een tweetal recente moties van uw Kamer. In deze brief ga ik achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

- Twee voorgenomen vereenvoudigingen in de verantwoordingsregels voor corporaties, die de administratieve lasten voor corporaties beperken;
- Het voornemen om een specifieke Woningwet-BES te maken die het mogelijk zal maken om in Caribisch Nederland ook toegelaten instellingen actief te laten zijn.
- De meest recente monitor ouderenhuisvesting waarin een breed beeld wordt gegeven van de woonsituatie van ouderenhuishoudens in Nederland (vanaf 55 jaar);
- Een onderzoek over hospitaoverhuur dat ik de komende maanden betrek bij de voorbereiding van een wetsvoorstel hierover;
- Een onderzoek van het NIBUD naar de betaalbaarheid van studentenhuisvesting dat ik heb uitgevoerd als onderdeel van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting en dat ik komende tijd benut voor de verdere beleidsvorming;
- Een update over de realisatie van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen;
- Een gevraagde schriftelijke reactie op het artikel "Huurders geconfronteerd met dubieuze kosten op krappe markt" over dubbele bemiddelingskosten; en
- Een reactie op de motie Peter de Groot over overname stoffering bij huurderswissel;
- Een reactie op de motie Van Haga over de aanpak van woonfraude.

Vereenvoudigingen verantwoordingsregels woningcorporaties

Sinds de introductie van de Woningwet 2015 zijn er voor corporaties strenge verantwoordingsregels vastgesteld die ervoor

moesten zorgen dat het financieel beheer en risicomanagement van corporaties verbeterde. Met de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022 zijn de regels op veel gebieden weer enigszins verruimd omdat de strenge regels hun doel hadden bereikt, maar op het gebied van de verantwoordingsregels moest dit nog nader vastgesteld worden. Inmiddels is in overleg met partijen in de sector ook voor de verantwoordingsregels vastgesteld dat deze vereenvoudigd kunnen worden zonder dat de risico's in de sector toenemen, en zodoende wil ik twee wijzigingen in de regelgeving doorvoeren: 1) het verhogen van de grens wanneer corporaties kwalificeren als Organisatie van Openbaar Belang (OOB); en 2) het vereenvoudigen van de marktwaardering bij corporaties. Hieronder geef ik een toelichting op beide voorstellen.

Verhogen OOB-grens voor woningcorporaties

Woningcorporaties met meer dan 5.000 gewogen verhuureenheden (vhe) hebben op dit moment de status van Organisatie van Openbaar Belang (OOB). De OOB-status stelt aanvullende regels voor de jaarrekeningcontrole door de accountant. Dit moest leiden tot een hogere kwaliteit van de informatievoorziening en interne beheersing van woningcorporaties. De invoering van de OOB-status komt voort uit het advies van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties uit 2014. Vanwege het maatschappelijk belang van de corporatiesector werden aanvullende waarborgen voor een adequate controle op corporaties nodig geacht. Op grond van adviezen uit de sector is destijds voor een drempel van 5.000 vhe gekozen. Deze grens was gewenst om een disproportionele impact op kleinste corporaties en capaciteitsproblemen bij OOB-accountants te voorkomen. Met de herziening van de Woningwet in 2015 zijn daarnaast ook andere waarborgen geïntroduceerd om de risico's bij corporaties te beheersen, zoals een duidelijke scheiding van taken, onafhankelijk toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en een geschiktheidstoets voor bestuurders.

Op basis van de huidige regels heeft meer dan de helft van alle corporaties de OOB-status. Diverse signalen uit de sector waren vorig jaar aanleiding om de passendheid en proportionaliteit van de grens van 5.000 vhe te heroverwegen. Hierop is in de brief van juli

2023¹ het voornemen gecommuniceerd om de grens bij de eerstvolgende wijziging van het Besluit toezicht accountantsorganisaties (Bta) te verhogen tot 10.000. Deze wijziging heeft nog niet plaatsgevonden. In diezelfde brief is een onderzoek aangekondigd naar een mogelijk passender criterium voor de OOB-status dan het aantal verhuureenheden. Dat onderzoek heb ik de afgelopen maanden laten uitvoeren en daarbij is ook de vraag gesteld wat de meerwaarde van de OOB-status is voor woningcorporaties en welke kosten dit regime met zich meebrengt. Het onderzoeksrapport zend ik u als bijlage bij deze brief toe.

Uitkomsten onderzoek naar de OOB-status

De belangrijkste conclusies en constatering uit het onderzoek zijn de volgende:

- I. De OOB status lijkt voor corporaties wel enige meerwaarde te hebben. De potentiële meerwaarde van de OOB-status voor corporaties zit vooral in de extra eisen die aan een OOB-accountant worden gesteld. Hoe groot die meerwaarde is, is niet objectief vast te stellen. De OOB-status leidt tot beperkte meerkosten voor corporaties;
- II. In de toekomst zou de grens ook naar 20.000 vhe kunnen, zonder grote risico's. Er zijn momenteel zes accountantsorganisaties die wettelijke controles mogen uitvoeren bij OOB's, waardoor de keuze voor corporaties met een OOB-status beperkt is. Belangrijk is daarbij dat sinds 1 januari 2022 ook niet-OOB accountantsorganisaties onder toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten. Dit zal naar verwachting de kwaliteit van de accountantscontrole bij niet-OOB accountantsorganisaties verbeteren en dichterbij die van OOB-kantoren brengen. Bovendien is de kwaliteit van de risicobeheersing bij woningcorporaties flink verbeterd door de extra waarborgen in de Woningwet. Gelet op deze beide aspecten is een verhoging tot 20.000 vhe mogelijk zonder dat de eerder gerealiseerde kwaliteitsverbetering bij corporaties teniet wordt gedaan; en
- III. Er is geen passender criterium gevonden voor het toekennen van de OOB-status dan het aantal vhe. . Een alternatief dat het meest genoemd werd is een risico-gewogen criterium. Voor een dergelijk criterium geldt echter dat deze subjectieve elementen bevat en ook minder voorspelbaar is. Het aantal

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 563

verhuureenheden is eenvoudig objectief vast te stellen en is ook het meest voorspelbaar. Daarmee is dit het meest uitvoerbare criterium.

Grens voor OOB-status naar 20.000 gewogen verhuureenheden

Naar aanleiding van het onderzoek heb ik besloten om grens voor de OOB-status van woningcorporaties te verhogen tot 20.000 gewogen vhe. Hoewel ik eerder een verhoging naar 10.000 vhe heb toegezegd, blijkt uit het onderzoek deze verdere verhoging naar verwachting niet tot grotere risico's leidt. Met deze extra stap beoog ik de regeldruk voor een grotere groep woningcorporaties te beperken. Na verhoging van de grens blijven op basis van de huidige gegevens 25 woningcorporaties over met de OOB-status. De extra kwaliteitswaarborgen van een accountantscontrole door een OOB-accountantsorganisatie acht ik passend voor deze grote woningcorporaties.

Ondanks het feit dat corporaties met minder dan 20.000 vhe straks geen OOB meer zijn, is de kwaliteit van de accountantscontrole en interne risicobeheersing bij deze corporaties een onderwerp dat blijvende aandacht verdient. De Aw houdt risicogericht toezicht op de woningcorporaties en maakt daarvoor onder meer gebruik van informatie die van accountants afkomstig is. Ik vind het belangrijk dat die informatie van goede kwaliteit is en blijft. Daarom blijf ik met de sector in gesprek om het kwaliteitsniveau van de accountantscontrole bij corporaties te monitoren en bij te sturen indien nodig.

Mijn voornemen is om deze aanpassing mee te laten lopen in de komende wijziging van het Besluit toezicht accountantsorganisaties (Bta) behorend bij de Wijzigingswet accountancysector². De beoogde datum van inwerkingtreding is 1 januari 2026. De nieuwe regels met betrekking tot de OOB-status gelden dan direct voor de accountantscontrole over boekjaar 2025. Accountants en woningcorporaties kunnen hier vooraf al rekening mee houden. Mocht de genoemde wetswijziging onverhoopt vertraging oplopen,

² Kamerstuk 36 484, nr. 2

dan is er de optie van aanpassing van de OOB-grens met een separate wijziging van het Bta.

Vereenvoudiging marktwaardering bij woningcorporaties

In de hierboven genoemde brief van juli 2023³ is de Kamer ook geïnformeerd over de evaluatie van de waardering van het vastgoed van corporaties op basis van de marktwaarde en de beleidswaarde. Een van de conclusies was dat de huidige systematiek om de marktwaarde te bepalen niet houdbaar is. Momenteel bestaan er twee methodes naast elkaar: de full-waardering en de modelmatige waardering op basis van het Handboek marktwaardering. De twee methodes leveren soms uiteenlopende uitkomsten op, wat vanuit accountants stuit op toenemende bezwaren tegen het afgeven van een goedkeurende verklaring. Dit maakt het proces van de jaarafsluiting gecompliceerder en leidt tot een hoge lastendruk bij corporaties.

Naar aanleiding van die conclusie is het voornemen gepresenteerd om over te stappen op een betere systematiek. In de afgelopen periode zijn de mogelijkheden hiervoor nader uitwerkt en heb ik met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Aw en Aedes concrete afspraken gemaakt over een verdergaande vereenvoudiging van het waarderingstelsel voor corporaties.

Centrale marktwaardebepaling

Onder leiding van het WSW is een marktverkenning uitgevoerd naar een verbeterde marktwaardemethodiek. Dit leverde meerdere waardevolle visies van marktpartijen op, waaruit blijkt dat een centrale berekening van de marktwaarde haalbaar is. Op basis hiervan heb ik samen met WSW, Aw en Aedes besloten het systeem ook langs die lijn in te gaan richten. Dat betekent dat corporaties niet langer individueel de marktwaarde van hun bezit hoeven te bepalen, wat een flinke vermindering van administratieve lasten op sectorniveau oplevert.

WSW is als borger van corporatieleningen een belangrijke gebruiker van de marktwaarde. Daarom zal WSW de ontwikkeling van de

³ Kamerstuk 29 453, nr. 563

nieuwe centrale methodiek op zich nemen, voor de bepaling van de marktwaarde van het corporatiebezit op portefeuilleniveau. Om de onafhankelijkheid en kwaliteit van de berekende marktwaardes te borgen, is afgesproken dat VRO, Aw, Aedes en WSW hier gezamenlijk verantwoordelijkheid voor blijven dragen.

Marktwaarde niet langer in de jaarrekening

In de evaluatie bleek ook de verplichting om het vastgoed in de jaarrekening te waarderen tegen marktwaarde een aandachtspunt. De discussie over de waarderingsmethodieken zorgt voor onzekerheid bij accountants of zij goed kunnen vaststellen dat de marktwaarde een getrouw beeld geeft. Daarbij speelt ook dat de beleidswaarde een meer realistisch beeld geeft van de vermogenspositie van corporaties, omdat de marktwaarde in de praktijk niet gerealiseerd wordt. Vanuit accountants is er daarom voor gepleit om de beleidswaarde als waarderingsgrondslag voor het vastgoed te hanteren in de jaarrekening. Met dat doel is eerder dit jaar al een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)⁴ voorbereid, die voorsorteert op het verplaatsen van de beleidswaarde naar de balans en de marktwaarde naar de toelichting in de jaarrekening.

Uit reacties op de consultatie van deze Btiv-wijziging en gesprekken met betrokken partijen ontstond het inzicht dat het omwisselen van de waardebegrippen in de jaarrekening en het toewerken naar een centraal bepaalde marktwaarde de problemen rondom de accountantscontrole onvoldoende oplost. Daarom heb ik in overleg met WSW, Aw en Aedes besloten om vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe marktwaardemethodiek, corporaties niet meer wettelijk te verplichten om de marktwaarde in de jaarrekening op te nemen. Samen met de nieuwe centrale marktwaardebepaling door WSW zorgt deze vereenvoudiging naar verwachting voor een flinke verlaging van de regel- en administratieve lastendruk voor woningcorporaties.

Dit is een verdergaande wijziging dan in de brief van vorig jaar is aangekondigd. Daarom is meer tijd nodig om de noodzakelijke aanpassingen in de wet- en regelgeving door te voeren. De

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 1200

invoering van de nieuwe waarderingssystematiek schuift daarom met een jaar op. Vanaf verslagjaar 2026 geldt de beleidswaarde als waarderinggrondslag voor de balans en hoeven corporaties de marktwaarde niet langer in de jaarrekening te vermelden. Dit regelen we via een wijziging van de Woningwet en het Btiv. Ik verwacht deze wijzigingsvoorstellen in de loop van 2025 aan uw Kamer te kunnen sturen.

Woningwet BES

De woningmarkten van Bonaire, Sint Eustatius en Saba kennen al enige tijd een disbalans in vraag en aanbod. Er is vraag naar betaalbare woningen voor mensen met een laag of middeninkomen, maar het aanbod is beperkt. Dit komt onder meer door de lange bouwtijd als gevolg van de lastige aanvoer van bouwmaterialen, onduidelijkheid over eigendom van grond en de inzet van woningen uit de bestaande voorraad voor toeristische verhuur. Ook speelt de slechte toegang tot financiering een rol. Al met al zijn de wachtlijsten voor sociale huisvesting in Caribisch Nederland lang. In de beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland⁵ is om die reden de ambitie opgenomen dat er meer betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee worden gerealiseerd. Dit is een gezamenlijke ambitie van de Openbare Lichamen, woonstichtingen die actief zijn in Caribisch Nederland en het ministerie van VRO en vormt een belangrijk onderdeel van het verhogen van de levensstandaard en de bestrijding van armoede in Caribisch Nederland.

In Europees Nederland kennen we in het sociale huursegment een lange traditie met het stelsel van toegelaten instellingen (hierna: TI), waarbij de Woningwet het juridisch kader vormt. TI's, oftewel de woningcorporaties, zijn in Europees Nederland van groot belang in de opgave om meer betaalbare huurwoningen te realiseren. De Woningwet is echter niet van toepassing in Caribisch Nederland en zodoende kunnen woonstichtingen in Caribisch Nederland ook geen TI worden. Enige tijd geleden heeft een Caribisch Nederlandse

⁵ Kamerstuk 36 200-VII, nr. 148 (*Beleidsagenda volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland, 2023, p. 5.*)

woningstichting echter kenbaar gemaakt graag tot het corporatiestelsel toe te willen toetreden.

Om (toekomstige) toelatingen tot het stelsel van woningcorporaties mogelijk te maken voor stichtingen of verenigingen actief in Caribisch Nederland, is een drietal beleids- en wetgevingsopties onderzocht. Bij de onderzochte opties is steeds meegewogen wat het meest passende antwoord zou zijn op deze én gelijksoortige toekomstige situaties. Twee van deze opties hebben een geringe slagingskans door juridische en praktische bezwaren. Dat zijn; 1) partijen uit Caribisch Nederland toelaten onder de Woningwet zonder dat deze op de openbare lichamen van toepassing is; of 2) deze woonstichtingen omvormen tot een Europees Nederlandse stichting met een theoretisch werkgebied in Nederland en uitbereiding van het werkgebied naar Caribisch Nederland. De belangrijkste reden om niet voor deze opties te kiezen, is dat de Woningwet vanuit een Europees Nederlands perspectief is opgesteld en geformuleerd. De Caribische woonstichtingen zouden zich in allerlei bochten moeten wringen om hieraan te voldoen, terwijl de lokale context en schaalgrootte eigenlijk vraagt om maatwerk.

Als duidelijke voorkeursoptie van de juridische verkenning is daarom het opstellen van een Woningwet-BES naar voren gekomen. De basis hiervoor is de Woningwet, met daarin artikelen die aangepast kunnen worden op de lokale context op de eilanden als dit nodig is. Dit is de meest duurzame oplossing voor het ondersteunen van goede sociale huisvesting in Caribisch Nederland. Voor partijen die actief zijn op het gebied van de volkshuisvesting en die aan de toekomstige voorwaarden voor toelating voldoen, bestaat dan de mogelijkheid tot het doen van een aanvraag tot toelating. Na toelating worden zij onderdeel van het bestel van woningcorporaties. Daarmee vallen zij onder het toezicht van de Minister, uitgevoerd door de Aw.⁶ Die

⁶ Het opstellen van een Woningwet-BES schept de juridische kaders waaronder toelating kan plaatsvinden, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Het opstellen van de wet zorgt er niet automatisch voor dat de woningstichtingen in Caribisch Nederland een TI worden. Hetzelfde geldt voor de borgingsvoorziening. Een belangrijk doel van de Woningwet-BES is tevens om voldoende comfort te bieden aan de andere WSW-deelnemers

toezichtrelatie versterkt de professionaliteit. Dit wordt steeds belangrijker, aangezien er volop ingezet wordt op de bouw van sociale huurwoningen en het woningbezit van de woonstichtingen toeneemt. Gedegen toezicht, onder andere op financiën en governance, is dan van belang.

Toetreding tot het stelsel als TI is bovendien een vereiste voor deelname aan de door de Staat gefaciliteerde borgingsvoorziening: het WSW. Na toelating als TI kan een verzoek worden ingediend om deelnemer te worden van WSW. Bij toelating wordt het mogelijk om tegen gunstigere condities financiering aan te trekken op de kapitaalmarkt en gebruik te maken van geborgde leningen waardoor de investeringscapaciteit groeit. Het aantal sociale huurwoningen zal daardoor toenemen en de beschikbaarheid van sociale huisvesting in Caribisch Nederland wordt verbeterd. Bovendien kan de woningbouwsubsidie van het Rijk hiermee op termijn afnemen wanneer de woonstichtingen deze woningen zelfstandiger kunnen realiseren.

Gedurende de voorbereiding van dit wetsvoorstel wordt intensief en continu samengewerkt met de woningstichtingen in Caribisch Nederland, de Aw, het WSW en andere belangrijke stakeholders. Voldoende draagvlak bij de openbare lichamen voor het op te tuigen stelsel is bovendien randvoorwaardelijk voor het traject. Vanwege de gevolgen voor de Openbare Lichamen zijn en worden zij zowel ambtelijk als politiek nauw betrokken. Momenteel wordt voorzien dat dit wetsvoorstel in het tweede kwartaal van 2025 in openbare internetconsultatie kan worden aangeboden. Inwerkingtreding is beoogd voor 1 januari 2027.

Monitor Ouderenhuisvesting

In de derde editie van de Monitor Ouderenhuisvesting, die ik als bijlage bij deze brief aan uw Kamer aanbied, wordt een breed beeld gegeven van de woonsituatie van ouderenhuishoudens in Nederland (vanaf 55 jaar). De monitor bestaat uit een rapport met

zodat partijen die zijn toegelaten onder de Woningwet-BES ook kunnen toetreden tot de borgingsvoorziening.

uitkomsten op nationaal niveau en een openbaar dashboard⁷ met bijbehorende databank met uitkomsten op gemeentelijk niveau.

Uit de rapportage wordt duidelijk dat Nederland aanzienlijk vergrijsd is in de afgelopen decennia, waarbij het aandeel ouderen in een (zorg)instelling in dezelfde periode is gedaald. Het aantal en aandeel ouderen dat zelfstandig woont is dus toegenomen en volgens de prognoses van het CBS en ABF zet deze trend zich verder voort in de komende jaren. Meer dan de helft van de ouderenuishoudens woont in een eengezinskoopwoning. Oudere ouderen (85+) wonen relatief vaak in een meergezinswoning, meestal van corporaties. Verder gaat de rapportage in op het inkomen en de vermogenspositie van ouderen, de woonomgeving, de fysieke en cognitieve beperkingen van ouderenuishoudens en het Wlz-zorggebruik.

Meer informatie over de verhuisbewegingen van ouderen volgt binnenkort in een verwant onderzoek van ABF. Verder wordt in de monitor voor het eerst gebruik gemaakt van de Woonbase. De Woonbase is een microbestand samengesteld door het CBS met veelzijdige informatie over de woonsituaties in Nederland. Met het gebruik van deze nieuwe databron willen we consistentie in de cijfers garanderen voor de lange termijn. De Monitor Ouderenhuisvesting is opgericht voordat het programma Wonen en zorg voor ouderen in gang is gezet. Daardoor voorziet deze monitor (nog) niet volledig in de informatiebehoefte van het programma Wonen en zorg voor ouderen. Momenteel zet ik samen met de minister van VWS een monitor op die verder toegesneden is op het programma Wonen en zorg voor ouderen. Het doel hiervan is beter te kunnen volgen in hoeverre de doelstellingen van het programma op landelijk niveau en regionaal worden gehaald.

Onderzoek hospilverhuur

Ik heb onlangs een onderzoek laten uitvoeren om meer inzicht te krijgen in de behoeften en wensen van (potentiële) hospilverhuurders en hospilverhuurders. Dit onderzoek is bijgevoegd bij deze brief. Het onderzoek is uitgevoerd in aanvulling op eerder onderzoek dat

⁷ www.55plus.cijfersoverwonen.nl

met name gericht was op de drijfveren en potentie van hospitaverhuurders.⁸ Deze onderzoeken en gesprekken met stakeholders geven inzicht in belemmeringen bij hospitaverhuur en oplossingen om hospitaverhuur te bevorderen. Ze worden daarom gebruikt bij de voorbereiding op de wetswijziging hospitaverhuur.⁹ Op korte termijn start ik de internetconsultatie van dit wetsvoorstel. In de memorie van toelichting zal ik nader ingaan op de bevindingen uit dit aanvullende onderzoek.

Onderzoek naar betaalbaarheid studentenhuisvesting

Om het tekort aan studentenhuisvesting in Nederland voor studenten te verkleinen, hebben gemeenten, hogeronderwijsinstellingen, woningcorporaties, particuliere beleggers, studenten en het Rijk op 8 september 2022 het Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030 (LAS) getekend.¹⁰ Met dit actieplan willen de partijen onder andere tot een uitbreiding van 60.000 studentenwoningen komen in de periode van 2022-2030.

Één van de afspraken binnen de actielijn Betaalbaarheid is dat het ministerie van VRO het Nibud vraagt om op basis van bestaande data over het bestedingspatroon van studenten een advies te geven over de inkomenspositie van studenten in relatie tot de hoogte van de huur. Dit heeft geresulteerd in het bijgevoegde rapport “Betaalbaarheid van de huur voor studenten: Een inschatting van de bestedingsruimte van studenten voor de huur”. Het rapport zal met de partijen van het LAS worden besproken.

In het onderzoek zijn minimumvoorbeeldbegrotingen voor uitwonende hbo/wo-studenten opgesteld. De voorbeeldbegrotingen zijn opgesteld voor drie woonvormen: onzelfstandige woonruimtes met vier bewoners, zelfstandige eenkamerwoningen (studio's) en zelfstandige meerkamerwoningen. De maandelijkse uitgaven zijn afgezet tegen de inkomsten. Het Nibud heeft onderzoek gedaan

⁸ Publieksonderzoek hospitaverhuur, februari 2024, <https://open.overheid.nl/documenten/14051bec-02cc-4777-a805-36b5665f4128/file>

⁹ In deze kamerbrief zijn de contouren van de beoogde wetswijzigingen opgenomen: Kamerstuk 27 926, nr. 386

¹⁰ Kamerstuk 33 104, nr. 30

naar twee varianten. In de eerste variant wordt uitgegaan van een situatie waarin er inkomsten binnenkomen vanuit werk, de basisbeurs, de aanvullende beurs en de zorgtoeslag. Hieruit blijkt dat er volgens de voorbeeldbegroting een bedrag overblijft tussen de €213 en €425 voor de huur. In de tweede variant zijn de inkomsten uitgebreid met een maximale studielening. Het Nibud stelt dat studenten dan, afhankelijk van hun woonvorm, tussen de €537 en €729 overhouden voor huur. Studenten kunnen daarnaast ook gebruik maken van het collegegeldkrediet. Als ze deze lening van €210,83 per maand bij DUO afsluiten, houden ze tussen de €748 en € 940 over voor de huur. Door een verschillende onderzoeksopzet wijken de uitkomsten van het Nibud onderzoek af van de gegevens uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) 2024. Zo zijn de inkomsten van studenten in de twee varianten in het Nibud onderzoek hoger dan het gemiddeld besteedbaar budget dat in de LMS wordt genoemd. Deze laatste bedroeg voor het collegejaar '23-'24 voor een uitwonende hoger onderwijsstudent €1.185. Uit het eerder dit jaar gepubliceerde Nibud Studentenonderzoek blijkt dat het grootste deel van de studenten financieel rond kan komen. Dit kan deels worden verklaard door de financiële steun die het merendeel van de uitwonende studenten (66 procent) van hun ouders ontvangt. Daarnaast leent 39 procent van de studenten geld bij.

Het onderzoek onderstreept hoe belangrijk het is dat studentenkamers niet alleen beschikbaar, maar ook betaalbaar zijn. Om de betaalbaarheid te waarborgen, zijn recent verschillende maatregelen genomen. Op 1 juli 2024 zijn de Wet betaalbare huur en het gemoderniseerde Woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen (WWSO) in werking getreden. Vanaf 1 januari 2025 hebben gemeenten ook de bevoegdheid om tot handhaving over te gaan. Huurders worden zo beter beschermd en betalen een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woonruimte volgens het Woningwaarderingssysteem en het WWSO. Daarnaast is sinds het collegejaar 2023-2024 de basisbeurs voor hbo- en wo-studenten heringevoerd. Dit heeft een positief effect gehad op het besteedbare inkomen van studenten. De aanvullende beurs is uitgebreid voor studenten uit gezinnen met een middeninkomen, wat voor een groter aantal studenten toegang geeft tot extra financiële ondersteuning. Ik zal mij de komende periode blijven inzetten om de beoogde extra 60.000 studentenwoningen te

realiseren, en vertrouw erop dat door de verschillende maatregelen studentenwoningen betaalbaar blijven.

Update Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

Eerder dit jaar is er een brief verstuurd over de oprichting van het NFBK¹¹. Ik vind het belangrijk dat we met dit fonds starters een extra steuntje in de rug kunnen geven. Bij het opzetten van het fonds stuiten we helaas op een aantal complexe zaken die geregeld moeten worden, waardoor de beoogde startdatum niet gehaald wordt. Bij het fonds gaat namelijk via een unieke constructie publiek geld naar private partijen. Dit dient te gebeuren op een rechtmatige manier. Ook moet dit voor ontwikkelaars werkbaar zijn zonder dat dit leidt tot al te grote administratieve lasten. Dit maakt het fonds in de uitvoering aantrekkelijker, maar kost helaas meer tijd om in te regelen dan eerder voorzien. Hier werk ik in goede samenwerking aan met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten en stichting Opmaat. Ik informeer uw Kamer zo spoedig mogelijk over de nieuwe geplande startdatum.

Reactie op artikel over dubbele bemiddelingskosten

In de Regeling van werkzaamheden van 19 november jl. is gevraagd om een schriftelijke reactie naar aanleiding van het bericht "Huurders geconfronteerd met dubieuze kosten op krappe markt" (Financieel Dagblad, 15 november 2024). Volgens het bericht brengen verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders nog regelmatig bemiddelingskosten in rekening die al jaren verboden zijn. Zij proberen het verbod hierop te omzeilen door de kosten om te dopen tot bijvoorbeeld administratiekosten of schoonmaakkosten. In het bericht wordt verder aangegeven dat de huurder bij dubbele bemiddelingskosten enkel zou zijn aangewezen op een gang naar de kantonrechter, omdat de Huurcommissie niet over bemiddelingskosten gaat en ook de Autoriteit Consument en Markt (ACM) hier niet tegen kan optreden.

De signalen over het rekenen van dubbele bemiddelingskosten zijn mij bekend en ik betreur ten zeerste dat deze praktijken plaatsvinden. Het verbod op dubbele bemiddelingskosten bij

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1199

verhuur van zelfstandige woningen (eengezinswoningen en appartementen) bestaat al sinds begin jaren '90. Sinds 2016 geldt dit verbod ook voor onzelfstandige woningen (kamers). Als de verhuurbemiddelaar (ook) voor de verhuurder bemiddelt en de aspirant-huurder een consument is, mag de bemiddelaar geen bemiddelingskosten aan de (aspirant-)huurder vragen. Dit is alleen anders in het geval een woningzoekende zelf een bemiddelaar opdracht geeft om voor hem een woonruimte te zoeken en deze bemiddelaar niet in opdracht van de verhuurder werkt.

De Hoge Raad heeft in haar uitspraak van 16 oktober 2015¹² meer duidelijkheid gegeven over de vraag wanneer een verhuurbemiddelaar voor de verhuurder bemiddelt. In die uitspraak heeft de Hoge Raad geoordeeld dat bemiddelaars die in opdracht van een verhuurder te verhuren woningen op hun website plaatsen, daarmee in beginsel voor de verhuurder bemiddelen bij het aangaan van een huurovereenkomst. Dan is het vragen van bemiddelingskosten aan de huurder verboden. De bemiddelaar mag dan alleen aan de verhuurder bemiddelingskosten vragen. Ook als de bemiddelaar geen bemiddelingskosten aan de verhuurder vraagt, mag hij geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen.

Worden desondanks bemiddelingskosten aan de huurder gevraagd, dan kon een huurder of woningzoekende in geval van niet-naleving van dit verbod voorheen alleen via een gang naar de kantonrechter zijn of haar recht halen. Sinds 1 juli 2023 geldt echter de Wet goed verhuurderschap. Woningzoekenden of huurders die geconfronteerd worden met dubbele bemiddelingskosten kunnen sindsdien ook terecht bij hun gemeente. Sinds 1 januari 2024 dienen gemeenten voor meldingen over overtredingen van de Wet goed verhuurderschap een meldpunt te hebben ingericht. Gemeenten kunnen daarnaast ook proactief, dus zonder voorafgaande melding, handhaven in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

Wanneer een gemeente constateert dat sprake is van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap, doordat er bijvoorbeeld dubbele bemiddelingskosten in rekening zijn gebracht,

¹² ECLI:NL:HR:2015:3099

dient zij hierop te handhaven jegens de verhuurbemiddelaar. Hiertoe hebben gemeenten een bestuursrechtelijke escalatieladder (waarschuwing, bestuursdwang/last onder dwangsom, bestuurlijke boete en als *ultimum remedium* de beheerovername) tot hun beschikking. Huurders en woningzoekenden staan er dus niet alleen voor wanneer zij geconfronteerd worden met onterechte bemiddelingskosten.

Motie Peter de Groot over overname stoffering bij huurderswissel

Naar aanleiding van een debat over de integrale visie op de woningmarkt heeft uw Kamer de motie Peter de Groot aangenomen.¹³ Deze motie verzoekt de regering om in gesprek te gaan met verhuurders om het automatisme van het volledig gestript opleveren van huurwoningen uit contracten te verwijderen en de keuze tot overname van de stoffering tussen de zittende en nieuwe huurder te laten. Hierbij informeer ik uw Kamer over de uitkomsten van deze gesprekken.

ROZ-model

Veel huurovereenkomsten maken gebruik van het model van de Raad voor Onroerende zaken (het ROZ-model). Het ROZ-model wordt gebruikt om huurders en verhuurders op een helder en gestructureerde manier te ondersteunen in het vastleggen van hun afspraken en overeenkomsten. Het ROZ-model behandelt belangrijke onderwerpen zoals de huurprijs, de duur van de huurovereenkomst en verantwoordelijkheden voor onderhoud. Het ROZ-model legt ook afspraken vast omtrent de staat van de woningen bij het opleveren van de woning, wat wel en niet inbegrepen is, zoals stoffering en meubels en eventueel andere voorzieningen. Artikel 4.7 en 4.10 van het ROZ-overeenkomstmodel bieden verschillende mogelijkheden voor nieuwe huurders om de stoffering over te nemen van de bestaande huurder, en luiden als volgt:

“4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 1115

ongedaan gemaakt moeten worden. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, omdat deze door de nieuwe huurder worden overgenomen en de nieuwe huurder zich bereid verklaart bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorg te dragen.”

“4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) bij beëindiging van zijn huurovereenkomst alsnog voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.”

Beelden uit de praktijk

Om te beoordelen of er een noodzaak bestaat om deze bepaling uit contracten te verwijderen en de keuze tot overname van de stoffering tussen de zittende en de nieuwe huurder te laten plaatsvinden is gesproken met vertegenwoordigers van de verhuursector. Op basis van deze gesprekken en het bestuderen van de gebruikte overeenkomsten blijkt dat er grofweg drie scenario's zijn bij de overgang naar nieuwe huurders:

1. Gestoffeerde huur: Verhuurders bieden gestoffeerde woningen aan, waarbij de stoffering bij een huurderswissel aanwezig blijft in de woning en als zodanig opnieuw verhuurd wordt.
2. Kale huur of (deels) gestoffeerde huur, contact tussen huurders wordt gestimuleerd: de woning wordt kaal verhuurd maar de verhuurder stimuleert de overname van de huidige stoffering door nieuwe huurders in contact te brengen met de bestaande

huurder om de mogelijkheden te bespreken om de stoffering van de vertrekkende huurder over te nemen.

3. Kale huur zonder opvolger op de korte termijn: Als er geen nieuwe huurder is of als er sprake is van (tijdelijke) frictieleegstand, vragen verhuurders doorgaans aan de vertrekkende huurder om de stoffering te verwijderen, zodat de woning in kale staat kan worden onderhouden en gerenoveerd.

Conclusie

Uit de gesprekken is gebleken dat verhuurders zowel bij de verhuur van gestoffeerde woningen (scenario 1) als de verhuur van kale woningen (scenario 2) als uitgangspunt hanteren dat de stoffering aanwezig blijft of kan blijven in de woning. Voor verhuurders is het daarbij gebruikelijk om de uitgaande huurder en de nieuwe huurder in contact te brengen om de nieuwe huurder in staat te stellen de huidige stoffering over te nemen. Op deze manier kunnen huurders kosten besparen en dragen zij bij aan de duurzaamheid. Alleen in het geval van kale verhuur zonder directe opvolger (scenario 3) zie ik dat het vaak noodzakelijk en begrijpelijk is dat verhuurders de huurder verplichten om de aanwezige stoffering te verwijderen.

De bestaande afspraken tussen verhuurders en huurders over gestoffeerde woningen bieden daarmee naar mijn inzicht voldoende mogelijkheden om de stoffering over te nemen en niet verloren te laten gaan. Verhuurders stimuleren hiermee kostenbesparingen voor huurders en waarborgen tegelijkertijd de duurzaamheid door het behoud van de stoffering. Tegelijkertijd zie ik ook dat het in uitzonderlijke gevallen mogelijk moet zijn voor een verhuurder om de huurder te verplichten de stoffering te verwijderen. Op basis hiervan ben ik van oordeel dat de huidige standaardbepaling uit het ROZ-model voldoende ruimte biedt voor huurders en verhuurders om in alle omschreven scenario's verstandig om te gaan met de stoffering. Hiermee beschouw ik de motie de Groot als afgedaan.

Motie Van Haga over aanpak woonfraude

Met de motie Van Haga¹⁴ heeft de Kamer de regering verzocht gemeenten te verplichten om niet alleen woonfraude gepleegd

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 1058

door verhuurders, maar ook woonfraude, in het bijzonder ondermijnende criminaliteit, gepleegd door huurders op te sporen en aan te pakken. Het komt helaas voor dat huurwoningen niet worden gebruikt voor het doel waarvoor ze bestemd zijn, namelijk: om in te wonen. Criminelen misbruiken huurwoningen bijvoorbeeld voor ondermijnende activiteiten als drugslabs, hennepkwekerijen of voor illegale prostitutie. Gemeenten hebben daarbij reeds een omvangrijk instrumentarium om woonfraude en onrechtmatig gebruik van woonruimte aan te pakken. Denk hierbij aan instrumenten als de Leegstandwet, de Huisvestingswet 2014, de Wet basisregistratie personen, de Opiumwet en de Gemeentewet.

Om gemeenten te helpen bij het opsporen en aanpakken van woonfraude, waaronder ondermijnende activiteiten, heb ik – in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Justitie en Veiligheid – een uitgave uitgebracht. Hierin wordt het bestaande instrumentarium onder de aandacht gebracht en worden handvaten geboden door relevante achtergrondinformatie en modeldocumenten aan te reiken. De uitgave vormt ook de basis voor verdere voorlichting aan gemeenten over de bestaande mogelijkheden. Dit krijgt in 2025 verder gestalte. Ik beschouw de motie Van Haga daarmee als afgedaan.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer