

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1131

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 december 2023

In deze brief informeer ik uw Kamer over een aantal actualiteiten in het brede domein van het woonbeleid. Het gaat om actualiteiten in het huurbeleid, de uitvoering van verschillende door uw Kamer aangenomen moties en de ontwikkeling in huurbescherming voor arbeidsmigranten. Daarnaast informeer ik u ten aanzien van de koopsector over de evaluatie van het toezicht op woningtaxaties en herberekening van bijdragen o.g.v. de Wet bevordering eigenwoningbezit 2007 (hierna: BEW). Tot slot ga ik in op de afwikkeling van saneringscasuïstiek bij woningcorporaties waaronder het schadeverhaal inzake Vestia.

Handhavingsmogelijkheden tijdelijke contracten met de Wet goed verhuurderschap

De gewijzigde motie van de leden Nijboer en Grinwis¹, die naar aanleiding van de behandeling van de Wet vaste huurcontracten is aangenomen, verzoekt de regering te onderzoeken welke instrumenten gemeenten nodig hebben om het misbruik van de uitzonderingen van tijdelijke huurcontracten te voorkomen en te kunnen handhaven op de voorwaarden en hierbij de handhavingsmogelijkheden van de Wet goed verhuurderschap te betrekken. De uitzonderingen (specifieke groepen) waar deze motie op doelt, zijn voorgesteld in een AMvB die op 3 november 2023 in consultatie is gegaan.²

Uitgangspunt bij het opstellen van genoemde AMvB was – conform de wens van de Tweede Kamer – de uitzonderingen zoals die nu voor woningcorporaties gelden zo veel mogelijk voort te zetten. Mijn inzet is daarbij om de uitzonderingen specifiek te definiëren, om daarmee aan de voorkant excessen te voorkomen. Indien de definitieve AMvB handhaving

¹ Kamerstuk II 2023/2023, 32 847, nr. 1069.

² Overheid.nl | Consultatie Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (internetconsultatie.nl).

van gemeenten vraagt, vraagt dit een wijziging van de Wet goed verhuurderschap om deze taak in te richten.

Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten een meldpunt ingericht waar huurders, woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Met de Wet vaste huurcontracten hebben verhuurders een verplichting gekregen zich bij de gemeente te melden, als zij gebruik willen maken van de in het BW 7:274 eerste lid onderdeel h opgenomen uitzondering (proefhokkers). Voor wat betreft de overige handhaving van de Wet vaste huurcontracten wordt aangesloten bij de handhaving van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien een van de partijen meent dat de overeenkomst wordt geschonden, kan deze partij zich wenden tot de rechter.

Monitoring tijdelijke huurcontracten en aanbod

Naar aanleiding van de behandeling van de Wet vaste huurcontracten is een motie³ van het lid Beckerman aangenomen waarin de Minister wordt verzocht om de monitor tijdelijke verhuur te continueren. Het WoON2024 is een grootschalige enquête waarin bewoners worden gevraagd of zij een tijdelijk huurcontract hebben. Dat maakt inzichtelijk in welke mate tijdelijke contracten zijn afgesloten tot en met 2023. Dit kan worden vergeleken met de uitkomsten van WoON2021. Mijns inziens is dit een betrouwbaar middel en ik ben voornemens dit instrument wederom te gebruiken voor het volgende WoON in het jaar 2027. Het onderzoek zal op dezelfde wijze worden uitgevoerd als het jaar 2021 en 2024, zodat de uitkomsten vergeleken kunnen worden. Hiermee geef ik invulling aan de motie van mevrouw Beckerman.

Voorts is naar aanleiding van de behandeling van de Wet vaste huurcontracten in een motie⁴ van het lid Peter de Groot, verzocht het effect van de stapeling en aanscherping van huurwetten op het aanbod van huurwoningen te monitoren. In algemene zin wil ik opmerken dat ik oog heb voor de stapeling van maatregelen die verhuurders in de particuliere markt raakt. Daarom heb ik samen met het Ministerie van Financiën eerder al SEO onderzoek laten doen naar de vraag wat voor financiële effecten deze (stapeling van) maatregelen hebben op partijen.⁵ In bovenstaande reactie op de motie van het lid Beckerman heb ik uiteengezet hoe de ontwikkelingen op de huurmarkt middels het WoON driejaarlijks in beeld worden gebracht. Om, conform de motie van lid Peter de Groot, per kwartaal de ontwikkelingen in het aanbod te kunnen volgen, is een huurregister met actuele gegevens over het huuraanbod een vereiste. Ik heb u bij brief van 12 juli 2023 geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek door PricewaterhouseCoopers (PwC) naar een landelijk huurregister.⁶ Uw Kamer heeft in een motie van de leden Grinwis en Nijboer verzocht de mogelijkheden tot het opzetten van een huurregister uit te werken en een voorstel daarvoor aan de Kamer te doen.⁷ Ik verwacht de eerste uitkomsten daarvan in de tweede helft van 2024.

Meer huurbescherming arbeidsmigranten

Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, onder leiding van dhr. Emile Roemer, (hierna: het Aanjaagteam) constateerde in haar advies

³ Kamerstuk II 2022/2022, 36 195, nr. 14.

⁴ Kamerstuk II 2022/2023, 36 195, nr. 15.

⁵ Kamerstuk II 2022/2023, 27 926, nr. 374.

⁶ Kamerstuk II 2022/2023, 27 926, nr. 376.

⁷ Kamerstuk II 2023/2024, 36 410 VII, nr. 46.

«Geen Tweederangsburgers»⁸ uit 2020 dat er voor arbeidsmigranten in veel gevallen een gebrek aan woonbescherming is. Volgens het Aanjaagteam is het belangrijk dat er voor arbeidsmigranten een vorm van woonbescherming komt die de afhankelijkheid van de werkgever inperkt. Het Aanjaagteam adviseerde daarom dat alle verblijf van arbeidsmigranten van langer dan vier maanden gebaseerd moet zijn op een zelfstandig huurcontract.

Het advies van het Aanjaagteam neem ik ter harte. We moeten voorkomen dat arbeidsmigranten onder erbarmelijke omstandigheden worden gehuisvest met onvoldoende huurbescherming. Met de Wet goed verhuurderschap is per 1 juli 2023 al een (formele) loskoppeling van de huurovereenkomsten de arbeidsovereenkomst verplicht gesteld voor nieuwe huurcontracten. Dit betekent dat bij de verhuur aan arbeidsmigranten de huurovereenkomst (ongeacht het soort huurovereenkomst) separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid moet worden vastgelegd. Mij bereiken echter signalen dat er nog steeds een praktijk bestaat waarin bij het einde van de arbeidsovereenkomst ook de huisvesting van de arbeidsmigrant direct eindigt door bijvoorbeeld het gebruik van contracten naar aard van korte duur waarbij de huurder geen huur(prijs)bescherming heeft. Die praktijk acht ik onwenselijk. Daarom werk ik, bovenop de genoemde scheiding van huur- en arbeidsovereenkomst, aan een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten. Een doelgroepencontract is een vast huurcontract waarbij de verhuurder de huur kan beëindigen als de huurder niet meer onder de doelgroep van de woning valt zodat de woning weer beschikbaar is voor de volgende arbeidsmigrant. Een doelgroepencontract biedt arbeidsmigranten meer huur(prijs)bescherming. Verder onderzoek ik hoe een solide systeem van toezicht- en handhaving kan worden ingericht dat ziet op de inzet van dit doelgroepcontract. Daarbij geldt als uitgangspunt dat gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap verhuurders kunnen verplichten om arbeidsmigranten een huurovereenkomst aan te bieden die passend is voor de situatie. Ik ben voornemens dit wetsvoorstel in de eerste helft van 2024 in consultatie te brengen.

Monitoringssystematiek maximering huurstijging en investering in onderhoud en verduurzaming

Bij de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten) is de motie Peter de Groot 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.⁹ In mijn brief van Actualiteit huurbeleid juli 2023 van 12 juli 2013 heb ik uw Kamer geïnformeerd dat noch de jaarlijkse CBS-Huurenquête noch het Woononderzoek Nederland (WoON) een beeld geeft van de redenen waarom verhuurders bepaalde huurverhogingen niet (kunnen) doorvoeren, of een antwoord op de vraag waarom zij afzien van investeringen in onderhoud of verduurzaming.¹⁰ En dat ik de mogelijkheden zou onderzoeken om een beeld te kunnen verkrijgen in het al dan niet afzien van investeringen in onderhoud en verduurzaming en de achterliggende motieven daarvan.

⁸ «Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan», Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, 30 oktober 2020, paragraaf 4.4. Het advies is te raadplegen via: Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan | Rapport | Rijksoverheid.nl.

⁹ Kamerstuk II 2022/2023, 36 218, nr. 11.

¹⁰ Kamerstuk II 2022/2023, 27 926, nr. 376.

Voor het monitoren van die motieven zou een nieuw periodiek onderzoek uitgevoerd moeten worden, naast de CBS-Huurenquête en het WoON. Bij de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten is niet gebleken van signalen dat verhuurders door die maximering afzien van onderhoud of verduurzaming.

Verhuizing huurders met medische zorgindicatie en huurders in het bevangingsgebied

Tijdens de Kamerbehandeling van de wet Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen zijn twee moties van de leden Beckerman en Nijboer aangenomen. In de eerste motie wordt de regering verzocht met een oplossing te komen voor huurders die vanwege medische zorgindicaties moeten verhuizen, maar dan het recht op huurverlaging of de nieuwe verlaagde huurprijs niet mee mogen nemen¹¹. De afgelopen maanden heb ik hierover contact gehad met Aedes. Om te borgen dat de nieuwe woning betaalbaar blijft, moet de corporatie zich in ieder geval aan de toewijzingsregels van passend toewijzen houden. Dit betekent dat de huurder hoe dan ook een huurprijs krijgt die past bij het inkomen en gezinssamenstelling. Op het moment dat huurders naar een andere, meer passende, woning verhuizen in verband met een medische zorgindicatie, wordt er door de woningcorporatie maatwerk geleverd. Het ligt aan de casus en de woningcorporatie hoe dit specifiek wordt ingevuld. Waar nodig mag de huurder de oude, wellicht verlaagde, huurprijs meenemen of wordt er een huurgewenning afgesproken. Ik heb er vertrouwen in dat corporaties waar nodig maatwerk bieden dat huurders een passende huurprijs krijgen. In de tweede motie wordt de regering verzocht te borgen dat huurders in het bevangingsgebied de (verlaagde) huurprijs behouden indien zij vanwege sloop van de huidige woning moeten verhuizen naar een andere woning¹². Ook hierover ben ik in gesprek gegaan met Aedes. In dat gesprek heeft Aedes aangegeven dat verschillende corporaties in het aardbevangingsgebied hebben bevestigd dat zij ervoor zorgen dat de huurder zijn huidige huurprijs behoudt wanneer er sprake is van een verhuizing door herstel of sloop van de huidige woning. Ook in deze situatie vertrouw ik op het maatwerk van corporaties. Hiermee beschouw ik beide moties als afgedaan.

In de behandeling van de wet Huurverlaging 2023 heb ik voorts toegezegd in gesprek met grote particuliere verhuurders te gaan over of de geschrapte verhuurderheffing ook bij hen kan leiden tot lagere huren. Onder andere in het kader van de Wet Betaalbare huur heb ik intensieve contacten met grotere institutionele beleggers, waarin ik met hen zoek naar een goede balans tussen voldoende aanbod en betaalbare huren. In die gesprekken heb ik zoals toegezegd ook aandacht gevraagd voor de huurprijsontwikkeling in het gereguleerde segment. Voor de woningen in dit segment geldt dat, als gevolg van de huurprijsregulering, de huren zich de voorbije jaren met minder dan de inflatie hebben ontwikkeld. Dat is voornamelijk het gevolg van de huurbevrozing in 2021 en het feit dat de toegestane huurverhoging op 1 juli 2023 gekoppeld was aan de loonontwikkeling en daarmee veel lager lag dan de inflatie in 2022. Beide maatregelen gelden in het gereguleerde huursegment ook voor private verhuurders. Hiermee ben ik mijn toezegging nagekomen; ik ben van mening dat de betaalbaarheid van huren en een gematigde huurontwikkeling ook voor de niet-corporatiewoningen in het gereguleerde segment, afdoende is geborgd.

Tot slot is er een motie van de het lid van Baarle van mei 2022, waarin de regering wordt verzocht te onderzoeken in hoeverre de inkomensafhanke-

¹¹ Kamerstuk II 2022/2023, 36 281, nr. 22.

¹² Kamerstuk II 2022/2023, 36 281, nr. 23.

lijke huurverhoging wordt benut in de particuliere sociale sector.¹³ Op dit moment wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd, daarin wordt het gebruik van de regeling door particuliere verhuurders in kaart gebracht. Ik verwacht de resultaten van de evaluatie in het voorjaar van 2024 met uw Kamer te kunnen delen.

Vertraging evaluatie toezicht op woningtaxaties

In een brief van 11 februari 2021 heeft mijn ambtsvoorganger u geïnformeerd over de beoogde verbeteringen in het toezicht op woningtaxaties door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)¹⁴. Vanuit verschillende hoeken zijn in de jaren voorafgaand aan deze brief zorgen geuit over de kwaliteit van woningtaxaties. Een werkgroep van experts van mijn ministerie, het Ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten, de Nederlandsche Bank, de Nationale Hypotheekgarantie en de Waarderingskamer heeft vervolgens aanbevelingen gedaan aan het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) om de kwaliteit van het toezicht op woningtaxaties structureel te verbeteren. In deze brief is aangekondigd na twee jaar een onafhankelijke evaluatie te laten uitvoeren naar hoe het doorlopende toezicht zich heeft ontwikkeld en of het toezicht op woningtaxaties op het juiste niveau is. Het NRVT heeft de afgelopen twee jaar verschillende veranderingen doorgevoerd in zijn toezicht en het is daarom een goed moment om de kwaliteit van het NRVT toezicht te evalueren.

Via deze brief informeer ik u echter dat de geplande evaluatie licht is vertraagd, vanwege beperkte capaciteit bij de geschikte onderzoeksbureaus dit najaar. De aanbesteding is inmiddels gegund aan de Stichting Economisch Onderzoek (SEO) en de evaluatie zal naar verwachting eind april worden afgerond, waarna ik uw Kamer voor de zomer zal informeren over de uitkomsten.

Herberekening BEW 2023

Tijdens de voorbereidingen van de vaststelling van de parameters 2024 ter uitvoering van de Wet bevordering eigenwoningbezit 2007 (hierna:BEW) is een onvolkomenheid gebleken in de actualisering van de toetsrente in de Regeling koopsubsidiegrenzen voor 2023. Doordat de actuele toetsrente ten onrechte niet was verhoogd van 1% naar 4,1%, heeft een deel van de BEW ontvangers een lagere bijdrage ontvangen dan waar ze recht op hadden. Het gaat om aanvragers die in 2008 een eigenwoningbijdrage ontvingen, en in 2023 een aanvraag hebben ingediend voor een laatste BEW-bijdrage voor een tijdvak van 15 jaar. In samenwerking met de uitvoeringsorganisatie RVO.nl zullen eventuele nabetalingen zo spoedig mogelijk worden uitbetaald. Uitgangspunt is dat BEW-ontvangers van de herberekening geen nadeel van mogen ondervinden. Naar schatting gaat het om maximaal 200 BEW ontvangers van de in totaal 600 aanvragen in 2023. Sinds het voorjaar van 2010 is het overigens niet meer mogelijk een nieuwe BEW-aanvraag in te dienen.

Afwikkeling saneringscasuïstiek

De woningcorporaties Stichting Humanitas Huisvesting (SHH), Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en Vestia hebben alle drie te maken gehad met financiële problematiek, waarvoor door (sanerings-)steun uit de sector of de borgingsvoorziening een oplossing is gezocht en gevonden. Deze punten zal ik hierna verder toelichten.

¹³ Kamerstuk II 2022/2023, 32 847, nr. 895.

¹⁴ Kamerstuk II 2020/2021, 32 847, nr. 759.

Vaststellingsovereenkomsten SHH en WSG

Voor beide woningcorporaties geldt dat ze door verschillende omstandigheden, in financiële problemen zijn geraakt, die deze woningcorporaties niet zelfstandig het hoofd hebben kunnen bieden. Naast een adequate afhandeling van deze (sanerings)trajecten vanuit volkshuisvestelijke optiek, is in beide gevallen een procedure in gang gezet die erop gericht was dat de betrokken functionarissen (bestuurders en commissarissen) bij beide corporaties verantwoordelijkheid zouden nemen voor de situaties die zijn ontstaan en waarvan de gevolgen door de hele corporatiesector zijn gedragen. Ook vanuit de Kamer is met de moties van de leden Koerhuis c.s.¹⁵ en Kops om deze inzet verzocht.¹⁶

In beide casussen is deze procedure recent afgerond door middel van een vaststellingsovereenkomst. In het geval van WSG is met de vaststellingsovereenkomst een procedure vanuit de Staat tegen de voormalige toezichthouders afgerond. De Staat is van mening dat de oud-leden van de Raad van Toezicht in het bijzonder een grote verantwoordelijkheid hadden in het noodzakelijk worden van een sanering. Dit is in de vaststellingsovereenkomst ook onderkend. In de overeenkomst is een bepaling opgenomen dat de oud-leden van de Raad van Toezicht de conclusie over hun functioneren uit de Parlementaire enquête Woningcorporaties aanvaarden, onderkennen dat zij intensiever toezicht hadden moeten houden en zich daarom medeverantwoordelijk achten voor de ontstane situatie bij WSG. Ook is vastgelegd dat namens de oud-functionarissen een schadevergoeding aan de Staat wordt voldaan. In het geval van de SHH liep er een procedure vanuit het huidige bestuur van SHH tegen oud-bestuurders en oud commissarissen van de woningcorporatie. De Staat had in deze procedure geen actieve rol. Ook in deze casus is door het huidige bestuur van SHH besloten tot het aangaan van een vaststellingsovereenkomst met de oud functionarissen. De vaststellingsovereenkomst betekent dat namens de oud-functionarissen een vergoeding aan SHH wordt betaald.

Met deze twee vaststellingsovereenkomsten wordt zodoende invulling gegeven aan de inzet van de Staat en de wens vanuit de Kamer zoals geuit in de genoemde moties van de leden Koerhuis c.s. en Kops.

Definitieve vaststelling saneringssubsidie voor WSG

Voor de sanering van WSG was het noodzakelijk dat er in 2018 vanuit de corporatiesector een bijdrage voor WSG is gedaan. Eind december is daarom als voorschot op de subsidie een bedrag van ruim € 311 miljoen aan WSG uitgekeerd. Omdat er sindsdien enkele meevallers waren, is geconstateerd dat de definitieve saneringssubsidie lager kan worden vastgesteld, namelijk op ruim € 300 miljoen. Dat betekent dat – mits dit besluit formele rechtskracht krijgt – door WSG ruim € 11 miljoen teruggestort zal worden in de reserve voor saneringssubsidie.

Het voorgaande neemt niet weg dat er nog steeds samenhangende rechtszaken aanhangig zijn bij de Raad van State tussen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), SHH en WSG enerzijds en de Staat anderzijds, aangaande de genomen saneringsbesluiten voor SHH en WSG. Begin volgend jaar zal de Raad van State zich nogmaals over deze zaken buigen. Afhankelijk van de uitspraken die de Raad van State in deze zaken doet, zal er dan daadwerkelijk sprake zijn van een afronding van deze saneringscasuïstiek.

¹⁵ Kamerstuk 2017–18, 29 453, nr. 469.

¹⁶ Kamerstuk 2017–18, 29 453, nr. 472

Schadeverhaal Vestia

Voor de volledigheid informeer ik u ook over de voortvarendheid waarmee het schadeverhaal inzake Vestia ter hand genomen is.

In 2010 nam Vestia de noodlijdende woningcorporatie SGBB over, inclusief de civiele procedures tegen de bij de vastgoedfraude betrokken (rechts)personen. Alle procedures werden gewonnen en tot op heden is aan schadeverhaal en schikkingen € 2,5 miljoen teruggehaald. Een van deze schikkingen, waaruit nog beperkte opbrengsten worden verwacht, is nog niet afgewikkeld.

In het kader van het derivatendebacle in 2012 heeft Vestia waar mogelijk de verantwoordelijken ter verantwoording geroepen en de schade verhaald. Tot op heden is met verhaal en schikkingen een totaalbedrag van € 390,7 miljoen binnengehaald. Dit totaalbedrag valt uiteen in de onderstaande posten.

Op de voor fraude veroordeelde treasurer is tot op heden € 0,7 miljoen verhaald. Het hoger beroep in deze procedure loopt nog. Van de fraudeverzekering is € 2,5 miljoen ontvangen. Tevens zijn de volgende schikkingen getroffen:

- De bestuurder en de raad van commissarissen, totaal € 5,0 miljoen, waarvan € 1 miljoen van de bestuurder, € 50.000 van de commissarissen gezamenlijk en ruim € 3,9 miljoen van de bestuursaansprakelijkheid verzekering.
- De tussenpersoon die Vestia's treasurer omkocht, deed afstand van zijn gehele bezit, wat tot op heden € 1,3 miljoen heeft opgebracht.
- De accountants Deloitte en KPMG voor € 25 miljoen
- De betrokken banken voor in het totaal € 356,2 miljoen, waarbij de rechtszaak tegen Barclays nog loopt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge