



bijlage

Bijlage bij Kamerbrief voortgangsrapportage betaalbaar
wonen

Datum	11 juli 2023
Ons kenmerk	2023-0000408256

Hieronder vindt u per actielijn een uitwerking van de genomen stappen en voortgang nog lopende acties uit het programma Betaalbaar Wonen.

Actielijn 1: Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen

Genomen stappen

Wijziging van de huisvestingswet 2014

Met dit wetsvoorstel geef ik gemeenten meer mogelijk om schaarse woonruimte op een eerlijke en rechtvaardige manier te verdelen. Daarom krijgen gemeenten meer mogelijkheden om woningzoekenden met lokale binding voorrang te geven op een huurwoning of een nieuwbouw koopwoning, zodat bijvoorbeeld jongeren in hun dorp kunnen blijven wonen. Ook kunnen gemeenten straks voorrang geven aan woningzoekenden met een vitaal beroep, zodat bijvoorbeeld politieagenten en verpleegkundigen nog steeds een woning kunnen vinden in de stad. Dit wetsvoorstel is op 27 juni jl. aangenomen door de Tweede Kamer, en is nu in afwachting van behandeling door de Eerste Kamer.

Starters op de woningmarkt

Ik stimuleer het gebruik van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen die starters een steun in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden. Door gemeenten, corporaties en provincies meer informatie en comfort te geven over verschillende verkoopoplossingen, kunnen deze op grotere schaal worden toegepast. In februari 2023 heb ik de handreiking instrumenten betaalbare koop voor gemeenten met de Tweede Kamer gedeeld. In de handreiking vinden gemeenten (en andere partijen) instrumenten die helpen bij het realiseren van hun wens om betaalbare koopwoningen te realiseren voor starters. Uiteindelijk fungeert de handreiking als een afwegingskader voor gemeenten, waarbij zij op basis van de eigenschappen van de verschillende instrumenten een keuze kunnen maken wanneer zij koopstarters willen helpen. In december 2022 heeft uw Kamer een amendement aangenomen dat voorziet in de financiering van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. De middelen die hiervoor zijn aangewezen (€ 40 mln.) moeten een nieuwe vorm van de indertijd succesvolle premie A-woningen realiseren, zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen. Ik heb afgelopen maanden meerdere richtingen verkend inzake het komen tot een robuust fonds. Hierbij heb ik met vele partijen gesprekken

gevoerd. De ontwikkeling van deze regeling, die bestendig moet zijn, is niet eenvoudig en vereist veel werkzaamheden om het (financieel en juridisch) goed uit te zoeken. Om die reden wil ik deze zomer benutten om te komen tot een gedegen uitwerking, waarna ik uw Kamer na de zomer zal informeren over de uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Wetsvoorstel betaalbare huur

Dit wetsvoorstel en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte zorgen ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen. De regulering van het middensegment is zo vormgegeven dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Het wetsvoorstel is naar de Raad van State gestuurd en kan na de zomer aan de Kamer worden aangeboden. De voorgestelde inwerkingtreding van de wet is 1 januari 2024 .

Opkoopbescherming

Sinds 2022 kunnen gemeenten een opkoopbescherming invoeren. Dit is een verbod op het verhuren van een aangekochte koopwoning in een gebied dat is aangewezen door de gemeente. De opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd voor goedkope en middeldure koopwoningen en wanneer de gemeente de noodzaak hiervan kan onderbouwen. De opkoopbescherming is inmiddels door ruim 20 gemeenten ingevoerd. Hiermee wordt, in gebieden waar toegang tot een betaalbare koopwoning onder druk stond, de positie van kopers met een middeninkomen ten opzichte van beleggers verbeterd.

Differentiatie tarief overdrachtsbelasting

Het algemene tarief van de overdrachtsbelasting is per 2023 verhoogd van 8% naar 10,4%. Deze budgettaire maatregel is mede bedoeld om de positie van starters (vrijstelling) en doorstromers (2%) te verbeteren ten opzichte van beleggers. Door het hogere tarief is het voor beleggers minder aantrekkelijk om een woning aan te kopen voor de verhuur.

In de loop van 2024 wordt de Wet differentiatie overdrachtsbelasting geëvalueerd. Met die wet is onder meer de startersvrijstelling geïntroduceerd en bepaald dat het 2%-tarief niet langer van toepassing is bij de verkrijging van woningen door beleggers. De resultaten zullen naar verwachting in de loop van 2025 beschikbaar komen. Cijfers van aankopen van het kadaster geven al wel een indicatie dat er een effect is van de differentiatie en verhoging van de overdrachtsbelasting. Het aandeel beleggers dat koopwoningen koopt is namelijk gedaald ten opzichte van voor de invoering van de differentiatie en van starters juist gestegen. Daarnaast zijn er sinds 2021 meerdere ontwikkelingen in de economische omstandigheden en wijzigingen in het overheidsbeleid die van invloed zijn op de investeringsbeslissing van beleggers. Denk aan de gestegen rente, hogere bouwkosten, economische onzekerheden in verband met de oorlog in Oekraïne, maar bijvoorbeeld ook de invoering van de opkoopbescherming, wijzigingen van de box 3 belasting en het voorgenomen beleid om de middenhuur te reguleren.

Aanpassingen box 3

In het coalitieakkoord is opgenomen om box 3 te hervormen. De invoering van het nieuwe stelsel is beoogd per 2027. Vanwege het zogenoemde Kerstarrest is met ingang van 2023 de Wet inkomstenbelasting 2001 door de Overbruggingswet box 3 aangepast. Daarnaast is met ingang van 2023 de leegwaarderatio geactualiseerd. Er is gekozen voor actualisatie in plaats van voor afschaffing, omdat uit een extern onderzoek bleek dat het actualiseren van de leegwaarderatio doeltreffender en doelmatiger is dan het afschaffen daarvan. Daarnaast zou het afschaffen van de leegwaarderatio kunnen leiden tot meer juridische risico's dan bij actualisatie.

In de brief van de Staatssecretaris voor Financiën van 26 april jl. over de verfijning van box 3 is aangegeven dat wordt onderzocht hoe onroerend goed in zowel de overbruggingsperiode als in een stelsel op basis van werkelijk rendement het beste belast kan worden. Daarbij is ook oog voor de signalen die het demissionaire kabinet bereiken dat particuliere beleggers in onroerend goed geconfronteerd worden met een stapeling van maatregelen, waardoor hun rendement wordt aangetast. In de brief worden enkele denkrichtingen beschreven met betrekking tot het belasten van onroerend goed die de komende tijd nader uitgewerkt zullen worden.

Afschaffing schenkingsvrijstelling eigen woning

De schenkingsvrijstelling eigen woning is in 2017 structureel verruimd met als doel het verminderen van de eigenwoningschuld en het verlagen van het percentage onderwaterhypotheken. Het budgettaire beslag van de schenkingsvrijstelling eigen woning bedraagt € 188 miljoen per jaar. Uit de evaluatie blijkt ten aanzien van de doeltreffendheid van de verruimde schenkingsvrijstelling dat de regeling hoogstens een beperkt effect heeft op de totale hypotheekschuld in Nederland. Ontvangers die al een woning hebben, hebben hun hypotheekschuld maar in beperkte mate verkleind ten opzichte van vergelijkbare huishoudens die geen schenking ontvangen. Een deel gaat duurder wonen. Starters gebruiken de schenking deels om minder te lenen dan op basis van hun inkomen had gekund, maar ook om een duurdere woning te kopen dan starters zonder schenking. Bovendien is de financiële uitgangspositie van huishoudens die een schenking ontvangen al relatief gunstig ten opzichte van huishoudens zonder schenking. Dit vergroot de vermogensongelijkheid binnen generaties.

Het kabinet heeft op verzoek van de Tweede Kamer gekeken of het mogelijk was de vrijstelling al per 2023 af te schaffen of te verlagen. Conclusie was dat afschaffing niet mogelijk was, maar een verlaging wel. De verlaging van de maximale schenkingsvrijstelling eigen woning betreft een verlaging naar €28.947 (gelijk aan de eenmalige vrijstelling die een kind vrij mag besteden). Per 2024 wordt de gehele schenkingsvrijstelling eigen woning afgeschaft.

Maatwerk hypotheken

In de hypotheekverstrekking bestaat ruimte om, indien passend bij de financiële positie van de consument, maatwerk toe te passen. Een voorbeeld hiervan is de

in 2022 gestarte pilot 'Duurhuur'. Dit is een maatwerkoplossing voor consumenten die al langere tijd een woning huren in de vrije sector en een huis willen kopen. Zij kunnen echter geen passende koopwoning financieren binnen de standaard hypotheekregels. In de pilot zijn slechts enkele consumenten tot dusver geholpen. Dit komt grotendeels door de veranderende omstandigheden, met name de gestegen hypotheekrente. Maar ook omdat er vaak toch binnen de leennormen een passende hypotheek mogelijk lijkt. Mede door de bekendheid van de maatwerkoplossing bij hypotheekadviseurs en consumenten is de spin-off van de pilot dus groter. Zo rapporteert BLG Wonen, onderdeel van de Volksbank, dat vanaf het begin van de landelijke pilot in 2022 tot heden ruim 700 duurhuurders bij hen de stap naar een koopwoning hebben kunnen maken.

Nationale prestatieafspraken: huurmatiging en huurverlaging

Op 30 juni 2022 heb ik de Nationale prestatieafspraken gemaakt met de Woonbond, vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten (VNG). Deze afspraken hebben betrekking op de beschikbaarheid van woningen in de corporatiesector: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur, de kwaliteit van woningen in de corporatiesector waaronder 450.000 woningen aardgasvrij maken en 675.000 woningen toekomst klaar isoleren en het uitfaseren van woningen met een E, F of G label. Ook zijn er in de Nationale prestatieafspraken gemaakt over de betaalbaarheid van huren. Afsproken is de hurenstijging in de corporatiesector te beperken tot maximaal CAO-lonen min 0,5%, zodat de huren minder stijgen dan de lonen en uitkeringen. Corporaties mochten de huur gemiddeld met maximaal 2,6% verhogen. De gemiddelde huurstijging is zelfs nog iets lager uitgekomen; 2,4%. Dit is fors lager dan de inflatieontwikkeling van 9,7% in dezelfde periode. Driekwart van de corporaties hebben daarbij de huren van E-, F-, en G-label woningen bevroren.

Daarnaast krijgen ruim 600.000 huishoudens met een laag inkomen op 1 juli een huurverlaging tot 575 euro. In de periode tot en met 31 mei zijn er ruim 1 miljoen inkomensverklaringen door de belastingdienst aan woningcorporaties verstrekt. Daaruit blijkt dat ruim 600.000 huurders een inkomen hebben dat recht geeft op een huurverlaging naar 575,03 euro. Hogere huren voor deze huurders worden op 1 juli voor de woningcorporaties verlaagd. Motie Beckerman/Nijboer (Kamerstuk 36.281, nr. 23) verzoekt de regering te borgen dat deze sociale huurders hun lagere huur behouden, ook in bijvoorbeeld situaties van sloop/nieuwbouw. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat het aandeel van 46% huurwoningen met een huur onder € 575 (prijsspeil 2023) de komende jaren gelijk blijft. Bij sloop/nieuwbouw projecten hebben woningcorporaties op basis van de Woningwet een verplichting om een sociaal statuut op te stellen, met onder meer afspraken over terugkeer en het behoud van de huurprijs. Motie Beckerman/Nijboer (Kamerstuk 36.281, nr. 22), vraagt aanvullend specifieke aandacht voor mensen die vanwege een medische zorgsituatie moeten verhuizen. Naast bovenstaande uitgangpunten om huren in algemene zin betaalbaar te houden, is het aan de woningcorporatie om in dergelijke specifieke gevallen maatwerk te bieden. Ik heb er ook vertrouwen in dat dat gebeurt. In de komende periode worden lokale prestatieafspraken gemaakt tussen corporaties, huurders en gemeenten en wordt verder gewerkt

aan het realiseren van de doelen zoals die in de Nationale prestatieafspraken zijn afgesproken.

Leennormen voor studieschulden

Op dit moment wordt de impact van de studieschuld op de maximaal toegestane hypotheek berekend met de oorspronkelijke omvang van de studieschuld. Er is gezocht naar een nieuwe systematiek waarmee op een verantwoorde wijze de impact van de studieschuld op de leenruimte van oud-studenten zo min mogelijk beperkt wordt. Dit heeft, ten opzichte van de oude systematiek, met name invloed voor oud-studenten die extra hebben afgelost.

In het begin van het jaar heb ik het Nibud verzocht om in het advies over de leennormen van 2024 een systematiek uit te werken waarbij de impact van de studieschuld op de maximale hypotheek wordt berekend aan de hand van de actuele maandlasten van de studieschuld. Met deze systematiek zal met name de leenruimte toenemen voor oud-studenten die tussentijds extra hebben afgelost. Uit gesprekken met het ministerie van Financiën, ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en DUO is gebleken dat voor deze aanpassing geen uitvoeringstechnische hindernissen bij DUO worden verwacht. Per 1 januari 2024 gaat de nieuwe systematiek naar verwachting in, waarin de maximale hypotheek wordt berekend aan de hand van de actuele maandlasten van de studieschuld.

Wet huurprijsverhogingen geliberaliseerd segment

Sinds 1 mei 2021 wordt de huurprijsstijging in de vrije sector gemaximeerd middels de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (de zng. Wet Nijboer). Uw Kamer ontvangt een brief over de evaluatie van deze wet en hoe deze de komende jaren een eventueel vervolg krijgt.

Actielijn 2: We pakken te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen

Genomen stappen

Huurverlaging

Voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomenspunt in de huurtoeslag die wonen in een woning van een woningcorporaties, wordt het maandelijkse huurbedrag verlaagd naar € 575. De huurverlaging wordt sinds 1 maart uitgevoerd. In de periode tot en met 31 mei zijn er ruim 1 miljoen inkomensverklaringen door de belastingdienst aan woningcorporaties verstrekt. Daaruit blijkt dat ruim 600.000 huurders recht hebben op een huurverlaging. De huren voor deze huurders zijn op 1 juli voor de woningcorporaties verlaagd.

Vereenvoudiging van de huurtoeslag

Ik ondersteun huurders met een laag inkomen in hun woonlasten via de huurtoeslag. De afgelopen jaren is echter duidelijk geworden dat ons toeslagenstelsel voor een deel van de mensen onzekerheid met zich meebrengt

en sommigen juist in de problemen komen. Mede daarom stel ik voor de huurtoeslagregeling te vereenvoudigen.

Op 27 februari 2023 is het wetsvoorstel Vereenvoudiging van de huurtoeslag naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit voorstel bevat het afschaffen van de maximumhuurgrenzen als voorwaarde voor huurtoeslag, waardoor huurders die een hoge huur met een laag inkomen hebben, bijvoorbeeld als gevolg van een (tijdelijke) inkomensdaling, de periode tot een nieuwe baan of goedkopere woning kunnen overbruggen. Ook wordt de leeftijdsgrens voor jongeren om huurtoeslag te ontvangen verlaagd van 23 naar 21 jaar. Dit maakt de regeling begrijpelijker doordat de leeftijdsgrens nu gelijkgetrokken is met o.a. die van het wettelijk minimumloon en verbetert de betaalbaarheid van wonen voor jongeren. Daarnaast worden servicekosten niet meer gesubsidieerd, maar is de rekenhuur voortaan gelijk aan de kale huur. Dit is een vereenvoudiging voor de uitvoering, die minder gegevens hoeft uit te vragen en te controleren. Daarnaast zorgt deze maatregel voor meer eenduidigheid met ander huurbeleid, wat begrijpelijker is voor huurders en de kans op fouten bij de huurtoeslagaanvraag (met als gevolg terugvorderingen) vermindert.

Ook het invoeren van de genormeerde huren behoorde tot de voorgestelde maatregelen. Van diverse kanten bleek echter dat het pas op lange termijn een (beperkte) vereenvoudiging op zou leveren, terwijl er grote zorgen waren over de negatieve inkomenseffecten op de korte termijn. Daarom heeft het kabinet de maatregel uit het wetsvoorstel gehaald en wordt dit onderdeel uit het coalitieakkoord nu niet op deze wijze tot uitvoering gebracht.

De beoogde datum van de inwerkingtreding van het wetsvoorstel ter vereenvoudiging van de huurtoeslag is 1-1-2024. Hiermee zijn stappen gezet in de richting van een beter en eenvoudiger stelsel van ondersteuning, in lijn met de ambitie om de toeslagen af te schaffen. Momenteel wordt verder gewerkt aan deze ambitie, waarbij ook opties voor afschaffing van de huurtoeslag worden gezien.

Aanpassen grenzen passend toewijzen

In het Programma Betaalbaar Wonen is vastgelegd dat de grenzen voor het passend toewijzen van woningen door woningcorporaties worden aangepast, zodat de laagste inkomens een lagere huurprijs krijgen toegewezen. Besloten is het aanpassen van de grenzen voor het passend toewijzen on hold te zetten, omdat er in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) geen nadere afspraken zijn gemaakt over het aanpassen van de passend toewijzen grenzen. Deze aanpassing zou de NPA in gevaar brengen omdat ondertekenden van de NPA niet langer gehouden zijn aan het akkoord bij grote beleidswijzigingen. Wel wordt er zoals toegezegd op de motie Grinwis en Boulakjar d.d. 27 september 2022 onderzoek gedaan naar het aanpassen van de passend toewijzen grenzen in samenhang met de totale woonlasten.

Actielijn 3: Verbetering bescherming van huurders en kopers

3.1 Genomen stappen

Wet goed verhuurderschap

Als gevolg van de schaarste aan huurwoningen is de positie van woningzoekenden en huurders ten opzichte van verhuurders en verhuurbemiddelaars verzwakt. Daardoor komen mensen in de knel en doen zich regelmatig misstanden voor. Gemeenten komen dergelijke misstanden regelmatig tegen in hun handhavingsspraktijk, maar kunnen hier onvoldoende optreden als gevolg van ontoereikend instrumentarium.

De krappe situatie op de woningmarkt brengt woningzoekenden (financieel) in de knel en heeft gezorgd voor misstanden. Om dit aan te pakken is per 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De wet introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap. Er gelden nu algemene regels voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars, die onder meer zien op het voorkomen en tegengaan van discriminatie, intimidatie, te hoge borg en onredelijke servicekosten. Gemeenten dienen hierop te handhaven via een bestuurlijke escalatieladder. In aanvulling op deze landelijke basisnorm krijgen gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te introduceren voor de verhuur van reguliere woonruimte. En zij krijgen de mogelijkheid om een vergunningsplicht te introduceren voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Met deze verhuurvergunning kunnen gemeenten (I) extra eisen stellen aan verhuurders en (II) bij herhaaldelijk verkeerd gedrag van een verhuurder de verhuurvergunning intrekken. Voorts geldt dat gemeenten een meldpunt dienen in te richten waar ongewenst verhuurgedrag gemeld kan worden.

Om de implementatie goed te laten verlopen werkt Rigo in opdracht van BZK en de VNG aan een handreiking voor gemeenten en een modelverordening. Deze is dit voorjaar beschikbaar worden gesteld¹. Daarnaast organiseert de VNG samen met BZK dit jaar een aantal regiobijeenkomsten en wordt door BZK een communicatietraject gestart om informatie beschikbaar te stellen over de nieuwe wet. Over drie jaar wordt de wet geëvalueerd.

Dwingend maken woningwaarderingstelsel

Door het wetsvoorstel betaalbare huur wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven en indien nodig over te gaan tot beboeting. Nadere toelichting over het wetsvoorstel is te vinden onder actielijn 1.

Discriminatieaanpak

Uit de resultaten van de eerste twee landelijke monitoren naar discriminatie bij woningverhuur blijkt discriminatie structureel voor te komen bij woningverhuur. Discriminatie is niet toegestaan. We tolereren uitsluiting op de woningmarkt niet. De aanpak woondiscriminatie is geïntensiveerd en bestaat naast monitoring,

¹ Kamerstukken, 2022/23, 32 847, nr. 996

voorlichting, bewustwording, afdwingbare regelgeving en sanctionering, nu ook uit het versterken van de lokale aanpak.

In 2022 is de tweede jaarlijkse monitor uitgevoerd die discriminatie bij woningverhuur in kaart brengt. Daarnaast is extra voorlichtingsmateriaal digitaal beschikbaar gemaakt over de plichten van verhuurders en makelaars en de rechten van woningzoekenden en huurders. In november 2022 is gestart met een voorlichtingscampagne met als doel de bewustwording te vergroten over woondiscriminatie. Met de hierboven benoemde Wet goed verhuurderschap wordt tevens een landelijke norm geïntroduceerd van wat goed verhuurderschap inhoudt en komen er regels over het selectieproces van huurders die bijdragen aan het voorkomen van discriminatie. Voorts is gestart met het versterken van de lokale en branchegerichte aanpak. Op 22 november 2022 is hiertoe een Bestuurlijk Overleg geweest met de brancheorganisaties, de VNG en discriminatie.nl (de landelijke vereniging van de antidiscriminatie voorzieningen). Ook is er gestart met een pilot met twee antidiscriminatievoorzieningen (ADV's), om gericht in gesprek te gaan met verhuurbemiddelaars over woondiscriminatie. In 2023 wordt de aanpak woondiscriminatie onverkort voortgezet.

Eerlijk koopproces

In de krappe woningmarkt was onvrede over het gebrek aan vertrouwen en integriteit van het koopproces. Er kwamen signalen vanuit onder andere het meldpunt oneerlijke biedingspraktijken van Vereniging Eigen Huis. Kort voor de start van het programma Betaalbaar Wonen heeft BZK samen met NVM, VBO, Vastgoedpro en Vereniging Eigen Huis het verbeterplan 'Vertrouwen in het koopproces' ondertekend. Doel van het plan was om het vertrouwen in het koopproces te verbeteren door het proces transparanter te maken.

Eén van de afspraken in het verbeterplan betreft de introductie van een digitaal biedlogboek. Per 1 juli 2022 bieden de drie brancheorganisaties al systemen aan voor het opstellen van een biedlogboek. Per 1 januari 2023 stellen zij het aanbieden van een biedlogboek en het gebruik daarvan verplicht aan hun leden. Nog niet alle makelaars die zijn aangesloten bij een brancheorganisatie maken op dit moment echter gebruik van het biedlogboek. We vernemen wel al van brancheorganisaties dat sinds 1 januari 2023 veel meer gebruik wordt gemaakt van het biedlogboek dan het jaar daarvoor. Daarnaast zijn er nog verschillen tussen de typen biedlogboeken. Daarom wordt op dit moment gesproken over de ontwikkeling van één marktstandaard voor het biedlogboek en de mogelijkheid om deze wettelijk te verankeren. Ook is er per 1 januari een Geschillencommissie actief voor de uitvoering van het branche overschrijdend tuchtrecht en is in september 2022 het Klachtenloket Vastgoedprofessionals geopend.

Regulering toeristische verhuur

Om de leefbaarheid van de woonomgeving en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te behouden, is vanaf 1 januari 2021 de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden (hierna: Wet toeristische verhuur). De Wet toeristische verhuur geeft gemeenten, die aantoonbare problemen hebben als gevolg van toeristisch woningverhuur, zoals schaarste van woonruimte en/of de leefbaarheid, betere mogelijkheden om te handhaven op regels rond toeristische woningverhuur. Zo voegde de Wet toeristische verhuur – op hoofdlijnen – aan de reeds bestaande Huisvestingswet 2014 drie instrumenten toe. De instrumenten kunnen afzonderlijk of in combinatie worden ingezet. Gemeenten mogen echter alleen van deze mogelijkheden gebruikmaken als zij de noodzaak en proportionaliteit van de maatregelen kunnen onderbouwen. De wet houdt daarmee balans tussen ruimte geven en grenzen stellen aan de economische activiteit toeristische woningverhuur.

De drie instrumenten die via de Wet toeristische verhuur zijn toegevoegd aan de reeds bestaande Huisvestingswet 2014, zijn:

- Een eenmalige registratieverplichting en daarbij de verplichting het nummer te vermelden in elke advertentie;
- Een nachtcriterium met daarbij eventueel een meldplicht per verhuring;
- Een vergunningsplicht.

Sinds de invoering van de wet zijn er circa 18 gemeenten die de wet lokaal hebben geïmplementeerd. Daarnaast treffen meerdere gemeenten voorbereidingen om gebruik te gaan maken van de mogelijkheden die de wet hen biedt en deze lokaal te implementeren.

Momenteel vinden er onderhandelingen plaats op Europees niveau over de Verordening van de Europese Commissie (EC) genaamd data-verzameling en deling korte termijnverhuur accommodatie. Op 2 maart 2023 stemde de Europese Raad unaniem in met de algemene oriëntatie op de Verordening. Het Europees Parlement (EP) onderhandelt momenteel over haar positie, onder leiding van Kim van Sparrentak (GL/Greens).

Het huurrecht inzichtelijk maken

Voor veel huurders en verhuurders is het huurrecht, specifiek de werking van het (Woningwaarderingstelsel) WWS waarmee de maximale huurprijzen in het gereguleerde segment worden bepaald, niet inzichtelijk genoeg. Om de inzichtelijkheid te verbeteren, is ingezet op het verbeteren van de toegankelijkheid van de informatievoorziening op dit gebied. Daarmee wordt het voor verhuurders makkelijker zich aan de regels te houden en voor huurders makkelijker om te controleren of hun huursituatie aan de regels voldoet.

In 2022 heeft de Huurcommissie haar website vernieuwd, waarmee de informatie beter toegankelijk wordt ontsloten. Daarnaast heeft de Huurcommissie in 2022 haar Klantcontactcentrum gelanceerd, waar huurders en verhuurders terecht kunnen voor informatie over de behandeling van hun geschil, maar ook meer algemene toelichting bij de werking van het huurrecht. Zo worden ook minder digitaal vaardige huurders en verhuurders geholpen. De Huurprijscheck van de

Huurcommissie, een digitale applicatie waarmee huurders en verhuurders inzicht kunnen krijgen in de maximale huurprijs die geldt voor een woning, wordt in 2023 vernieuwd. De applicatie wordt toegankelijker gemaakt en voorzien van een 'Quickscan'-functie, waarmee gebruikers op basis van een aantal indicatoren een globale indicatie van de maximale huurprijs kunnen krijgen. Op basis van die indicatie kan de gebruiker bepalen of een volledige puntentelling nodig is. Ook is een campagne over huurrecht vormgegeven voor Steffie.nl, een website die kwetsbare of laaggeletterde mensen die beperkt digitaal vaardig zijn helpt met (online) basisvaardigheden. Met deze campagne worden deze mensen geholpen bij het aankaarten van hoge huurprijzen en slechte onderhoudssituaties bij de verhuurder. De campagne is op 23 mei 2023 gelanceerd.

Tijdelijke verhuur

Op 16 mei jongstleden is de initiatiefwet vaste huurcontracten door de Tweede Kamer aangenomen. De wet ziet op het afschaffen van generieke tijdelijke contracten voor (on)zelfstandige woningen. Derhalve is er geen noodzaak meer om een lokaal verbod op generieke tijdelijke contracten in te voeren dat op 20 maart jongstleden door het kabinet in consultatie is gebracht. Wel gaat het demissionaire kabinet op verzoek van de Tweede Kamer een AmvB uitwerken waarin specifieke groepen zijn opgenomen waarvoor wel een generiek tijdelijk contract kan worden afgesloten.

Servicekosten

Tijdens de behandeling van de Wet goed verhuurderschap in de Tweede Kamer is per motie^[1] opgeroepen om het Besluit servicekosten te herzien en tot een scherpere afbakening te komen om oneigenlijk gebruik van de servicekosten te voorkomen. Ik uw Kamer geïnformeerd op 4 juli jl. over de uitvoering van de motie en de voortgang van de herziening, deze zie ik als een onderdeel van het programma Betaalbaar Wonen. Boven op de kale huurprijs mogen servicekosten worden gerekend voor zaken en diensten die direct te maken hebben met het wonen. Zoals de kosten voor een huismeester, energie of de schoonmaak van algemene ruimtes. De huidige regels sluiten echter geen zaken en diensten uit. Om de positie van huurders te beschermen en misbruik te voorkomen, wordt de lijst van zaken en diensten die als servicekosten doorberekend kunnen worden, begrensd. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is hier maximale bedragen aan te koppelen.

Voortgang ondersteuningsstructuur, monitoring en planning

Ondersteuningsstructuur: faciliteren kennisdeling en -wisseling

Onderzoek Platform 31

Platform31 gaat door kennisontwikkeling en kennisverspreiding actief bijdragen aan een succesvolle uitvoering van het programma Betaalbaar wonen. Er zijn

[1] Kamerstukken 2022/2023, 36.130, nr. 39.

twee thema's waar Platform31 de komende drie jaar een ondersteuningsbijdrage aan het BZK-programma Betaalbaar wonen levert:

1. Gemeentes ondersteunen bij het middensegment: hoe kunnen gemeenten het middensegment effectief bedienen? Hierbij richten Platform 31 zich vooral op de praktijkervaringen van gemeenten met de inzet van nieuwe beschikbare wet- en regelgeving om het middensegment te bedienen en reguleren. Het programma bevat ook een onderdeel dat zich richt op de flexibilisering van de grens van daeb en niet-daeb.
2. De inzet van maatwerk in de sociale huursector. Platform 31 richt zich daarin op maatwerk en beleid van woningcorporaties bij het laag houden van de huurquotes.

Actualisatie rapport betaalbare huren (Nibud)

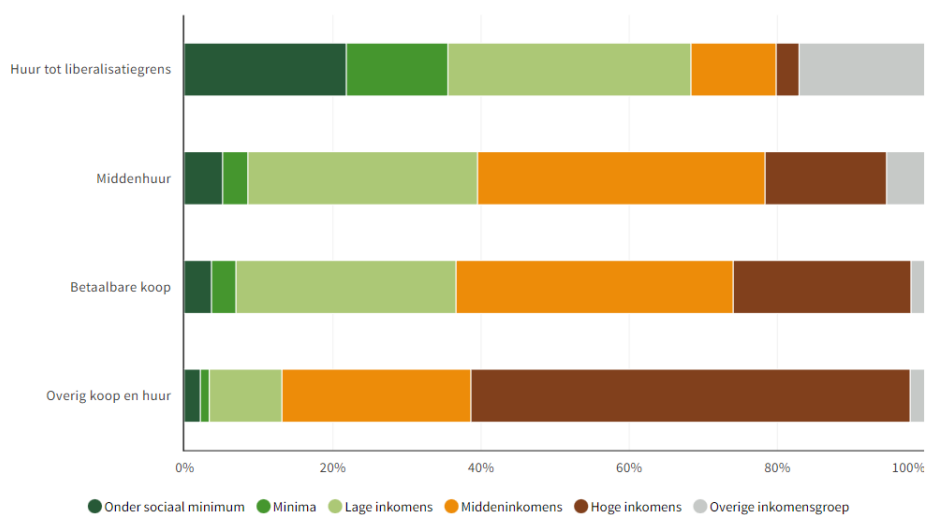
In mei 2022 heeft het Nibud op het verzoek van het ministerie van BZK een rapport over betaalbare huren gepubliceerd. Hierin staan onder andere de maximale bruto huurprijs weergegeven die huishoudens kunnen betalen rekening houdend met hun overige uitgaven. Dit rapport wordt dit najaar geactualiseerd, zodat kan worden gemonitord of hierin veranderingen zijn opgetreden. De resultaten worden gedeeld met uw Kamer.

Monitoring

In de zomer wordt via www.datawonen.nl het dashboard betaalbaar wonen de ontwikkeling van betaalbaarheid inzichtelijk gemaakt. Hierin is onder andere te zien dat van alle huishoudens die in de periode 2019-2021 zijn verhuisd naar een woning in het middenhuursegment, het in 38,8% van de gevallen gaat om een huishouden met een middeninkomen. Door dit te monitoren kunnen we zien of de juiste woningen bij de juiste inkomens terecht komen.

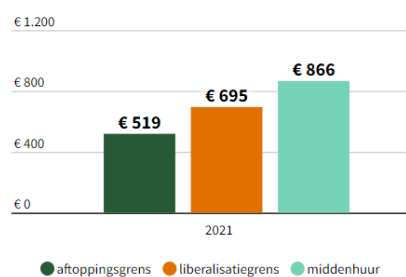
Datum
11 juli 2023

Verhuisde huishoudens inkomenscategorie per woningtype



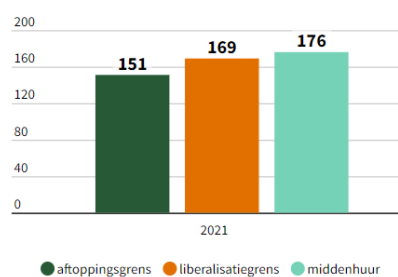
WoON 2021 (bewerking BZK) | 2021

Gemiddelde huurprijs



WoON 2021 (bewerking BZK) | 2021

Gemiddeld aantal WWS-punten



WoON 2021 (bewerking BZK) | 2021