



Aan
Van

MVRO
Directie Wonen

nota

Verzamelbrief actualiteit huurbeleid juli 2023: onderzoek
huurregister en diverse onderwerpen Huurbeleid.

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000381890

Datum
16 juni 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aanleiding

Deze verzamelbrief gaat in op het onderzoek naar de doeltreffendheid en de doelmatigheid van een huurregister en diverse onderwerpen ten aanzien van de Huurcommissie. Tot slot gaat de brief in op een aantal door de Kamer aangenomen moties in het kader van de Wet goed verhuurderschap en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten).

Geadviseerd besluit

- Ondertekenen en verzenden van bijgevoegde Kamerbrief. Met communicatie is besproken de verzending te doen op 6 of 7 juli.
- De staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst en de staatssecretaris voor Toeslagen en Douane zijn beide akkoord met de kabinetsreactie op het onderzoek naar het huurregister.

Kern

Huurregister

- In opdracht van BZK/VRO en de Staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst, heeft PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (hierna: PwC) een onderzoek uitgevoerd naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van een landelijk huurregister. Met het ministerie van Financiën is afgesproken dat u het onderzoek, mede namens hun beide staatssecretarissen, aan de Kamer aanbiedt.
- De tussenrapportage van het onderzoek naar beleidsalternatieven voor de huurtoeslag, waarnaar in de brief wordt verwezen, is op 30 juni aan de Kamer aangeboden.

Huurcommissie

- U kondigt verschillende maatregelen om te voorzien in een stabiele financieringsstructuur na het wegvallen van de heffingsgrondslag van de verhuurderbijdrage per 2024.
- De Huurcommissie is de afgelopen jaren meer voorzittersuitspraken gaan gebruiken om onnodige zittingen te voorkomen en de afhandeling van geschillen te versnellen. Onderzoeksbureau AEF heeft in opdracht van de Huurcommissie het gebruik van de voorzittersuitspraak geëvalueerd. Met deze brief wordt het rapport en de reactie van het bestuur van de Huurcommissie aan de Tweede Kamer aangeboden.

- Tijdens de behandeling van de Wet goed verhuurderschap is een motie Beckerman aangenomen; *'verzoekt de regering te bezien hoe uitbreiding van de Huurcommissie geregeld kan worden en te monitoren op de hoeveelheid verzoeken, zodat de wachttijden niet verder oplopen'*. In de beantwoording geeft u aan de kern van motie te steunen; de huurcommissie moet haar taken goed kunnen uitvoeren. U verwijst o.a. naar het meest recente jaarverslag van de Huurcommissie en de uitvoeringstoetsen voor de Wet goed verhuurderschap en het wetvoorstel betaalbare huur, waarmee u hieraan invulling geeft.

Onze referentie
2023-0000381890
Datum
16 juni 2023

Overige moties

- In het kader van de Wet goed verhuurderschap zijn een tweetal moties ingediend. De motie Nijboer (36130, nr. 33) verzoekt om gemeenten aan te zetten tot het uitvoeren van willekeurige inspecties van huurwoningen. De motie Van der Plas verzoekt (36130, nr. 42) om te onderzoeken hoe elke gemeente een huurteam in kan stellen dat huurders kan begeleiden. Beide onderwerpen middels de opgestelde Handreiking Goed verhuurderschap zijn uitgevoerd.
- In het kader van de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten), zijn een tweetal moties ingediend. Motie Peter de Groot (36218, nr. 11) verzoekt een monitoringsystematiek 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. Motie Geurts c.s. (36 281, nr. 12) verzoekt de Kamer de regering een monitoringsystematiek uit te werken die in beeld brengt of en welke inkomensgroepen binnen de vrije huursector in de problemen komen door de jaarlijkse huurverhogingen. U geeft een in de brief een procesbeschrijving hoe hier nader invulling aan wordt gegeven.

Toelichting onderzoek huurregister

Aanleiding en conclusies

- Aanleiding voor het onderzoek is de toekomstige vormgeving van Box-3. Om het direct rendement van onroerende zaken te kunnen belasten zijn gegevens over huurinkomsten noodzakelijk. Aan de Kamer is een onderzoek toegezegd over de wenselijkheid en haalbaarheid van een huurregister waarbij onderzocht wordt of het inrichten daarvan met gegevens over de hoogte van de huur op termijn kan worden gebruikt als contra-informatie en voor de vooringevulde aangifte.
- Daarnaast is een aanleiding voor het onderzoek het toezicht op en handhaving van de energielabelplicht.
- Tot slot is PwC gevraagd een in maart 2022 aangenomen Kamermotie te betrekken in dit onderzoek. Deze motie (Boswijk cs.) verzoekt de regering te onderzoeken op welke wijze de aanleg van een register van alle huurwoningen van niet-woningbouwcorporaties kan bijdragen aan het inzichtelijk maken van de omvang van de bestaande voorraad huurwoningen.
- Een huurregister kan ook een meerwaarde hebben bij de uitvoering van de huurtoeslag, de huurcommissie en andere nationale en lokale beleidsdoeleinden.
- In dit onderzoek staat een scenario-aanpak centraal waarbij de doeltreffendheid en doelmatigheid van een huurregister voor verschillende beleidstoepassingen – Box 3, de huurtoeslag, de huurcommissie, de

energielabel en energieprestatieplicht en nationale en lokale beleidsdoeleinden - wordt getoetst.

- PwC concludeert dat het onderzoek een gemengd beeld oplevert rondom de doeltreffendheid en doelmatigheid van het instrument huurregister. Het huurregister beoogt verschillende en deels ongelijksoortige problemen te adresseren onder één algemene noemer. Een complicerende factor hierbij is dat het huurregister soms niet nodig is voor de volledige informatiebehoefte van een toepassing maar slechts voor een deel en dat eventuele alternatieve instrumenten die mogelijk hetzelfde effect kunnen bereiken als een huurregister, niet eerder zijn onderzocht. Een huurregister lijkt (deels) een doeltreffend instrument voor meerdere varianten, alternatieven kunnen echter in potentie meer doelmatig zijn. De veelheid aan gevraagde gebruikstoepassingen in het huurregister zou bij uitvoering kunnen leiden tot veel operationele en juridische knelpunten.
- Uitbereiding en digitalisering van huidige werkprocessen en aansluiting bij bestaande registraties in combinatie met betere, gerichte en regelmatig herhaalde voorlichting door de overheid kan volgens PwC bij het overgrote deel van de toepassingen het meest efficiënte soelaas bieden.
- PwC concludeert dat het overgrote deel van de leemte in de benodigde informatie de groep particuliere verhuurders betreft. Gezien de informatiebehoefte in relatie tot de beschikbare data lijkt de reikwijdte van het huurregister inhoudelijk het meest opportuun als het particuliere verhuurders betreft. Dat is dus de groep verhuurders exclusief woningbouwcorporaties en institutionele beleggers. Als overwegingen zoals acceptatie en draagvlak van het huurregister, maar ook integraliteit, een doorslaggevende rol spelen, dan kan overwogen worden om alle verhuurders in Nederland met de registratieplicht te belasten.

Onze referentie
2023-0000381890

Datum
16 juni 2023

Kabinetsreactie en krachtenveld

- De wenselijkheid van een huurregister wordt breed herkend. Bijvoorbeeld voor een mogelijke hervorming van de huurtoeslag is een huurregister noodzakelijk. Ook gemeenten zien de toegevoegde waarde van een huurregister voor een doelmatige handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Ook voor de handhaving van de energielabelplicht en de toekomstige energieprestatieplicht, is huurregister in de ogen van de ILT en BZK noodzakelijk.
- PwC is in haar rapport niet overtuigd van de doelmatigheid van een huurregister. Deze conclusie komt voort uit de constatering dat alternatieven in potentie meer doelmatig zijn en dat de veelheid aan gevraagde gebruikstoepassingen in het huurregister bij uitvoering kunnen leiden tot veel operationele en juridische knelpunten. Het gebrek aan overtuiging is deels te verklaren door het feit genoemde beleidsonderwerpen in de toekomst liggen en daarmee nog in beweging waren ten tijde van het onderzoek. Dat neemt niet weg dat er vanuit de verschillende beleidsdirecties binnen BZK kritisch wordt gekeken naar de kwaliteit van het PwC-rapport.
- In de kabinetsreactie wordt gesteld dat het kabinet het PwC-rapport ziet als een waardevolle eerste verkenning en tevens een kritische reflectie op de doelmatig- en doeltreffendheid van een huurregister en daarbij ook goed notitie van de algemene constatering van PwC dat uitbereiding en digitalisering van huidige werkprocessen in veel gevallen efficiënt soelaas kan bieden.

- Voor het vervolg is het enerzijds de uitdaging om behoefte en noodzaak van een huurregister voor de verschillende beleidsonderwerpen verder te concretiseren en anderzijds te onderzoeken in hoeverre bestaande registraties en werkprocessen, verder kunnen worden geoptimaliseerd om via die route toe te werken naar een huurregister. We werken de komende tijd aan een plan van aanpak over hoe we verder willen hiermee en komen daar na de zomer bij u op terug.

Onze referentie
2023-0000381890

Datum
16 juni 2023

Toelichting Huurcommissie

Motie Beckerman

- Tijdens de behandeling van de Wet goed verhuurderschap is een motie aangenomen van het lid Beckerman die de regering verzoekt *'te bezien hoe uitbreiding van de Huurcommissie geregeld kan worden en te monitoren op de hoeveelheid verzoeken, zodat de wachttijden niet verder oplopen'*.
- In de beantwoording verwijst u naar het meest recente jaarverslag van de Huurcommissie, hierin is te zien dat de Huurcommissie in het leeuwendeel van de zaken binnen de wettelijke termijn worden behandeld. Ook benoemt u hoe middels uitvoeringstoetsen voor zowel de Wet goed verhuurderschap als het wetsvoorstel betaalbare huur gecombineerd met doorlopende monitoring ervoor wordt gezorgd dat de Huurcommissie in staat is haar taken goed uit te voeren. Hiermee is de motie afgedaan.

Financiering Huurcommissie

- U kondigt verschillende maatregelen om te voorzien in een stabiele financieringsstructuur na het wegvallen van de heffingsgrondslag van de verhuurderbijdrage per 2024:
 1. De verhuurderbijdrage wordt tijdelijk met 30% procent wordt verlaagd, tot ca. 35% van de kosten van de Huurcommissie, totdat private verhuurders ook aangeschreven kunnen worden voor de kosten;
 2. De algemene leges voor verhuurders worden verhoogd van €300 naar 500;
 3. Het resterende bedrag wordt gedragen door het Rijk.
- Door het verlagen van de verhuurderbijdrage wordt rekening gehouden met het aandeel corporatiewoningen ten opzichte van het volledige gereguleerde huursegment. Daarnaast gaan door het verhogen van de algemene leges particuliere verhuurders meer bijdragen aan de Huurcommissie, omdat private verhuurders vaker in het ongelijk worden gesteld dan woningcorporaties.

Evaluatie voorzittersuitspraak

- Indien over een geschil geen twijfel bestaat kan de voorzitter van de Huurcommissie een voorzittersuitspraak doen. De Huurcommissie is de afgelopen jaren dit instrument intensiever gaan gebruiken om onnodige zittingen te voorkomen en de afhandeling van geschillen te versnellen. Onderzoeksbureau AEF heeft in opdracht van de Huurcommissie het gebruik van de voorzittersuitspraak geëvalueerd. Met deze brief wordt het rapport en de reactie van het bestuur van de Huurcommissie aan de Tweede Kamer aangeboden.

- Het rapport is in beginsel positief: het intensiever gebruiken van de voorzittersuitspraak draagt bij aan het tijdig afhandelen van geschillen, waarbij belangrijke randvoorwaarden als kwaliteit, rechtsbescherming, procedurele rechtvaardigheid en toegankelijkheid overeind blijven. Aanbevelingen zien op het vergroten van de toegankelijkheid van deze schriftelijke procedure.
- U geeft een korte samenvatting van het rapport, beschrijft de verschillende aanbevelingen en conclusies en geeft aan dat de Huurcommissie deze heeft opgepakt of in samenspraak met u worden uitgewerkt.

Onze referentie
2023-0000381890

Datum
16 juni 2023

Communicatie

Er is in dit stadium geen behoefte om aanvullend over de uitkomsten van het onderzoek te communiceren.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

Motivering

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief: Actualiteit huurbeleid juli 2023: onderzoek huurregister en diverse onderwerpen Huurcommissie	
2	Bijlage 1 rapport: Doeltreffendheid en doelmatigheid van een landelijk huurregister.	
3	Bijlage 2: Evaluatie inzet voorzittersuitspraak	Onderzoek door AEF, in opdracht van de Huurcommissie, 2023.
4	Bijlage 3: Reactie bestuur Huurcommissie op eindrapport evaluatie voorzittersuitspraken.	