



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000904449

Datum
4 december 2024

Opgesteld door



Samengewerkt met

Bijlage(n)
7

Aan MinVRO
Van Directie Wonen / Corporaties

nota

Kamerbrief over diverse ontwikkelingen in het woonbeleid

Aanleiding

Er zijn diverse actuele ontwikkelingen op het gebied van het woonbeleid waar we de Kamer over willen informeren, waaronder ook twee moties en een toezegging die nog om een reactie vragen. Het voorstel is om al deze onderwerpen gezamenlijk in één brief aan de Tweede Kamer te sturen. Deze Kamerbrief wordt uiterlijk voor het kerstreces verstuurd.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met verzending van de brief aan de Tweede Kamer en deze te ondertekenen.

Kern

Met deze Kamerbrief informeert u de Tweede Kamer over diverse ontwikkelingen op het gebied van het woonbeleid. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Verhogen grens OOB-status voor woningcorporaties
- Vereenvoudiging marktwaarde bij woningcorporaties
- Woningwet-BES
- Monitor ouderenhuisvesting 2024
- Onderzoek hospitaverhuur
- Onderzoek naar betaalbaarheid van studentenwoningen
- Update Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen
- Schriftelijke reactie op vraag over dubbele bemiddelingskosten
- Reactie op motie de Groot over overname van stoffering bij huurderswissel
- Reactie op motie van Haga over ondermijning in huurwoningen.

Vanuit Communicatie wordt u apart een voorgesteld nieuwsbericht bij deze brief voorgelegd.

Hieronder wordt de inhoud van de brief per onderwerp kort toegelicht.

Toelichting

Verhoging grens OOB-status woningcorporaties

- Met deze brief wordt aangekondigd dat de grens voor het aanwijzen van een woningcorporatie als Organisatie van Openbaar Belang (OOB-status) wordt verhoogd van 5.000 naar 20.000 verhuureenheden. Dit is een reactie op een onderzoek naar de passendheid van die grens. Eerder is in de brief van juli

2023¹ een verhoging van de grens naar 10.000 aangekondigd. De uitkomsten van dit onderzoek geven aanleiding om de grens verder te verhogen en zo de regeldruk voor meer corporaties te verminderen.

- De OOB-status voor corporaties is ingevoerd als onderdeel van een breder maatregelenpakket om risico's in de sector te verminderen n.a.v. de Parlementaire Enquête Woningcorporaties in 2014. De OOB-status stelt aanvullende kwaliteitseisen aan de accountantscontrole, en is bijvoorbeeld ook van toepassing op beursgenoteerde bedrijven.
- Uit het onderzoek blijkt dat er weinig risico's zijn bij het verder ophogen van de grens naar 20.000. De risicobeheersing in de corporatiesector is de afgelopen jaren sterk verbeterd. Bovendien wordt het toezicht van de AFM op niet-OOB accountants geïntensiveerd, waardoor de kwaliteitsverschillen zullen verminderen. Bij corporaties met meer dan 20.000 verhuureenheden kan worden gesproken over "systeemrisico" waarbij de extra waarborgen van de OOB-status passend zijn vanwege het grote maatschappelijke belang.
- Uit het onderzoek blijkt ook dat er geen alternatief criterium te vinden is dat passender is dan het aantal verhuureenheden. Om die reden is bij dit criterium gebleven.
- Deze wijziging zal plaatsvinden in het Besluit toezicht accountantsorganisaties van de minister van Financiën. Beoogde inwerkingtreding is 1 januari 2026, waarmee deze geldt vanaf het jaarverslag over 2025. Met de aankondiging in deze brief kunnen accountants en corporaties hier vooraf al rekening mee houden.

Onze referentie
2024-0000904449

Datum
4 december 2024

Vereenvoudiging marktwaarde bij woningcorporaties

- In juli dit jaar heeft u ingestemd met het voornemen om de verantwoordingsregels voor corporaties verregaand te versimpelen door de verplichting te schrappen om de marktwaarde van het bezit te rapporteren.
- Gelet op het belang om de sector snel over dit voornemen te informeren en het feit dat de Kamer met reces was, is hiertoe in juli al een bericht geplaatst op Volkshuisvestingnederland.nl.
- Met deze brief informeert u de Kamer over de voorgenomen wijzigingen.

Woningwet BES

- Met deze brief kondigt u de voorbereiding van een Woningwet voor de BES-eilanden aan. Beoogde moment van inwerkingtreding is 1 januari 2027.
- De woningmarkten in Caribisch Nederland kennen al enige tijd een disbalans in vraag en aanbod. Het aanbod voor mensen met een laag of middeninkomen is beperkt. In Europees-Nederland kennen we in het sociale huursegment een lange traditie van woningcorporaties, oftewel toegelaten instellingen, waarbij de Woningwet het juridisch kader vormt. De Woningwet is niet van toepassing in Caribisch Nederland.
- Een Caribisch Nederlandse woonstichting heeft kenbaar gemaakt tot het stelsel van toegelaten instellingen te willen toetreden. Hiertoe is een juridische verkenning gedaan waar als duidelijke voorkeursoptie het opstellen van een Woningwet-BES uit kwam, die gebaseerd is op de Woningwet maar waarin artikelen waar nodig passend kunnen worden gemaakt voor de Caribische context en schaalgrootte. Hiermee kan na toelating en het worden van deelnemer van WSW, goedkoper worden geleend door borging, waardoor de beschikbaarheid van sociale huisvesting in Caribisch Nederland wordt verbeterd en woningbouwsubsidie van het Rijk op termijn kan afnemen.

¹ Kamerstukken II, 2022-2023, 29 453, nr. 563

Monitor Ouderenhuisvesting

- De derde editie van de Monitor Ouderenhuisvesting is gepubliceerd en geeft zicht op de woonsituatie van ouderen in Nederland (vanaf 55 jaar). De Monitor Ouderenhuisvesting is een jaarlijks onderzoek uitgevoerd door ABF. De rapportage geeft een breed beeld van verschillende ontwikkelingen zoals de huidige woonsituatie, het inkomen en de vermogenspositie van ouderen, de woonomgeving, de fysieke en cognitieve beperkingen van ouderenhuishoudens en het Wlz-zorggebruik. Bij verdere beleidsontwikkelingen worden o.a. inzichten uit dit onderzoek gebruikt.
- 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 zetten de ministeries van VRO en VWS een monitor op die verder toegesneden is op het programma Wonen en zorg voor ouderen.

Onderzoek hospitaerverhuur

- We hebben een peiling laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de behoeften en wensen van (potentiële) hospitaahuurders en -verhuurders. Het onderzoek sturen we met deze brief naar de Kamer.
- In deze brief wordt niet inhoudelijk ingegaan op het onderzoek, maar wordt verwezen naar het wetsvoorstel rond hospitaerverhuur dat in voorbereiding is en waarvoor we dit onderzoek zullen benutten. Wij zijn de inzichten in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel aan het verwerken. We verwachten het conceptwetsvoorstel binnenkort aan u voor te kunnen leggen. Dan zullen we u ook nader informeren over de bevindingen van het onderzoek. Mogelijk wordt dit begin 2025, omdat we met J&V nog in overleg zijn over de vormgeving van de wetsartikelen.

Onderzoek naar betaalbaarheid studentenhuisvesting

- Het Nibud heeft in opdracht van VRO onderzoek gedaan naar de inkomenspositie van studenten in relatie tot de hoogte van de huur. Dit is één van de afspraken van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 (LAS). Dit rapport zou moeten bijdragen aan een andere afspraak uit het LAS: te komen tot richtlijnen voor een betaalbare woningen voor studenten.
- Nibud heeft voor twee varianten een inschatting gemaakt van de bestedingsruimte voor de huur. In de eerste variant wordt uitgegaan van een situatie waarin er inkomsten binnenkomen vanuit werk, de basisbeurs, de aanvullende beurs en de zorgtoeslag. In de tweede variant is deze uitgebreid met een studielening.
- In de eerste variant resteert €425 voor huur van een onzelfstandige ruimte, €265 voor de huur van een studio en € 213 voor de huur van een meerkamerappartement. Als een student een maximale lening afsluit is respectievelijk €759, €558 of €537 beschikbaar.
- Doordat studenten in een onzelfstandige woonruimte kosten delen (zoals internetaansluiting, huisraad etc.) hebben zij meer bestedingsruimte dan een student in een studio of meerkamerappartement.
- In de brief meldt u dat door de Wet betaalbare huur en het gemoderniseerde Woningwaarderingssstelsel (WWSO) verhuurders verplicht zijn een huurprijs te vragen die aansluit bij de kwaliteit van de woning. Gemeenten zullen hier ook op gaan handhaven.

Update Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

- Opmaat, SVN en het Ministerie van VRO werken samen hard om het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) zo snel mogelijk operationeel te krijgen. Helaas stuiten wij het opzetten van het fonds op een aantal complexe zaken, waardoor de beoogde startdatum niet gehaald wordt. Eerder is aangekondigd dat het fonds eind dit jaar van start zou gaan. We hopen begin 2025 meer zicht te hebben op de oplossing ervan en een nieuwe datum te communiceren.
- Het complexe zit hem in de unieke vormgeving van het fonds, waarbij de ontwikkelaar een korting biedt aan de koper, waarvoor de ontwikkelaar wordt gecompenseerd via het NFBK. Uiteindelijk betaalt de koper deze korting bij verkoop weer terug aan het NFBK. Met name het feit dat er publiek geld gaat naar private ontwikkelaars maakt het instrument uniek, maar ook complex. Het stelt vragen aan de vereiste verantwoording rond de transactie tussen fonds en ontwikkelaar, waarvoor geen precedent is. Wij zijn met de SVN en Opmaat in gesprek om uiteindelijk een instrument in de markt te zetten dat zowel qua administratieve lasten uitvoerbaar is als rechtszekerheid biedt voor alle partijen. Daarvoor blijkt helaas meer tijd nodig dan eerder verwacht.

Onze referentie

2024-0000904449

Datum

4 december 2024

Schriftelijke reactie op vraag 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). U doet dit verzoek af door een reactie te geven in deze Kamerbrief.
- Volgens het bericht brengen verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders nog regelmatig bemiddelingskosten in rekening die al jaren verboden zijn en zouden huurders enkel zijn aangewezen op een gang naar de kantonrechter.
- In uw reactie benadrukt u nogmaals dat dubbele bemiddelingskosten verboden zijn, en verwijst u naar de Wet goed verhuurderschap, als gevolg waarvan gemeenten sinds 1 juli 2023 ook op kunnen treden tegen het in rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars.

Motie De Groot over overname van stoffering bij huurderswissel

- In deze brief wordt een motie van lid De Groot (VVD) afgedaan. De motie van verzoekt de regering om in overleg te treden met verhuurders over het veronderstelde automatisme dat de stoffering van een woning bij een huurderswissel verwijderd moet worden door de vertrekkende huurder. De indiener van de motie acht dit, om redenen van bijvoorbeeld duurzaamheid, onwenselijk.
- Uit het overleg dat gevoerd is met verharende partijen is gebleken dat in de meeste gevallen door verhuurders de mogelijkheid aan de nieuwe huurder geboden wordt om stoffering van de oude huurder over te nemen. Uitzondering hierop is in situaties waarbij bijvoorbeeld gerenoveerd of verbouwd moet worden. Op basis van de gevoerde gesprekken is er geen aanleiding om op dit thema tot extra of nieuwe wet- en regelgeving te komen. Daarmee kan de uitvoering van de motie worden afgerond.

Motie Van Haga over ondermijning in huurwoningen

- Ook wordt in deze brief een motie van voormalig Kamerlid Van Haga (Groep Van Haga) afgedaan over het verplichten van gemeenten om woonfraude – in het bijzonder ondermijnende criminaliteit – door huurders op te sporen en aan te pakken.

- In uw reactie op de motie wordt – onder verwijzing naar relevante wet- en regelgeving – benadrukt dat gemeenten reeds een omvangrijk instrumentarium hebben om woonfraude en onrechtmatig gebruik van woningen tegen te gaan. Om gemeenten te helpen dit instrumentarium ten volste te benutten, is door VRO, BZK en J&V een uitgave uitgebracht, waarin het bestaande instrumentarium onder de aandacht wordt gebracht en handvaten wordt geboden door relevante achtergrondinformatie en modeldocumenten aan te reiken. Deze uitgave vormt de basis voor verdere voorlichting aan gemeenten, hetgeen in 2025 verder gestalte zal krijgen.

Onze referentie
2024-0000904449
Datum
4 december 2024

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief over diverse ontwikkelingen in het woonbeleid	
2	Eindrapport onderzoek OOB-status woningcorporaties	
3	Monitor Ouderenhuisvesting 2024	
4	Rapportage peiling hospitahuurders	
5	Nibud onderzoek betaalbaarheid studentenhuisvesting	
6	Motie de Groot	
7	Motie van Haga	
8	Concept nieuwsbericht	