

Vergaderjaar 2021–2022

27 926

Huurbeleid

Nr. 365

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 mei 2022

Met deze brief informeer ik uw Kamer over verschillende onderwerpen die te maken hebben met het huurdoel:

- De Huurcommissie kijkt terug op de resultaten van het afgelopen jaar en blikt vooruit naar verbeteringen in haar dienstverlening.
- Ik bericht u over de invulling van de moties van de leden Boulakjar en Geurts¹ over het openstellen van de Huurcommissie voor huurders in de vrije sector en van de leden Beckerman en Nijboer² over het inzichtelijk uitlegbaar maken van het woningwaarderingssysteem.
- De aanpak van woonfraude, zoals het illegaal onderverhuren van sociale huurwoningen, gaat door via de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA).
- De moties van de leden Koerhuis en Van Eijs³, van het lid Bisschop⁴, Bromet⁵ en van het lid Beckerman⁶ op het gebied van vakantieparken.
- Ten slotte zend ik u het onderzoek toe dat ik heb laten uitvoeren naar aanleiding van de motie Van Eijs⁷ over een mogelijk effect van toeristische verhuur op huur- en kooprijzen.

Huurcommissie

Eindrapportage actieplan

De Huurcommissie heeft in 2021 gewerkt aan het terugdringen van haar achterstanden, via haar actieplan.⁸ De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft uw Kamer eerder bericht over de tussentijdse

¹ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 69.

² Kamerstuk 27 926, nr. 356.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 622.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 783.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 835.

⁶ Kamerstuk 32 847, nrs. 830 en 831.

⁷ Kamerstuk 35 353, nr. 30.

⁸ Kamerstuk 27 926, nr. 328.

resultaten.⁹ Daarbij is toegezegd om in voorjaar 2022 te rapporteren over de effecten van het actieplan over het afgelopen jaar. Aan deze toezegging kom ik nu tegemoet, door de brief van de voorzitter van de Huurcommissie van 17 maart 2022 door te zenden aan uw Kamer¹⁰.

In de brief geeft de voorzitter van de Huurcommissie aan dat de doelstellingen van het actieplan zijn behaald. De medewerkers van de Huurcommissie hebben met man en macht gewerkt om de achterstanden in te lopen en indieners van een verzoek te helpen. De Huurcommissie heeft afgelopen jaar 16.616 verzoeken af weten te handelen en daarmee huurders en verhuurders duidelijkheid gegeven. Daarmee is de werkvoorraad teruggebracht tot een acceptabel niveau. De Huurcommissie kan in 2022 sneller partijen helpen bij hun geschil.

Verder blikt de Huurcommissie in haar brief vooruit naar de verschillende maatregelen die zij neemt om de dienstverlening aan huurders en verhuurders te verbeteren. Voor meer informatie over deze maatregelen verwijs ik naar de brief van de Huurcommissie. Om de zowel interne als externe kritiek op de werkwijze met schriftelijke voorzittersuitspraken goed te benutten in de organisatie, laat de Huurcommissie in 2022 deze werkwijze extern evalueren. De resultaten worden gebruikt om de toegankelijkheid en werkwijze van de Huurcommissie te versterken.

Geplande evaluaties

Naast deze evaluatie van de schriftelijke voorzittersuitspraken, vinden er in 2022 ook andere evaluaties plaats die de Huurcommissie moeten helpen om haar taak nog beter uit te kunnen voeren. Aan de hand van deze evaluaties zie ik onder meer waar het wettelijke kader van de Huurcommissie knelt en hoe deze obstakels kunnen worden opgelost. De resultaten van de verschillende evaluaties verwerk ik in een voorstel om de Huurcommissie verder te versterken.

De motie van de leden Boulakjar en Geurts¹¹ roept op om te onderzoeken hoe de taak van de Huurcommissie kan worden uitgebreid, zodat ook huurders in de vrije sector hun geschillen aan de Huurcommissie kunnen voorleggen. Deze motie sluit aan bij het voornemen uit het coalitieakkoord om huurprijsbescherming te bieden aan huurders in de middenhuursector. Dit betekent dat deze huurders geschillen over hun huurprijs kunnen voorleggen aan de Huurcommissie. Het taakgebied van de Huurcommissie is breder dan de toetsing van huurprijzen. Zo behandelt de Huurcommissie ook geschillen over onder meer servicekosten, gebreken aan de woning en klachten over gedragingen van verhuurders. In de uitwerking van het wetsvoorstel voor de regulering van de middenhuursector onderzoek ik daarom hoe deze huurders ook voor deze andere geschilsoorten toegang tot de Huurcommissie kunnen krijgen.

Uitleg over woningwaarderingssysteem

Met deze brief kom ik ook graag terug op de invulling van de motie van de leden Beckerman en Nijboer¹². Deze motie vraagt om samen met huurdersorganisaties te onderzoeken op welke manieren het woningwaarderingssysteem uitlegbaar kan worden gemaakt voor huurders, zodat zij zelf beter zicht hebben op wat een eerlijke en rechtvaardige huur zou moeten zijn.

Er zijn verschillende gesprekken geweest met huurdersorganisaties, om te bespreken waar knelpunten zitten in de voorlichting van huurders. Ook is gesproken over hoe deze aangepakt kunnen worden. Hieronder zet ik

⁹ Kamerstuk 27 926, nr. 343.

¹⁰ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

¹¹ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 69.

¹² Kamerstuk 27 926, nr. 356.

uiteen welke verbeterpunten uit deze gesprekken zijn gekomen én wat ik daaraan wil doen:

- Tijdens de gesprekken werd gewezen op de Huurprijscheck van de Huurcommissie. Daarmee kunnen huurders een volledige puntentelling voor hun woning opstellen. Het invullen van deze check is een nauwkeurig proces dat veel vraagt van sommige huurders. Dit kan een drempel vormen. In meerdere gesprekken werd daarom voorgesteld om in aanvulling op de volledige Huurprijscheck ook een versimpelde Huurprijscheck vorm te geven, die huurders een indicatie geeft van hun maximale huurprijs. Als de indicatie daartoe aanleiding geeft, kan de huurder de volledige Huurprijscheck invullen.
- Een ander verbeterpunt is het toegankelijker maken van de website van de Huurcommissie. Volgens de huurdersorganisaties is deze website nu moeilijk te volgen, zeker ook voor huurders die de Nederlandse taal minder vaardig zijn of die minder digitaal vaardig zijn. Om aan deze zorgen tegemoet te komen, wordt de website van de Huurcommissie in 2022 vernieuwd en toegankelijker en gebruiksvriendelijker gemaakt. Huurders en verhuurders en organisaties die hen vertegenwoordigen worden in de vormgeving van de website betrokken om er zeker van te zijn dat de structuur en informatie aansluit bij de behoefte van deze partijen. De nieuwe website krijgt ook een koppeling met het nieuwe zaaksysteem van de Huurcommissie, zodat partijen via een persoonlijke pagina informatie over de voortgang van hun zaak kunnen inzien.
- Om ook de informatievoorziening aan minder digitaal vaardige partijen te verbeteren, werkt de Huurcommissie aan een uitbreiding van het huidige telefoonteam tot een klantcontactcentrum. Hier kunnen partijen terecht met hun vragen over hun geschil, maar ook over vragen over huurbeleid in het algemeen. De Huurcommissie wordt daarmee het centrale loket voor informatie over huurvraagstukken.
- In deze gesprekken met huurteams en huurdersorganisaties werd ook het belang van huurteams benoemd. Op dit moment zijn door Nederland in verschillende gemeenten huurteams actief, maar ontbreekt een landelijke dekking. De huurteams die door heel Nederland bestaan variëren sterk in omvang, inrichting en taakgebied, afhankelijk van lokale behoeften en prioriteiten. Gemeenten hebben het beste zicht op wat er nodig is om hun lokale huurders te ondersteunen. De uitbreiding van huurteams wordt betrokken bij de uitwerking van een nieuw Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.
- In de gesprekken zijn specifieke thema's genoemd die bij huurders voor veel verwarring zorgen. Het gaat dan bijvoorbeeld om thema's als de jaarlijkse huurverhoging of servicekosten. Ik gebruik deze input bij de vormgeving van een huurrechtcampagne over verschillende thema's die in 2022 wordt uitgevoerd. Bij deze campagne zijn ook Aedes en de Woonbond betrokken, om het effect ervan zo groot mogelijk te laten zijn.

Bovenstaande maatregelen zorgen ervoor dat de nodige informatie over het huurdomain, specifiek het woningwaarderingstelsel, voor zowel huurders als verhuurders beschikbaar is en toegankelijker wordt. Huurders worden over hun rechten geïnformeerd en iedereen kan bij de Huurcommissie aankloppen met vragen over hun (ver)huursituatie. Daarbij worden ook specifiek minder digitaal vaardige huurders geholpen.

Aanpak woonfraude middels LAA

In de brief van 6 november 2020¹³ over het huurbeleid heeft mijn ambtsvoorganger over de aanpak van woonfraude aangegeven dat de

¹³ Kamerstuk 27 926, nr. 331.

LAA-methodiek (Landelijke Aanpak Adreskwaliteit), als data-gedreven en risicogerichte aanpak, van meerwaarde kan zijn bij vormen van woonfraude, zoals illegale onderhuur.

Recent hebben vervolggesprekken plaatsgevonden tussen gemeenten, woningcorporaties en het Ministerie van BZK met als doel kennis te delen over de aanpak van woonfraude. De uitkomst van deze gesprekken bevestigt de meerwaarde van LAA. Bij de gesprekspartners is er belangstelling voor een verdieping op adresfraude. Het gaat dan om de situatie waarin de bewoner van een sociale huurwoning niet diegene is die op het desbetreffende adres in de BRP staat ingeschreven. Deze vorm van adresfraude is onwenselijk omdat daarmee een betaalbare woning bezet wordt gehouden die bestemd is voor de doelgroep voor sociale huurwoningen, zoals een woningzoekende met een kleine beurs.

De voorbereidingen zijn gestart voor pilots bij verschillende gemeenten om te onderzoeken hoe woningcorporaties samen met gemeenten, met behulp van BRP-gegevens, woonfraude/adresfraude kunnen opsporen. Deze adrescontroles vinden bij de eerste pilots plaats onder verantwoordelijkheid van de deelnemende gemeenten (Amsterdam, Rotterdam en Haarlem). De eerste resultaten van de pilots kunnen eind dit jaar bekend zijn.

Vakantieparken

Motie Koerhuis/Van Eijs en motie Bisschop (recreatiewoningen)

Naar aanleiding van de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs (recreatiewoningen) d.d. 19 februari 2020¹⁴ is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht voorbereid. De motie heeft als strekking om gemeenten de mogelijkheid te geven om objectgebonden (in plaats van persoonsgebonden) vergunningen ten behoeve van permanente bewoning van recreatiewoningen te verlenen, via de reguliere procedure (in plaats van de uitgebreide procedure). Daarnaast vraagt de motie om de peildatum van de bestaande regeling te verruimen, zodat vergunningaanvragen voor recreatiewoningen die vóór 2019 zijn gebouwd ook binnen de reguliere procedure kunnen worden behandeld. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van recreatiewoningen¹⁵.

In december 2021 heeft de Minister van BZK aangekondigd om onderzoek te laten uitvoeren naar de neveneffecten van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (recreatiewoningen)¹⁶. Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Berenschot en vindt u in een bijlage bij deze brief¹⁷.

Conclusie van het onderzoek is dat de wijziging van het Besluit omgevingsrecht geen tot zeer beperkt effect zal hebben op de bewust door gemeenten verleende vergunningen ten behoeve van permanente bewoning van recreatiewoningen. Gemeenten kunnen momenteel ook al op andere manieren permanente bewoning toestaan. Daarnaast verwacht Berenschot een grote hoeveelheid aan aanvragen, die mogelijk niet op tijd door gemeenten kunnen worden afgedaan. Vergunningen moeten dan van rechtswege worden toegekend. Dit zal dan leiden tot versnippering van de functies wonen en recreatie op parken.

Berenschot adviseert om de inwerkingtreding van de Omgevingswet, die is voorzien op 1 januari 2023, af te wachten. Met de Omgevingswet wordt namelijk de strekking van de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs uitgevoerd, zodat daarmee, evenals met de wijziging van het Besluit

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 622.

¹⁵ Bijlage bij Kamerstuk 33 118, nr. 84

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 853.

¹⁷ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

omgevingsrecht, aan die motie wordt voldaan. Ik licht dat in relatie tot de eerdergenoemde elementen van de motie hierna toe:

- Reguliere/uitgebreide procedure: de reguliere procedure wordt het (generieke) uitgangspunt om te beslissen op vergunningaanvragen tot afwijking van het omgevingsplan, zoals voor de permanente bewoning van een recreatiewoning. Dit is geregeld in de Omgevingswet zelf. Het is daarom niet meer nodig om, zoals onder huidig recht in het Besluit omgevingsrecht is gedaan voor onder meer de permanente bewoning van een recreatiewoning, bij AMvB onder nadere randvoorwaarden specifieke gevallen aan te wijzen waarvoor de reguliere procedure van toepassing is.
- Peildatum: daarmee komt het belang van de peildatum voor de vergunningverlening voor de permanente bewoning van een recreatiewoning als een van die in het Besluit omgevingsrecht gestelde nadere randvoorwaarden te vervallen. Dit geldt overigens ook voor de overige randvoorwaarden zoals die nu in het Besluit omgevingsrecht zijn gesteld.
- Objectgebonden/persoonsgebonden: onder de Omgevingswet wijst het Rijk niet langer meer gevallen aan waarin uitsluitend persoonsgebonden vergunningen kunnen worden verleend, zoals nu op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt voor de vergunning voor de permanente bewoning van recreatiewoningen. Uitgangspunt wordt dat de vergunning objectgebonden is. Aan het bevoegd gezag wordt afwegingsruimte toegekend om de vergunning persoonsgebonden te verlenen.

Berenschot wijst er verder op dat onder de Omgevingswet van toekenning van rechtswege van vergunningen geen sprake meer is. Hierdoor is er ook minder risico op een verhoogde druk op de vergunningverlening bij gemeenten.

Op grond van bovenstaande beëindig ik daarom de voorhang van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht (recreatiewoningen). Dit betekent dat ik het ontwerpbesluit niet verder in behandeling zal brengen. De inwerkingtreding van de Omgevingswet zal gemeenten, net als was beoogd met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht, per 1 januari 2023 in staat stellen om objectgebonden vergunningen voor de permanente bewoning van recreatiewoningen te verlenen via de reguliere procedure, zonder dat sprake is van een peildatum en zonder het risico op het ontstaan van (aanzienlijke aantallen) vergunningen van rechtswege. Daarmee zal de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs (recreatiewoningen), die aanleiding vormde voor de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (recreatiewoningen), middels inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 worden afgedaan. Hiermee beschouw ik ook de motie van het lid Bisschop (recreatiewoningen) als afgedaan.

Motie Bromet (recreatiewoningen en woningbouw)

In november 2021 is door de Tweede Kamer de motie van het lid Bromet¹⁸ aangenomen. De motie heeft betrekking op de groei van het aantal recreatiewoningen in Nederland ten tijde van een woningtekort. De motie stelt dat er steeds vaker campings worden omgebouwd tot parken met recreatiewoningen (die voor een deel gebruikt worden als beleggingsobject) terwijl veel inwoners het onwenselijk vinden dat er voor starters geen of te weinig nieuwe woningen worden gebouwd. De motie verzoekt de regering om in overleg te gaan met medeoverheden om te onderzoeken welke problemen gemeenten ondervinden om ongewenste uitbreiding van recreatiewoningen tegen te gaan waardoor locaties niet meer benut kunnen worden voor woningbouw.

¹⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 835.

Om invulling te geven aan de motie heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in december 2021 opdracht gegeven om een onderzoek te doen om de (gemeentelijke) dynamiek rondom de realisatie van nieuwe recreatiewoningen in beeld te brengen, de genoemde ontwikkelingen te onderzoeken en gesprekken aan te gaan over eventuele oplossingsrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd door Bureau BUITEN en bijgevoegd bij deze brief¹⁹.

De conclusie van het onderzoek is dat er geen concurrentie tussen locaties voor woningbouw (voor starters) en locaties voor recreatiewoningen bestaat. Voor beide functies zijn namelijk andere ruimtelijke voorwaarden relevant. Er is wel sprake van een groei in het aantal recreatiewoningen²⁰; echter, er is geen sprake van een verdubbeling in de afgelopen 10 jaar. Het rapport signaleert ook een herstructureringstrend voor vakantieparken, waarbij kampeer- of stacaravanlocaties worden herontwikkeld tot recreatieparken. Deze trend en de gevolgen hiervan worden nader uitgezocht in het onderzoek opkopen vakantieparken, naar aanleiding van de motie Beckerman (zie volgende alinea). Wat het beschikbare instrumentarium van gemeenten betreft, geven gemeenten aan dat zij voldoende instrumenten hebben om te sturen op nieuwe recreatieontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen.

Motie Beckerman (opkopen van vakantieparken)

In november 2021 zijn twee moties van de SP²¹ aangenomen met betrekking tot het opkopen van vakantieparken. Daar deze twee moties nauw verbonden zijn, is besloten om middels één onderzoek beide moties in uitvoering te brengen. Mijn collegaminister van Economische Zaken en Klimaat werken hierin samen.

In dit onderzoek zal gekeken worden naar de instrumenten die medeoverheden tot hun beschikking hebben om dit proces van opkopen te beïnvloeden. Hierbij zal ook gekeken worden of de rechten van recreanten (juridisch) voldoende geborgd zijn wanneer een park van eigenaar verandert en of er aanpassingen aan wet- en regelgeving noodzakelijk zijn. Ik verwacht uw Kamer in juni over de resultaten te kunnen informeren.

Onderzoek naar potentieel effect van toeristische verhuur op de huizenprijzen

Naar aanleiding van de motie Van Eijs²² heb ik het onderzoeksbureau Companen de opdracht gegeven onderzoek te doen naar een mogelijk effect van toeristische verhuur van woningen op de huur- en kooprijzen. Hierbij treft u het onderzoeksrapport aan²³ waarmee ik invulling geef aan de betreffende motie.

Uit het rapport valt allereerst op te maken dat toeristische verhuur geen grote invloed heeft op de ontwikkeling van de huizenprijzen. Dit blijkt uit de ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector in gemeenten waar vanaf 2020 de intensiteit van de toeristische verhuur afnam en de vergelijking met de ontwikkeling in gemeenten met weinig toeristische verhuur. De belangrijkste oorzaak van de stijgende huizenprijzen is volgens het rapport de schaarste aan koopwoningen.

¹⁹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

²⁰ Dit wordt onderbouwd aan de hand van een onderzoek dat is uitgevoerd door ABF «Recreatiewoningen in Nederland 2021» dat ook is uitgevoerd in opdracht van BZK. Het betreffende rapport is bijgesloten bij deze brief.

²¹ Kamerstuk 32 847, nrs. 830 en 831.

²² Kamerstuk 35 353, nr. 30.

²³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Ook in de prijzen in de vrije huursector is er geen sterke samenhang tussen toeristische verhuur en de ontwikkeling van de huur. Andere ontwikkelingen hebben wel effect op zowel de toeristische verhuur van woningen als op de reguliere verhuur in de vrije huursector. De coronacrisis zorgde bijvoorbeeld voor het wegblijven van buitenlandse toeristen en buitenlandse werknemers en studenten. Hierdoor nam de intensiteit van de toeristische verhuur in de grote steden af en ontstond ook meer ruimte in de reguliere particuliere huurvoorraad. Daardoor stabiliseerden of daalden huurprijzen zelfs.

Daarnaast speelt mee dat er in een aantal gemeenten die gebruik maken van de Wet toeristische verhuur van woningen een daling zichtbaar is van het aantal advertenties en overnachtingen van toeristen in woningen.

Tot slot

Met deze brief heb ik u geïnformeerd over verschillende actuele zaken in het huurbeleid. Mijn inzet is en blijft onverminderd om de informatiepositie van huurders te versterken en te zorgen voor een gezonde huurmarkt die mensen toegang geeft tot voor hen betaalbare huurwoningen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge