

Inventarislijst WOB-verzoek lobby vastgoedbeleggers (aanvullend)

| Onderwerp | Document nummer | Soort document | Beschrijving document | Datum | Afzender | Ontvanger | Beoordeling | Opmerkingen | Zienswijze | Wie |
|--------------------------------|-----------------|----------------|---|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|---|------------|-----|
| 1. Overdrachtsbelasting | 1.1 | e-mail | Reactie VB op wetsvoorstel overdrachtsbelasting | 28-8-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 2.1 | e-mail | Kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen | 9-9-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 3.1 | e-mail | klimaatbeleid woningwaardingsstelsel overleg | 27-8-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 3.1.1 | document | stuk met opties ter aanpassing WWS | 27-8-2020 | BZK | Vastgoed belang | Openbaar | | Nee | |
| | 3.2 | e-mail | Verslag klimaatbeleid woningwaardingsstelsel | 18-9-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| 4. Transformatie | 3.2.1 | document | Verslag klimaatbeleid woningwaardingsstelsel | 18-9-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.g en 10.2.e | Nee | |
| | 4.1 | e-mail | WOZ waarde na transformatie | 3-9-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.g, 10.2.e en deels buiten scope wob-w | Nee | |
| | 5.1 | e-mail | Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord | 12-11-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 11.1, 10.2.e en deels buiten scope wob-ver | Nee | |
| | 5.2 | e-mail | Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord (mailstreng 2) | 12-11-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e en Deels buiten scope wob-verzoek | Nee | |
| | 5.2.1 | Document | Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord | 12-11-2020 | BZK | Vastgoed belang | Openbaar | Te vinden op https://www.woningmarktbe | Nee | |
| 6. Klimaat akkoord | 6.1 | e-mail | concept brief Tweede Kamer Klimaatakkoord | 27-8-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 6.1.1 | document | concept brief Tweede Kamer Klimaatakkoord | 27-8-2020 | BZK | Vastgoed belang | Openbaar | Te vinden via https://www.rijksoverheid.nl | Nee | |
| | 6.2 | e-mail | Klimaatakkoord verslagen instemmingsrecht en het initiatiefrecht | 3-7-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e en Deels buiten scope wob-verzoek | Nee | |
| | 6.2.1 | e-mail | Klimaatakkoord verslagen instemmingsrecht en het initiatiefrecht (mailstreng 2) | 3-7-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 6.2.2 | document | Verslag sessie initiatiefrecht | 3-7-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e en 10.2.g | Nee | |
| 7. Warmtewet 2.0 | 6.2.3 | document | Verslag sessie instemmingsrecht | 3-7-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e en 10.2.g | Nee | |
| | 7.1 | e-mail | Samenhang Warmtewet 2.0 en huurregelgeving | 28-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 7.1.1 | document | Reactie van Vastgoed Belang en IVBN op de notitie Woonbond | 28-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Openbaar | | Nee | |
| | 7.2 | e-mail | Samenhang Warmtewet 2.0 en huurregelgeving | 28-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 11.1 en 10.2.e | Nee | |
| | 7.2.1 | document | NOT Gebruikers-Eigenaarsdeel in warmtetarief | 28-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| 8. Cap WOZ | 8.1 | e-mail | ontwerpbesluit cap op de WOZ openbaar | 12-11-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 9.1 | e-mail | kamervragen huisuitzettingen | 25-9-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 10.1 | e-mail | Start consultatie opkoopbescherming | 16-7-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 11.1 | e-mail | VB enquete woningverhuurders | 6-7-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 11.2 | e-mail | VB enquete woningverhuurders (streng 2) | 6-7-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| 11. enquete verhuurders | 11.3 | e-mail | Overzicht enquete | 17-7-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 11.3.1 | document | Overzicht enquete | 17-7-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Niet openbaar | 10.2.g | Nee | |
| | 12.1 | e-mail | Vervolg op statement huisuitzettingen | 4-9-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.g en 10.2.e | Nee | |
| | 12.2 | e-mail | statement huisuitzettingen | 14-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.g en 10.2.e | Nee | |
| | 12.3 | e-mail | Concept persbericht | 15-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.g en 10.2.e | Nee | |
| 13. Video ALV | 12.4 | e-mail | reactie concept statement | 15-10-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.g en 10.2.e | Nee | |
| | 12.5 | document | definitief persbericht en statement | 16-10-2020 | BZK | Vastgoedbelang | Openbaar | Te vinden op https://www.rijksoverheid.nl | Nee | |
| | 13.1 | e-mail | Videoboodschap minister Ollongren ALV | 14-10-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 13.1.1 | document | Planning ALV | 14-10-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Openbaar | | Nee | |
| | 14.1 | e-mail | Inplannen bijpraat | 7-8-2020 | BZK | Vastgoed Belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| 14. starters en middeninkomens | 14.2 | e-mail | bijpraat | 13-aug BZK | | Vastgoed Belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 14.3 | app | Whatsapp chat | 11-8-2020 | Vastgoed Belang | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 14.4 | e-mail | kamerbrief excessen woningmarkt | 9-11-2020 | BZK | Vastgoed belang | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 15.1 | e-mail | Presentatie aanleveren HPP meeting | 21-9-2020 | HPP | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 15.2 | document | Presentatie HPP | 21-9-2020 | HPP | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| 15. HPP meeting | 15.3 | document | Deelnemerslijst | 21-9-2020 | HPP | BZK | Deels openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 16.1 | e-mail | Overleg WWS onzelfstandig | 15-7-2020 | BZK | Vastgoed belang | Reeds openbaar | 10.2.e | Nee | |
| | 17.1 | e-mail | Mailwisseling stakeholderbijeenkomst resultaten oz prijseffect | 26-6-2019 | BZK, Vastgoed Belang | Vastgoed Belang, BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 17.2 | afbeelding | Logo handtekening Vastgoed | 26-6-2019 | Vastgoed Belang | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 17.3 | e-mail | Publicatie rapport prijseffect + Kamerbrief | 10-10-2019 | BZK | IVBN, Vastgoed Belang | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| 17. Rapport prijseffect | 17.4 | document | Rapport Kadaster prijseffect | 10-10-2019 | BZK | IVBN, Vastgoed Belang | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 17.5 | document | Kamerbrief beleggers | 10-10-2019 | BZK | IVBN, Vastgoed Belang | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 17.6 (4.15.3) | e-mail | Mailwisseling uitnodiging stakeholderbijeenkomst nav onderz. | 25-6-2019 - 17-7 BZK, Vastgoed Belang | | Vastgoed Belang, BZK | Reeds openbaar | Document is gelijk aan 17.1. Deze is daarom niet nogmaals aan het Wob-verzoek toegevoegd. | | |
| | 17.7 | afbeelding | Logo handtekening Vastgoed | 26-9-2019 | BZK, Vastgoed Belang | Vastgoed Belang, BZK | Reeds openbaar | Document is gelijk aan 17.2. Deze is daarom niet nogmaals aan het Wob-verzoek toegevoegd. | | |
| | 17.8 (4.15.8) | e-mail | Publicatie rapport prijseffect + Kamerbrief | 10-10-2019 | BZK | IVBN, Vastgoed Belang | Reeds openbaar | Document is gelijk aan 17.3. Deze is daarom niet nogmaals aan het Wob-verzoek toegevoegd. | | |
| 18. 125 jaar Vastgoed Belang | 17.9 | e-mail | Rapport Kadaster prijseffect | 10-10-2019 | BZK | IVBN, Vastgoed Belang | Openbaar | Document is gelijk aan 17.4. Deze is daarom niet nogmaals aan het Wob-verzoek toegevoegd. | | |
| | 17.10 | e-mail | Kamerbrief beleggers | 10-10-2019 | BZK | IVBN, Vastgoed Belang | Openbaar | Document is gelijk aan 17.5. Deze is daarom niet nogmaals aan het Wob-verzoek toegevoegd. | | |
| | 18.1 | e-mail | Mailwisseling over 125 jaar Vastgoed Belang | 2-10-2019 | BZK, Vastgoed Belang | Vastgoed Belang, BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.2 | e-mail | Mailwisseling over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 2-10-2019 | BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.3 | e-mail | Mailwisseling over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019/8-08- BZK | | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| 18. 125 jaar Vastgoed Belang | 18.4 | e-mail | Mailwisseling over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019/15-7- BZK | | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.5 | e-mail | Advies over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019 | BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.6 | e-mail | Mailwisseling over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019/15-7- BZK | | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.7 | e-mail | Advies over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019 | BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.8 | e-mail | Mailwisseling over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019/15-7- BZK | | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| 18. 125 jaar Vastgoed Belang | 18.9 | e-mail | Advies over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019 | BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.10 | e-mail | Advies over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019 | BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.11 | e-mail | Mailwisseling over toespraak 125 jaar Vastgoed Belang | 12-7-2019/10-1C Vastgoed Belang, BZK | | BZK, Vastgoed Belang | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.12 | e-mail | Programma 125 jaar Vastgoed Belang | 10-10-2019 | Vastgoed Belang | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| | 18.13 | e-mail | Spreekerslijst 125 jaar Vastgoed Belang | 10-10-2019 | Vastgoed Belang | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | | |
| 18. 125 jaar Vastgoed Belang | 18.14 | e-mail | Zaaiindeling 125 jaar Vastgoed Belang | 10-10-2019 | Vastgoed Belang | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele | | |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|----------|---|---|---------------------------------------|----------------------------|---|---|
| 21. Kamerbrief Prinsjesdag 2019 | 20.6 | e-mail | Mailwisseling input conceptnota overleg VB - minister | 18-12-2017 - 21-BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.10 | e-mail | Mailwisseling input conceptnota overleg VB - minister | 18-12-2017 - 22- BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.12 | e-mail | Opinie artikel VB | 21-12-2017 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.13 | e-mail | Brief VB aan MinBZK | 20-12-2017 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.14 | e-mail | Gedragcodes VB | 20-12-2017 BZK | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.15 | e-mail | Reactie VB op regeerakkoord | 20-12-2017 BZK | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.16 | e-mail | Mail input conceptnota overleg VB - minister | 20-12-2017 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.18 | e-mail | Mailwisseling input conceptnota overleg VB - minister | 23-10-2017 - 19- BZK, IVBN | BZK, diverse | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.19 | e-mail | Mail input conceptnota overleg VB - minister | 21-12-2017 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.21 | e-mail | Mail input conceptnota overleg VB - minister | 21-12-2017 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.23 | e-mail | Mail conceptnota overleg VB - minister | 8-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.25 | e-mail | Mail conceptnota overleg VB - minister | 8-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.27 | e-mail | Mail conceptnota overleg VB - minister | 8-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.29 | e-mail | Mail conceptnota overleg VB - minister | 8-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.31 | e-mail | Mail nota overleg VB - minister | 9-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.32 | e-mail | Brief VB aan MinBZK | 9-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.33 | e-mail | Nota overleg VB - minister | 9-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.34 | e-mail | Mail afspraak VB - minister | 10-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.35 | e-mail | Mail afspraak VB - minister | 10-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.36 | e-mail | Verslag afspraak VB - minister | 12-1-2018 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.37 | e-mail | Input VB voor gesprek met minister | 12-1-2018 BZK | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 20.38 | e-mail | Input VB voor gesprek met minister | 12-1-2018 BZK | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland | |
| | 22. WWS | 21.1 | e-mail | Extra info nav kamerbrief maatregelen Prinsjesdag woningm. | 10-10-2019 - 21- BZK, Vastgoed Belang | Vastgoed Belang, BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland |
| | | 21.2 | e-mail | Kamerbrief bouwstenen voor een beter belastingstelsel | 16-10-2019 BZK | Vastgoed Belang | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland |
| | | 21.3 | e-mail | Extra info nav kamerbrief maatregelen Prinsjesdag woningm. | 10-10-2019 - 25- BZK, Vastgoed Belang | Vastgoed Belang, BZK, FIN | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland |
| | | 21.4 | e-mail | Kamerbrief bouwstenen voor een beter belastingstelsel | 16-10-2019 BZK | Vastgoed Belang | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland |
| | 24. Gemeenschappelijke verklaring samen doorbouwen | 21.5 | e-mail | Extra info nav kamerbrief maatregelen Prinsjesdag woningm. | 10-10-2019 - 12- BZK, Vastgoed Belang | Vastgoed Belang, BZK, FIN | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2020/10/08/bsluit-wob-verzoek-institutionele-beleggers-op-de-woningmarkt-in-nederland |
| | | 22.1 | Document | Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt | 30-6-2020 BZK | Vastgoed Belang, BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2021/04/19/bsluit-op-wob-verzoek-over-lobby-vastgoedbeleggers-en-bouwondernemers-op-woningmarktbeleid |
| | | 22.2 | Email | Goed Verhuurderschap agenda voor 13 september 2018 | 10-9-2020 BZK | Vastgoed Belang, IVBN | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2021/04/19/bsluit-op-wob-verzoek-over-lobby-vastgoedbeleggers-en-bouwondernemers-op-woningmarktbeleid |
| | | 22.2.2 | Document | Bijlage bij 22.2: Goed Verhuurderschap Overzicht | 10-9-2020 BZK | Vastgoed Belang, IVBN | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2021/04/19/bsluit-op-wob-verzoek-over-lobby-vastgoedbeleggers-en-bouwondernemers-op-woningmarktbeleid |
| | | 23.2 | Email | Reactie op reactie op brief van Blackstone | 24-7-2020 The Blackstone Group | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documente Ja Blackstone |
| | | 23.3 | Email | Aanbieden brief aan Ollongren | 23-6-2020 The Blackstone Group | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documente Nee |
| | | 23.3.1 | Document | Bijlage bij 23.3: brief | 1-7-2020 BZK | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documente Nee |
| | | 23.4 | Email | Intern overleg over reactie op brief | 17-7-2020 BZK | The Blackstone Group Inter | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documente Nee |
| | | 23.5 | Document | Reactie op brief Blackstone | 16-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documente Nee |
| | | 24.1 | Email | Definitief concept gemeenschappelijke verklaring | 16-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Openbaar | Te vinden op https://www.rijksoverheid.nl |
| | | 24.1.1 | Document | Bijlage bij 24.1: Concept gemeenschappelijke verklaring | 16-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee |
| | | 24.2 | Email | Definitief concept gemeenschappelijke verklaring | 19-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee |
| 24.2.1 | | Document | Bijlage bij 24.2: Concept gemeenschappelijke verklaring | 19-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Openbaar | Reeds openbaar zie 24.1.1 | |
| 24.3 | | Email | Gemeenschappelijke verklaring en persbericht definitieve stukken | 22-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| 24.3.1 | | Document | Bijlage bij 24.3: Gemeenschappelijke verklaring | 22-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Openbaar | Reeds openbaar zie 24.1.1 | |
| 24.3.2 | | Document | Bijlage bij 24.3: Persbericht | 22-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Openbaar | Reeds openbaar zie 24.1.1 | |
| 25. Goed verhuurderschap | 24.4 | Email | Gemeenschappelijke verklaring Samen doorbouwen aan Nederland | 14-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| | 24.5 | Document | Gemeenschappelijke verklaring Samen doorbouwen aan Nederland versie 14 april | 14-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Openbaar | Reeds openbaar zie 24.1.1 | |
| | 24.6 | Email | Definitief concept gemeenschappelijke verklaring | 16-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja NEPROM | |
| | 24.7 | Email | Definitief concept gemeenschappelijke verklaring | 20-4-2020 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja Vastgoed belang | |
| | 24.8 | Email | Gemeenschappelijke verklaring Samen doorbouwen aan Nederland | 16-4-2020 IVBN | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja IVBN | |
| | 25.1 | Email | Reactie op voorstel goed verhuurderschap | 29-5-2018 Vastgoed Belang | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja Vastgoed belang | |
| | 25.1.1 | Document | Bijlage bij 25.1: Reactie op voorstel goed verhuurderschap | 29-5-2018 Vastgoed Belang | BZK | Openbaar | Te vinden op https://www.2weedekamer.n Ja Vastgoed belang | |
| | 25.2 | Email | Verslag 2e bijeenkomst huisjesmelkers en agenda bestuurlijk overleg goed | 28-5-2018 Vastgoed Belang | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja Vastgoed belang | |
| | 25.3 | Email | Goed Verhuurderschap agenda voor 13 september 2018 | 10-9-2020 BZK | Vastgoed Belang, IVBN | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| | 25.3.1 | Document | Bijlage bij 25.3: Goed Verhuurderschap Overzicht | 10-9-2020 BZK | Vastgoed Belang, IVBN | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| | 25.4 | Email | App goed verhuurderschap | 6-6-2018 Vastgoed Belang | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja Vastgoed belang | |
| | 25.5 | Email | Verslag 2e bijeenkomst huisjesmelkers en agenda bestuurlijk overleg goed verhuurderschap | 25-5-2018 IVBN | BZK | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja IVBN | |
| | 25.5.1 | Document | Bijlage bij 25.5: De huursector slaat de handen ineen om misstanden aan te pakken - concept | 25-5-2018 IVBN | BZK | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Ja IVBN | |
| | 25.6 | Email | Verslag 2e bijeenkomst huisjesmelkers en agenda bestuurlijk overleg goed verhuurderschap | 29-5-2018 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| | 25.7 | Email | Stukken bestuurlijk overleg Goed verhuurderschap 30 mei | 29-5-2018 BZK | Meerdere partijen | Reeds openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| 26. Verhuurderheffing | 25.7.1 | Document | Bijlage bij 25.7: Agenda Bestuurlijk Overleg Goed Verhuurderschap | 29-5-2018 BZK | Meerdere partijen | Openbaar | https://www.rijksoverheid.nl/documenten Nee | |
| | 25.7.2 | Document | Bijlage bij 25.7: Concept-statement Goed verhuurderschap | 29-5-2018 BZK | Meerdere partijen | | | |

1.1

[REDACTED]

Van: L. van de Noort <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 13:10
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: OVB

Dat kan, we maken er uurtje eerder van.

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 12:25
Aan: L. van de Noort
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: OVB

Ha laurens, er komt nu parallel een afspraak om 16 uur tussen, zou je ook om 15 uur kunnen?

Van: L. van de Noort
Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 12:15
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: OVB

Dag [REDACTED],

Dank, en graag. Tot maandag 16uur.

Laurens

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 12:02
Aan: L. van de Noort
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: OVB

Ha Laurens,

[REDACTED] is (een soort of) vrij vandaag en ik ga bij ons over het OVB dossier. Zullen we maandag even bellen anders?
Schikt 16 uur?

Groet!

[REDACTED]
afdelingshoofd Koop- & Kapitaalmarkt

.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
.....

T [REDACTED]
E [REDACTED]

Van: L. van de Noort <[redacted]@vastgoedbelang.nl>

Datum: vrijdag 28 aug. 2020 10:47 AM

Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: OVB

Ha [redacted],

Goede zomer gehad?

Je voelt hem al aankomen: weet jij meer over het gelekte plan gister m.b.t. differentiatie van de overdrachtsbelasting? Op NOS reageert eigenlijk iedereen negatief, ook VEH. Wij waren vanwege het kritische rapport van MinFin in de verwachting dat deze maatregel wel zou worden afgeschreven.

Ik hoor graag, dank alvast.

Vriendelijke groet,

Dhr. mr. Laurens van de Noort
algemeen directeur



[redacted] Amsterdam

T [redacted] | F [redacted]
info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message.

Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 september 2020 13:48
Aan: L. van de Noort
Onderwerp: RE: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen

Dat doe ik!
Tot woensdag.
Groeten [REDACTED]

Van: L. van de Noort
Verzonden: maandag 28 september 2020 13:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen
Prima! Graag ook mijn collega [REDACTED] uitnodigen. [REDACTED]@vastgoedbelang.nl
Dank en tot dan.
Laurens

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 28 september 2020 13:47
Aan: L. van de Noort
Onderwerp: RE: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen
Beste Laurens,
Geen enkel probleem!
Zullen we woensdagochtend doen?
Dan plan ik een webex vergadering in, akkoord?
Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: L. van de Noort <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: maandag 28 september 2020 13:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@minbzk.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Onderwerp: RE: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen
Beste [REDACTED],
Excuus, hierbij:
Woensdagochtend 10:00-12:00uur
Donderdagochtend 10:00-12:00uur
Wat schikt jou?
Gr. Laurens

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 28 september 2020 13:41
Aan: L. van de Noort; [REDACTED]
Onderwerp: RE: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen
Beste Laurens,
Klopt het dat ik nog geen datumvoorstel heb zien langs komen?
Inmiddels heb ik vorige week gesproken met IVBN en de week daarvoor met Aedes.

Graag zou ik eenzelfde gesprek met jullie voeren.
Ik hoor graag van jullie!
Met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

Van: L. van de Noort <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: woensdag 9 september 2020 14:04
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@minbzk.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Onderwerp: RE: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen

Beste [REDACTED],

Dank voor je mail. Goed om binnenkort kennis te maken en aanvangshuurprijzen te bespreken. Wij zitten wel de komende twee weken met Prinsjesdag en verhuizing van ons kantoor, maar zullen kijken wat zo snel kan.

We komen bij je terug met een datumvoorstel.

Vriendelijke groet,

Dhr. mr. Laurens van de Noort
algemeen directeur

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [REDACTED] | F [REDACTED]

info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message.

Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [REDACTED] [[mailto:\[REDACTED\]@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)]

Verzonden: woensdag 9 september 2020 13:59

Aan: L. van de Noort; [REDACTED]

Onderwerp: kennismaking en transparantie aanvangshuurprijzen

Beste Laurens en [REDACTED],

Jullie kennen mij nog niet. Sinds 1 juni ben ik werkzaam bij BZK, afdeling Koop- en Kapitaalmarkt als coördinator starters, beleggers en middenhuur.

Graag zou ik binnen nu en een paar weken een (Webex) vergadering met jullie inplannen over twee andere onderwerpen.

- 1) Allereerst zou ik graag kort met jullie kennis maken omdat we elkaar ongetwijfeld zullen gaan tegenkomen in de toekomst.
- 2) Daarnaast wil ik jullie vragen om met mij in gesprek te gaan over de transparantie van aanvangshuurprijzen. In de brief aan de Tweede Kamer van 15 mei 2020 jl. heeft de Minister aangekondigd met de sector in overleg te treden om meer transparantie te creëren voor huurders over hoe de aanvangshuurprijs tot stand komt. Ik ga met dat onderwerp aan de slag en plan nu (digitale) gesprekken in met jullie, IVBN en Aedes. Ik wil jullie uitnodigen om mij aan te geven hoe jullie vanuit vastgoedbelang aankijken tegen de mogelijkheden ten aanzien van de uitwerking voor transparantie van aanvangshuurprijzen.

Zelf werk ik van maandag tot en met donderdag.

Hebben jullie tijd om binnen nu en een week of 2 ergens een gesprek met mij in te plannen van 1 of 1,5 uur?

Ik hoor graag van jullie!

Met vriendelijke groeten,



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen | Directie Woningmarkt | Afdeling
Koop- en kapitaalmarkt
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag

M: [REDACTED] [minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van elektronisch verzonden berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 14:46
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@aedes.nl';
 [redacted]@woonbond.nl'; [redacted]@vastgoedbelang.nl'; [redacted];
 [redacted]@ivbn.nl'; [redacted]; [redacted]@woonbond.nl'
Onderwerp: RE: klimaatbeleid / woningwaarderingssstelsel ons overleg dinsdag 1 september 2020 15:00-17:00
Bijlagen: stuk met opties ter aanpassing WWS.docx

Deelnemen aan Microsoft Teams-vergadering

Voor ons overleg op

dinsdag 1 september 2020 15:00-17:00 stel ik de volgende agenda voor:

1. Mededelingen
 - a. Eerdere bijeenkomsten: Op de verslagen hebben wij diverse reacties ontvangen
 - b. Warmtewet:
 - Internetconsultatie is afgerond. EZK komt met een voorstel voor verdere behandeling van het wetsvoorstel.
 - Wij hebben gezien dat er ook reacties zijn waarbij huurregelgeving aan de orde worden gesteld.
 - Wij hebben al eerder een sessie voorgesteld om over de Warmtewet door te praten; die zullen wij organiseren
 - c. Brief richting TK: [redacted] licht toe
2. Aanpassing WWS:
Zie bijgaand stuk met diverse opties die wij willen bespreken

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 juli 2020 09:15
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@aedes.nl'; [redacted]@woonbond.nl';
 [redacted]@vastgoedbelang.nl'; [redacted]; [redacted]@ivbn.nl'; [redacted]@woonbond.nl'
Onderwerp: klimaatbeleid / woningwaarderingssstelsel
Tijd: dinsdag 1 september 2020 15:00-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: n.t.b.

Beste mensen,

We bespreken in een aantal sessies (zie onder) de wijzigingen in beleid en regelgeving naar aanleiding van het Klimaatakkoord.

[redacted] heeft jullie een "datumprikker" gestuurd voor de sessie over het woningwaarderingssstelsel. Is nu op vakantie. Hoewel nog niet iedereen de datumprikker in heeft gevuld wil ik toch deze datum alvast vastleggen. Dit omdat dan in ieder geval alle organisaties aanwezig kunnen zijn.

We zullen jullie voorafgaand aan de bijeenkomst een notitie toesturen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Ministerie BZK / DG Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Bouwen en Energie
 Turfmarkt 147 / Postbus 20011 / 2500 AE / Den Haag
 Mobiel: [redacted]
 [redacted]@minbzk.nl

| Sessie | Onderwerp | Met |
|--------|---|---|
| 1 | Instemmingsrecht huurders | Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Woonbond |
| 2 | Initiatiefrecht huurders | |
| 3 | WWS | |
| 4 | Passend toewijzen op basis van energieprestatie (motie Ronnes) | Aedes, Woonbond |
| 5 | Onderzoek belemmeringen particuliere verhuurder (motie Stoffer) | IVBN, Vastgoed Belang |
| 6 | wijkgerichte aanpak | Nader te bepalen |

Sessie 3 Woningwaarderingstelsel

Achtergrond aanpassing energielabels

Bij verkoop, verhuur of oplevering van een gebouw is een energielabel verplicht. Deze verplichting komt voort uit de Europese richtlijn voor energieprestaties van gebouwen (EPBD). De recente herziening van de EPBD (2018/844) leidt tot een energieprestatie uitgedrukt in een numerieke indicator van het primaire energieverbruik in kWh/m² per jaar. Hiervoor is een nieuwe bepalingmethode vastgesteld (NTA 8800), die de bestaande methoden gaat vervangen. Deze bepalingmethode heeft ook consequenties voor het waarderen van de energieprestaties in het woningwaarderingstelsel (WWS): de energieprestatie wordt straks gebaseerd op het primair fossiel energiegebruik (BENG 2). De overgang naar de nieuwe systematiek zorgt ervoor dat er labelverschuivingen kunnen optreden; een label A nu is niet altijd een label A met de NTA 8800. Bij de gekozen labelindeling is het aantal verschuivingen geminimaliseerd. Invoering is voorzien op 1 januari 2021. Het is niet verplicht om direct alle woningen af te melden met de nieuwe methodiek. Bestaande energielabels (en de bijbehorende Energie-Index) zijn 10 jaar geldig: de komende jaren zullen binnen het WWS twee methodieken naast elkaar zullen voorkomen.

Bij de uitwerking van het huurbeleid in het kader van de energietransitie is het de vraag of er daarnaast andere aanpassingen wenselijk en mogelijk zijn om de prikkels tot verduurzaming te versterken. Gelet op de wijzigingen die als gevolg van de herziening van de EPDB worden doorgevoerd is het de vraag of andere aanpassingen op korte termijn wenselijk zijn.

Voor het huurbeleid leidt dit tot de volgende vraag:

- Op welke wijze is aanpassing van het WWS mogelijk om de prikkels voor verduurzaming te vergroten en op welke termijn is invoering wenselijk.

Relevante moties: slechte labels

Voor de uitwerking van het Klimaatakkoord gebouwde omgeving zijn enkele moties relevant:

- De motie Beckerman (TK 32813, nr. 474) die oproept om de huurprijzen van woningen met energielabels F en G te bevroren totdat de huizen goed zijn geïsoleerd en verduurzaamd. Deze motie is aangehouden in afwachting van verdere voorstellen voor het huurbeleid.
- De motie Ronnes (TK 32813, nr. 476) die vraagt om in overleg met Aedes en Woonbond te onderzoeken of de maximale huurprijs bij toewijzing van woningen mede afhankelijk kan zijn van de energieprestatie. Deze motie is aanvaard.
- De motie Ronnes cs. (TK 32847, nr. 350) die vraagt te onderzoeken of en hoe een woonlastenbenadering kan worden toegepast waarbij er geen opdrijvend effect is voor de huurtoeslag. De motie is aanvaard.

Wettelijk kader

- Het Burgerlijk wetboek regelt ook wat tot de huur moet worden gerekend (alle onroerende zaken) en wat tot de servicekosten kan worden gerekend.
Een bijzondere regeling is de energieprestatievergoeding: een betaling van de huurder aan de verhuurder naast huur en servicekosten voor nul op de meter woningen.
- De Woningwet stelt regels aan de toewijzing van woningen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten tenminste 90 % van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.
- Het WWS (AMvB) bevat voor gereguleerde woningen criteria (bijvoorbeeld de Energie-index op basis waarvan de maximale huurprijs kan worden vastgesteld

Opties ter aanpassing

Doel nieuwe regeling:

- Verwerken standaard en streefwaarden

Nieuwe regeling:

Optie 1: koppelen aan standaard en – streefwaarden = als twee woningen hetzelfde energielabel hebben, krijgt de woning met een lagere energievraag meer punten.

Optie 2: aftrekpunten toepassen in WWS

Uitwerkpunten:

Optie 1:

Analyse relatie standaard en streefwaarden / indicator BENG1

NB1: Wanneer WWS aanpassen?

- Over 5 jaar? eerst rust in het WWS in verband met wijziging door NTA8800 met beleidsneutrale aanpassing door gebruik indicator BENG 2 (=gebruik fossiele energie).
- Zo snel mogelijk = zo snel mogelijk verlaging energiebehoefte stimuleren door gebruik van BENG 1?
- Hoe verlaging energiebehoefte (BENG 1) waarderen in combinatie met gebruik fossiel energie (BENG 2).

Optie 2

- Aftrekpunten toepassen; bij welke energielabels? zie aangehouden motie Beckerman voor aftrekpunten label F en G.

NB: in plaats van WWS is het in beginsel ook denkbaar verduurzaming te laten leiden tot servicekosten of iets als EPV.

Van: [redacted]
 Verzonden: vrijdag 18 september 2020 14:38
 Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@aedes.nl';
 [redacted]@woonbond.nl'; [redacted]@vastgoedbelang.nl'; [redacted];
 [redacted]@ivbn.nl'; [redacted]; [redacted]@woonbond.nl'
 Onderwerp: RE: klimaatbeleid / woningwaarderingsstelsel
 Bijlagen: verslag sessie WWS concept 1.docx

Dag allen,

Hierbij het verslag van onze bespreking over het woningwaarderingsstelsel. Er zijn wat toezeggingen gedaan tijdens dit overleg; die staan aan het eind van het verslag herhaald.

Naar aanleiding van het volgende actiepunt:

1. BZK plant gesprek om te spreken over de wijkgerichte aanpak-Warmtewet nadat er meer zicht is op de resultaten van de internetconsultatie van de Warmtewet 2.0

Wij hebben als het goed is volgende week overleg met EZK over de internetconsultatie en het geplande vervolg. Als het goed is kunnen wij dus daarna invulling geven aan dit actiepunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
 Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
 tel. 06 2128 6769

[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [redacted]
 Verzonden: vrijdag 17 juli 2020 09:15
 Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@aedes.nl'; [redacted]@woonbond.nl';
 [redacted]@vastgoedbelang.nl'; [redacted]; [redacted]@ivbn.nl'; [redacted]; [redacted]@woonbond.nl'
 Onderwerp: klimaatbeleid / woningwaarderingsstelsel
 Tijd: dinsdag 1 september 2020 15:00-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
 Locatie: n.t.b.

Beste mensen,

We bespreken in een aantal sessies (zie onder) de wijzigingen in beleid en regelgeving naar aanleiding van het Klimaatakkoord.

heeft jullie een "datumprikker" gestuurd voor de sessie over het woningwaarderingstelsel. is nu op vakantie. Hoewel nog niet iedereen de datumprikker in heeft gevuld wil ik toch deze datum alvast vastleggen. Dit omdat dan in ieder geval alle organisaties aanwezig kunnen zijn.

We zullen jullie voorafgaand aan de bijeenkomst een notitie toesturen.

Met vriendelijke groet,

Ministerie BZK / DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Bouwen en Energie
Turfmarkt 147 / Postbus 20011 / 2500 AE / Den Haag
Mobiel: @minbzk.nl

| Sessie | Onderwerp | Met |
|--------|---|--|
| 1 | Instemmingsrecht huurders | Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Woonbond |
| 2 | Initiatiefrecht huurders | |
| 3 | WWS | |
| 4 | Passend toewijzen op basis van energiestatistiek (motie Ronnes) | Aedes, Woonbond |
| 5 | Onderzoek belemmeringen particuliere verhuurder (motie Stoffer) | IVBN, Vastgoed Belang |
| 6 | wijkgerichte aanpak | Nader te bepalen |

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie WoningmarktTurfmarkt 147
2511 DP
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl**Contactpersoon**

[redacted]

T 06 21 28 67 69

[redacted]@minbzk.nl

verslag

Klimaatakkoord: woningwaarderingssstelsel

Datum

7 september 2020

Kenmerk

Vergaderdatum 1 september 2020

Aanwezig

Aedes: [redacted]

IVBN: [redacted], [redacted]

Vastgoed Belang: [redacted]

Woonbond: [redacted], [redacted]

BZK: [redacted], [redacted]

1. Eerdere overleggen inzake huurregelgeving

BZK heeft verslagen rondgestuurd van de vorige overleggen (Instemming huurder en initiatiefrecht huurder). De reacties op de verslagen worden nog verwerkt als het totaal van de huurregelgeving kan worden geschetst. Die schets wordt dan ter bespreking voorgelegd.

2. Warmtewet

EZK heeft een ontwerp voor de nieuwe Warmtewet in internetconsultatie gebracht. EZK bespreekt nog met BZK wat zij willen doen met de inbreng op de internetconsultatie. Daarna kan BZK in dit gremium verder spreken over de gevolgen van de nieuwe Warmtewet voor de huurregelgeving.

3. Algemene voortgang Klimaatakkoord

[redacted] geeft aan, dat de Minister BZK de Tweede Kamer schriftelijk zal informeren over de voortgang van het Klimaatakkoord.

Een concept van de brief zal met diverse stakeholders worden besproken; daarvoor zijn inmiddels de nodige afspraken gemaakt.

4. Aanpassing woningwaarderingssstelsel

[redacted] geeft een presentatie over het Klimaatakkoord met hetgeen daarin is opgenomen over het woningwaarderingssstelsel (zie bijlage).

Daarbij gaat het om de standaard en streefwaarden en het nieuwe energielabel op grond van de NTA 8800.

Standaard en streefwaarden:

- Besproken wordt dat focus zich nu richt op 4 woningtypes: eengezins / meergezins en vooroorlogs / naoorlogs.
- De standaard en streefwaarden zijn nog niet vastgesteld; er is dus nog niet vastgesteld of die uiteindelijk uitgaat van 4 woningtypes.
- 10.2.g [redacted] is betrokken bij de onderzoeken voor de standaard en streefwaarden en zegt toe de IVBN de nodige informatie toe te zenden na afstemming met BZK.

Energielabel NTA 8800:

[redacted] geeft aan, dat de NTA 8800 per 1 januari 2021 in werking zal treden, en dan leidt tot drie indicatoren: BENG 1, 2 en 3. Het WWS zal per 1 januari 2021 gebaseerd worden op BENG 2.

10.2.g [redacted]

10.2.g [redacted]

5. Besproken opties

5.1 Optie 1: uitgaan van BENG 2 en combineren met BENG 1.

[redacted] geeft aan dat de presentatie weergeeft, dat het gaat om de *energie*behoefte maar dat het gaat om de *warmte*behoefte. Hij geeft aan bereid te zijn om uit te schrijven hoe het nieuwe energielabel kan functioneren met koppeling aan de woonlasten, de vierkante meters en de warmtebehoefte.

10.2.g [redacted]

10.2.g [redacted]

- [redacted] geeft aan nog een bijeenkomst te plannen met Aedes en de Woonbond om nader in te gaan op het passend toewijzen

5.2 Optie 2: aftrekpunten introduceren

10.2 g

5.3 Andere opties:

- WWS zo laten

10.2 g

- Naast de huur, buiten het WWS, een vergoeding in rekening brengen

10.2 g

6. Actiepunten

1. BZK stemt brief aan Kamer over voortgang Klimaatakkoord af met stakeholders
2. BZK plant gesprek om te spreken over de wijkgerichte aanpak-Warmtewet nadat er meer zicht is op de resultaten van de internetconsultatie van de Warmtewet 2.0
3. [REDACTED] verstrekt, na overleg met BZK, aan IVBN de diverse stukken over de standaard en streefwaarden
4. [REDACTED] beschrijft een model op basis van nieuw energielabel/woonlasten/vierkante meters en warmtebehoefte.
5. BZK plant gesprek met Aedes en Woonbond over passend toewijzen door corporaties in relatie tot energiebesparende maatregelen.

Bijlage: presentatie

Het Klimaatakkoord

“De Rijksoverheid zal de standaard (en streefwaardes) integreren in bestaande methodieken, namelijk in:

....

- Huurprijsregulering, waaronder het woningwaarderingstelsel. De regulering zal zodanig worden aangepast dat deze de juiste prikkels geeft om woningen te renoveren naar de standaard.”

De standaard uit het Klimaatakkoord

“Die standaard wordt geformuleerd op het niveau van de gehele woning (netto warmtevraag in kWh/m²/jaar, aansluitend op de NTA8800-bepalingsmethodiek).”

NTA 8800: Het nieuwe energielabel

BENG 1

- **Maximale energiebehoefte:** hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen, uitgedrukt in kWh per m² per jaar.

BENG 2

- **Maximaal primair fossiel energieverbruik:** hoeveelheid energie uit niet-hernieuwbare bronnen in kWh per m² per jaar die nodig is om de energiebehoefte in te vullen.

BENG 3

- **Minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie:** het percentage hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

NTA 8800: Het nieuwe energielabel

BENG 2

- Per 1 januari 2021 in WWS
- Bestaande EI's blijven geldig (maximaal 10 jaar)

WWS: Optie 1

- koppelen aan standaard en – streefwaarden = als twee woningen hetzelfde energielabel hebben, krijgt de woning met een lagere energievraag meer punten.

NTA 8800: Het nieuwe energielabel

BENG 1

- Maximale energiebehoefte: hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen, uitgedrukt in kWh per m² per jaar.

BENG 2

➤ Per 1 januari 2021 in WWS

Uitwerking optie 1

- Analyse relatie standaard en streefwaarden / indicator BENG1
- Wanneer WWS aanpassen?
 - eerst rust in het WWS in verband met wijziging 1-1-2021 voor NTA8800 (beleidsneutrale aanpassing door gebruik indicator BENG 2) = over 5 jaar?
 - zo snel mogelijk verlaging energiebehoefte stimuleren = WWS zo snel mogelijk aanpassen?
- Hoe verlaging energiebehoefte (BENG 1?) waarderen in combinatie met gebruik fossiel energie (BENG 2).

WWS: optie 2

- aftrekpunten toepassen in WWS
- zie aangehouden motie Beckerman voor aftrekpunten label F en G.

Uitwerkpunten: optie 2

- Aftrekpunten toepassen;
 - bij welke energielabels? zie aangehouden motie Beckerman voor aftrekpunten label F en G.
 - Extra punten voor betere energielabels? Wat zijn betere energielabels?

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: donderdag 3 september 2020 17:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: WOZ waarde na transformatie

Dag [REDACTED],

Bij de laatste bijeenkomst van de Waarderingskamer heb ik de problematiek rond de WOZ beschikking en daarvan afhankelijke punten waardering in het WWS bij transformatie aan de order gesteld. De opinie was toen dat hiervoor een oplossing gevonden kon worden door een en ander in een vroeg stadium aan te kaarten bij de gemeente en de gemeente te verzoeken in een vroeg stadium de bestemming te wijzigen.

10.2.g [REDACTED]. Zie het geel gemarkeerde antwoord van de adviseur van een van onze leden. Hoe vervelend misschien ook, moet ik onderstaande toch opnieuw onder de aandacht brengen. 10.2.g [REDACTED]

[REDACTED] Ik hoop dat we daar op korte termijn nog eens over van gedachten kunnen wisselen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Vastgoed Belang
Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam
T [REDACTED]
E [REDACTED]@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

Antwoord van de adviseur,

Beste [REDACTED],

Ik neem de vrijheid kort te antwoorden op onderstaande. Concreet spelen twee casusposities in Utrecht. Uit overwegingen van geheimhouding heb ik de adressen verwijderd in het antwoord van de gemeente Utrecht d.d. 29 juni 2020 hieronder. Wat de gemeente stelt is juridisch juist. Kort gezegd, de gemeente Utrecht houdt zich strikt aan de wet- en regelgeving en aan de achterliggende belangen en overwegingen heeft zij geen boodschap.

De wet WOZ start met de objectafbakening van een onroerende zaak. Nadien wordt de WOZ waarde bepaald. De objectafbakening is in artikel 16 wet WOZ geregeld. Artikel 16 heeft een dwingend karakter.

Uit jurisprudentie van onder andere de Hoge Raad volgt dat de gemeente geen beleidsvrijheid heeft. Zoals eerder aangegeven nemen sommige gemeenten de bedoelde vrijheid wel. Dit hangt onder andere samen met de BAG(Basisregistratie Adressen en Gebouwen). BAG en WOZ zijn ook aan elkaar gelieerd maar kennen, zeker bij het onderwerp objectafbakening, geheel andere uitgangspunten.

Hieronder wordt gemeld dat het Ministerie heeft aangeraden de gemeente zo vroeg mogelijk te verzoeken de bestemming dat op een onroerende zaak rust aan te passen. Maar ook dit is een doodlopende weg. Immers, in de loop der jaren is uit jurisprudentie duidelijk geworden wat in het kader van de wet WOZ "een woning" is. Een woning moet o.a. afsluitbaar zijn, eigen opgang, eigen sanitair, eigen kookgelegenheid hebben. Een woning in aanbouw of een kantoorruimte dat wordt getransformeerd naar een woning is geen woning omdat niet aan de eisen van de regelgeving wordt voldaan. In een woning in aanbouw kan niet worden gewoond. Woningen in aanbouw/transformatie gelegen op één of naast elkaar gelegen kadastrale percelen in eigendom bij dezelfde zakelijk gerechtigde, vormen een "niet-woning" in aanbouw/verbouw. Eén WOZ object, gelijkt de gemeente Utrecht hieronder stelt.

In het verleden heeft de wetgever gemeend bepaalde zaken aan elkaar te verbinden zonder acht te slaan op de gevolgen in de dagelijkse praktijk. Dit zal dan ook op dat niveau moeten worden gerepareerd. Deze kwestie is een landelijk veel voorkomend fenomeen, ik heb de indruk dat de Waarderingskamer een te afwachtende houding aanneemt. Maar dit kan een vooroordeel zijn.

Met vriendelijke groet,

Buiten scope

[Redacted]



Belastingensamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]


[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

 **Vastgoed Belang**
vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[redacted]
[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 10:50
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Buiten scope

[redacted]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]

[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 10:13
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Buiten scope

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



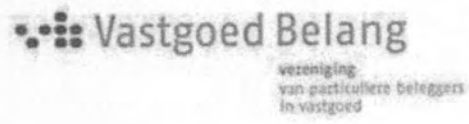
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping
Telefoon [Redacted] / [Redacted]
[Redacted] [@ivbn.nl](mailto:[Redacted]@ivbn.nl) / www.ivbn.nl

Van: C. Koning <[\[Redacted\]@vastgoedbelang.nl](mailto:[Redacted]@vastgoedbelang.nl)>
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 09:49
Aan: 'Wolff, Stephan' <[\[Redacted\]@minbzk.nl](mailto:[Redacted]@minbzk.nl)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@ivbn.nl](mailto:[Redacted]@ivbn.nl)>
Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Ja [Redacted], dat is prima.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Vastgoed Belang
Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam
T [Redacted]
E [Redacted] [@vastgoedbelang.nl](mailto:[Redacted]@vastgoedbelang.nl) | W www.vastgoedbelang.nl

Van: [Redacted] [[mailto:\[Redacted\]@minbzk.nl](mailto:[Redacted]@minbzk.nl)]
Verzonden: maandag 23 november 2020 18:10
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Dag [REDACTED],

Bedankt voor je reactie.

11.1 [REDACTED]

Mijn vraag is: Is daaraan een argumentatie te verbinden, en hoe brneg im dat in overeenstemming met iets anders wat je zei:

11.1 [REDACTED]

11.1 [REDACTED]

@ [REDACTED]: geldt dit dan ook voor Vastgoed Belang zodat "IVBN" kan worden "IVBN en Vastgoed Belang"?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [REDACTED]

[REDACTED]
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>

Verzonden: maandag 23 november 2020 13:22

Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@vastgoedbelang.nl' <[redacted]@vastgoedbelang.nl>; [redacted]
<[redacted]@aedes.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>; [redacted] <[redacted]@aedes.nl>

Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Buiten scope

[redacted]

[redacted]



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping

Telefoon [redacted] / [redacted]
[redacted]@ivbn.nl / www.ivbn.nl

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 12 november 2020 17:31

Aan: [redacted]@vastgoedbelang.nl' <[redacted]@vastgoedbelang.nl>; [redacted]@woonbond.nl' <[redacted]@woonbond.nl>; [redacted]
' <[redacted]@aedes.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>;
[redacted] <[redacted]@aedes.nl>

Onderwerp: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Dag allen,

Al een tijd zijn we met jullie in gesprek over de huurregelgeving die van belang is bij de uitwerking van het Klimaatakkoord.

Daarmee willen we rekening houden bij de uitwerking van de huurregelgeving.

Bijgaand een 1^e concept dat we met jullie willen afstemmen.

Het is een 1^e concept omdat we intern BZK nog moeten afstemmen wat de exacte inhoud van de brief moet worden.

Daarbij zijn er ook diverse ontwikkelingen geweest die we in de brief nog moeten vormgeven. Te denken is bijvoorbeeld aan de motie inzake woonlastenneutraliteit bij overgang naar gasloos.

De brief is als volgt opgebouwd:

1. De brief als zodanig; dit onderdeel vergt nog uitgebreide bespreking in BZK en dit onderdeel kan dus nog geheel anders worden
2. De bijlage: hierin zit met name de weergave van jullie standpunten. Ik verzoek om met name naar dit onderdeel te kijken.

Graag had ik jullie reactie uiterlijk vrijdag 20 november 12.00 uur. Het is mogelijk dat ik nu de brief niet heb verzonden naar alle betrokkenen in jullie organisatie. Er is vanzelfsprekend geen probleem als jullie dit dan zelf intern kortsluiten.

Met vriendelijke groet,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]

[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: maandag 23 november 2020 14:23
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
CC: L. van de Noort
Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord
Bijlagen: BZK beleidsbrief ter afstemming inzake verduurzaming #FvB.docx

Dag [REDACTED],

Ik neem aan dat dit het oorspronkelijke stuk is dat je eerder hebt rondgestuurd?
Ik mis althans verwerking van mijn opmerkingen nog in dit stuk. Klopt dat?
Mogen wij nog even meekijken naar de definitieve versie voordat deze naar de minister gaat.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
directeur duurzaamheid



Vastgoed Belang
Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam
T [REDACTED]
E [REDACTED]@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@ivbn.nl]
Verzonden: maandag 23 november 2020 13:22
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Beleidsbrief ter uitwerking huurregelgeving Klimaatakkoord

Buiten scope [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping
Telefoon 070 – 3000 371 / 06 54 25 24 15
[redacted]@ivbn.nl / www.ivbn.nl

Verzonden: donderdag 12 november 2020 17:31

Onderwerp: Beleidsbrief ter uitwerking huurregeling Klimaatakkoord

Dag allen,

Al een tijd zijn we met jullie in gesprek over de huurregelgeving die van belang is bij de uitwerking van het Klimaatakkoord.

Daarmee willen we rekening houden bij de uitwerking van de huurregeling.

Bijsluitend een 1^e concept dat we met jullie willen afstemmen.

Het is een 1^e concept omdat we intern BZK nog moeten afstemmen wat de exacte inhoud van de brief moet worden. Daarbij zijn er ook diverse ontwikkelingen geweest die we in de brief nog moeten vormgeven. Te denken is bijvoorbeeld aan de motie inzake woonlastenneutraliteit bij overgang naar gasloos.

De brief is als volgt opgebouwd:

1. De brief als zodanig; dit onderdeel vergt nog uitgebreide bespreking in BZK en dit onderdeel kan dus nog geheel anders worden
2. De bijlage: hierin zit met name de weergave van jullie standpunten. Ik verzoek om met name naar dit onderdeel te kijken.

Graag had ik jullie reactie uiterlijk vrijdag 20 november 12.00 uur. Het is mogelijk dat ik nu de brief niet heb verzonden naar alle betrokkenen in jullie organisatie. Er is vanzelfsprekend geen probleem als jullie dit dan zelf intern kortsluiten.

Met vriendelijke groet,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [REDACTED]

www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] <[redacted]@vastgoedbelang.nl>
 Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 14:47
 Aan: [redacted]; [redacted]@ivbn.nl
 CC: [redacted]
 Onderwerp: RE: concept brief Tweede Kamer Klimaatakkoord / bespreking?

Dag [redacted],
 Woensdag 2 september kan ik vanaf 13:15 uur.
 Vrijdag is mijn seniorendag.
 Met vriendelijke groet,
 ing. [redacted] MRE
directeur duurzaamheid



Vastgoed Belang
 Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam
 T (020) 346 31 23
 E secretariaat@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]
 Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 14:40
 Aan: [redacted]; [redacted]@ivbn.nl
 CC: [redacted]
 Onderwerp: concept brief Tweede Kamer Klimaatakkoord / bespreking?

Dag [redacted],
 De minister van BZK heeft het voornemen in september een brief aan de Tweede Kamer te sturen over de voortgang van het Klimaatakkoord na het eerste jaar.
 Bijgaand treffen jullie een concept van deze brief aan.
 Graag willen we deze brief met jullie bespreken en jullie reactie op de brief horen.
 Lukt het om daar volgende week een keer over te spreken met [redacted] en mij (via Webex/Webmail)?
 Ik denk dat 3 kwartier voldoende is.
 Het zou ons goed uitkomen op woensdagmiddag 2 september vanaf 13 uur of vrijdag 4 september (hele dag).
 Lukt het jullie op één van deze data?

Groet

[redacted]
 Ministerie BZK / DG Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Bouwen en Energie
 Turfmarkt 147 / Postbus 20011 / 2500 AE / Den Haag
 Mobiel: [redacted]
 [redacted]@minbzk.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message

was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: maandag 10 augustus 2020 15:14
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
 [REDACTED]; [REDACTED]@ivbn.nl; [REDACTED]@woonbond.nl; [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht

Ik mis in het stuk de voorkeur van Vastgoed Belang:

Bij verduurzaming geen instemmingsvereiste mits het voorstel redelijk is. Een voorstel is redelijk indien de totale woonlasten niet stijgen.

Met vriendelijke groet,

directeur duurzaamheid



Vastgoed Belang
Nachtwachttlaan 20, 1058 EA Amsterdam
T [REDACTED]
E secretariaat@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@aedes.nl]
Verzonden: donderdag 30 juli 2020 8:16
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@ivbn.nl'; [redacted]@woonbond.nl'; [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht

Burien scope

Belangenbehartiger
Aedes Vereniging van Woningcorporaties



5 tot en met 10 oktober 2020 | weekvanhethuren.nl

Doet jouw corporatie ook mee? → www.weekvanhethuren.nl

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 3 juli 2020 17:51

Aan: [redacted]; [redacted]@vastgoedbelang.nl; [redacted]; [redacted]; 'F' [redacted]
[redacted]; [redacted]@ivbn.nl; [redacted]@woonbond.nl; [redacted]

Onderwerp: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht

Dag allen,

Bijgaand de verslagen die ik heb gemaakt van onze 2 sessies: over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht. Op basis van het besprokene heb ik ook geprobeerd diverse voorkeursopties schematisch weer te geven zoals ik dat bij onze sessie over het initiatiefrecht had gedaan.

In de eerste sessie over het instemmingsrecht hebben we helaas niet systematisch de verschillende opties doorgenomen. Ik had daardoor af en toe wat moeite goede weergave te geven van de verschillende posities. In elk geval geldt daarvoor dat wij nog niet toe zijn aan enige keuze inzake het instemmingsrecht en/of het initiatiefrecht. Jullie kunnen dus nog de nodige aanvullingen en/of opmerkingen plaatsen bij de weergave.

Zoals eerder besproken willen wij de sessie vanaf september weer vormgeven.

Als jullie aanvullingen en/of opmerkingen hebben bij de verslagen, ontvang ik ze graag uiterlijk 15 augustus. We kunnen er dan bij het vervolg rekening mee houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]

[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: dinsdag 8 september 2020 12:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht
Bijlagen: verslag sessie initiatiefrecht concept 1 #FvB.docx; verslag sessie instemmingsrecht concept 1 #FvB.docx

Dag [redacted],

Ik heb de commentaren van [redacted] nog op enkele punten aangevuld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
directeur duurzaamheid



Vastgoed Belang
Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam
T [redacted]
E secretariaat@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@ivbn.nl]
Verzonden: dinsdag 8 september 2020 11:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht

Beste [redacted], zie bijgevoegde verslagen voor enkele opmerkingen. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 september 2020 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht

Dag [redacted],

Bij ons overleg eergisteren over de brief naar de Tweede Kamer gaf je aan, dat jou deze mail niet meer voor de geest stond.

Bij deze dus opnieuw. Zoals aangegeven denk ik een totaalbeeld op de huurregelgeving te willen formuleren. De diverse reacties wil ik dan ook bezien in het kader van dat totaalbeeld. Als je nog wil reageren, heb je dus nog wel de gelegenheid daartoe.

Met vriendelijke groet,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]

[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 juli 2020 17:51
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@vastgoedbelang.nl>; [redacted] <[redacted]@woonbond.nl>; [redacted] <[redacted]@aedes.nl>; [redacted] <[redacted]@aedes.nl>; [redacted] <[redacted]@aedes.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>; [redacted] <[redacted]@woonbond.nl>; [redacted] <[redacted]@woonbond.nl>; [redacted] <[redacted]@aedes.nl>
Onderwerp: Klimaatakkoord: verslagen van onze sessies over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht

Dag allen,


Bijgaand de verslagen die ik heb gemaakt van onze 2 sessies: over het instemmingsrecht en het initiatiefrecht. Op basis van het besprokene heb ik ook geprobeerd diverse voorkeursopties schematisch weer te geven zoals ik dat bij onze sessie over het initiatiefrecht had gedaan.


In de eerste sessie over het instemmingsrecht hebben we helaas niet systematisch de verschillende opties doorgenomen. Ik had daardoor af en toe wat moeite goede weergave te geven van de verschillende posities. In elk geval geldt daarvoor dat wij nog niet toe zijn aan enige keuze inzake het instemmingsrecht en/of het initiatiefrecht. Jullie kunnen dus nog de nodige aanvullingen en/of opmerkingen plaatsen bij de weergave.


Zoals eerder besproken willen wij de sessie vanaf september weer vormgeven.

Als jullie aanvullingen en/of opmerkingen hebben bij de verslagen, ontvang ik ze graag uiterlijk 15 augustus. We kunnen er dan bij het vervolg rekening mee houden.

Met vriendelijke groet,


Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. 

@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie WoningmarktTurfmarkt 147
2511 DP
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl**Contactpersoon**

[redacted]

T [redacted]

[redacted]@minbzk.nl

verslag

Klimaatakkoord: instemmingsrecht huurder

Datum
25 juni 2020**Kenmerk**

Vergaderdatum

12 juni 2020

Aanwezig

Aedes: [redacted], [redacted]
IVBN: Frank van Blokland, [redacted]
Vastgoed Belang: [redacted]
Woonbond: [redacted]
BZK: [redacted], [redacted]

1. Notitie Verkenning aanpassing huurbeleid/huurrecht als gevolg van de energietransitie

Naar aanleiding van de notitie worden de navolgende inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

- Totale woonlasten bij huidige woningtoewijzing- en huurtoeslagregels van woningen:
 - o Op de vraag van de IVBN wordt verduidelijkt dat het hier gaat om het passend toewijzen door corporaties. Aan dit aspect wordt aandacht besteed in een sessie met Aedes en de Woonbond
- Wijkgerichte aanpak:
 - o van verhuurderzijde wordt aangegeven dat de realisatie van warmtenetten vergt dat verhuurders doorzettingsmacht hebben en dat huurders de werkzaamheden dan zouden moeten gedogen.
 - o BZK geeft aan, dat EZK nog bezig is met de Warmtewet. Verwachting is dat EZK het ontwerp daarvoor binnenkort zal publiceren. De discussie over de wijkgerichte aanpak en de relatie met de huurregelgeving kan daarna plaatsvinden.

BZK zal de gemaakte opmerkingen op de algemene notitie na de sessies verwerken.

2. Opties instemmingsrecht huurder

2.1 Algemeen

Besproken wordt dat het hier gaat om het instemmingsrecht los van de situatie dat de verhuurder verplicht is om verduurzaming toe te passen, bijvoorbeeld bij de wijkgerichte aanpak. Als de wijkgerichte aanpak leidt tot een verplichting voor de verhuurder, is het bijvoorbeeld denkbaar dat dit leidt tot een plicht bij de huurder om werkzaamheden te gedogen.

- Na de 1^e uitwerking door EZK van de Warmtewet zal nader aandacht worden besteed aan eventuele verplichtingen van de verhuurder en of daaraan een daaraan gedoogplicht voor de huurder is te verbinden

2.2 Optie 1: Bestaande instemmingsregels blijven gehandhaafd.

- 10.2.g Verhuurders geven aan dat het Klimaatakkoord leidt tot een verplichting tot verduurzaming. Een dergelijke verplichting is niet te combineren met de bestaande instemmingsregels. Bestaande regels remmen namelijk de verduurzaming

- 10.2.g

2.3 Optie 2: Verlaging percentage onder voorwaarden= Als de huurdersorganisatie positief heeft geadviseerd volstaat een lager instemmingspercentage

- 10.2.g
- |
- |

2.4 Optie 3: Andere bepaling 70% = het volstaat dat 70% instemt van de huurders die hebben gereageerd

- 10.2.g

Datum
25 juni 2020

[Redacted text block]

- 2.5 Optie 4: Geen instemmingspercentage als belang huurder is geborgd = Als de woning wordt gewijzigd naar de bouwkundige standaard is die in beginsel redelijk als voorstel tevens inhoudt een huurverhoging die gelijk is aan de lagere energielasten.**

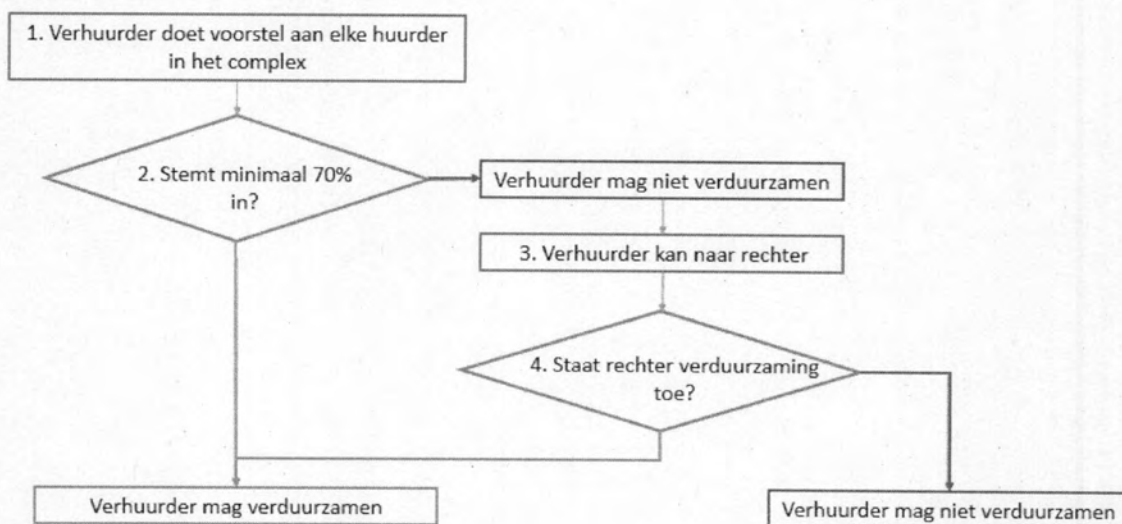
0.29 [Redacted text block]

3. Actiepunten

| | |
|---|---|
| 1 | BZK zal de gemaakte opmerkingen op de algemene notitie na de sessies verwerken |
| 2 | BZK zal een aparte sessie organiseren met Woonbond en Aedes ter bespreking van de voor de corporaties geldende passendheidsnormen |
| 3 | BZK zal een sessie organiseren voor de wijkgerichte aanpak nadat EZK de ontwerptekst voor de Warmtewet heeft gepubliceerd |
| 4 | BZK zal de resultaten van deze sessie verwerken in een notitie en die aan de partijen toezenden. |

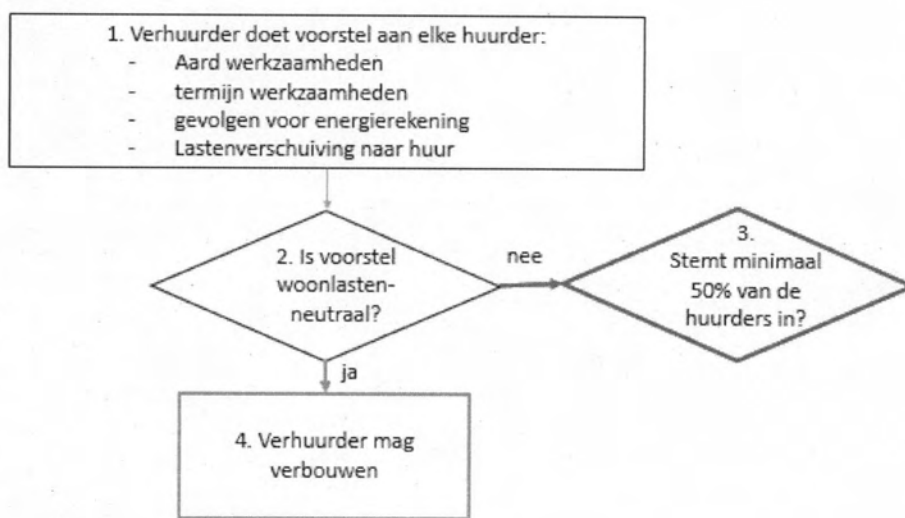
Bijlage

Huidig stelsel/voorkeur Woonbond= optie 1



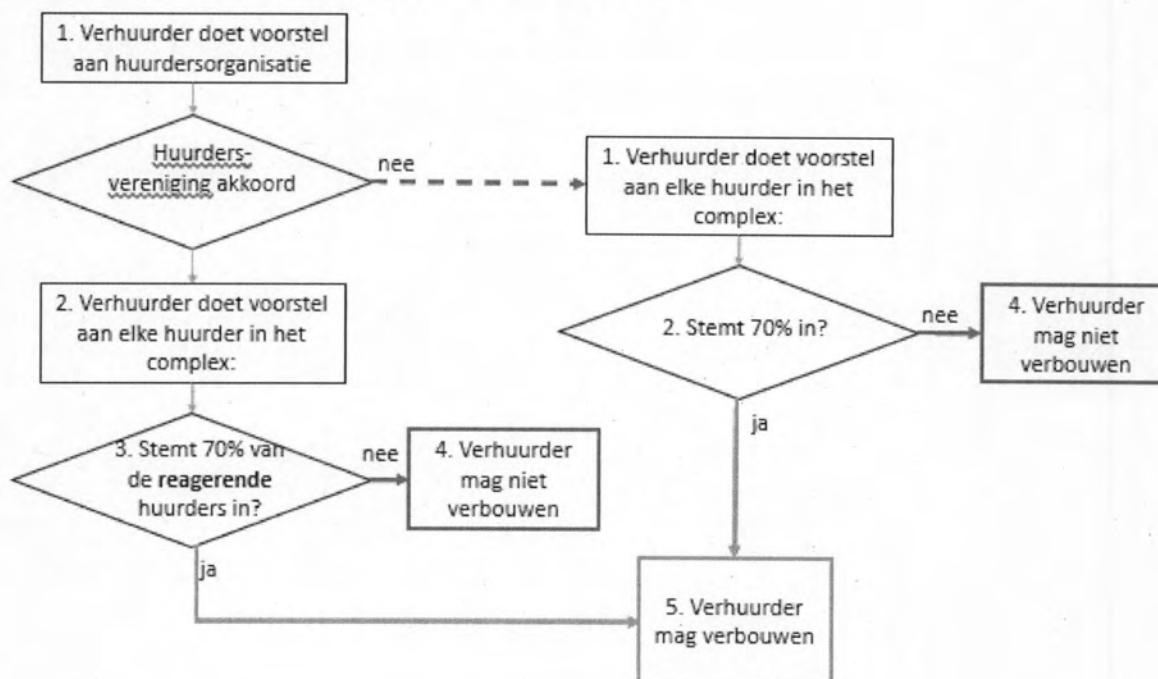
- De 70%-instemmingsregel geldt voor complexen (tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen). Hij geldt dus niet voor de verhuurder die een enkele woning wil verduurzamen
- Als meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd blijft het mogelijk dat een enkele huurder zich tot de rechter wendt.

Voorkeur IVBN:



Bij 1: voorstel bevat berekening gevolgen energierekening op complexniveau waarbij juistheid is geborgd. Bijvoorbeeld doordat deze is opgesteld door een deskundige.

Voorkeur Aedes = optie 1 in combinatie met optie 2



- De instemming van de huurdersorganisatie leidt ertoe dat niet de volledige 70% van de huurders hoeft in te stemmen. Het is dan voldoende dat van de reagerende huurders 70% instemt.
- De 70%-instemmingsregel geldt voor complexen (tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen). Hij geldt dus niet voor de verhuurder die een enkele woning wil verduurzamen
- Bij 4 "verhuurder mag niet verbouwen": de verhuurder kan zich dan nog wel tot de rechter wenden (zie optie 1).
- Als meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd blijft het mogelijk dat een enkele huurder zich tot de rechter wendt.

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie WoningmarktTurfmarkt 147
2511 DP
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl**Contactpersoon**

[redacted]

T [redacted]

[redacted]@minbzk.nl

verslag

Klimaatakkoord: initiatiefrecht huurder

Datum
25 juni 2020**Kenmerk**

Vergaderdatum

24 juni 2020

Aanwezig

Aedes: [redacted]

IVBN: Frank van Blokland, [redacted]

Vastgoed Belang: [redacted]

Woonbond: [redacted]

BZK: [redacted]

1. Algemene stand van zaken Klimaatakkoord

Diverse acties met een belang voor de huurregelgeving zullen net kort voor of na de de zomer tot afronding komen. Het onderzoek opgaven en middelen gaat voor de zomer naar de Kamer. De Warmtewet is inmiddels in internetconsultatie gegaan. De minister EZK heeft de Tweede Kamer geïnformeerd. Het onderzoek naar de standaard en streefwaarden zal na de zomer worden afgerond,

Op 2 juli 2020 vindt nog een breed uitvoeringsoverleg plaats onder voorzitterschap van [redacted]

2. Verwerking resultaten vorige sessie

De resultaten van de vorige sessie worden verwerkt in twee aparte notities:

- De algemene notitie die de vorige keer is besproken
- Een verslag van de vorige sessie uitsluitend over het instemmingsrecht; dit verslag wordt vóór de zomervakantie nog verspreid onder de deelnemers zodat zij opmerkingen kunnen maken.

3. Stand van zaken wijkgerichte aanpak

EZK is met het concept wetsvoorstel Warmtewet in internetconsultatie gegaan. Iedereen kan er nu kennis van nemen en er inbreng op leveren. BZK zal de relevante links naar die stukken toezenden. Over de Warmtewet vindt nog een technische briefing plaats voor stakeholders. Alle partijen van dit overleg zullen daar aan deelnemen

4. Planning verdere gesprekken: woningwaarderingstelsel (alle partijen), passend toewijzen (Aedes en Woonbond), wijkgerichte aanpak (alle partijen).

Als gevolg van de vakanties vinden de verdere gesprekken op zijn vroegst plaats in september. Hiervoor worden nog datumprickers rondgezonden.

5. Opties initiatiefrecht huurder

5.1 Algemeen

10.2g

[Redacted text block]

- | [Redacted text block]
- | [Redacted text block]
- | [Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

5.2 Optie 1: Modernisering = huidig initiatiefrecht maar met elk mogelijke verduurzamingsmaatregel echter wel altijd gasloos

10.2.g [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

5.3 Optie 2: Huurder krijgt breed initiatiefrecht = niet beperkt tot verduurzaming, maar ook met mogelijkheden voor bijvoorbeeld nieuwe keuken

10.2.g [Redacted]
[Redacted]

Optie 3: sterkere positie collectiviteit huurders = gezamenlijk voorstel huurders inzake verduurzaming wordt redelijk geacht tenzij verhuurder de onredelijkheid aantoont. Gezamenlijk voorstel = voorstel huurdersorganisatie of voorstel van minimaal 70%.

10.2.g [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

5.4 Optie 4: uitbreiding regeling zelf aan te brengen voorzieningen, bijvoorbeeld aanbrengen zonnepanelen

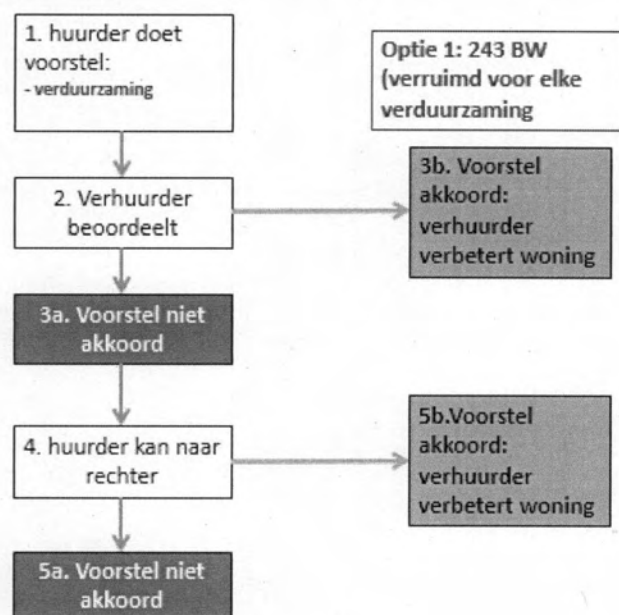
10.2.g [Redacted]
[Redacted]

6. Actiepunten

| | |
|---|--|
| 1 | BZK zal informatie over de Warmtewet verstrekken aan de deelnemers |
| 2 | BZK plant vervolgsessie ná de zomer. Op zijn vroegst in september |
| 3 | BZK zal de resultaten van deze sessie verwerken in een notitie en die aan de partijen toezenden. |

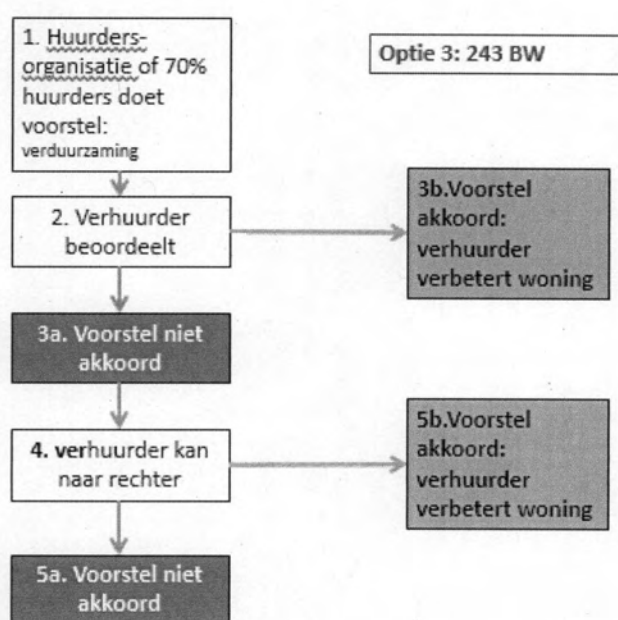
Bijlage: resterende opties

Huidig stelsel moderniseren/voorkeur Woonbond= optie 1 aangepast



In afwijking van de eerder gepresenteerde optie 1 is het in deze optie ook mogelijk dat een huurder het initiatief neemt voor voorzieningen die (deels) gebruik maken van gas.

optie 3 (Woonbond: kan in combinatie met optie 1, waarbij optie 1 mogelijk blijft voor een enkel complex)



[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: zondag 1 november 2020 16:09
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]@ivbn.nl; [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
CC: L. van de Noort; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Samenhang Warmtewet 2.0 en huurregelgeving
Bijlagen: Reactie van Vastgoed Belang en IVBN op de notitie Woonbond.docx

Dag [REDACTED],

Hierbij een gezamenlijke reactie van Vastgoed Belang en IVBN op de notitie van de Woonbond inzake splitsing van vastrecht in een huurder en een verhuurder deel bij aansluiting op een warmtenet. Vastgoed Belang en IVBN stellen zich op het standpunt dat een en ander reeds nu goed geregeld is binnen het kader van het Woningwaarderingssysteem. Aanpassing of opnemen in Warmtewet 2.0 is daarmee overbodig.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Vastgoed Belang
Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam
T [REDACTED]
E [REDACTED]@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

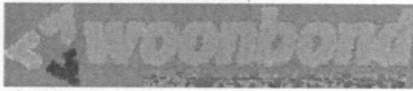
Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@woonbond.nl]
Verzonden: woensdag 28 oktober 2020 10:10
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]@ivbn.nl
Onderwerp: Samenhang Warmtewet 2.0 en huurregelgeving

Beste [REDACTED],

Bij deze onze notitie waarin we trachten te beargumenteren waarom we denk dat een splitsing van het vastrecht in een eigenaars- en gebruikersdeel wenselijk en logisch is. Ik heb niet iedereen in de CC gezet, maar wel alle betrokken organisaties.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Beleidsmedewerker

werkdagen ma, di, wo, do

www.woonbond.nl

Meld je [hier](#) aan voor de nieuwsbrief van het Energieteam van de Woonbond!

Reactie van Vastgoed Belang en IVBN op de notitie Kenmerk: 20.434 van de Woonbond.

Kort gezegd wenst de Woonbond de totstandkoming van de Wet collectieve warmtevoorziening aan te grijpen om wettelijk een splitsing door te voeren in de vaste kosten voor aansluiting van huurwoningen op een warmtenet. Het basis argument daartoe is dat bij aansluiting op een warmtenet voor de verhuurder de kosten voor afschrijving en onderhoud van een CV installatie vervallen, en de huurder daarvoor niet gecompenseerd zou worden.

Het verschil tussen een privé warmtebron en levering van warmte uit een warmtenet is echter zoals de Woonbond zelf ook signaleert al geregeld in het woningwaarderingssysteem voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen.

3. Verwarming:

| | |
|---|-----------|
| per verwarmd vertrek | 2 punten |
| per overige ruimte | 1 punt * |
| * maximaal 4 punten | |
| verwarmd vertrek bij aansluiting op een warmtenet | 1,5 punt |
| verwarmde overige ruimte bij aansluiting op een warmtenet | 0,75 punt |

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A, HET WAARDERINGSSYSTEEM VOOR WOONRUIMTE WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.

3. VERWARMING

Per verwarmd vertrek wordt⁽¹⁾, ongeacht de verwarmingswijze⁽²⁾, een waardering van twee punten toegepast, voor zover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen die vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als vertrek zijn gewaardeerd.

Open keukens⁽³⁾, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

Indien er sprake is van de levering van warmte⁽⁴⁾, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Warmtewet, wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast.

en:

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A, HET WAARDERINGSSYSTEEM VOOR WOONRUIMTE WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.

Verwarming (vervolg)

Verwarmingselementen buiten vertrekken⁽⁵⁾ doch binnen de woning en zijn onroerende aanhorigheden, zoals radiatoren, vloerverwarming, of uitstroomopeningen voor hete lucht in een gang of een garage, kunnen worden gewaardeerd met één punt per ruimte, tot in totaal een maximum van vier punten per woning.

Indien er sprake is van de levering van warmte, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Warmtewet, wordt per overige ruimte een waardering van ¾ punt toegepast.

Bij aansluiting op een warmtenet wordt per verwarmde ruimte $\frac{1}{2}$ punt resp. verwarmde overige ruimten $\frac{1}{4}$ (25%) punt minder toegekend. De Woonbond rekent zelf voor dat dit gemiddeld neerkomt op € 165 a € 200 minder (maximale) huur per jaar. De Woonbond veronderstelt terecht dat de kosten die de ACM aanhoudt voor afschrijving en onderhoud van een CV installatie aan de hoge kant zullen zijn in geval het een huurwoning betreft (lagere inkoop en langere afschrijvingsperiode). De compensatie die de huurder ontvangt tegenover het exploitatiekostenvoordeel dat de verhuurder heeft door het ontbreken van een CV installatie zal daarom nu reeds goed met elkaar in evenwicht zijn. Vastgoed Belang en IVBN kunnen dan ook niet volgen waarom dit nu in de Wet collectieve warmtevoorziening anders geregeld zou moeten worden. Het is immers al goed geregeld. Honorering van de wens van de Woonbond zou dan overigens eveneens een wijziging van het woningwaarderingssysteem verlangen. Er is dan immers geen aanleiding meer om $\frac{1}{2}$ punt resp. $\frac{1}{4}$ punten aftrek toe te passen op verwarmde vertrekken resp. verwarmde overige ruimten.

Vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 13:03

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@vastgoedbelang.nl; [redacted]@woonbond.nl; [redacted]; [redacted]; [redacted]@minezk.nl; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Samenhang Warmtewet 2.0 en huurregelgeving

Tijd: dondag 22 oktober 2020 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Webex

Dag allen,

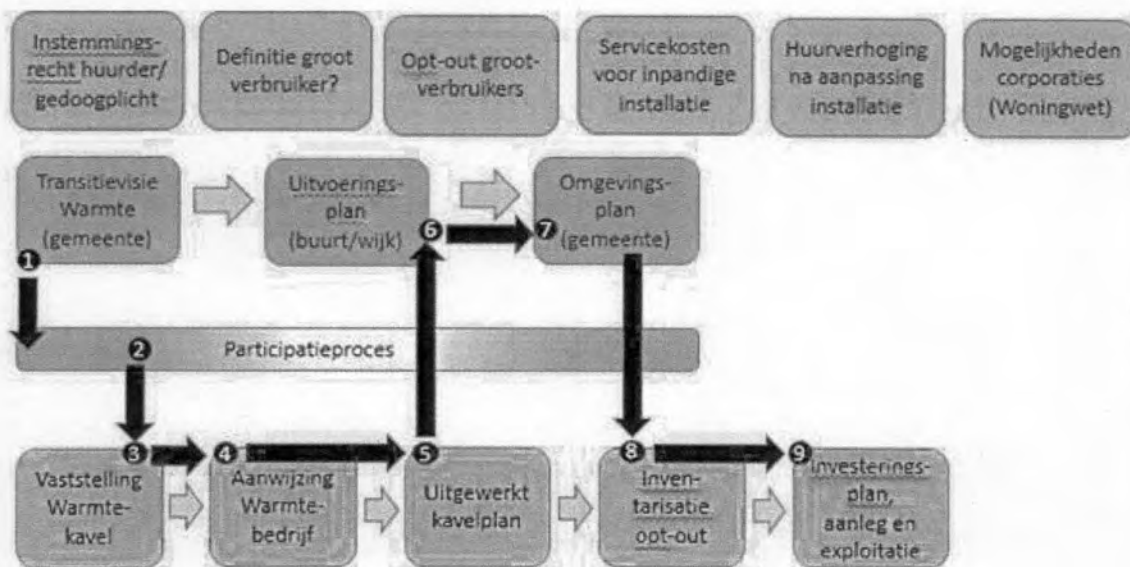
Zoals eerder aangegeven hierbij de Webexlink voor ons overleg over de samenhang Warmtewet 2.0 en huurregelgeving. Uit de datumprikker blijkt dat niet iedereen aanwezig kan zijn. Wel kan elke organisatie vertegenwoordigd zijn.

Ik stel voor dat te doen aan de hand van het schema zoals dat is opgenomen in de Memorie van Toelichting bij de Warmtewet 2.0 (de Wet Collectieve Warmtevoorziening; <https://www.internetconsultatie.nl/warmtewet2>)

Ik heb aan dat schema de lichtblauwe tekstvakken toegevoegd met de huurrechtaspecten die aan de orde zijn.

Ik dacht dat schema bij deze afspraak gevoegd te hebben, maar zie dat nu niet.

Het gaat in elk geval om dit schema:



Omdat wij al hierover met Aedes hebben gesproken in een ander verband, sluit Aedes nu niet aan.

-- De volgende tekst niet verwijderen of wijzigen. --

Wanneer het tijd is, kunt u hier deelnemen aan uw Rijksvideo Vergadering.

Vergaderingsnummer (toegangscode): 163 902 3258

Wachtwoord voor vergadering: FewXePxt363

Deelnemen aan vergadering

Tik om deel te nemen vanaf een mobiel apparaat (alleen deelnemers)

+31-2072-19842,,1639023258## Netherlands Toll

+1-650-215-5226,,1639023258## United States Toll

Deelnemen via telefoon

+31-2072-19842 Netherlands Toll

+1-650-215-5226 United States Toll

Algemene inbelnummers

Deelnemen via een videosysteem of -toepassing

Kies 1639023258@rijksvideo.webex.com

U kunt ook 62.109.219.4 kiezen en uw vergaderingnummer invoeren.

Deelnemen met Microsoft Lync of Microsoft Skype voor Bedrijven

Kies 1639023258.rijksvideo@lync.webex.com

Als u een host bent, klik dan hier om hostgegevens weer te geven.

Hebt u hulp nodig? Ga naar <http://help.webex.com>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Notitie

Kenmerk: 20.434

betreft Benoemen eigenaars- en gebruikersdeel
 aan EZK en BZK
 van [REDACTED]
 status Ter informatie
 datum 23-10-2020
 cc IVBN, Vastgoed Belang

Samenvatting:

Tijdens het overleg op 22 oktober hebben we het gehad over de wens van de Woonbond om in het warmtetarief een onderscheid te maken tussen een gebruikersdeel en een eigenarendeel. In de huidige warmtewet is het tarief voor warmteaansluiting gebaseerd op een NMDA-berekening die uitgaat van een eigenaar-bewoner. Het maximale tarief is van toepassing op iedere afnemer, ongeacht of deze wel of niet eigenaar is. Dat wringt in de huursector en leidt er toe dat warmteaansluiting niet voldoet aan het NMDA-principe. Huurders met een afleverset betalen meer dan andere huurders met een CV. Van dit probleem zijn Aedes en de warmtebedrijven doordrongen, vandaar dat zij het Startmotorkader overeen zijn gekomen, waarin ze onderling al afspreken bij nieuwe aansluitingen het vastrecht voor de aansluiting te gaan verdelen tussen huurder en verhuurder.

De Woonbond acht het noodzakelijk dat dit in iedere huursituatie goed geregeld wordt en dringt er op aan dat dit in een nieuwe Warmtewet gelijk goed geregeld is.

Toelichting:

a. Opbouw NMDA-prijs

De Warmtewet en achterliggende regelgeving regelt hoe de NMDA-prijs voor een warmteaansluiting wordt bepaald. In essentie komt het maximale GJ-tarief overeen met variabele kosten voor gas. In het vastrecht en de afleverset worden alle vaste kosten verrekend. De maximale vaste tarieven worden grofweg volgens de volgende vergelijking bepaald:

| NMDA-bepaling maximaal vastrecht 2020 | Gas | Warmte |
|--|-----------------|-----------------|
| Vast Leveringstarief | € 62,82 | |
| Aansluiting en transport | € 160,43 | |
| CV Aanschaf en onderhoud | € 398,70 | |
| Afleverset (kosten) | | € 152,82 |
| Vastrecht warmte (feitelijk sluitpost) | | € 469,13 |
| (Totaal) | € 621,95 | € 621,95 |

De ACM rekent in het NMDA-tarief € 398 aan kosten voor een CV. Kosten die een huishouden zou besparen bij de overgang naar een warmtenet. Dat geldt alleen voor eigenaar-bewoners. Zij dragen immers alle kosten. In de huursituatie wordt daarin een onderscheid gemaakt tussen eigenaar en gebruiker. Het vervallen van de kosten voor een CV levert een voordeel op voor de eigenaar. Of de kosten voor een CV bij een verhuurder gelijk zijn aan die voor eigenaar-bewoners, valt overigens nog wel wat af te dingen. Grotere verhuurders kunnen immers bulk inkopen en hebben vaak een eigen onderhoudsdienst. Ook blijven CV's meestal langer dan 15 jaar draaien.

Gezien de bepalingen over de overgangstermijnen in de concept-wet hebben we nog lang te maken met het NMDA-tarief.

b. Huurregelgeving

Wezenlijk is het te beseffen dat huurders huur betalen en de huurwetgeving ervan uitgaat dat in de huur alle onroerende zaken en zijn onroerende aanhorigheden zijn inbegrepen. De huur dekt zowel de

afschrijving als het onderhoud van alle onroerende delen. Onroerende zaken zijn spullen die **niet weggehaald** kunnen worden zonder de woonruimte of de onroerende zaak te beschadigen. Deze onroerende zaken worden gezien als een vast onderdeel aan de woning. Denk aan: inbouwapparatuur, cv-installatie, radiatoren en een tegelvloer. De kosten voor onroerende zaken maken deel uit van de kale huur. Een afleverset is net als een CV onroerend deel van de woning.

Er geldt een maximum huurprijs voor woningen gebaseerd op Woningwaarderingstelsel. Die rekent met WWS-punten voor een reeks woningkenmerken (oppervlakte, energieprestatie, sanitair, WOZ, et cetera). Bij een aansluiting op collectieve warmtevoorziening geldt een verlaging van een ½ WWS-punt per verwarmd vertrek (1½ i.p.v. 2 WWS-punten). Bij zittende huurders met een gereguleerde huur wordt meestal minder dan dat maximum betaald. In de geliberaliseerde sector geldt geen maximum huur. In de commerciële sector is zo'n 60% gereguleerd en 40% geliberaliseerd.

Bij de overgang naar een Warmtenet zien we dus wel een effect in de maximale huur. Bij 5 tot 6 vertrekken gaat het om 2,5 tot 3 WWS-punten vermindering. Voor de maximale huur komt dat bij een puntprijs van ongeveer € 5,48 neer op jaarlijks € 164,40 tot € 197,28. Dat is hoe dan ook onvoldoende om de hogere vaste kosten voor een warmteaansluiting mee te dekken.

Voor zittende huurders in de gereguleerde sector volgt een huurverlaging vrijwel nooit¹. Immers, zolang de huur nog onder het maximum blijft is er geen noodzaak deze te verlagen. En dat is bijna altijd het geval. Voor huurders in de vrije sector is dit geheel niet relevant. Bijkomend effect is nog dat, al zou de verhuurder de volle verlaging (de € 398 die volgt uit de NMDA-berekening) in de huur geven, dan zou dat bij vrijwel alle huurders met huurtoeslag toch een negatief woonlasteneffect opleveren. Want een lagere huur leidt ook tot een verlaging van de huurtoeslag. En de hogere kosten voor aan de warmteaansluiting worden nergens gecompenseerd.

c. Startmotorkader

Het bovenstaande probleem is door Aedes en de warmtebedrijven onderkend en zij hebben daarom in het *Startmotorkader*² afgesproken om het NMDA-principe te handhaven, maar splitsen het vastrecht in een huurders- en verhuurdersdeel om de gassituatie bij een corporatiewoning na te bootsen. Zij schrijven in het (vrijwillige) Startmotorkader:

'Het resterende deel vastrecht dat overeenkomt met kosten voor afleverset en onderhoud komt voor rekening van de corporatie zoals ook bij gas. Voor huurders geldt dat ketel, onderhoud en vervanging altijd onderdeel zijn van de huur (weliswaar vaak afgetopt). Gezien het Huurrecht ligt dat voor de hand: roerende zaken kunnen in de servicekosten worden verrekend, onroerende zaken zoals de verwarmingsinstallatie horen in de huur te zijn verrekend'.

De Woonbond acht dat een mooie afspraak. Helaas biedt dit een huurder geen enkel recht. Het gaat hier immers om een vrijwillige afspraak. Commerciële verhuurders zijn er geheel niet bij betrokken.

d. De oplossing

Uitgangspunten en principes rond het warmtetarief horen wat ons betreft überhaupt helder beschreven te worden in deze wet, die immers ook dient om consumenten te beschermen op een monopolistische markt. Wij menen dat daarom in de nieuwe Warmtewet een opdeling van de vastrechtkosten voor een warmteaansluiting (zeker volgens de NMDA-methode) in een gebruikersdeel en eigenarendeel noodzakelijk is. Als kosten voor onroerende delen worden gedragen door de

¹ Hier is nog veel meer over te zeggen als het gaat over corporaties, die immers ook andere huurprijsmaxima kennen door o.a. passend toewijzen. Het WWS heeft in het algemeen bij zittende huurders weinig invloed.

² <https://www.aedes.nl/artikelen/warmtenetten/hoe-is-het-startmotorkader-opgebouwd.html>

verhuurders en kosten rond verbruik door huurders, dan voldoet de regelgeving aan het principe waarop de huurwetgeving is gestoeld. De Warmtewet helpt dan te bepalen wie welk deel dient te nemen op basis van het NMDA-principe.

Uiteraard kan dan ook de verlaging van een ½ WWS-punt per verwarmd vertrek bij warmtelevering vervallen. Zeker nu de huidige Warmtewet niet meer geldt bij huurwoningen met blokverwarming, is het logisch die regel te schrappen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 15:09
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED];
[REDACTED]@vastgoedbelang.nl; [REDACTED]@vastgoedbelang.nl
Onderwerp: ontwerpbesluit cap op de WOZ openbaar

Dag allen,

Het ontwerpbesluit ter invoering van de cap op de WOZ in het woningwaarderingssstelsel is inmiddels gepubliceerd. Zie hiervoor [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl)

De vervolprocedure houdt in dat de Kamers gelegenheid krijgen het voorstel te behandelen. Ik ben niet anders gewend dan dat er in de eerste stap allerlei meer technische vragen gesteld worden door de Tweede Kamer en vervolgens een algemeen overleg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [REDACTED]

[REDACTED]
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 25 september 2020 11:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Kamervragen huisuitzetting

Goedemorgen,

N.a.v. ons telefoontje van zojuist stuur ik je bij deze het desbetreffende nieuwsbericht door:

<https://www.wooninfo.nl/nieuws/2020/09/huurders-op-straat-zetten-in-coronatijd-kan-dat/>. Het betreft verhuurder [REDACTED] en ik was benieuwd of hij toevallig lid is bij jullie. Een van de vragen is of we bereid zijn om in overleg te treden met hem en we zijn aan het kijken of dat gaat lukken. Ik neem mijn collega [REDACTED] trouwens even mee in de CC, we pakken deze Kamervragen namelijk samen op.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

.....
Directie Woningmarkt - Afdeling Huurbeleid
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T [REDACTED]
[REDACTED]
www.woningmarktbeleid.nl

10.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 juli 2020 14:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Stand van zaken enquête

Wow, wat een mooie resultaat! Fijn om te horen. Ik ben heel benieuwd wat er in hoofdlijnen uit de reacties valt te halen.

Succes met alle drukte en tot na 10 augustus.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 juli 2020 14:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Stand van zaken enquête

Hi [REDACTED],

Typische laatste-dagen-voor-vakantie-dus-heel-druk-dagen, ongetwijfeld herkenbaar ;)

Enquête heeft uiteindelijk meer dan 900 (!) reacties opgeleverd. Vandaag/morgen probeer ik alvast een eerste overzicht op hoofdlijnen te maken, en morgen naar jullie te sturen. Dan draag ik het ook over aan Laurens voor de komende weken, dus daar zal ik ook wat over laten weten. Jij bent morgen dus al niet meer aan het werk als ik het goed begrijp? Hele fijne vakantie dan alvast!

Groet,
[REDACTED]

Van: Bredenhoff, Moniek [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 16 juli 2020 14:31
Aan: L. Brons
Onderwerp: Stand van zaken enquête

Hoi [REDACTED],

Hoe is het? Bezig met de laatste loodjes voor je vakantie?

Ik was benieuwd hoe het staat met de enquête na de vliegende start die jullie hadden. Ik ga zelf morgen ook op vakantie en ben 10 augustus weer terug. Als ik voor die tijd nog iets voor je kan betekenen dan hoor ik het graag. Mocht er tijdens mijn vakantie iets spelen dan kun je contact opnemen met [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

.....
Directie Woningmarkt - Afdeling Huurbeleid
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T [REDACTED]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] @vastgoedbelang.nl>
Verzonden: maandag 6 juli 2020 14:52
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Ik bedoelde idd t/m juni, oftewel tot 1 juli ja ☺ Helemaal goed zo! Ik geef nog wel een seintje zodra ik de enquête definitief heb uitgezet.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]] @minbzk.nl]
Verzonden: maandag 6 juli 2020 13:49
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Hoi [REDACTED],

Bedankt voor je toelichting, goede opties. Vanaf 1 april is wat mij betreft ook akkoord (inderdaad i.v.m. ingangsdatum van het statement en start van de coronacrisis), maar tot 1 juli is wel mogelijk zou ik zeggen. Die uitzettingen hebben dan nu al plaatsgevonden. Dan hebben we de meest recente cijfers. Is dat akkoord of zie je dan nog bezwaren?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Directie Woningmarkt - Afdeling Huurbeleid
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T [REDACTED]
[REDACTED]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 6 juli 2020 13:21
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Hi [REDACTED],

Thanks voor de snelle reactie. De "waarom geen maatwerk" vraag krijg je te zien als je bij vraag 6 een aantal invult.

*

In hoeveel gevallen bent u niet tot een (maatwerk)afspraken gekomen?
(Als dit in geen enkel geval is gebeurd, vult u 0 in)

2

Ter info hier onder de categorieën die ik nu heb opgenomen:

In de gevallen waar u niet tot een (maatwerk)afpraak bent gekomen, wat was hier de reden voor?

- ☐ Geen financiële ruimte; huurinkomsten zijn nodig voor eigen levensonderhoud, vaste lasten of eigen pensioenopbouw
- ☐ Geen financiële ruimte; huurinkomsten zijn nodig voor investeringen zoals onderhoud, verduurzaming en renovatie
- ☐ Huurder geeft onvoldoende inzicht in zijn/haar financiële situatie
- ☐ De huurder kan onvoldoende aannemelijk maken dat corona de oorzaak van zijn/haar financiële problemen is
- ☐ Er is/was sprake van wangedrag door de huurder
- ☐ Anders, namelijk:

De vraag over huurverhogingen doe ik dan zoals de vorige enquête. Wat betreft huisuitzettingen, die zal ik nog toevoegen. In jouw docje staat daar nu wat betreft periode 1 maart tot 1 juli. Ons gezamenlijke statement is echter pas op 26 maart gesloten, dus dan lijkt 1 april me logischer? En de einddatum dan op 1 juni (neem aan dat dit docje een oude versie is).

Groet,

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]

Verzonden: maandag 6 juli 2020 12:55

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Hoi [redacted],

Ziet er goed uit! Heel gebruiksvriendelijk ook zo.

Wat ik niet ben tegengekomen, maar dat komt hoogstwaarschijnlijk omdat ik een andere 'route' heb genomen, is waarom er geen maatwerk is verleend. Ook ben ik geen vraag over huisuitzettingen tegengekomen. In de bijlage vind je een voorbeeld dat ik heb opgesteld. De bewoordingen en de vraagstelling mogen natuurlijk tekstueel worden aangepast, maar dat is wel in de kern de informatie die we graag zouden willen hebben. Dat lijkt verder goed aan te sluiten bij het concept dat je net stuurde.

Ik kan me ook vinden in de suggestie die je geeft over de huurverhoging (zoals je het bij de vorige enquête hebt uitgevraagd). En exacte procentuele vergelijking zou natuurlijk heel mooi zijn, maar de cijfers van het CBS zijn veel vollediger. Als het in de lijn der verwachting ligt dat leden daar niet zo'n exact antwoord op kunnen geven kunnen we het beter algemeen houden.

Mocht er nog iets onduidelijk zijn dan hoor ik het graag! Bedankt voor jullie moeite en bijdrage tot zover.

Met vriendelijke groet,

.....
Directie Woningmarkt - Afdeling Huurbeleid
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T [redacted]
[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Van: [redacted] [redacted]@vastgoedbelang.nl>

Verzonden: maandag 6 juli 2020 12:17

Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>

Onderwerp: VB enquête woningverhuurders

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij stuur ik jullie de link naar de concept-enquête voor onze leden.

<https://www.surveylegend.com/s/2fey>

Deze enquête wil ik het liefst vandaag nog gaan verspreiden onder onze leden. Als het goed is voldoet deze aan alle verzoeken vanuit BZK en afspraken die we met elkaar gemaakt hebben. Verzoek aan jullie is om er een keer doorheen te lopen en te kijken of ik nog iets gemist heb. Er zitten verschillende 'routes' in (bv. als een respondent niet is benaderd worden vragen over maatwerk overgeslagen).

Ik worstel nog wel een beetje met de vraag over jaarlijkse huurverhoging dit jaar t.o.v. vorig jaar (laatste vraag). Ik denk dat het vragen naar twee (gemiddelde) percentages voor veel leden een brug te ver is. Ik heb nu een versimpelde versie opgenomen, maar die heeft weer als probleem dat het geen rekening houdt met inflatie, waardoor de vraag een vertekend beeld kan opleveren.

In onze vorige enquête hebben we dit gevraagd:

"Heeft u vanwege corona andere keuzes gemaakt over de jaarlijkse huurverhogingen?". Bij "ja" als antwoord zou ik dan nog een vervolgvraag kunnen opnemen met

1. Huurverhoging uitgesteld
2. Lagere huurverhoging doorgevoerd (dan vorig jaar)
3. Geen huurverhoging doorgevoerd

Wellicht is dat een beter alternatief. Als het BZK echt meer te doen is om procentueel te kunnen vergelijken, is het wellicht beter om de CBS cijfers te gebruiken, en deze vraag in onze enquête geheel te schrappen. Laat maar weten wat jullie voorkeur heeft.

Hoor graag als jullie nog op/aanmerkingen hebben. Bellen kan natuurlijk ook, ik ben de hele dag goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker



Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [redacted] | M [redacted]

[redacted]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]
Van: [redacted] <[redacted]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: woensdag 8 juli 2020 12:25
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Hi all,

Bij ons staat de teller inmiddels op 850 reacties. Dat is boven verwachting, en zelfs meer dan de eerste uitvraag. Dit betekent dat we waarschijnlijk vrijdag de enquête sluiten, en dan hebben we mogelijk ergens volgende week al een eerste overzicht van de resultaten. Ik houd jullie op de hoogte!

Groet,
[redacted]

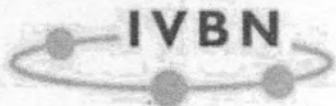
Van: [redacted] [mailto:[redacted]@ivbn.nl]
Verzonden: woensdag 8 juli 2020 10:51
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Beste allen,

De enquête gaat dadelijk de deur uit en ik hanteer bijgevoegd document als standaard.
Ik heb toegevoegd dat we in deze uitvraag uitgaan van de stand van zaken per 30 juni jl. – zoals besproken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Beleidsadviseur Woningmarkt



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

[redacted]
[redacted]@ivbn.nl / www.ivbn.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 6 juli 2020 12:55
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: VB enquête woningverhuurders

Hoi [redacted],

Ziet er goed uit! Heel gebruiksvriendelijk ook zo.

Wat ik niet ben tegengekomen, maar dat komt hoogstwaarschijnlijk omdat ik een andere 'route' heb genomen, is waarom er geen maatwerk is verleend. Ook ben ik geen vraag over huisuitzettingen tegengekomen. In de bijlage vind je een voorbeeld dat ik heb opgesteld. De bewoordingen en de vraagstelling mogen natuurlijk tekstueel worden aangepast, maar dat is wel in de kern de informatie die we graag zouden willen hebben. Dat lijkt verder goed aan te sluiten bij het concept dat je net stuurde.

Ik kan me ook vinden in de suggestie die je geeft over de huurverhoging (zoals je het bij de vorige enquête hebt uitgevraagd). En exacte procentuele vergelijking zou natuurlijk heel mooi zijn, maar de cijfers van het CBS zijn veel vollediger. Als het in de lijn der verwachting ligt dat leden daar niet zo'n exact antwoord op kunnen geven kunnen we het beter algemeen houden.

Mocht er nog iets onduidelijk zijn dan hoor ik het graag! Bedankt voor jullie moeite en bijdrage tot zover.

Met vriendelijke groet,

.....
Directie Woningmarkt - Afdeling Huurbeleid
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T [redacted]
[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 juli 2020 12:17
Aan: [redacted] ; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: VB enquête woningverhuurders

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij stuur ik jullie de link naar de concept-enquête voor onze leden.
<https://www.surveylegend.com/s/2fey>

Deze enquête wil ik het liefst vandaag nog gaan verspreiden onder onze leden. Als het goed is voldoet deze aan alle verzoeken vanuit BZK en afspraken die we met elkaar gemaakt hebben. Verzoek aan jullie is om er een keer doorheen te lopen en te kijken of ik nog iets gemist heb. Er zitten verschillende 'routes' in (bv. als een respondent niet is benaderd worden vragen over maatwerk overgeslagen).

Ik worstel nog wel een beetje met de vraag over jaarlijkse huurverhoging dit jaar t.o.v. vorig jaar (laatste vraag). Ik denk dat het vragen naar twee (gemiddelde) percentages voor veel leden een brug te ver is. Ik heb nu een versimpelde versie opgenomen, maar die heeft weer als probleem dat het geen rekening houdt met inflatie, waardoor de vraag een vertekend beeld kan opleveren.

In onze vorige enquête hebben we dit gevraagd:

"Heeft u vanwege corona andere keuzes gemaakt over de jaarlijkse huurverhogingen?". Bij "ja" als antwoord zou ik dan nog een vervolgvraag kunnen opnemen met

1. Huurverhoging uitgesteld
2. Lagere huurverhoging doorgevoerd (dan vorig jaar)

3. Geen huurverhoging doorgevoerd

Wellicht is dat een beter alternatief. Als het BZK echt meer te doen is om procentueel te kunnen vergelijken, is het wellicht beter om de CBS cijfers te gebruiken, en deze vraag in onze enquête geheel te schrappen. Laat maar weten wat jullie voorkeur heeft.

Hoor graag als jullie nog op/aanmerkingen hebben. Bellen kan natuurlijk ook, ik ben de hele dag goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker



Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [redacted] | M [redacted]
[redacted]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: vrijdag 17 juli 2020 16:06
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; L. van de Noort
Onderwerp: Overzicht enquête Vastgoed Belang maatwerk woningverhuurders tijdens corona
Bijlagen: juli 2020 - OVERZICHT ENQUÊTE VASTGOED BELANG MAATWERK
WONINGVERHUURDERS TIJDENS CORONA.docx

Hi [REDACTED],

Bijgevoegd vind je een eerste overzicht van de belangrijkste uitkomsten van onze enquête naar maatwerk van onze leden die woningen verhuren. Als het goed is kan je hier voor nu verder mee. Mocht je nog specifieke dingen willen weten, kan je de komende drie weken (tijdens mijn vakantie) Laurens daar voor bereiken. Ik ben de tweede week van augustus weer terug, en dan spreek ik graag met jou en/of [REDACTED] om de rest van het proces af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker



Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [REDACTED] | M [REDACTED]
[REDACTED]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: woensdag 9 september 2020 16:30
Aan: [REDACTED]
CC: L. van de Noort
Onderwerp: RE: Vervolg op statement huisuitzettingen

Hi [REDACTED],

Uiteraard blijven we graag betrokken bij het vervolg. Je voorstel om dat vervolg met de betrokken partijen te bespreken lijkt me goede eerste stap. Wat betreft input voor de gebruikelijke gang van zaken rondom huisuitzettingen kunnen wij een uitvraag doen onder onze grote leden. Dat wil ik wel gericht doen om ook de juiste informatie op te halen, dus ik zit nog even te dubben of ik dat nu al kan gaan doen of beter eerst het gesprek met de andere partijen kan afwachten. Heb je een idee op wat voor termijn dat overleg zou kunnen plaatsvinden? En heb je verder vanuit ons nu nog iets nodig om verder te kunnen? Ik hoor het wel!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur strategie en beleid



Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [REDACTED] | M [REDACTED]
lbr@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 4 september 2020 13:55
Aan: L. van de Noort; [REDACTED]
Onderwerp: Vervolg op statement huisuitzettingen

Hoi Laurens en [REDACTED],

Ik heb met [REDACTED] het een en ander telefonisch doorgesproken, maar licht graag nog even per mail toe:

1

[illegible]

[REDACTED]

De mail is iets langer geworden dan ik had gepland (sorry), maar hopelijk is zo het idee erachter duidelijk. Ik probeer begin volgende week nog even contact met [REDACTED] hierover op te nemen, mochten er vragen/opmerkingen zijn dan hoor ik dat natuurlijk ook graag.



.....
Directie Woningmarkt - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T
.....@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] <[redacted]@vastgoedbelang.nl>

Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:02

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; L. van de Noort

Onderwerp: RE: statement huisuitzettingen

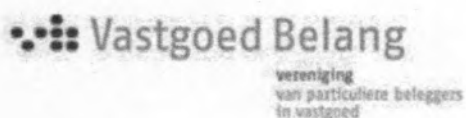
Beste [redacted],

Wij hebben goedkeuring van het bestuur op het statement. Geen aanvullende inhoudelijke opmerkingen vanuit ons.

10.2.g

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur strategie en beleid



Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam

T [redacted] | M [redacted]
[redacted]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]

Verzonden: woensdag 14 oktober 2020 17:30

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: statement huisuitzettingen

Beste allen,

Wij hebben zo goed mogelijk jullie opmerkingen verwerkt, rekening houdend met ieders inbreng. Bijgaand treffen jullie het statement aan zoals die nu voorligt. Zouden jullie dit intern voor willen leggen en ons uiterlijk morgenochtend om 12 uur jullie reactie willen geven? Willen jullie dat aan alle BZK collega's doen die in de cc staan?

Met vriendelijke groet,

senior beleidsmedewerker

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen

Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147 | 2515 DP | Den Haag

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

M

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

<[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
donderdag 15 oktober 2020 18:49
[REDACTED]
n' [REDACTED] @planet.nl [REDACTED]
[REDACTED]
: L van de Noort



Fijne avond!



 **Vastgoed Belang**
vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

T | M

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 18:21
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@planet.nl';
[redacted]
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: concept persbericht bij hernieuwd statement huisuitzettingen

1

Bijgaand de nieuwe versie van het bericht met de meeste van jullie opmerkingen verwerkt. Na de 2^{de} alinea wil ik het gehele statement toevoegen zodat elke nuance meegenomen wordt en we het niet dubbel in het persbericht verwerken. De tweede alinea zou ik dan ook beknopt willen houden en niet alle uitzonderingen benoemen wanneer huisuitzettingen wel doorgaan. Dat vindt men wel terug in het statement.

Laatste alinea gaat er wellicht uit, maar dat raakt jullie niet.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Woordvoerder minister Ollongren
[REDACTED]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag | Z.15.104
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 16:15

Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] @planet.nl'

CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; F [REDACTED]

Onderwerp: RE: concept persbericht bij hernieuwd statement huisuitzettingen

Beste [REDACTED],

10.2.g

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker

KENCES

Postadres: Postbus 85085, 3508 AB Utrecht

Bezoekadres: Plompetorengracht 9, Utrecht

E info@kences.nl

T [REDACTED]

W www.kences.nl



Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is. Deze informatie mag niet openbaar worden gemaakt. Indien u deze e-mail per vergissing heeft ontvangen, vragen wij u ons dit direct te melden en de e-mail te vernietigen. Verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht is, als u niet de geadresseerde(n) bent, verboden. Stichting Kences staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor een tijdige ontvangst

daarvan. In geen geval is Stichting Kences aansprakelijk voor enige schade, van welke aard ook, die direct of indirect het gevolg is van het versturen van deze e-mail.

Van: [redacted] <[redacted]@vastgoedbelang.nl>

Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 15:11

Aan: [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@aedes.nl>; [redacted] <[redacted]@kences.nl>; [redacted] <[redacted]@VNG.NL>; [redacted] <[redacted]@planet.nl> <[redacted]@planet.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>

Onderwerp: RE: concept persbericht bij hernieuwd statement huisuitzettingen

Beste [redacted],

In de bijlage enkele suggesties. [redacted]

10.2.g

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur strategie en beleid

Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam

T [redacted] | M [redacted]
[redacted]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>

Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 14:01

Aan: [redacted] <[redacted]@planet.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: concept persbericht bij hernieuwd statement huisuitzettingen

Dag [redacted],

Hartelijk dank voor je update en opzet voor het persbericht.

Ik merk op dat er nog e.e.a. ontbreekt en verwijst korthedshalve naar mijn opmerkingen in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

Senior Beleidsadviseur Woningmarkt



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

@ivbn.nl / www.ivbn.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]

Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 13:34

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@planet.nl

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: concept persbericht bij hernieuwd statement huisuitzettingen

Urgentie: Hoog

Dag allen,

Fijn dat alle verhuurdersorganisaties instemming hebben kunnen geven op het hernieuwde statement over huisuitzettingen. In de bijlage treffen jullie vast een concept van het bijbehorende persbericht.

[redacted]

10.2.g

Planning is dat de brief met statement en persbericht morgen uitgaat: na publicatie is het te delen met jullie achterban.

Opmerkingen zijn welkom, graag deze dan vanmiddag aan ons meegeven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker

Afdeling Huur en Aandachtsgroepen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat Generaal Bestuur en Wonen

Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage

M [redacted]

Bij een bezoek aan het Ministerie van BZK dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: woensdag 14 oktober 2020 13:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; L. van de Noort
Onderwerp: RE: (VERZOEK OM REACTIE) concept-statement huisuitzettingen 2.0 - REACTIE IVBN

Ha [REDACTED],

Met deze versie kunnen wij intern verder – en ga ik voorleggen aan onze besturen. [REDACTED]

10.2.g

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur strategie en beleid



Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam

T [REDACTED] | M [REDACTED]
[REDACTED]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 20:18
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: (VERZOEK OM REACTIE) concept-statement huisuitzettingen 2.0 - REACTIE IVBN

Beste [REDACTED],

Dank voor het delen van jullie inhoudelijke opmerkingen bij het statement, en het delen van jullie overwegingen.

Uiteraard is er begrip voor dat mogelijke steun aan jullie bestuur moeten voorleggen. Is er iets te zeggen over de termijn waarop afstemming met jullie bestuur plaats kan vinden? Dan kunnen we aan de hand daarvan bespreken welke consequenties dat voor het proces heeft.

In de bijlage tref je een nieuwe versie van het statement. Dat is uiteraard een uitkomst van de diverse, soms uiteenlopende, suggesties die we vanuit partijen ontvingen.

Zoals je terug zult zien hebben we een aantal van jullie suggesties hier een plek in kunnen geven, [REDACTED]

10.2.g

Graag zie we een reactie tegemoet! Wegens mijn verlofdag op woensdag is het fijn als je deze in ieder geval ook aan mijn collega's [REDACTED] en [REDACTED] stuurt.

Met vriendelijke groet,

.....
Beleidsmedewerker

Afdeling Huur en Aandachtsgroepen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat Generaal Bestuur en Wonen

Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage

.....
M [REDACTED]
[REDACTED]

.....
Bij een bezoek aan het Ministerie van BZK dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 17:05

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]@vgm.nl'; [REDACTED]@aedes.nl'; [REDACTED]

Onderwerp: FW: (VERZOEK OM REACTIE) concept-statement huisuitzettingen 2.0 - REACTIE IVBN

Beste [REDACTED],

Hierbij stuur ik je onze inhoudelijke opmerkingen bij het concept-statement met dien verstande dat wij mogelijke steun aan ons bestuur voor moeten leggen. Om het proces niet onnodig te vertragen leveren wij deze inbreng.

10.2.g

[REDACTED]
Ik vertrouw op je begrip.

Algemene opmerkingen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] 10.2.g
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur strategie en beleid



Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam

T [REDACTED] | M [REDACTED]

lbr@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@ivbn.nl]

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 9:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]@vgm.nl; [REDACTED]

Onderwerp: RE: (VERZOEK OM REACTIE) concept-statement huisuitzettingen 2.0 - REACTIE IVBN

Goedemorgen [REDACTED],

10.2.g

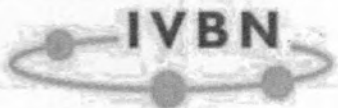
Bijgaand de voorgestelde wijzigingen en aanvullingen vanuit IVBN.

Vanwege de relevantie voor alle betrokkenen heb ik [REDACTED] (VGM NL), Laurens van de Noort (VB) en [REDACTED] (Aedes) ingekopieerd.

Zodra de volgende versie er ligt, vernemen wij graag van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior Beleidsadviseur Woningmarkt



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@ivbn.nl / www.ivbn.nl

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]

Verzonden: maandag 12 oktober 2020 20:18

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: (VERZOEK OM REACTIE) concept-statement huisuitzettingen 2.0

Dag [REDACTED],

Eerder vandaag sprak je met [REDACTED] over het hernieuwen van het gezamenlijke statement over huisuitzettingen. In de bijlage tref je een conceptversie van hoe dat hernieuwde statement eruit kan zien.

Graag zien we daarbij jullie opmerkingen en suggesties tegemoet.

Lukt het om deze uiterlijk morgen voor 12.00 uur met ons te delen?

Veel dank!

Met vriendelijke groet,

.....
Beleidsmedewerker

Afdeling Huur en Aandachtsgroepen


Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat Generaal Bestuur en Wonen

Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubitoeren Zuid 21e etage

.....
M [REDACTED]


.....
Bij een bezoek aan het Ministerie van BZK dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: L. van de Noort <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 11:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Videoboodschap minister Ollongren tbv ALV 25 november a.s.

Dat is leuk nieuws!

Dank je [REDACTED]

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 11:22
Aan: L. van de Noort
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Videoboodschap minister Ollongren tbv ALV 25 november a.s.

Dag Laurens,

Ik krijg van communicatie nu het signaal dat ze het verder oppakken en uitrollen.
 Dat klinkt als een positief antwoord, wordt vast en zeker vervolgd!

Groeten,
 [REDACTED]

Van: L. van de Noort
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 09:23
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Videoboodschap minister Ollongren tbv ALV 25 november a.s.

Jazeker. Dank [REDACTED]!

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 9:11
Aan: L. van de Noort
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Videoboodschap minister Ollongren tbv ALV 25 november a.s.

Ps. Ik ontvang nét een mail dat hij vanuit de collega's van communicatie aan de minister wordt voorgelegd en dat we na het reces hierop een antwoord verwachten. Is dat vroeg genoeg voor jullie?

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 09:06
Aan: 'L. van de Noort' <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Videoboodschap minister Ollongren tbv ALV 25 november a.s.

Dag Laurens,

Bedankt voor de toelichting. Zoals [REDACTED] volgens mij telefonisch al heeft aangegeven, hebben we de vraag bij onze collega's van communicatie uitgezet. Mocht dit nog tot extra vragen leiden, dan hoor je van ons. Zodra we een antwoord hebben, hoor je ook van ons.

Met hartelijke groet,

Van: L. van de Noort [REDACTED]@vastgoedbelang.nl>

Verzonden: woensdag 14 oktober 2020 16:30

Aan: [REDACTED]@minbzk.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@minbzk.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vastgoedbelang.nl>

Onderwerp: Videoboodschap minister Ollongren tbv ALV 25 november a.s.

Dag [REDACTED],

Telefonisch bespraken we al kort onze ALV. Vorig jaar was de minister bereid om op ons congres op te treden als keynote. Dat ging om medische redenen helaas niet door. Wij zouden het dit jaar graag opnieuw proberen, maar in light variant.

Onze ALV heeft dit jaar de vorm van een live uitzending van 1,5uur met Rick Nieman als tafelheer. Het zou erg mooi zijn als de minister via een korte videoboodschap bij kan dragen aan de avond. Dit zou dan voor het blokje woningmarkt gebruikt worden en kan een algemeen statement zijn (waar staan we nu, wat mag er in het volgende regeerakkoord niet ontbreken, welke rol heeft particuliere belegger daarin) maar kan ook bijvoorbeeld een gerichte boodschap bevatten waarover het woningmarktpanel dan kan discussiëren. In dat panel zijn vertegenwoordigers vanuit macro-economisch, wetenschappelijk en politiek perspectief.

In de bijlage is de voorlopige invulling van de avond toegevoegd.

Ik hoor graag of een (korte) bijdrage van de minister mogelijk is. Zou zeer gewaardeerd worden!

Vrgr. Laurens

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Planning

NEP Corporate Studio, Hilversum.

Woensdag 25 november 2020, 19:00-20:30

Opening ALV

Opening

- Wat heeft de vereniging bereikt
- Corona en gevolgen voor Vastgoed
- Speciaal aandacht verkiezingen

Panel Discussie woningmarkt

- Macro-economische perspectief
- Wetenschappelijk perspectief
- Politiek perspectief

Verduurzaming van de sector

Commercieel vastgoed en corona

- Impact en verwachtingen

Afronding

- Toekomst visie van de vereniging vanuit de Voorzitter
-

[REDACTED]

Van: [REDACTED] @vastgoedbelang.nl>
Verzonden: woensdag 12 augustus 2020 11:04
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: mogelijkheid tot bijpraat op korte termijn?

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Rest vd week ben ik tot 15.00 uur nog beschikbaar!

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 12 augustus 2020 11:02
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: mogelijkheid tot bijpraat op korte termijn?

Ja sorry, ik zat nog even te kijken of er nog dossierhouders aan moeten schuiven. Heb jij ruim tijd of voorkeur?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 augustus 2020 10:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: mogelijkheid tot bijpraat op korte termijn?

Hi [REDACTED],

Ik had je een appje gestuurd, maar voor de zekerheid ook nog even via de mail: ik kan in principe het gesprek voor m'n rekening nemen. Mocht je het nog deze week willen inplannen, is dat dus geen probleem. Hoor graag!

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 10 augustus 2020 11:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: mogelijkheid tot bijpraat op korte termijn?

Beste [REDACTED],

Hartelijk dank voor je mail. Zeker goed om op korte termijn bij te praten. Gezien de vakantieperiode is de bezetting bij ons momenteel redelijk laag. Kan je iet zeggen over de insteek van het gesprek en eventuele besprekpunten? Dan kan ik kijken wat mogelijk is wat betreft termijn.

Hoor graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker

Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [redacted] | M [redacted]
[redacted]@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message. Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]

Verzonden: vrijdag 7 augustus 2020 11:54

Aan: [redacted]

Onderwerp: mogelijkheid tot bijpraat op korte termijn?

Urgentie: Hoog

Beste [redacted],

Naar aanleiding van de brief over betaalbaar wonen voor starters en mensen met middeninkomens (zie bijlage) wil ik graag op zeer korte termijn (lieft volgende week) een bijpraatmoment met jullie inplannen.

Van onze zijde zal ik aanschuiven en zullen zo mogelijk de relevante dossierhouders aanschuiven.

Indien de agenda's het toelaten zal mogelijk ook [redacted] (plv. afdelingshoofd Koop- en kapitaalmarkt) aanschuiven.

Ik laat even aan jullie over op welk niveau er afvaardiging van jullie zijde kan zijn op deze korte termijn. Zou dit op korte termijn mogelijk zijn? En zo ja, op welk moment zou het jullie uitkomen? Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
mevr. mr. [redacted]

.....
Senior beleidsadviseur

Directie Woningmarkt

Huurbeleid en Aandachtsgroepen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Etage Z 21

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
M [redacted]

.....
[REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] @vastgoedbelang.nl>
 Verzonden: donderdag 13 augustus 2020 08:02
 Aan: [redacted]
 Onderwerp: RE: Bijpraat met Vastgoed Belang [redacted]

Hoi [redacted],
 Geen probleem, de meeste ken ik goed ;) Mijn collega [redacted] sluit ook aan ter ondersteuning.
 Groet,
 [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@minbzk.nl]

Verzonden: woensdag 12 augustus 2020 14:06

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Bijpraat met Vastgoed Belang

Tijd: donderdag 13 augustus 2020 9:30-10:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: webex

Hallo [redacted],
 Bijgaand de uitnodiging voor de bijpraat n.a.v. mijn vorige mail. Schrik niet van het aantal deelnemers. [redacted] zal mij in mijn afwezigheid voor een deel vervangen, dus het leek me goed als hij toch even aansluit. En de andere collega's zijn de dossierhouders van belang op de onderwerpen uit de brief.
 Met vriendelijke groet,
 [redacted]

-- De volgende tekst niet verwijderen of wijzigen. --

Wanneer het tijd is, kunt u hier deelnemen aan uw Rijksvideo Vergadering.

Vergaderingsnummer (toegangscode): 163 356 1668

Wachtwoord voor vergadering: 5RhFKVaq82

Deelnemen aan vergadering

Tik om deel te nemen vanaf een mobiel apparaat (alleen deelnemers)

+31-2072-19842..1633561668## Netherlands Toll

+1-650-215-5226..1633561668## United States Toll

Deelnemen via telefoon

+31-2072-19842 Netherlands Toll

+1-650-215-5226 United States Toll

Algemene inbelnummers

Deelnemen via een videosysteem of -toepassing

Kies 1633561668@rijksvideo.webex.com

U kunt ook 62.109.219.4 kiezen en uw vergaderingsnummer invoeren.

Deelnemen met Microsoft Lync of Microsoft Skype voor Bedrijven

Kies 1633561668.rijksvideo@lync.webex.com

Als u een host bent, [klik dan hier](#) om hostgegevens weer te geven.

Hebt u hulp nodig? Ga naar <http://help.webex.com>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

14.3

11-08-20 16:02 - Berichten en oproepen worden end-to-end versleuteld. Niemand buiten deze chat kan ze lezen of beluisteren, zelfs WhatsApp niet. Tik voor meer informatie.

11-08-20 16:02 - [REDACTED]: Hoi [REDACTED], [REDACTED] hier van Vastgoed Belang. Ik kan het gesprek voor m'n rekening nemen, dus laat maar weten wat een handig moment is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 9 november 2020 17:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: kamerbrief excessen woningmarkt

Graag wilde ik via jou Vastgoed Belang op de hoogte brengen van een brief aan de Tweede Kamer over Goed verhuurderschap, met daarin onder meer een update over alle verschillende pilots van gemeenten. De brief zou er eigenlijk vóór de zomer uitgaan, maar is nu met vertraging alsnog verzonden. Wij zijn blij dat het is gelukt om de brief te verzenden voor het debat dat minister Ollongren vanavond/ op dit moment voert met de vaste Commissie voor BZK. De brief met bijlagen is via deze link te vinden:

https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z20916&did=2020D44782.

Vanuit de aanpak Goed verhuurderschap willen we daarnaast binnenkort terugblikken en vooruitblikken op het vervolg van de aanpak. Ik kom daar binnenkort bij je op terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
mevr. mr. [REDACTED]

.....
Senior beleidsadviseur
Directie Woningmarkt
Huurbeleid en Aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Etage Z 21
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
M [REDACTED]
.....
[REDACTED]

[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 september 2020 14:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Presentatie aanleveren HPP meeting Schiedam

Hoi [redacted],

Dank je.

Nog 1 vraagje zou het mogelijk zijn voor [redacted] en mij (wij behartigen de beleggers bij Koop en Kapitaalmarkt) om mee te luisteren morgen?

Groetjes [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 september 2020 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Re: Presentatie aanleveren HPP meeting Schiedam

Beste [redacted],

Bedankt voor de presentatie. Zie bijgevoegd de deelnemerslijst.

Met vriendelijke groeten, With kind regards, Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]
Marketing & Communicatie



The network for decision
makers in real estate

Brugakker 6527, NL-3704RK Zeist
M: + [redacted]
T: + [redacted]
E: [redacted]@hollandpropertyplaza.eu
W: www.hollandpropertyplaza.eu
[Follow us on LinkedIn!](#)

Op 23 sep. 2020, om 12:15 heeft [redacted] <[redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted],

Bijgaand tref je een korte presentatie aan van [redacted] voor morgen.
Wil jij de lijst met deelnemers vandaag ook nog even naar mij en [redacted] (zie cc) sturen?

Hartelijk dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen | Directie Woningmarkt | Afdeling
Koop- en kapitaalmarkt
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag

M: [Redacted]
@: [Redacted]@minbzk.nl

Van: [Redacted] <[Redacted]@hollandpropertyplaza.eu>

Verzonden: maandag 21 september 2020 10:27

Aan: [Redacted] <[Redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: Presentatie aanleveren HPP meeting Schiedam

Beste [Redacted]

Graag ontvang ik uw presentatie van aankomende donderdag voor aanvang van de
bijeenkomst. Voor woensdag 12:00, gaat dat lukken? Powerpoint of pdf is beide prima.
Graag hoor ik het als er een filmpje of audiofragment in de presentatie is opgenomen.

Ik zal alle presentaties van de sprekers verzamelen en doorsturen naar ons contactpersoon in
Schiedam, [Redacted]. Zij zal donderdag verantwoordelijk zijn voor de organisatie.

Mocht u nog vragen hebben over de presentatie of bijeenkomst dan hoor ik dat graag. We
zullen u woensdag een lijst sturen van alle deelnemers.

Alvast dank.

Met vriendelijke groeten, With kind regards, Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted]

Marketing & Communicatie

Brugakker 6527, NL-3704RK Zeist

M: [Redacted]

T: [Redacted]

E: [Redacted]@hollandpropertyplaza.eu

W: www.hollandpropertyplaza.eu

[Follow us on LinkedIn!](#)

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aangekondigd woningmarktbeleid

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Afdelingshoofd Koop- & Kapitaalmarkt



13 januari 2021 | Voettekst

Uitzonderlijke situatie:

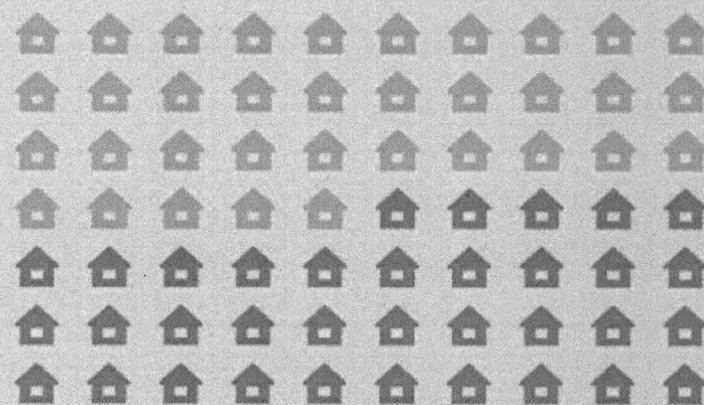
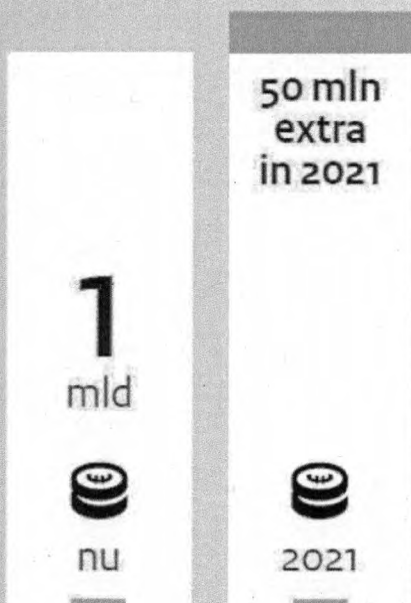
- Het Programma Stikstof Aanpak is ongeldig verklaard door de Raad van State
- Corona pandemie met nog onbekende gevolgen voor de woningmarkt
- Juist in deze tijd is een prettige woonomgeving erg belangrijk




Voldoende woningen

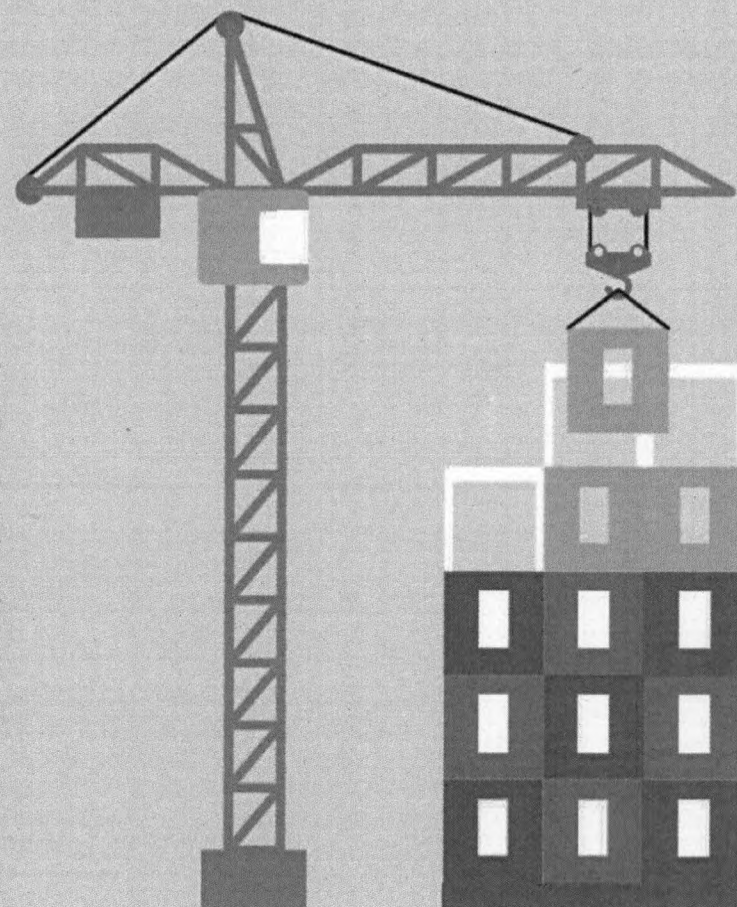
Hoe? Door te blijven bouwen!

Woningbouwimpuls van ruim 1 miljard om ten minste 70.000 huizen (sneller) te laten bouwen, waarvan de helft betaalbaar.



x 1.000

 betaalbaar

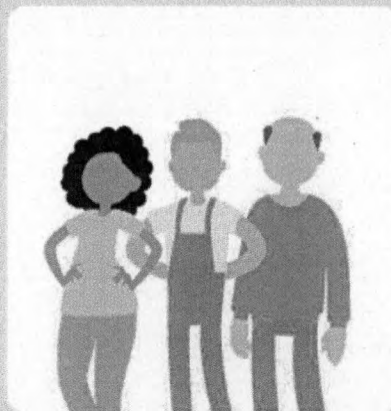




Extra aandacht voor



Starters



Middeninkomens

Maatregelen:

- Differentiatie overdrachtsbelasting voor starters en beleggers
- Maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector
- Meer transparantie over aanvangshuurprijzen
- Opkoopbescherming om koopwoningen beschikbaar te houden
- Cap op de WOZ-waarde in het WWS

Aanmeldingen HPP meeting donderdag 24 september 2020

Organisatie

Aangemeld

BDO

Change=

CMS Netherlands

Cores Development N.V.

De Zwarte Hond

Deutsche Hypotheken Bank

Gemeente Schiedam

Gemeente Schiedam

Gemeente Schiedam

Going Dutch Development

Holland Immo Group

Jan Snel

KCAP Architects&Planners

OZ

OZ

Property Impact B.V.

Reasult

Skymark

Vastbouw

VolkerWessels Vastgoed / Holding Bouw

VolkerWessels Vastgoed / Holding Bouw

Vos de Boer & Partners

Capital Value

Min. Van BZK

Orange Capital Partners

Greystar Netherlands

Bodewes & Bodewes

Holland Property Plaza



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 juli 2020 10:09
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED];
[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED];
[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED];
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED];
Onderwerp: Overleg morgen wws onzelfstandig

Beste allemaal,

Morgen staat een overleg over wws onzelfstandig gepland. Ik zal vanaf nu aansluiten bij deze overleggen, ik ben namelijk 1 juli begonnen als coördinator aandachtsgroepen en dus de opvolger van [REDACTED].

Ik vroeg me af of er agendapunten zijn om morgen te bespreken. Vanuit BZK zijn we nog bezig om het onderzoek bij Abf uit te zetten en hebben we voor morgen geen onderzoeksvoorstel om te bespreken. Hebben jullie agendapunten?

Ik zag overigens dat er voor volgende week weer een overleg hierover gepland staat. Ik stel voor om in ieder geval één van de twee overleggen door te laten gaan.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

T [REDACTED]
.....

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister voor Wonen en Rijksdienst
t.a.v. de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

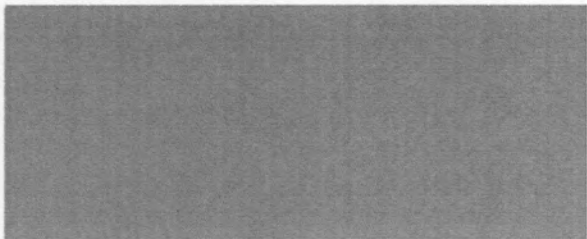
Amsterdam, 25 januari 2013

Onderwerp: bestuurlijk overleg woningmarkt

Geachte minister,

Hierbij ontvangt u een notitie van de voorzitter van onze vereniging, de heer J. Kamminga. De notitie is opgesteld ter voorbereiding van een van de agendapunten te bespreken in het bestuurlijk overleg op 31 januari a.s. om 10.30 uur.

Hoogachtend,



J. Kamminga
voorzitter

Vastgoed Belang

Bezoekadres
Rijswijkstraat 175
1062 EV Amsterdam

Postadres
Postbus 90127
1006 BC Amsterdam

Telefoon: (020) 346 31 23

Telefax: (020) 346 31 10

E-mail: info@vastgoedbelang.nl

Website: www.vastgoedbelang.nl

KvK Haaglanden nummer 27169391

ABN AMRO Bank NV 54-54.10.215

ING 62932

NOTITIE WONINGMARKT

In de loop van de jaren is woningmarkt synoniem geworden voor koopwoningmarkt. Logisch, want voor huurwoningen is nauwelijks markt. Zeker niet in de huurprijsklasse tot 681,02 euro per maand. Oorzaak is de overregulering van de huurwetgeving. Kunstmatig wordt voorkomen dat voor een huurwoning wordt betaald wat die woning waard is. Al 70 jaar wordt naoorlogse wetgeving door opvolgende regeringen aangepast, vaak ingewikkelder gemaakt. Het verhuren van woningen is onaantrekkelijk gemaakt. Nu zelfs voor woningcorporaties...

De aantrekkelijkheid van een huurwoning wordt door de mensen herontdekt. In deze tijd is de dynamiek voor jonge mensen belangrijk. Steeds vaker een baan voor beide partners, niet op zoek naar baan-, maar naar werkzekerheid. Vaker verhuizen en snel. Gedoe met eigen huis verkopen? Daarbij komt dat vermogensvorming door de jarenlange stijging van de waarde van koopwoninghuizen toch even voorbij lijkt. Derde argument is de veel moeilijker bereikbaarheid van financiering en de verlegging van aandacht is verklaard.

Logisch dat verhuurders mogelijkheden zien om rendabel te investeren in huurwoningen. Toch gebeurt dat niet. Oorzaak is de wet- en regelgeving. Ingewikkeld, beperkend en onzeker. Kortom een mooie kans om beweging te scheppen wordt gemist. Ook in het huidige regeerakkoord. Zo is het voornemen de maximale huurprijs te koppelen aan 4,5% van de WOZ-waarde onmogelijk. 4,5% is arbitrair. Heeft een relatie met regio en risico en kan dus nooit voor het hele land gelden. De WOZ-waarde gaat voor veel problemen zorgen. Bij de vaststelling heeft de huurder belang bij laag, de verhuurder bij hoog. Een reeks van bezwaren is het gevolg. Veel rompslomp, conflicten, etc. Kortom, een heilloze weg. Daarnaast is de private verhuurderbelasting, indien van toepassing, volstrekt onrechtvaardig. Overigens is de private verhuurderbelasting wel opgenomen in het Kunduz-akkoord maar gelukkig niet in het regeerakkoord.

Als de opdracht is de woningmarkt in beweging te krijgen en de bouw op gang, moet geluisterd worden naar de mensen, dus de markt. Daarop moeten plannen worden gebaseerd. Zoveel mogelijk partijen betrekken en zo veel mogelijk win-win situaties bereiken. Hier een poging daartoe.

Direct betrokkenen zijn Gemeenten, Rijk, corporaties, bouwbedrijven/ontwikkelaars en private beleggers. Alle partijen hebben voordeel in relatie tot andere, huidige plannen.

Eerste uitgangspunt is dat beleggers financiën beschikbaar hebben, dat verantwoord op langere termijn willen beleggen en een aanvaardbaar risico zien in de belegging in huurwoningen, als aan enkele voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste is liberalisatie van alle huurwetgeving voor woningen in privaat eigendom. De basis is: betalen wat een huurwoning waard is. In vraag en aanbod zal, zoals overal in de economie, snel een evenwicht ontstaan. In grote delen van het land is dit proces geruisloos tot stand gekomen. Zonder problemen vinden vraag en aanbod elkaar tegen passende huurprijzen.

Alleen in echte schaarste gebieden is het woningwaarderingssysteem straks nog aanvaardbaar, op basis van de huidige regelgeving. Stapsgewijs kan daar de vrije sector grens worden verlaagd. Vanzelfsprekend zal er voor zittende huurders sprake moeten zijn van overgangsregelingen en een voorzichtige, stapsgewijze aanpassing van huren, zowel naar boven als naar beneden. Zo zullen huren onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (574,35 euro per maand) maximaal 3% boventrendmatig stijgen en boven die grens 5% per jaar tot de hoogte van de markthuurlaag is bereikt. Sociaal zwakkere huurders met financiële problemen komen in aanmerking voor een huurtoeslag, zolang zij geen passende woning hebben gevonden.

Om de verhuisbeweging ook aan de onderkant (scheefwonen!) te bevorderen worden corporaties gestimuleerd inkomensafhankelijk te verhuren. Daartoe krijgen zij enerzijds de kans woningen meer in de buurt van de marktprijs aan te bieden, dat levert huurverhoging op, maar anderzijds de nog noodzakelijke huurtoeslag voor hun rekening te nemen.

Hoe eerder inkomstenafhankelijk gerealiseerd, hoe meer financiële opbrengst. Doorstroming naar passende woonruimte wordt bevorderd. De kosten, 2 miljard per jaar, die in plaats komen van de verhuurdersheffing kunnen worden terug verdiend.

Tweede uitgangspunt is dat aannemers volgens verstrekte gegevens in staat zijn voor 80.000 euro zuivere bouwkosten een sociale, dus eenvoudige eengezinswoning kunnen bouwen en voor 100.000 euro een luxere woning.

Derde uitgangspunt is dat Gemeenten, dankzij de afschrijving op tot nu niet te verkopen grond, kavels aanbieden voor 10.000 euro.

Vierde uitgangspunt is dat bijkomende kosten maximaal 20.000 euro kunnen bedragen.

Zo kunnen in de sociale sector huurwoningen worden gebouwd voor een investering van 110.000 euro en in vrije sector voor 130.000. Beleggers zijn bereid te investeren op basis van 7% bruto rendement (netto is dat circa 4%), met de afspraak binnen 10 jaar niet te verkopen en in die periode slechts een trendmatige huurverhoging door te voeren. Zij zien markt voor 40.000 woningen, eerlijk verdeeld over beide sectoren, te realiseren op korte termijn.

20.000 woningen worden direct in opdracht gegeven aan aanbieders van geschikte projecten, de andere 20.000 komen als volgt tot stand. Private beleggers kopen 20.000 verhuurde woningen in de duurdere prijsklasse van corporaties. Woningen, die niet in de sociale categorie vallen. Zij doen dat op basis van 7% bruto rendement, onder dezelfde voorwaarden als boven omschreven. Bij huren van gemiddeld 800 euro per maand brengen die woningen circa 140.000 euro op. Corporaties besteden van dat geld 110.000 euro voor de bouw van 20.000 sociale woningen. Tegen 6% bruto rendement is dat een huur van 550 euro per maand. De overblijvende 30.000 euro kan worden aangemerkt als maatschappelijk kapitaal en afgedragen worden aan de Rijksoverheid om zo een bijdrage te leveren aan de opgaven uit het regeerakkoord.

Dit alles betekent 40.000 extra verhuisbewegingen met alle investeringen van huurders die daar bij horen, betekent een geweldige impuls voor de bouwsector, betekent dat corporaties niet minder woningen hebben, maar wel woningen in de sector waarvoor die instellingen bedoeld zijn, betekent voor beleggers een stabiele belegging en voor Gemeenten werkgelegenheid voor veel werkzoekenden. Voor het Rijk een eenmalige directe opbrengst van 600 miljoen euro en een multiplier aan indirecte inkomsten¹ op basis van groei en activiteit en niet op basis van beperking en bezuiniging. Voor de economie betekent het de gewenste beweging en het op gang brengen van de gehele woningmarkt.

Kortom, alleen winnaars.

Vastgoed Belang
Jan Kamminga

¹ Zie bijlage globale becijfering.

Globale becijfering indirecte inkomsten

| | Rendement | huur | koopsom | totaal volume |
|--------------|-----------|--------------|-----------|-----------------|
| | | 7% per maand | | |
| bouw | 20000 € | 9.100 € | 758,33 € | 130.000 € |
| koop | 20000 € | 9.800 € | 816,67 € | 140.000 € |
| | 40000 | | | 5.400.000.000 |
| bouw corp. | 20000 | | € 110.000 | € 2.200.000.000 |
| | 60000 | | | |
| totaal extra | 40000 | woningen | | |

Voor de uitkomst van de berekening wordt steun gevonden in een tweetal rapporten van NIB Consult.

- 1) Doorrekenen met monumentale NIB Consult 1998
- 2) Nederland verbouwt, Bijlage 3. Resultaten van de doorrekening door NIB Consult van uitgaven en inkomsten van het Rijk met betrekking tot het Nationaal Verbouwfonds.

Bijlage Notitie woningmarkt

| | | |
|------------------------|-----------------|------------------------------|
| Werkgelegenheid bouw | 56.000 | manjaren |
| per man | € 26.250,00 | WW uitkeringen 70% |
| totaal | € 1.470.000.000 | minder uitgaven WW |
| BTW 21% | € 1.008.000.000 | extra inkomsten |
| IB | € 239.400.000 | extra inkomsten |
| OB 2% | € 56.000.000 | extra inkomsten |
| Totaal Bouwsector | € 2.773.400.000 | voordeel Schatkist |
| Werkgelegenheid overig | 7.500 | manjaren (looncomponent 25%) |
| per man | € 17.500 | WW uitkeringen 70% |
| totaal | € 131.250.000 | minder uitgaven WW |
| BTW 21% | € 126.000.000 | extra inkomsten |
| IB | € 21.375.000 | extra inkomsten |
| Totaal Inrichting | € 278.625.000 | voordeel Schatkist |
| Generaal totaal ca. | € 3.100.000.000 | voordeel Schatkist |

Uitgangspunten

Bouw

| | |
|----------------|------------------------------------|
| 43.000.000.000 | Bouwproductie |
| 500.000 | manjaren |
| 0,0000116 | manjaren per € productie |
| € 37.500,00 | gem. jaarloon |
| € 26.250,00 | gem. uitkering 70% |
| € 86.000,00 | productie per manjaar |
| Overige | |
| 600.000.000 | Woninginrichting + tuinaanleg etc. |
| € 25.000,00 | gem. jaarloon |
| € 17.500,00 | gem. uitkering 70% |
| € 80.000,00 | productie per manjaar |

Deelnemers overleg kennismakingsgesprek
Vastgoed Belang
Minister voor Wonen en Rijksdienst

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Rijnstraat 8
2515 XP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

T [redacted]
[redacted]@minbzk.nl

kennismakingsgesprek Vastgoed Belang

Vergaderdatum en tijd
Vergaderplaats
Deelnemers

31 januari 2013 10.30 - 11.30 uur
Z 08 335 (kamer Minister)
Vastgoed Belang: Jan Kamminga, [redacted], Sieb
Zeilstra, Sico van Ammers
DGWB: Mark Frequin, [redacted]

Datum
9 januari 2013

Kenmerk
2013-0000040933

Ministerie van Binnenlandse Zaken
Koninkrijksrelaties

1. Introductie Vastgoed Belang
2. Huurbeleid regeerakkoord: opvattingen Vastgoed Belang
 - Brief Vastgoed Belang d.d. 29 november 2012 (zie bijlage)
3. Rondvraag

agenda



2513

2511

annotatie

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt
Rijnstraat 8
2515 XP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

T
M
@minbzk.nl

Datum
22 januari 2013

Betreft kennismakingsgesprek Vastgoed Belang
Vergaderdatum en tijd 31 januari 2013
10.30 - 11.30 uur
Vergaderplaats Z 08 335 (kamer Minister)
Deelnemers Vastgoed Belang: Jan Kamminga, [redacted], drs.
Sieb Zeilstra, drs. Ir Sico van Ammers
DGWB: Mark Frequin, [redacted]

Bijlagen:

- Achtergrond gesprekspartners
- Brief Vastgoed Belang d.d. 29-11-2012 inzake huurbeleid.
- Brief Vastgoed Belang d.d. 30-11-2012 aan Eerste Kamer inzake verhuurderheffing

1. Vaststelling agenda

De agenda is ambtelijk afgestemd met Vastgoed Belang. In het ambtelijk vooroverleg vroeg Vastgoed Belang met name aandacht voor het huurbeleid en de 4,5 % WOZ als grondslag voor de maximale huurprijs.

2. Algemene kennismaking

Vastgoed Belang is de belangenbehartiger van particuliere beleggers in vastgoed. Deze groep verhuurt circa 430.000 van de in totaal circa 2,9 miljoen huurwoningen. Een deel van deze groep bestaat uit professionele beleggers in huurwoningen. Een ander deel betreft particulieren die min of meer toevallig verhuurder zijn geworden, bijvoorbeeld door vererving.

De belangenbehartiging van Vastgoed Belang richt zich op verbetering van het rendement, vanuit de stelling, dat met name het overheidsbeleid in de exploitatie van (zelfstandige) woningen zorgen geeft. De inzet van Vastgoed Belang is:

- liberalisatie van particuliere huurwoningen en een normaal rendement op investeringen
- meer kansen om te beleggen;
- de bevordering van een gelijk speelveld op de vastgoedmarkt;
- het bieden van zekerheid aan beleggers (vastgoedfondsen);
- voorwaarden scheppen, verbetering van transparantie en kwaliteit van de sector.

Vastgoed Belang richt zich tevens op verbetering van de particuliere huursector door professionalisering.

Opmerking [redacted]: Is vastgoed belang ook betrokken geweest bij de klacht bij de Europese Commissie over verstoring van de mededingen door overheidssteun aan corporaties?

NB. Inzake liberalisatie van de huurprijsregelgeving voeren thans ruim 200 particuliere verhuurders - door middel van de Stichting Fair huur voor verhuurders- een collectieve rechtszaak gericht op liberalisatie van de huurprijsregelgeving. Daarbij betogen zij, dat het stelsel van huurprijsregelgeving strijdig is met artikel 1 van het Eerste protocol bij het Europese verdrag voor de rechten van de mens.

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Datum
22 januari 2013

3. Het huurbeleid en de 4,5 % WOZ als grondslag voor de maximale huurprijs

Vastgoed Belang richt zich in de brief van 29 november 2012 tegen:

- een directe koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ-waarde
- de voorgestelde huurverhogingen fors boven inflatie
- de verhuurderheffing (zie ook hun brief van 30 november 2012).

Vastgoed Belang pleit voor meer liberalisatie op de huurmarkt. Zij stellen daarom voor nog te bouwen of grondig te renoveren woning in de volle breedte te liberaliseren. Hetgeen zij voorstellen voor bestaande woningen houdt in:

- geen koppeling aan de 4,5% WOZ voor de woningen als dat tot huurverlaging leidt. Voor die woningen een eenmalige fixatie conform het huidige woningwaarderingssysteem, met een indexering van CPI + 1,5%
- wel een koppeling aan de WOZ voor woningen/andere marktgebieden als de WOZ wel een hogere huur mogelijk maakt, uitgaand van een 5-jaars gemiddelde om schommelingen in de WOZ-waarde te dempen
- om scheefwonen op te lossen een correctiemogelijkheid om het verschil met de toegestane gefixeerde huurprijs in bijvoorbeeld 5 jaar in te lopen
- investeringen in de energieprestatie te stimuleren met een huurvergoeding van 7% op de investering boven de gefixeerde huur op basis van huidig woningwaarderingssysteem. (Dit punt hangt samen met de waardering van het energielabel die per 1 juli 2011 in werking is getreden)
- een verlaging van de liberalisatiegrens van € 665 (per 1 januari 2013: € 681,02).

Inzake het pleidooi van Vastgoed Belang kunt u aangeven:

- U heeft toegezegd eind februari 2013 een beleidsbrief aan de Tweede Kamer toe te zenden. Hierin gaat u in op de koppeling van de huurprijs aan de WOZ, en de relatie tussen verdien capaciteit en de verhuurderheffing. U heeft daarbij toegezegd hierover te overleggen met partijen als Aedes en de Woonbond, maar daarbij Vastgoed Belang niet genoemd.
- De behandeling van de Wet verhuurderheffing in de Eerste Kamer betekent, dat deze vooralsnog wettelijk wordt beperkt tot 2013; de novelle hiervoor is op 14 januari jl. door de Tweede Kamer ontvangen (wetsvoorstel 33 515). Uw inzet blijft echter gericht op het realiseren van de geraamde opbrengst.

- Uw inzet blijft gericht op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ter uitwerking van het regeerakkoord heeft u op 16 januari jl. een nota van wijziging aan de Tweede Kamer toegezonden. Dit leidt tot een basishuurverhoging van 1,5% (boven inflatie). De huurverhogingen worden hiermee:

| Inkomen huurder | Huurverhogingspercentage (boven inflatie) |
|---------------------|---|
| tot € 33.614 | 1,5% |
| € 33.614 - € 43.000 | 2,5% |
| boven € 43.000 | 6,5% |

- Het regeerakkoord is niet gericht op verlaging van de liberalisatiegrens

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Datum
22 januari 2013

In het ambtelijk vooroverleg heeft Vastgoed Belang aangegeven een plan in ontwikkeling te hebben dat zich richt op:

- overname van 20.000 woningen door particuliere investeerders van corporaties
 - met een jaarlijks gelimiteerde huurverhoging voor zittende huurders indien dat leidt tot 7% rendement op de investering
- Dat betekent, dat lage huurprijzen bij zittende huurders moeten leiden tot lage verkoopprijzen.

➤ 11.1 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- Het huidige concept van de beleidsbrief aan de Tweede Kamer gaat nader in op de verkoopregels voor corporatiewoningen.

In het ambtelijk vooroverleg heeft Vastgoed Belang voorts aangegeven dat particuliere investeerders tevens een plan in ontwikkeling hebben gericht op de nieuwbouw van 20.000 woningen

- uitgaande van een geliberaliseerde huurprijs
 - met huurprijzen van € 600 tot € 900 uitgaande van lage grondprijzen (Vastgoed Belang ging uit van een grondprijs á € 10.000 per woning)
- de huidige huurprijsregulering geeft Vastgoed Belang sterke waarborgen inzake liberalisatie doordat een woning is te liberaliseren bij minimaal 142 punten. 11.1 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

➤ 11.1 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Bijlage 1: Achtergrondinformatie gesprekspartners Vastgoed Belang

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt



Jan Kamminga

Datum
22 januari 2013

10.2.e

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid black box. To the left of this redacted area, there are four small, vertically aligned symbols that look like stylized 'f' or 'i' characters.A solid black rectangular block redacting a portion of the document.

10.2.e

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid black box.

Geen foto
beschikbaar

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Datum
22 januari 2013

drs. S.Y. (Sieb) Zeilstra
Lid hoofdbestuur Vastgoed Belang.

10.2.e



Geen foto
beschikbaar

Drs. Ir. Sico J.J. van Ammers
Algemeen directeur Van der Vorm Vastgoed B.V.

10.2.e



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst,
de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 29 november 2012

Betreft: Op weg naar liberalisatie

Geachte minister,

Amice!

Vastgoed Belang en de daarin verenigde grote en kleine vastgoedinvesteerders zijn verheugd, dat in het regeerakkoord de eerste stappen zijn gezet op weg naar liberalisatie van de markt van huurwoningen. Wij zijn positief over de liberalisatie van huurwoningen voor huurders met een inkomen van hoger dan € 43.000. Het hanteren van rendement als basis voor bepaling van de maximale huurprijs is ook winst, maar mag niet marktverstoring werken.

Gaarne zouden we worden uitgenodigd om bij te dragen aan de uitwerking op korte termijn van de penseelstreken in de tekst van het regeerakkoord. Wij nemen de vrijheid om al enige punten aan te dragen voor die uitwerking. Ons uitgangspunt daarbij is 'investeren moet renderen' en daartoe zijn we ook daadwerkelijk bereid.

Er is veel vraag naar huurwoningen, zeker bij middengroepen, na inzet van de juiste instrumenten. Ons Platform van 40 grote professionele particuliere investeerders is bereid om te investeren in 20.000 nieuwe huurwoningen met huurprijzen van € 600,- tot € 900,- per maand. Daarnaast zijn we bereid om 20.000 woningen (niet DEAB) over te nemen van de corporaties tegen marktprijzen. Dat stelt hen mogelijk in staat om 20.000 woningen te bouwen voor de doelgroep van beleid.

Wij zijn van mening, dat de voorgestelde forse huurverhogingen boven inflatie marktverstoring kunnen werken. Het invoeren van de daaraan gekoppelde verhuurderheffing holt tevens de investeringsbereidheid van investeerders in woningverbetering en nieuwbouw uit.

Een dergelijke heffing is volgens ons voor particuliere investeerders niet logisch, omdat zij hun vastgoedportefeuille met ongesubsidieerd geld en na afdracht van de bijbehorende belastingen hebben opgebouwd. Om toch een rendabele exploitatie te hebben, is er anders dan bij corporaties, veelal geen of weinig ruimte tussen de contractuur en de maximaal redelijke huur c.q. de markthuur.

Vastgoed Belang

Bezoekadres
Rijswijkstraat 175
1062 EV Amsterdam

Postadres
Postbus 90127
1006 BC Amsterdam

Telefoon: (020) 346 31 23
Telefax: (020) 346 31 10
E-mail: info@vastgoedbelang.nl
Website: www.vastgoedbelang.nl

Kvk Haaglanden nummer 27169391
ABN AMRO Bank NV 54-54 10-215
Postbank 62912

Wij pleiten er daarom voor om de particuliere investeerders geen 'verplichting' op te leggen de huren fors hoger dan de inflatie te verhogen en deze via een heffing af te romen.

De koppeling van de huur aan de WOZ-waarde zonder dempingmechanisme veroorzaakt in diverse marktregio's ongewenste huursprongen zowel naar boven als beneden.

Uit overwegingen van het stimuleren van rendabele investeringen in nieuwe en bestaande woningen en van maatschappelijk ondernemen doen we u enige suggesties toekomen voor de uitwerking van bladzijde 32 van het regeerakkoord.

Bestaande woningen

1. Wij pleiten ervoor om voor bestaande niet geliberaliseerde woningen een aan de woning gekoppelde toegestane huurprijs in te voeren gebaseerd op de bijvoorbeeld per 1 juli 2013 te fixeren maximaal redelijke huur conform de huidige puntentelling, die in de komende jaren wordt geïndexeerd met CPI plus 1,5%. Door de eenmalige fixatie kan het ingewikkelde puntentellingsysteem en toetsing door de Huurcommissie worden geschrapt. In marktgebieden waar dat op basis van de hoge WOZ mogelijk is, mag door de verhuurder een hogere huur worden berekend op basis van 4,5% van de WOZ.
2. Om scheefwonen op te lossen zou de huur voor huurders die minder betalen dan de toegestane gefixeerde huurprijs kunnen worden gecorrigeerd door bijvoorbeeld in 5 jaar het verschil in te lopen. Voor huurders met een inkomen van boven de € 43.000 nemen wij uw maatregel van een tijdelijke liberalisatie over.
3. Om investeringen in de energieprestatie en woningverbetering te stimuleren zouden deze investeringen kunnen worden gehonoreerd met een huurvergoeding van 7% van de aantoonbare investering boven de gefixeerde huur. Ingeval van de keuze voor een hogere huur, die gebaseerd is op 4,5% van de WOZ, geldt dit niet, omdat de investeringen in de WOZ tot uiting zouden moeten komen. De Belastingdienst zou deze investeringen kunnen registreren op basis van de facturen. Naar onze overtuiging zullen op een dergelijke wijze investeringen in verbetering van de bestaande voorraad kunnen worden gestimuleerd, terwijl er aan de huurder waarde wordt geboden of een besparing op energiekosten.

Op deze wijze wordt naar onze mening een geleidelijke overgang van het oude naar het nieuwe systeem geboden. De liberalisatiegrens zou daarnaast fasegewijs kunnen worden verlaagd van € 665 naar € 500.

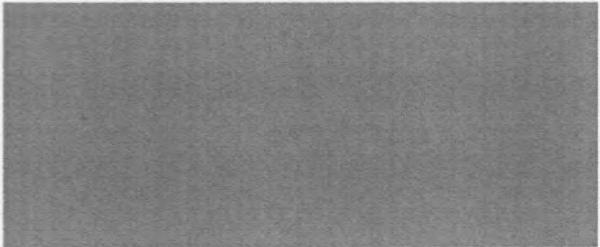
Een voorwaarde voor een marktconforme, reële en rendabele huurwaarde is een periodieke herijking van het opslagpercentage boven CPI en het berekeningspercentage ten opzichte van de WOZ. De bewegingen van de WOZ zouden kunnen worden gedempt door uit te gaan van een 5-jaars voortschrijdend gemiddelde.

Nieuwe woningen

Voor nog te bouwen of grondig te renoveren woningen pleiten wij ervoor om deze in de volle breedte te liberaliseren. Duidelijkheid is hier noodzakelijk. Werkgelegenheid kan door nieuwe investeringen worden gestimuleerd en er kan met voortvarendheid worden gewerkt aan het bedienen van de groeiende vraag naar huurwoningen als vervanging van de koopwoningenmarkt. Door de 20.000 nieuwe woningen, die alleen al door de investeerders van ons Platform in een periode van 3 jaar kunnen worden gerealiseerd, kan een concreet begin worden gemaakt.

Bij het overleg over de uitwerking willen we ook graag nog enige randvoorwaarden inbrengen, zoals eerder in de voorstellen van een van uw voorgangers, minister Dekker waren opgenomen, zoals 'eens geliberaliseerd blijft geliberaliseerd'.

Vertrouwend op uw aandacht voor onze suggesties tijdens het kennismakingsgesprek met een delegatie van ons bestuur, teken ik,



J. Kamminga
voorzitter

Koet!

Aan de leden van de Vaste Commissie voor
Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat /
Algemene Zaken en Huis der Koningin (BZK/AZ)
van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 30 november 2012

**Betreft: invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)
 EK 33.407, A**

Geachte leden van de Commissie,

Op 21 november 2012 is bovenvermeld wetsvoorstel aangenomen door de Tweede Kamer der Staten-Generaal. De nieuwe wet heeft ernstige gevolgen voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen.

De discussie rondom dit maatschappelijk omstreden wetsvoorstel concentreert zich voornamelijk op de positie van de corporaties. Bij de behandeling van de wet in de Tweede Kamer is vrijwel geen aandacht geschonken aan andere verhuurders dan de corporaties, waaronder particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen. Dit terwijl circa 20% van de gereguleerde huurwoningvoorraad in bezit is van particuliere verhuurders.

De positie van particuliere verhuurders wordt in het wetsvoorstel gelijkgesteld aan die van de woningcorporaties. Daarmee wordt miskend, dat tussen beide groepen verhuurders fundamentele verschillen bestaan als het gaat om doelstellingen, maatschappelijke rol, fiscale behandeling en de draagkracht om de nieuwe belasting te kunnen betalen.

Doelstellingen en maatschappelijke rol

In de afgelopen eeuw is door (de rechtsvoorgangers van) corporaties met publiek geld een robuuste betaalbare woningvoorraad opgebouwd voor diegenen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Die voorraad is inmiddels zo groot, dat het aantal betaalbare corporatiewoningen het aantal huishoudens dat op een betaalbare huurwoning is aangewezen ruimschoots overtreft.

Particuliere verhuurders hebben met eigen geld of met, tegen commerciële rentetarieven, geleend geld op eigen risico in huurwoningen geïnvesteerd. Deze investeringen zijn gedaan met het oogmerk een redelijk rendement te behalen tegen een aanvaardbaar risico. Niet zelden vormt het inkomen uit de huurwoningen van particuliere verhuurders de enige pensioenvoorziening die ze hebben.

Het is niet de rol van particuliere verhuurders om te voorzien in huisvesting van gezinnen die daarin niet zelf kunnen voorzien. De particuliere verhuurder zal dan ook - indien de centrale- en lokale regelgeving dat toelaat - zijn huurder zodanig selecteren, dat het inkomen van de huurder toereikend is om naast andere normale gezinsuitgaven ook de huur te kunnen betalen. Deze huurder is over het algemeen niet aangewezen op een betaalbare corporatiewoning of komt daar zelfs niet (meer) voor in aanmerking. Aanspraak op huurtoeslag ligt daardoor bij particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen verhoudingsgewijs substantieel lager.

Fiscale behandeling

Inkomsten uit, of het bezitten van gereguleerde huurwoningen is bij de corporaties tot in het recente verleden niet of beperkt belast geweest. Pas in de laatste jaren is daar verandering in gekomen. Corporaties hebben zo decennia lang kunnen profiteren van fiscale voordelen terwijl de particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen al sinds jaar en dag wél het volle pond aan belastingen hebben moeten betalen. Meest in het oog springende voorbeelden daarvan zijn de Inkomstenbelasting in box 1 of box 3 en de Vennootschapsbelasting.

Draagkracht

Ondanks de fiscaal nadelige behandeling van particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen ten opzichte van de corporaties, moeten particuliere verhuurders zich wel al decennia lang houden aan de regels van huurprijsbescherming en maximale huurprijsgrenzen. Dat heeft een drukkend effect op het rendement van particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen subsidiëren op deze manier in stilte gemiddeld € 4.000,- per woning per jaar (bron: CBS).

Van het bruto exploitatierendement van circa 2% ten opzichte van de WOZ-waarde, dat particuliere verhuurders op gereguleerde huurwoningen nog kunnen maken, vloeit grofweg de helft via Inkomstenbelasting (in box 1, of box 3) naar de schatkist. Van de 1,0% rendement die over blijft, moeten nog de overige vaste lasten waaronder OZB, verzekeringspremies en beheerkosten worden betaald. Van wat over blijft, moeten dan nog de onderhoudskosten worden betaald. Omdat het bezit van particuliere verhuurders gemiddeld veel ouder is - circa 75% dateert van voor 1980 - dan dat van de corporaties liggen de gemiddelde onderhoudskosten aanzienlijk hoger dan bij corporaties. In het geval particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen ook nog eens belast worden met een verhuurderheffing van 0,231% van de WOZ-waarde wordt de exploitatie negatief.

In het vooruitzicht gestelde maatregelen die de huurinkomsten van verhuurders zouden moeten verbeteren, blijven veel te lang uit en zijn volstrekt onvoldoende om de heffing te kunnen betalen.

Gevolgen van de heffing voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen

Investeringsbeslissingen worden afgeblazen en reeds gestarte projecten worden op dit moment al massaal stilgelegd. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouw, woningverbetering en renovatieprojecten, maar ook voor investeringen in verduurzaming van woningen en regulier onderhoud. Het laatste beetje leven dat nog in de bouwsector zit, wordt er uitgeknepen. Dat leidt op termijn tot verpaupering, verloedering en op termijn zelfs opnieuw tot verkrotting van een deel van de goedkope particuliere woningvoorraad. Werkeloosheid in de bouw zal verder oplopen. Veel particuliere woningverhuurders gaan failliet. Wie overleeft, zal uitwijken naar locaties buiten onze landsgrenzen waar nog wel in woningen kan worden belegd tegen redelijke netto rendementen.

Redelijkheid en billijkheid van een heffing bij particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen

Er is al jaren een ongelijk speelveld tussen corporaties en andere verhuurders. De voorgestelde wet stapelt voor particuliere verhuurders de ene belasting boven op de andere en vergroot de rechtsongelijkheid tussen de spelers. Huurders van particuliere verhuurders doen relatief veel minder vaak een beroep op huurtoeslag. Een dergelijke heffing voor particuliere verhuurders van gereguleerd huurwoningen is dan ook niet logisch, omdat zij hun woningportefeuille zonder publiek geld en na afdracht van de bijbehorende belastingen hebben opgebouwd.

Wij verzoeken u daarom het wetsvoorstel te verwerpen, althans de regering te verzoeken het wetsvoorstel zodanig aan te passen, dat alle particuliere verhuurders van woonruimte worden vrijgesteld van de heffing.

Hoogachtend,



J. Kamminga
voorzitter

Verslag Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen
27 augustus 2012

Aanwezig : [redacted] (not.), [redacted] (Vastgoed Belang), [redacted] (VACPunt Wonen), [redacted] (Vereniging Eigen Huis), [redacted] (VvE Belang), [redacted] (BZK/WWI) (tot 15.00), [redacted] (Woonbond) en [redacted] (AgentschapNL) en [redacted] (VFK) (vanaf 15.30).

Afwezig met kennisgeving:

[redacted] (VEH)

1. Opening en vaststellen agenda

[redacted] opent de vergadering om 13.30. Als extra agendapunt wordt de vergaderdatum van november genoteerd.

2. Mededelingen

[redacted] heeft een stuk doorgestuurd over een conferentie op 11 oktober (Amersfoort).

3. Notulen 21 juni 2012

Tekst en n.a.v.

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

Actiepunten:

Actiepunt 4, basislabel VEH: beslissing hierover wordt eind september door de Raad van State genomen.

Actiepunt 10: [redacted] blijft op de hoogte van de Klankbordgroep van PWC over goedkope leningen; dit voorstel is 'geland', [redacted] geeft ontwikkelingen aan het Platform door.

4. Vergaderingen november en 2013

Besloten wordt de volgende vergadering op 5 november te plannen om 10.00; in 2013 wordt in principe op donderdagochtenden vergaderd. [redacted] stuurt hiervoor de agendavoorstellen rond.

5. Stand van zaken Ministerie BZK/WWI

Bouwteam

Dit team is ingesteld door de minister om te bekijken of de bouw weer geactiveerd kan worden (antwoord op crisis in de bouwsector). Energiebesparing wordt gezien als de motor van de herstel van de bouwsector. Binnen dit team is een agenda opgesteld met acties, die op dit moment worden vormgegeven. Twee zaken zijn voor het Platform van belang: er komt een onafhankelijk consumentenplatform op internet met onafhankelijke informatie voor woonconsumenten. [redacted] zal de rol van het Platform toelichten in het eerstvolgend overleg; [redacted] van Milieu Centraal is daar ook bij. 10.2.g

Een tweede agendapunt is de Routekaart verduurzaming bestaande voorraad. Het is niet duidelijk wanneer dit overleg van start gaat.

Alle geagendeerde acties moeten in september met een voorstel komen.

Revolverend fonds

In het Kunduz-akkoord staat dat er 200 miljoen vrijgemaakt moet worden voor verduurzaming van de economie. Drie departementen krijgen daarvoor 70 miljoen die inzetbaar is voor verduurzaming; in het geval van BZK/WBI gaat het om verduurzaming van leningen, waarschijnlijk (nog goed te keuren) voor eigenaar/bewoners, corporaties en VvE's; utiliteitsgebouwen. Het is niet de bedoeling een uitvoeringsorganisatie op te tuigen, een bestaande partij kan het programma uit gaan voeren. Eventuele leenmogelijkheden zijn ook interessant voor de Week van de Energierekening. [redacted] geeft aan dat een eerste voorstel rond Prinsjesdag gepresenteerd wordt, op zijn vroegst zal dus pas vanaf 1 januari 2013 e.e.a. inzetbaar zijn (iets te laat voor een aankondiging tijdens de Week van de Energierekening).

Convenanten

Bij het volgend overleg wordt uitgebreider ingegaan op de convenanten. Deze week is een eerste bijeenkomst met convenantpartners. Hierbij worden rol en te realiseren doelstellingen besproken.

Blok voor Blok

De projecten liggen volgens rapportage allemaal op schema, maar het lijkt erop dat een aantal partijen nog worstelen met de uitvoering. [redacted] is benieuwd of er voor de Platformpartijen nog contacten voortgekomen zijn uit het BvB-overleg in juni. Voor Vastgoed Belang is dit niet direct het geval. Milieu Centraal heeft een aantal actieve contacten: Tilburg, Den Bosch, Groningen, Haarlem. Echt veel vraag komt er vanuit die hoek nog niet. 10.2.g

VvE Belang is aangesloten bij Energie Utrecht. Dit project wordt ingesloten bij Blok voor Blok, 10.2.g

De Woonbond heeft gericht een aantal partijen benaderd, maar krijgt weinig respons. Er is contact met twee concrete partijen, in Rotterdam en Amsterdam. 10.2.g

VACPunt Wonen is actief in Tilburg en Haarlem. In Haarlem verlopen de contacten wat voorspoediger. In Haarlem is een cursus geweest voor de plaatselijke VAC.

[redacted] geeft aan dat binnen Overijssel ook nog een belangrijk initiatief ("tienduizend woningen plan" speelt).

Energielabel

Wachten is op de uitspraak van de Raad van State, in september.

SEV Energiesprong

Dit programma richt zich op voorlopers; energie neutrale nieuwbouw. Het programma bestaat nu twee jaar en begint het bestaande beleid steeds meer te raken (hoe nemen we bepaalde zaken op in de bestaande wetgeving). SEV probeert belemmeringen weg te nemen; juridisch, en heeft een programma gericht op financiën. Met een aantal middelen, zoals tenderprogramma, richten ze zich op woning- en gebiedsgerichte aanpak, er komt een programma voor de zorg (waarschijnlijk). Er worden doelgroepen geselecteerd; woningbouwcorporaties (slim en snel). Ook een aansprekend project is "lokaal alle lichten op groen". Dit is bedoeld om lokaal alle belemmeringen weg te nemen. Voor dit programma is enorm veel belangstelling (boven verwachting).

6. Gezamenlijk initiatief: week van de Energierekening

■ licht de stand van zaken rondom de Week van de Energierekening toe. Het beeldmateriaal is ontwikkeld en inzetbaar voor alle partijen. Daarnaast is de media-inkoop rond: er komen advertenties en columns in Metro, advertenties in Telegraaf, grootschalige online bannerings is ingekocht en een groot aantal outdoor-plaatsingen (abri's op stations en posters in trams en bussen). Ook radiospots worden ingezet. De vraag is nog even hoe op de campagnesite precies verwezen kan worden naar acties van de Platformpartijen; hier mogen geen commerciële uitingen genoemd worden. ■ stemt dit af met BZK.

Platformpartijen kunnen beeldmateriaal en informatie plaatsen in eigen media op te zorgen dat er meer aandacht voor komt. Vastgoed Belang en Woonbond hebben dit al gedaan.

Er zijn partijen die graag mee zouden doen met de Week van de Energierekening en die "getriggerd" worden door de vooraankondigingen van Platformpartijen. Deze partijen een actieve rol geven is bij sommige partijen wat lastig, maar bijvoorbeeld gemeenten, makelaarskoepels, huurderscommissies, kunnen wel betrokken worden. Ze mogen verwijzen naar de campagnesite, maar niet één van de afzenders worden. Externe partijen die belangstelling hebben kunnen contact opnemen met Milieu Centraal.

Milieu Centraal verstuurt een vooraankondiging aan professionele partijen. Deze vooraankondiging wordt rondgestuurd aan alle Platformpartijen, die de vooraankondiging weer door kunnen sturen aan geïnteresseerden.

De URL is "bezet" door Milieu Centraal en kan ook in de toekomst door ons gebruikt worden.

De toonzetting van de columns wordt besproken. Milieu Centraal stuurt een briefing voor de columns aan iedereen toe zodra hier meer over bekend is.

Online nagaan wie over dit idee blogt of twittert is ook een idee; om hen te wijzen op de actie.

7. Mogelijke samenwerking met particuliere organisaties

■ heeft dit punt op de agenda gezet vanwege contacten met VBO en voorbeelden op de website van WNF. WNF heeft bijvoorbeeld contacten met Ikea om acties bij particulieren te bevorderen. ■ is benieuwd of het Platform het interessant vindt om particuliere organisaties te betrekken bij eigen initiatieven; met soortgelijke doelstellingen, zoals WNF. ■ licht toe dat Milieu Centraal vaak benaderd wordt door initiatieven. Ook andere partijen hebben dit soort contacten, maar vaak liggen ze op het snijvlak van commerciële acties en realisatie van doelstellingen van NGO's. De vraag is dus met welke partijen het Platform dan contact zou willen hebben.

■ geeft aan dat binnen FME nieuwe ontwikkelingen op technologisch gebied die zich richten op energiebesparende apparatuur voor consumenten, gevolgd worden. Ook hier kan een link gelegd worden met het Platform.

Bij iedere vergadering zou zo'n partij uitgenodigd kunnen worden. ■ gaat contact opnemen met de eerste twee 'sprekers' (FME en WNF); Platformpartijen kunnen hun ideeën voor meer partijen aandragen.

8. Vrijwillige cv-keuring (presentatie

10.2.g

4

9. Rondvraag en afsluiting

heeft het druk met uitnodigingen voor congressen; hij licht hier het convenant Amsterdam en achtergrond toe. 10.2 g

Vastgoed Belang is een principe-samenwerking aangegaan met de Vereniging van Beleggers in Duurzaam Vastgoed. In de gemeentes Utrecht, Den Haag en Tilburg is Vastgoed Belang bezig een pilot op te zetten, i.s.m. andere partijen.

Milieu Centraal start in september met de voorbereidingen voor het Informatiepunt ventilatie. Woonbond is bezig om in de week na de Week van de Energierekening een project te starten over de Week van de servicekosten. Ook dit is een campagneweek waar veel aandacht voor zal zijn. Vraag is of andere organisaties op de website of in de nieuwsbrief ook een verwijzing kunnen maken naar deze actie.

Op 17 november organiseert de Woonbond een symposium rondom het project 'Bespaar energie met de Woonbond'. Hier wordt inzichtelijk gemaakt wat tot nu toe gedaan is, wat successen zijn en welke besparingen gerealiseerd kunnen worden. Ook hier is de vraag of Platformpartijen er ruchtbaarheid aan kunnen geven in eigen media.

meldt een activiteit van een partij die zich richt op buitenisolatie (richten zich op huurders die in hun woning kunnen blijven). De truc hier was het goed voorbereiden van bewoners, strenge regie en goede afstemming.

10. Volgende vergadering

De volgende vergadering is op maandag 5 november, 9.00-12.30 bij Milieu Centraal.

Bijlage 1:

Actielijst

| | Actiepunt | Verantwoordelijke(n) |
|----|--|-----------------------|
| 1. | Vastleggen overlegdata Platform in 2013 (donderdag om 9.00) | |
| 2. | Vooraankondiging maken voor Week van de Energierekening en doorsturen aan alle Platformpartijen | |
| 3. | Briefing platformpartijen opzet column Metro (Week van de Energierekening) | |
| 4. | Vooraankondiging Week van de Energierekening versturen en in eigen media berichten over Week van de Energierekening | Alle Platformpartijen |
| 5. | Terugkoppelen afspraak TNO (Europese subsidies) aan Platform | |
| 6. | Uitnodigen FME en WNF voor bespreking projecten in hoek energiebesparing | |
| 7. | Nadenken over partijen die zich bezighouden met nieuwe ontwikkelingen rondom energiebesparing om mee in gesprek te gaan als Platform | Alle Platformpartijen |
| 8. | Vorderingen projectplan CV Onderhoud doorgeven aan Platform voor volgende vergadering | |

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

de min. W&R
Mark Frequent

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt /
Afdeling corporaties

Datum
25 februari 2013

Kenmerk
2013-0000276531

nota

verkoop corporatiewoningen aan beleggers

Aanleiding/probleemstelling

In het Woonakkoord is het volgende vastgelegd:

"De randvoorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan onder andere institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld waardoor het mogelijk is tegen de actuele marktwaarde te verkopen, zonder winstdeling. Dit geldt alleen voor geliberaliseerde of te liberaliseren woningen. Ook de regels voor verkoop aan bewoners worden versoepeld. Met de opbrengst uit verkoop kan de investeringsruimte van corporaties worden vergroot ten behoeve van de sociale woningbouw."

In deze nota worden nadere voorstellen op genoemde punten gedaan. Besluitvorming op dit punt zal leiden tot aanpassing van de Regeling Vervreemding Woongelegenheden en de bestaande verkoopcirculaire (zie verder) die binnen een maand ter ondertekening aan u zullen worden voorgelegd. De beoogde wijzigingen zullen op één tijdstip in werking treden. Het voornemen is om daar ook nog een wijziging in op te nemen op het punt van uitgestelde betalingen/betaling in aandelen. Het overleg (met de sector) is hierover nog niet afgerond. Een eventuele wijziging op dit punt zal als apart besispunt aan u worden voorgelegd.

De passage in het Woonakkoord stelt voor geliberaliseerde of te liberaliseren woningen een nieuw regime voor, namelijk verkoop tegen de actuele marktwaarde zonder winstdeling. Voor sociale huurwoningen wordt in het Woonakkoord geen nieuw regime voorgesteld. In de onderstaande voorstellen worden echter ook, waar dat in het verlengde ligt, de voorwaarden van verkoop van sociale huurwoningen tegen het licht gehouden met het oog op een consistent stelsel. Beoogd is om ook sociale huurwoningen tegen actuele marktwaarde te gaan laten verkopen. Omdat dit niet is benoemd in het Woonakkoord vraagt dit om een extra afweging.

Overigens wordt er in de huidige verkoopregels een onderscheid gemaakt tussen DAEB- en niet-DAEB-woningen: voor de eerste categorie wordt een zwaarder regime gehanteerd dan voor de andere, dit regime houdt in dat bij DAEB de huurderszienswijze wordt betrokken en de beoordeling en eis van ondertekening van de verklaring van sociaal verhuurgedrag door de koper.

In de onderstaande beoogde opzet wordt de verkoop van te liberaliseren en

geliberaliseerde woningen vrijwel vrijgegeven en richt het toezicht zich met name op het behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen. Bij de verkoop van sociale huurwoningen richt het toezicht zich daarenboven ook nog op het bewaken van het belang van gemeenten en huurders.

Datum
25 februari 2013
Kenmerk
2013-0000276531

Tenslotte is het van belang om vooraf op te merken dat de voorgestelde wijzigingen voort zijn gekomen uit signalen uit de markt, alsmede uit besprekingen met marktpartijen (zowel kopers/beleggers als intermediaire partijen/vertegenwoordigers van beleggers). Ook zijn de voorstellen besproken met Aedes en vertegenwoordigers van enkele grote corporaties (waaronder Woonbron en Vestia). Verwacht mag worden dat er draagvlak is voor de voorstellen, zowel aan de zijde van de verkopers en de kopers.

Advies/actie

U wordt geadviseerd :

1. akkoord te gaan met de mogelijkheid voor corporaties om niet alleen te liberaliseren en geliberaliseerde woningen maar ook sociale huurwoningen aan derden/beleggers te verkopen tegen actuele marktwaarde (dezelfde taxatievoorwaarden voor alle verkopen aan derden);
2. akkoord te gaan met de mogelijkheid voor corporaties om niet alleen te liberaliseren en geliberaliseerde woningen, maar ook sociale huurwoningen aan derden/beleggers te verkopen zonder winstdeling;
3. akkoord te gaan met de mogelijkheid voor corporaties om bij te liberaliseren en geliberaliseerde woningen aan derden/beleggers te verkopen zonder voorwaarde van voortgezette exploitatie van minstens 7 jaar;
4. akkoord te gaan om verkopen van sociale huurwoningen slechts toe te staan als er een contractuele voorwaarde is opgenomen van voortgezette exploitatie van minstens 7 jaar, die achterwege kan blijven als de corporatie de zittende huurders eerst de mogelijkheid heeft gegeven om de woning te kopen (de reeds bestaande aanbiedingsplicht);
5. akkoord te gaan om de eis van de aanbiedingsplicht aan de huurders in de overige gevallen te laten vervallen;
6. akkoord te gaan met de versoepeling van de regels voor verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning in de vorm van het niet langer verplicht stellen van de eis van deling van de waardeontwikkeling bij 'kortingen' kleiner dan of gelijk aan 25%.

Opmerking []: 17/05

Toelichting

Voorstellen tot versoepeling complexgewijze verkoop van woongelegenheden aan derden

Ad.1

Allereerst wordt voorgesteld om de toetsing van de redelijkheid van de prijs niet langer af te meten aan onafhankelijke taxatie van (een percentage van) de leegwaarde, maar aan een taxatie van de (actuele) marktwaarde. Dat betekent dat verhuurde panden in verhuurde staat worden getaxeerd. De corporatie behoudt de ruimte om daar nog een korting van 10% op te geven zonder dat ontheffing van de minister nodig is. In feite is die maatregel geen versoepeling (het wordt nu niet makkelijker om huurwoningen te verkopen), als wel een vereenvoudiging (er wordt niet meer getoetst aan de waarde van huurwoningen in een fictieve staat, maar aan

de waarde van de staat waarin de woningen zich bevinden: de verhuurder staat).

Datum

25 februari 2013

Kenmerk

2013-0000276531

Die wijziging van methodiek zou dan gaan gelden voor zowel de sociale huurwoningen, als de te liberaliseren en geliberaliseerde huurwoningen. Voor beide categorieën wordt nu nog getoetst aan de waarde in onverhuurde staat. Het ligt niet in de rede om die vereenvoudiging enkel door te voeren voor de te liberaliseren en geliberaliseerde woningen, want dat impliceert dat sociale huurwoningen tegen een niet-actuele marktwaarde verkocht kunnen worden. Daarnaast is het moeilijk uitlegbaar dat je de wijze van waarderden/taxeren van een huurwoningen laat bepalen door het de hoogte van de huurprijs c.q. het aantal punten op grond van het woningwaarderingsstelsel (wws).

Ad.2

Thans is er (in de wholesale tussen corporatie en belegger) een eis van winstdeling opgenomen voor die gevallen waarbij de prijs lager dan 75% van de leegwaarde is. Voorgesteld wordt om die eis te laten vervallen. De eis is relatief nieuw (dateert van november 2011) en leidt er in de praktijk toe dat niet wordt verkocht voor minder dan 75% van de leegwaarde. Een koper redeneert dat er reeds een marktconforme prijs wordt betaald bij de aankoop van het complex (ook als dat door omstandigheden minder dan 75% van de leegwaarde is) en dat het onredelijk is om later bij het uitponden nog een keer af te rekenen met de corporatie. Die wordt geacht al een winst te hebben gerealiseerd bij de initiële verkoop tegen marktwaarde. Er is geen noodzaak om vanuit de wetgever de corporatie te beschermen tegen mogelijk onverwacht misgelopen winst in de toekomst. Het is aan de corporatie zelf om al dan niet afspraken te maken (en zijn maatschappelijk gebonden vermogen te beheren). Er is op het niveau van de wholesale, en als aan alle specifieke voorwaarden voor verkoop van sociale huurwoningen is voldaan, geen reden om dezelfde eis niet ook te laten vervallen bij verkoop van sociale huurwoningen

Ad.3

Verkoop tegen actuele marktwaarde zonder winstdeling impliceert dat de huidige eis van een minimaal voort te zetten exploitatie van 7 jaar kan vervallen voor de te liberaliseren en geliberaliseerde woningen. Deze beperkende voorwaarde dient geen doel waar het woningen betreft die in feite niet tot de kernvoorraad worden gerekend.

Ad.4

Thans bestaat de generieke eis (dus zowel ten aanzien van sociale huurwoningen als geliberaliseerde huurwoningen) dat de woningen eerst te koop moeten zijn aangeboden aan de zittende huurders, alvorens verkoop van een complex aan een derde valt toe te staan. De corporatie vindt dat veel gedoe omdat het aantal positieve reacties vaak laag is maar het wel allerlei handelingen vergt. De belegger wil geen 'aangebroken' complexen als hij wil blijven doorverhuren (in plaats van te gaan uitponden), vanwege de hogere beheerlasten die gepaard gaan met een vve.

Waar wordt voorgesteld om deze eis te laten vervallen voor niet-sociale huurwoningen (zie ad. 5), wordt voorgesteld om deze eis (als element van het niet-versoepelde regime) voor de sociale huurwoningen wel te laten bestaan, tenzij er aan een andere eis (aanbiedingsplicht huurders) wordt voldaan die niet geldt voor de te liberaliseren en geliberaliseerde woningen. Dit is de facto een lichte

versoepeling, omdat sociale huurwoningen er niet langer in alle gevallen aan de huurders hoeft te worden aangeboden.

Datum
25 februari 2013

Kenmerk
2013-0000276531

Corporaties mogen aan kopers enkel 'onaangebroken' complexen sociale huurwoningen verkopen als die kopers zich vastleggen op tenminste 7 jaar blijvende verhuur. Dat levert de corporatie een goede prijs op en past bij een koper met een beleggingsmotief. Als de koper zich hierop niet wil vastleggen (dus als deze de woningen wil kopen als huurobject, om daarna zo snel mogelijk de winst te pakken via uitpanding), dan is er voor de corporatie een aanbiedingsplicht aan de huurders. Op die manier wordt het maatschappelijk bestemd vermogen gediend (de corporatie pakt dan waar mogelijk de uitpandwinst, die op korte termijn het meeste oplevert), en tegelijkertijd biedt het kansen voor de huurders op eigenwoningbezit.

Ad.5

Thans bestaat de generieke eis (dus zowel ten aanzien van sociale huurwoningen als geliberaliseerde huurwoningen) dat de woningen eerst te koop moeten zijn aangeboden aan de zittende huurders, alvorens verkoop van een complex aan een derde valt toe te staan. De corporatie vindt dat veel gedoe omdat het aantal positieve reacties vaak laag is maar het wel allerlei handelingen vergt. De belegger wil geen 'aangebroken' complexen als hij wil blijven doorverhuren (in plaats van te gaan uitpanden), vanwege de hogere beheerlasten die gepaard gaan met een vve.

De beoogde (specifieke) versoepeling voor de in het Woonakkoord genoemde te liberaliseren en geliberaliseerde woningen kan verder worden ingevuld door de aanbiedingsplicht aan de huurders te laten vallen. Bij het beoordelen van verzoeken om te mogen verkopen kan worden vastgesteld dat de bestaande aanbiedingsplicht voor niet-DAEB-woningen in de praktijk nauwelijks leidt tot verkopen aan bewoners. In de regel gaat het daarbij om bewoners die de lasten van een koopwoning kunnen dragen, maar om andere dan inkomenstechnische redenen hebben gekozen om een woning te huren. Die huurders zien het niet als een kans als ze de mogelijkheid krijgen om een woning te kopen.

Juist omdat het hier complexen betreft met veel verhuurperspectief (er gelden immers nu of bij vrijkomen geen huurprijnsregels, en het is kwalitatief vaak beter bezit), zijn deze aantrekkelijk voor beleggers en zullen zij deze willen blijven doorverhuren. Omdat gezien het RA deze complexen uiteindelijk niet meer in bezit van de corporaties zullen zijn, kunnen corporaties ook beter geen blijvende verbintenissen meer met deze complexen opbouwen, zoals het na aanbiedingsplicht verkopen aan huurders via maatschappelijk gebonden eigendom (korting en winstdeling op termijn) of daardoor blijven zitten met een verder onverkoopbaar complex.

Voorstellen tot versoepeling verkoop woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Ad.6

Voorgesteld wordt om de beoogde versoepeling van verkoop van woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning uit te werken in de vorm van het laten vervallen van 1 van de 2 eisen die thans aan de orde zijn in het geval van verkoop met meer dan 10% korting, te weten de eis van het delen van de waardeontwikkeling tussen corporatie en koper voor zover er sprake is van een korting kleiner of gelijk aan 25% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van

huur en gebruik (dit begrip uit de regelgeving komt overeen met het begrip (actuele) marktwaarde). Voor verkopen waarbij sprake is van een korting van meer dan 25% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zal de eis van het delen van de waardeontwikkeling gehandhaafd blijven en worden vastgeklemd door de mate van deling van de waardeontwikkeling (1:1,5) verplicht voor te schrijven en de mogelijkheid ongedaan te maken dat een lagere mate van waardeontwikkeling overeen wordt gekomen. De tweede eis, het terugbetalen van de korting boven de 10% blijft gehandhaafd.

Datum
25 februari 2013
Kenmerk
2013-0000276531

De overwegingen die aan dit voorstel ten grondslag liggen, zijn mede gebaseerd op een recente verkenning binnen de sector van de optie om de kortingsmarge zonder voorwaarden van corporaties te verruimen (zie bijlage). Breed valt het geluid te horen dat een verhoging van de ongeclausuleerde kortingsruimte (dus boven de 10%) een marktverstoring effect zal geven. Het wordt ook niet nodig geacht. In feite wordt er thans een versoepeling van de verkoopregels op dit punt voorgesteld waar het gaat om kortingen tot en met 25% en een aanscherping van de regels op dit punt waar het gaat om kortingen van meer dan 25%, om andere eigenaren-bewoners in de omgeving te beschermen tegen 'prijsdumping' door corporaties.

Uit oogpunt van behoud van maatschappelijk gebonden vermogen wordt het blijvend van belang geacht dat het gedeelte van de korting boven de 10% bij doorverkoop of terugkoop door de corporatie terug wordt betaald.

U kunt deze maatregel presenteren als zowel een verbetering voor de corporaties als voor starters, die in de regel zijn aangewezen op koopwoningen van corporaties.

Beschrijving verkoopregels

De basis voor de verkoopregels is gelegen in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In artikel 11d is vastgelegd dat corporaties geen onroerend goed mogen verkopen aan natuurlijke personen en rechtspersonen (uitgezonderd andere corporaties) zonder voorafgaande toestemming van de minister. Deze vorm van preventief toezicht is met name ingesteld uit oogpunt van het behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen, alsmede om belangen van gemeenten en huurders te beschermen. Het beleid was er in het verleden op gericht om complexgewijze verkoop aan derden (bijvoorbeeld beleggers) te ontmoedigen. In artikel 11c is vastgelegd dat corporaties vooraf toestemming van de minister dienen te vragen indien ze woongelegenheden met meer dan 10% korting willen verkopen. Ook deze vorm van preventief toezicht komt voort uit het belang van behoud van maatschappelijk gebonden vermogen.

In de Regeling Vervreemding Woongelegenheden is geregeld dat de zogenaamde meldingsplicht (11d) wordt beperkt tot woongelegenheden. Dat betekent dat corporaties andere onroerende zaken dan woongelegenheden kunnen verkopen zonder toestemming van de minister. In feite worden de woningen van corporaties als de kroonjuwelen gezien en richt het preventieve toezicht zich daar met name op. Voor het overige onroerende goed wordt een dergelijke vorm van (zwaar) toezicht disproportioneel geacht.

Daarnaast is in de Regeling Vervreemding Woongelegenheden geregeld dat corporaties onder bepaalde (strikte) voorwaarden woningen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning met meer dan 10% korting, zonder dat de minister daar vooraf ontheffing voor hoeft te verlenen. Deze regel komt voort uit

de wens om de administratieve lastendruk te beperken. Corporaties dienen zich achteraf hierover te verantwoorden in het jaarverslag. Er mag meer dan 10% korting worden verleend als er bij doorverkoop van de woning of terugverkoop aan de corporatie een deling plaatsvindt tussen corporatie en de koper van de waardeontwikkeling, waarbij de corporatie maximaal meedeelt voor een factor 1,5 maal het kortingspercentage. Dus bij winst en een verleende korting van 20% deelt de corporatie voor maximaal 30% mee in de verdeling van de winst. De andere voorwaarde houdt in dat de koper in genoemde situatie de korting terugbetaalt aan de corporatie (eventueel met een vrijstelling op het punt van de 10% korting die een corporatie sowieso mag verstrekken). De korting boven de 10% is in feite geen korting, maar eerder een uitgestelde betaling. Op deze wijze mag tot maximaal 50% "korting" worden verstrekt.

Datum
25 februari 2013
Kenmerk
2013-0000276531

In de Circulaire Verkoop Woongelegenheden (MG2011-04) is tenslotte geregeld waar een verzoek om woningen te mogen verkopen (11d) en een verzoek om met meer dan 10% korting woningen te verkopen aan natuurlijke personen op basis van afwijkende voorwaarden (11c) aan moeten voldoen. Op het laatstgenoemde punt zal niet nader worden ingegaan, omdat dergelijke ontheffingsverzoeken zich in de praktijk nog niet hebben voorgedaan.

Als het gaat om een verzoek om woningen te mogen verkopen (11d), dan wordt onderscheid gemaakt tussen DAEB- en niet-DAEB-woningen. Aan een verkoop van DAEB-woningen worden zwaardere eisen gesteld, omdat het gaat om de kerntaak van de corporatie.

In alle gevallen dienen complexen openbaar te koop te worden aangeboden uit oogpunt van optimale prijsvorming. In de regel beschouwt de sector dit als een vervelende eis die men liever ziet vervallen. Het ligt echter niet in de rede om deze eis te laten vervallen, omdat het de totstandkoming van een maximale prijs bevordert en 'dealtjes met bekende opkopers' tegen kan gaan.

In alle gevallen wordt de marktconformiteit van de prijs getoetst aan een onafhankelijke en gevalideerde taxatie door een gecertificeerd taxateur van de prijs van het complex in onverhuurde staat. Ook als het gaat om verhuurde woningen. Omdat verhuurde woningen in de regel in vrije verkoop minder waard zijn dan onverhuurde woningen, is op basis van ervaring tot voor kort een ondergrens bepaald van 75% van de waarde in onverhuurde staat. Nu de markt zo slecht is, is die ondergrens (in specifieke situaties) verder verlaagd tot 50%. Een waarde tussen de 75% en 50% waarde omverhuurde staat is alleen acceptabel als dat gepaard gaat met een contractuele overeenkomst dat de koper nog 7 jaar doorexploiteert en tot 30 jaar na verkoop winst wordt gedeeld bij uitponding met de corporatie. In die gevallen wordt er een tabel betrokken die de Belastingdienst hanteert (op basis van market evidence) die inzicht geeft in de waarde van woningen in verhuurde staat op basis van de WOZ-waarde en de hoogte van de huur ten opzichte van de WOZ-waarde.

Contracten met doorexplotatie van 7 jaar en winstdeling zijn in de praktijk nog niet voorgelegd en met name tegen de laatste voorwaarde is geageerd door zowel corporaties als beleggers (zie ad 2): een winstdeling bij uitponding wordt niet redelijk geacht als het complex al tegen marktwaarde is gekocht. De bonafiditeit van de koper wordt in alle gevallen van belang geacht en om die reden dient de corporatie van de koper (ongeacht of het een natuurlijk of een rechtspersoon is)

een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) over te leggen.

Datum

25 februari 2013

Kenmerk

2013-0000276531

Voor een beoogde verkoop van complexen woningen wordt thans in alle gevallen een zienswijze van de gemeente gevraagd. Het voornemen bestaat al langer om die eis te laten vervallen, omdat verondersteld wordt dat het belang van de gemeente met name betrekking heeft op sociale huurwoningen. Een eerste afstemming op dit punt heeft geleerd dat de VNG toch aan deze eis hecht. Desondanks blijft het voornemen bestaan om deze eis te schrappen. Dit zou kunnen worden meegenomen bij de nadere uitwerking van de herziening van de Woningwet, zodat de visie van de Commissie Dekker over het zekerstellen van de gemeentelijke belangen hierbij kan worden betrokken.

Tenslotte wordt in alle gevallen slechts toestemming gegeven aan corporaties om een complex woningen te verkopen aan een derde, als de afzonderlijke woningen eerst te koop zijn aangeboden aan de huurders. Tegen de eis wordt veel bezwaar gemaakt door kopers die complexen graag "onaangeboden" willen kopen. In die situatie worden ze niet geconfronteerd met de tijd- en geldbesteding die gepaard gaat met verenigingen van eigenaren. Van de kant van de corporaties wordt bezwaar gemaakt tegen deze eis, omdat voorafgaand aan individuele verkoop veelal tijd en geld besteed moet worden aan splitsingsprocedures.

Zoals gesteld: aan verkoop van complexen DAEB-woningen worden zwaardere eisen gesteld. Dergelijke complexen moeten voorafgaand aan een verkoop aan een derde eerst te koop worden aangeboden aan een andere toegelaten instelling en het Wooninvesteringsfonds (een toegelaten instelling die zich enkel bezig houdt met uitponden). Met name de eerste maatregel beoogt om de woningen niet te snel de status van sociale huurwoning te laten verliezen en een extra borg in te bouwen dat huurders onder de bescherming van het Bbsh blijven vallen..

Daarnaast wordt bij de beoordeling van een voorgenomen verkoop van DAEB-woningen de zienswijze van de huurders betrokken (die dreigen immers een huurder te krijgen die niet gehouden is aan het Bbsh, hetgeen tot ander verhuurgedrag kan leiden) en dient de koper via de corporatie een verklaring van sociaal verhuurgedrag over te dragen.

BIJLAGE

Datum

25 februari 2013

Kenmerk

2013-0000276531

Nader onderzocht zijn de mogelijke effecten van een verruiming van de bestaande kortingsruimte van 10% zonder beperkingen op corporatiewoningen aan eigenaar-bewoners (zittende huurders en niet-huurders). Dit onderzoek is gestart omdat in het Woonakkoord wordt genoemd dat de regels voor verkoop aan bewoners worden versoepeld en er signalen zijn dat er corporaties zijn die een hogere korting zonder voorwaarden zouden willen geven.

Er zijn gesprekken gevoerd met deskundigen uit de wetenschap, praktijk en branches¹, bestaande studies zijn geanalyseerd en K&V heeft gegevens in kaart gebracht.

1. Is verkoop met grotere kortingen dan 10% zonder beperkingen wenselijk of nodig en welk effect heeft dit op de particuliere markt en de buurten?

De algemene reactie is dat verkoop met grotere kortingen dan 10% zonder voorwaarden zal leiden tot vraaguitval en marktbederf op de koopmarkt in de directe nabijheid van waar zich de verkopen voordoen. Vooral wanneer verkoop op grotere schaal plaats vindt. Op plaatsen waar dit is gebeurd, met de huidige kortingsmogelijkheden, is dit ook het geval (bijvoorbeeld in Rotterdam², Alphen aan de Rijn, Eindhoven, Zwolle, Almere (NVM)).

Grote kortingen zonder voorwaarden zijn volgens de meeste geïnterviewden (m.u.v. Amsterdam) ook niet nodig. Er is met de huidige regelingen voldoende mogelijk. Een professionalisering van de verkoopafdeling kan de slagvaardigheid vergroten. Niet elke corporatie is hier even ver mee. Ook zijn niet alle regelingen goed bekend. En verder zal de verkoop met enig geduld ook weer aantrekken. De koopmarkt is momenteel zeer moeilijk en daarmee extra kwetsbaar voor marktbederf. Er wordt veelvuldig gezegd dat corporaties om die reden op dit moment eigenlijk helemaal niet zouden moeten verkopen (o.a. ook door Amsterdam). Aan de andere kant hebben corporaties financiële ruimte nodig, met name voor financiering van (lopende) herstructurering- en nieuwbouwprojecten en heffing.

Koopgarant en andere producten met fair value voorwaarden hebben al mogelijkheden tot grote kortingen (tot 50%), maar die kortingen worden gecompenseerd door evenredige voorwaarden met componenten als winst- en verliesdeling, terugbetaling van de korting boven de 10% en de plicht of het recht van eerste (terug)koop van corporatie. Hierdoor zijn de producten minder concurrerend op de gewone koopmarkt dan kortingen zonder meer. Zij concurreren met name doordat zij potentiële risico's dempen en dat is in de huidige markt een pré.

1 Johan Conijn (UvA, Ortec Finance), Dirk Brounen (UvTilburg), Peter Boelhouwer (TU Delft), Hans Mersman (NHG), Harman Korte, Wijnand vd Beek, Paul Schilling (AFM), Paul Minke en Jan Thorbrügger (Aedes) met Lucy Lagerweij (Woonbron; Koopgarant), Jasper van Leeuwen (Portaal) en Caroline Nolet (Dudok Wonen), Thom Aussens (Trudo; Slimmer Kopen), Hans van Harten (AFWC) en Gerard Anderiesen (Stadgenoot), Bob Maas e.a. (VEH), Roel Kimman en Frank Harleman (NVM).

2 Rapport "Te Woon: Is er sprake van marktbederf?", Kees Dol e.a., onderzoeksinstituut OTB, TU Delft, december 2011 in opdracht van Woonbron.

Als nadeel van de voorwaarden noemen corporaties met name de terugkoopplicht, die overigens niet verplicht is. Er kunnen dan onverwacht veel woningen terug gekocht moeten worden en deze risico's drukken op de balans. Een product als Slimmer Kopen kent echter geen terugkoopverplichting en lijkt in dit opzicht voor corporaties aantrekkelijker. Ook is Koopgarant Light in ontwikkeling, ook een product zonder terugkoopverplichting.

In Amsterdam wordt bovendien genoemd dat de potentiële kopers juist de zittende huurders zijn die weinig huur betalen en wel meer geld hebben. Deze groep wil wanneer ze heeft gekocht niet langer aan de corporatie gebonden zijn, zegt men. Voor hen zijn deze producten minder interessant. Doordat ze zo weinig huur betalen is voor hen de stap om te kopen een grote. Zij zijn moeilijk te verleiden. Inkomensafhankelijke huren zullen hier overigens op termijn wel helpen.

De effecten die verkoop van corporatiewoningen op de buurt hebben kunnen zowel positief als negatief zijn. Er zijn voorbeelden waar de leefbaarheid in de wijk toenam door een grotere betrokkenheid van de kopers. Er zijn ook voorbeelden bekend waar door achterstallig onderhoud de kwaliteit van de leefomgeving is achteruitgegaan. De opinie is dat het belangrijk is de potentiële kopers goed te begeleiden: van alle informatie te voorzien over de koop zelf en ook over de verantwoordelijkheden die koop met zich meebrengt. Dit gebeurt nog niet overal even goed.

2. Welke randvoorwaarden zouden eventuele negatieve effecten kunnen tegengaan?

Vraaguitval en prijsbederf ondanks grotere kortingen vinden niet plaats wanneer verkocht wordt aan een groep mensen die zich normaal gesproken niet op de koopmarkt zou begeven. Dit zijn de zittende huurders met een niet te hoog inkomen en weinig eigen vermogen.

Alle anderen kunnen zich namelijk ook op de particuliere koopmarkt begeven, of zijn in staat te kopen zonder grotere kortingen. Hen van grote kortingen voorzien zou leiden tot vraaguitval op de reguliere koopmarkt.

Het gaat om mensen met:

- Inkomen maximaal 38.500 (lagere middeninkomens; groep die niet voor sociale huur in aanmerking komt en ook weinig hypotheek kan krijgen)
- Vermogen maximaal 10.000 (om discussies over wel of geen vermogen uit de weg te gaan)

Om speculatie tegen te gaan zijn genoemd:

- Antispeculatiebeding van 5 jaar op de korting (termijn is te overzien en zal speculatie ontmoedigen)
- Eigen bewoning termijn van 5 jaar (termijn is te overzien en zal speculatie ontmoedigen)

Overig:

- 10.2 g
- Goede koopbegeleiding want het is wel een potentieel kwetsbare groep

3. Welke nieuwe groep kopers komt in beeld t.o.v. de situatie van nu en welke regionale verschillen zijn er

Datum
25 februari 2013
Kenmerk
2013-0000276531

Op basis van Koopgarant, Slimmer Kopen en andere regelingen zijn nu al koopkortingen mogelijk tot 50%. Het is dus de vraag welke extra kopers überhaupt in beeld zouden kunnen komen door een extra mogelijkheid van korting tot bijvoorbeeld 20% zonder voorwaarden. Misschien de groep die in Amsterdam wel geld heeft, goedkoop huurt en met grote korting zonder voorwaarden te verleiden zou zijn. Maar is dit wenselijk? In de praktijk heeft een Amsterdamse corporatie in een pilot al gebruik gemaakt van de bestaande mogelijkheid in MG 2011-04 om meer korting te geven dan 10% in combinatie met een deling van de waardeontwikkeling in de verhouding 1: 0,0001. Daarmee is formeel aan de eis voldaan, waar de deling van de waardeontwikkeling feitelijk vrijwel non-existent is. Dit doet afbreuk aan het principe van fair value.

Op basis van WoOn 2012 is het aantal mensen dat verhuiscapabel is van huur naar koop en jonger dan 55 jaar bijna 252.000³. Ruim 50.000 van deze mensen kunnen zich een hypotheek tot maximaal €100.000 permitteren, ongeveer net zoveel mensen zouden zich een hypotheek van €300.000 of meer kunnen veroorloven. Het merendeel van deze laatste groep, ruim 28.000 huurders, woont in gebieden met een gespannen woningmarkt.

Huurders is in WoON 2012 gevraagd of zij hun woning zouden willen kopen. Ongeveer 1 op de 4 (ruim 460.000 huurders) wil dit misschien⁴. Hiervan kunnen bijna 150.000 bewoners jonger dan 55 jaar dit daadwerkelijk tegen marktwaarde doen. Bij een korting van 10% komen hier ruim 31.000 mensen bij en bij een korting van 20% nog eens 27.000 mensen. Ongeveer de helft van deze extra potentiële kopers woont in gebieden met een gespannen woningmarkt.

Er lijken dus vrij veel mensen verhuiscapabel en met een korting van rond de 20% zijn er meer mensen die zich dit ook zouden kunnen veroorloven. De korting heeft vooral effect in een gespannen woningmarkt.

³ Het gaat om verhuiscapablen tot 55 jaar, omdat mensen die ouder zijn meestal geen hypotheek kunnen krijgen.

⁴ 1 op de bijna 15 huurders zegt zijn woning tegen marktwaarde te willen kopen. Verder zijn er huurders die mogelijk geïnteresseerd zijn, maar dit willen laten afhangen van de marktwaarde of die het nu nog niet weten.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]

T [REDACTED]

Datum

9 maart 2018

Kenmerk

2018-0000160783

nota

Kennismaking Wienke Bodewes (HPP/Amvest)

Aanleiding/probleemstelling

Donderdag 15 maart maakt u van 16:30 – 17:00 uur kennis met Wienke Bodewes, voorzitter van Holland Property Plaza (HPP) en algemeen directeur van Amvest.

Advies/actie

Ter kennisname. Het gesprek betreft een kennismaking met als agendapunten:

1. De kabinetsreactie op het rapport van de samenwerkingstafel middenhuur, met name de onderdelen lokaal maatwerk en markttoets
2. De stand van zaken van de Woonagenda

Met opmerkingen]: UH 13/3

Hieronder treft u per onderwerp een korte schets van de context en mogelijke inbreng. De voorgestelde onderwerpen zijn met de heer Bodewes afgestemd.

Betrokken BZK onderdelen
WM

Toelichting

Over de heer Bodewes

- De heer Bodewes is sinds 2007 algemeen directeur van Amvest en sinds 2013 voorzitter van HPP. In het verleden was hij lid van de raad van bestuur van woningcorporatie Ymere en voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM). Vorige week is bekend geworden dat de heer Bodewes later in 2018 terugtreedt uit zijn functie van algemeen directeur van Amvest.

1. Middenhuur

- De heer Bodewes heeft vanuit HPP deelgenomen aan de landelijke samenwerkingstafel middenhuur en heeft gereageerd op een conceptversie van de kabinetsreactie. 11.1 [REDACTED]. Hij denkt breder mee rondom middenhuur. Zo is het voorstel om de markttoets op erfpachtgrond af te schaffen van hem afkomstig. De heer Bodewes wil specifiek ingaan op de onderdelen lokaal maatwerk en markttoets.

Lokaal maatwerk

- 10.2.g + 11.1 [REDACTED]

Datum

9 maart 2018

Kenmerk

2018-0000160783

10.2.g + 11.1

• 11.1

- Wij zoeken bij de mogelijkheid om lokaal maatwerk te bieden naar het evenwicht tussen belangen van de gemeente en de belangen van marktpartijen om middenhuur te realiseren en te behouden. Zo is het niet de bedoeling dat lokaal maatwerk ten koste gaat van het aantal woningen in de huidige voorraad (als de business case van investeerders minder aantrekkelijk wordt). Daarom is in de kabinetsreactie de gezamenlijkheid van een dergelijk verzoek om maatwerk benadrukt.
- U kunt vragen wat investeerders doen aan de zorg bij gemeenten over de grote huurprijsstijgingen in de bestaande voorraad en de prijs/kwaliteit verhouding van woningen in de vrije sector? Meer bouwen is voor de korte termijn geen oplossing, terwijl de prijzen nu wel steeds verder stijgen doordat de vraag groter is dan het aanbod. Wat zijn alternatieven voor de mogelijkheid voor lokaal maatwerk?

Markttoets

- 10.2.g + 11.1
- 11.1
- Met het vervallen van het rendement op projectniveau wordt een belangrijke hindernis om te investeren in middenhuur weggenomen. Het risico op marktverstoring wordt met dit pakket niet groter. Met de voltooide scheiding/splitsing moet een niet-DAEB-tak op marktconforme principes opereren. Daarvoor zijn er prikkels en regels in de wet, en via het nieuwe beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt de marktconformiteit ook in de gaten gehouden. De beweging is dan ook vooral van toezicht per project naar toezicht op de gehele niet-DAEB-tak.
- Een 'meer marktconform' rendement op projectniveau werkt minder goed. Het zou jaarlijkse aanpassing behoeven en zou dan enkel op de resultaten

Datum

9 maart 2018

Kenmerk

2018-0000160783

van vorig jaar gebaseerd kunnen worden. Daarmee zou de regelgeving altijd achter de feiten aan blijven lopen.

- 11.1

Op 13 maart is de consultatie van voorgenomen maatregelen gestart, waar partijen vier weken op kunnen reageren.

2. Stand van zaken Woonagenda

- Eind november heeft u tijdens het bestuurlijk overleg met alle bij de Woonagenda betrokken partijen gesproken. De heer Bodewes was daar namens HPP ook bij aanwezig.
- Tijdens het bestuurlijk overleg heeft de heer Bodewes een paar punten naar voren gebracht:

- 10.2.g + 11.1

- In deze brief geeft u aan dat het in sommige grote stedelijke regio's nu al duidelijk is dat het niet mogelijk is om de grote behoefte aan nieuwe woningen op termijn volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Van die regio's wordt gevraagd dat zij nu al starten met het verkennen van de mogelijkheden om de plancapaciteit te vergroten, zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, maar vervolgens ook bijvoorbeeld aan de randen van de stad.
- Tijdens de regiogesprekken moet met de regio's waar dit op van toepassing is zelf worden gekeken waar de mogelijkheden liggen om aan de randen van de stad te gaan bouwen.
- Een conceptversie van de Woonagenda is eind februari naar betrokken partijen gestuurd. Voor de zomer wilt u met alle partijen tot afspraken komen.

Politieke context
n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

MinBZK
Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

T

Datum
30 januari 2019

Kenmerk
2019-0000052885

nota

Nota Kamerbrief Stand van zaken beleggers op de
woningmarkt

Aanleiding/probleemstelling

De Kamer heeft u verzocht om voor het AO Staat van de Woningmarkt van 6 maart 2019 een brief uit te sturen waarin wordt ingegaan op prijsopdrijving door en de rol van beleggers op de woningmarkt. De onderliggende brief gaat in op de belangrijkste feiten en het beleid dat wordt gevoerd vanuit uw ministerie.

Advies/actie

U wordt geadviseerd om de brief te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen
WM

Toelichting

Op 9 november 2018 heeft u de brief 'Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt' naar de Kamer gestuurd. Op 20 december 2018 heeft de minister van Financiën, mede namens u, de 'Reactie op de motie van de leden Bruins en Sloopweg' naar de Kamer gestuurd. In beide brieven wordt uitgebreid ingegaan op prijsopdrijving door en de rol van particuliere beleggers. De genoemde onderzoeken lopen nog, waardoor er geen nieuwe beleidsontwikkelingen zijn. Deze brief benoemt nogmaals de belangrijkste feiten en het beleid dat wordt gevoerd vanuit uw ministerie, namelijk:

- Dat het aandeel van particuliere beleggers in woningtransacties is de afgelopen jaren langzaam gestegen. De stijging is groter in de vier grote steden. Hier neemt het aandeel van starters en doorstromers langzaam af. Op landelijk niveau is deze afname niet zichtbaar. De problematiek lijkt daarom vooral lokaal van aard.
- Beleggers kunnen bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leefbaar woonmilieu, en kunnen een oplossing bieden voor mensen met een flexibele woonvraag. Hierbij is het van belang dat verhuurders die excessief gedrag vertonen worden aangepakt. Hier wordt samen met stakeholders aan gewerkt met de aanpak Goed Verhuurderschap.
- Om meer inzicht te krijgen in mogelijke verdringing op de woningmarkt door particuliere beleggers, wordt er met onder andere DNB en Kadaster onderzoek gedaan naar het prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in de stedelijke gebieden.
- De gedachte is om excessen van lokaal excessief hoge huren tegen te gaan met een instrument toegesneden op de lokale problematiek via de

Datum

30 januari 2019

Kenmerk

2019-0000052885

zogenoemde 'noodknop middenhuur'. Deze optie wordt momenteel zorgvuldig verder uitgewerkt.

Pol tieke context

Kamerbreed is er veel aandacht voor rol van beleggers op de woningmarkt en het prijsopdrijvende effect dat zij mogelijk veroorzaken. Er wordt veelal gepleit voor maatregelen om de rol van beleggers op de woningmarkt in te perken.

Communicatie

N.v.t.

Aan
VanMinBZK
WoningmarktWoningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]
T [REDACTED]Datum
1 oktober 2018Kenmerk
2018-0000802863

nota

Advies deelname aan evenementen ten behoeve van de
woningbeleggingsmarkt

Aanleiding/probleemstelling

1. U heeft de onderstaande uitnodigingen ontvangen:
 - Capital Value heeft u uitgenodigd om op hun Shared Value event op 11 februari 2019 uw beleid ten aanzien van de woning(beleggings)markt toe te lichten en een eerste exemplaar van hun jaarlijkse onderzoeksrapport in ontvangst te nemen.
 - Jan Kamminga heeft u namens Stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl (PlatformPV.nl) uitgenodigd om in november een bijeenkomst te organiseren waarin u uw woningmarktbeleid toelicht aan hun grootste beleggers.
2. Daarnaast vindt op 4,5,6 juni 2019 Provada plaats. U heeft hier nog geen uitnodiging voor ontvangen. Het is echter gebruikelijk dat de minister op het dossier wonen Provada (een dagdeel) bezoekt.

Advies/actie

U wordt geadviseerd om:

- 11.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betrokken BZK onderdelen
WM


Toelichting

In zowel de huur- als de koopsector is sprake van schaarste in het betaalbare woningaanbod. De komende jaren zijn daarom veel extra woningen nodig, vooral in het middenhuursegment. Hierbij spelen marktpartijen een belangrijke rol. [REDACTED]

[REDACTED]

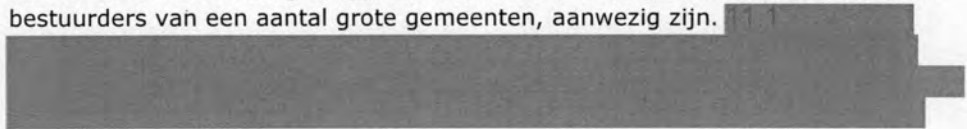
11.1 [REDACTED]
[REDACTED]

Datum
1 oktober 2018
Kenmerk
2018-0000802863



Capital Value

Capital Value levert transactie-, taxatie- en adviesdiensten aan beleggers, corporaties, banken, ontwikkelaars, (semi)overheid en zorginstellingen. Hun jaarlijkse rapport "De woning(beleggings)markt in beeld" geeft ons inzicht in de ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt. Bij hun event zullen circa 150 directieleden van woningbeleggers, corporaties, woningontwikkelaars, alsmede bestuurders van een aantal grote gemeenten, aanwezig zijn.



PlatformPV.nl

Vastgoed Belang kent een platform, PlatformPV.nl. Hierbij zijn ruim 50 grote particuliere beleggers aangesloten. Allen hebben zij tenminste 100 miljoen euro belegd in vastgoed. De voorgestelde bijeenkomst van circa 1,5 uur heeft als doel om deze beleggers meer te motiveren om te investeren.

Provada

Provada is de grootste vastgoedbeurs in Nederland, het vertegenwoordigt alle sectoren binnen de vastgoedmarkt. Tijdens drie beursdagen treffen gemeenten, ontwikkelaars, eindgebruikers, beleggers, consultants, retailers, financiers en woningcorporaties elkaar. Jaarlijks wordt Provada door ruim 20.000 vastgoedprofessionals bezocht om kennis op te doen en te delen, en om te netwerken. Dit jaar focust het evenement zich op de vraag: 'Anticiperen we in deze drukke tijd wel voldoende op trends, regelgeving en innovaties die er op ons af komen?'



Pol tieke context

Voornamelijk linkse partijen zijn van mening dat woningen niet als beleggingsobjecten moeten worden gezien. Onlangs zijn er Kamervragen gesteld over de Engelstalige website waarop buitenlandse beleggers worden geïnformeerd over de mogelijkheden op en de werking van de Nederlandse woningmarkt. Daarnaast heeft de SP een initiatiefwetsvoorstel aangekondigd om beleggers aan te pakken. De PvdA komt mogelijk met voorstellen tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen.

Communicatie
N.v.t

Van: postbus secretariaat Woningmarkt
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
Cc: postbus secretariaat Woningmarkt; [REDACTED]
Onderwerp: FW: stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl
Datum: dinsdag 11 september 2018 09:01:29
Bijlagen: image001.jpg

Goedemorgen,
 Zie bericht hieronder, wie bereid voor?
 Groet, [REDACTED]

Van: Postbus DG Secretariaat Omgevingswet
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 08:57
Aan: postbus secretariaat Woningmarkt
CC: Postbus DG Secretariaat Omgevingswet ; Postbus secrDGBW
Onderwerp: FW: stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl

Goedemorgen dames!
 Willen jullie deze uitzetten bij de juiste medewerkers en laten voorbereiden?
 Hoor graag wie het gaat doen.
 Dank alvast!
 Met vriendelijke groet,

[REDACTED], MSc
 Secretariaat Directoraat-generaal Omgevingswet

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-generaal Omgevingswet
 Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag
 Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag | www.rijksoverheid.nl

E: [REDACTED]@minbzk.nl
 T: [REDACTED]
 Kamer: Z21.104

Secretaresse
 Erik-Jan van Kempen, Directeur-generaal Omgevingswet
 Bij een bezoek aan het ministerie van BZK is een geldig identiteitsbewijs verplicht!

Van: Postbus minBZK
Verzonden: maandag 10 september 2018 13:22
Aan: Postbus DG Secretariaat Omgevingswet
 <[REDACTED]@minbzk.nl>; Postbus RVB Secretariaat DG
 <[REDACTED]@Rijksoverheid.nl>; Postbus secrDGBW
 <[REDACTED]@minbzk.nl>
CC: [REDACTED]@minbzk.nl; [REDACTED]
 <[REDACTED]@minbzk.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@minbzk.nl>

Onderwerp: FW: stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl

Dames,
 Zie onderstaand verzoek voor een gesprek.
 Gaarne jullie advies in deze.
 Groet, [REDACTED]

Van: Info | Platformpv.nl <[REDACTED]@platformpv.nl>
Verzonden: maandag 10 september 2018 10:18
Aan: Ollongren, Kajsa <[REDACTED]@minbzk.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@minbzk.nl>

Onderwerp: stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl

Mevrouw de Minister!

Eerder hebben wij gesproken over de wenselijkheid dat u een uiteenzetting geeft over uw beleid voor de grote particuliere beleggers in woningen. Vastgoed Belang kent een platform, Stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl. Hierbij zijn ruim 50 grote particuliere beleggers aangesloten. Allen hebben zij tenminste 100 miljoen euro belegd in vastgoed. Het is belangrijk te weten dat

juist deze categorie de groep vormt waar investeringen in nieuwbouw en verduurzaming een krachtige impuls kunnen geven aan uw beleid.

Graag ben ik bereid nader van gedachten te wisselen over een invulling van een bijeenkomst van circa 1,5 uur om te bereiken dat de beleggers meer gemotiveerd zullen zijn om te investeren omdat zij dan hopelijk uw beleid beter kunnen begrijpen en accepteren.

Ik stel mij voor de bijeenkomst op een door u gewenste datum te laten plaatsvinden in november waarbij gedacht kan worden aan het einde van de middag in Den Haag of Amsterdam.

Hartelijke groet,

Jan Kamminga

PPV-Mail-RGB



Stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl (PlatformPV.nl)

Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

T [redacted] | M [redacted]
[redacted]@platformpv.nl | www.platformpv.nl

verslag

Vergaderdatum

28 februari 2013

Deelnemers

Vastgoed Belang: [REDACTED]

directie Woningmarkt: [REDACTED], [REDACTED]

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

[REDACTED]

T

[REDACTED]

@minbzk.nl

Kenmerk

2013-0000179966

Uw kenmerk

1. Aanleiding gesprek

Het gesprek vindt plaats ten gevolge op het kennismakingsgesprek van 31 januari 2013 van Vastgoed Belang met de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Tijdens dit kennismakingsgesprek was afgesproken om nader in te gaan op een aantal specifieke situaties om te bepalen waar de regelgeving voor Vastgoed Belang belemmeringen oplevert om rendabel te kunnen verhuren, en de bevindingen terug te koppelen aan de Minister.

2. Woningmarktakkoord

In het gesprek wordt kort stilgestaan bij het woningmarktakkoord dat tot stand kwam ná het kennismakingsgesprek op 31 januari 2013.

- BTW-verlaging: het op dat moment niet bekend geworden beleidsbesluit wordt overhandigd aan Vastgoed Belang.
- Revolverend fonds energiebesparing: Vastgoed Belang wordt betrokken bij de ontwikkeling hiervan. Als het goed is, is hiervoor al een afspraak gemaakt; als dat niet het geval is, zal Vastgoed Belang dat melden zodat dit alsnog kan worden geregeld.
- Woningwaarderingssstelsel: voorlopig blijft het bestaande woningwaarderingssstelsel (WWS) van kracht; er komt een voorstel voor een aangepast WWS. Voor Vastgoed Belang is daarmee de grote belemmering van tafel van een maximale huurprijs op basis van 4,5% WOZ. Directie Woningmarkt is nu bezig met de planvorming voor het aangepast WWS. Vastgoed Belang wil betrokken worden bij de aanpassing van het WWS. 10.2.g

[REDACTED]

Voorts wordt nog kort stilgestaan bij huisvesting van Moelanders. Afspraak is dat hiervoor een apart werkoverleg met Vastgoed Belang zal worden gepland.

Datum

1 maart 2013

Kenmerk

2013-0000179966

3. Specifieke situaties

De situaties worden besproken aan de hand van de overzichten die Vastgoed Belang heeft verstrekt van drie vastgoedportefeuilles: Amsterdam, Midden-Brabant en Zwolle/Vlissingen.

Datum

1 maart 2013

Kenmerk

2013-0000179966

a. Huurprijsontwikkeling:

De overzichten geven geen huurontwikkeling weer. Het huurbeleid inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging leidt in elk geval tot een huurontwikkeling van 1,5% boven inflatie. Een sterkere huurontwikkeling is afhankelijk van de inkomens van de betrokken huurder en de ruimte tussen actuele huurprijs en de maximale huurprijs.

Vastgoed Belang geeft de volgende belemmeringen aan voor de particuliere verhuurders:

- 10.2.g [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Bij een huurverhoging met huursombenadering zoals die eerder wettelijk mogelijk was ziet Vastgoed Belang de volgende belemmeringen:

- Die huurverhoging was gerelateerd aan een puntentelling; particuliere verhuurders hebben vaak geen puntentelling van de woning. 10.2.g [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De berekeningen voor de Verhuurderheffing 2014 en 2017 zijn voorlopig voorbarig: slechts de Verhuurderheffing 2013 is inhoudelijk accoord bevonden door de Eerste Kamer waarvoor nog wel een novelle moet volgen.

10.2.g [redacted]
[redacted]
[redacted]

Voor de particuliere verhuurders is van belang hoe de Verhuurderheffing verder wordt vormgegeven. Uitgaande van de huidige vormgeving kan maximering van de huurverhoging leiden tot vermindering van de verhuurderheffing. Dit kan gelden voor woningen die nu net onder de liberalisatiegrens vallen en waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging of huursombenadering leidt tot een boveninflatoire huurverhoging; de woning valt niet meer onder de heffing zodra de huurprijs door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt..

b. Belastingregime

Twee vastgoedportefeuilles zitten in Box 3, één in Box 2 doordat de portefeuille is ondergebracht in één of meerdere BV's.

10.2.g

A large rectangular area of the document is redacted with a solid black box, covering several lines of text.

Datum

1 maart 2013

Kenmerk

2013-0000179966