

Vergaderjaar 2010–2011

27 926

Huurbeleid

Nr. 159

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 17 mei 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 15 april 2011 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel) (Kamerstuk 27 926, nr. 157).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 16 mei 2011.

Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Dijksema

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Dijksema, S.A.M. (PvdA), Voorzitter, Beek, W.I.I. van (VVD), Staaij, C.G. van der (SGP), Koopmans, G.P.J. (CDA), Bochove, B.J. van (CDA), Aptroot, Ch.B. (VVD), Ondervoorzitter, Smilde, M.C.A. (CDA), Jansen, P.F.C. (SP), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Brinkman, H. (PVV), Raak, A.A.G.M. van (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Dibi, T. (GL), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Elissen, A. (PVV), Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Marcouch, A. (PvdA), Boer, B.G. de (VVD), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66) en Grashoff, H.J. (GL).

Plv. leden: Dam, M.H.P. van (PvdA), Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Sterk, W.R.C. (CDA), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Steur, G.A. van der (VVD), Knops, R.W. (CDA), Dijk, J.J. van (SP), Slob, A. (CU), Klaveren, J.J. van (PVV), Vacature, (SP), Ouwehand, E. (PvdD), Gent, W. van (GL), Kuiken, A.H. (PvdA), Fritsma, S.R. (PVV), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Wolbert, A.G. (PvdA), Nieuwenhuizen-Wijbenga, C. van (VVD), Taverne, J. (VVD), Bontes, L. (PVV), Hachchi, W. (D66) en Voortman, L.G.J. (GL).

Inleiding

Inzake het ontwerpbesluit om 25 basispunten toe te kennen in het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen heeft Uw Kamer 83 vragen gesteld. Het gaat daarbij om het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel).

In algemene zin is bij de beantwoording van de vragen aan te geven, dat bij het ontwerpbesluit niets anders beoogd wordt dan uitwerking te geven aan de volgende maatregel die is opgenomen in de bijlage bij het regeerakkoord: «Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25-punten, afhankelijk van de WOZ-waarde.» Met het ontwerpbesluit is gekozen voor een uitwerking van deze maatregel van het regeerakkoord waarbij de eenvoud van uitwerking voorop heeft gestaan.

Huurders en verhuurder krijgen bij nieuwe verhuringen meer vrijheid om in de huurprijs beter rekening te houden met specifieke kwaliteitskenmerken van de woning zoals de regionale woningmarkt waar de woningen in hun ogen deel van uitmaakt, en de WOZ-waarde van de woning.

De verwachting is dat de extra huurruimte als gevolg van dit ontwerpbesluit met name in schaarstegebieden en bij gewilde woningen (deels) benut zal kunnen worden.

De beantwoording van de concrete vragen treft u hierbij aan.

Vragen en antwoorden

1 en 5

In de inleiding wordt gesteld dat de relatief lage huur het aanbod ontmoedigt. Hoe verhoudt zich dit tot de vaststelling dat verhuurders gemiddeld 72% van de maximale huur rekenen?

In hoeverre is een verhoging van het aantal WWS-punten noodzakelijk wanneer binnen het huidige systeem verhuurders gemiddeld 28% ruimte voor huurstijging onbenut laten?

Het feit dat verhuurders gemiddeld 72% van de maximale huur rekenen en dus gemiddeld 28% ruimte onbenut laten laat onverlet, dat in specifieke regio's, en bij bepaalde woningen het woningwaarderingstelsel (WWS) gezien de maximale huur verhuurders onvoldoende stimuleert om over te gaan tot exploitatie van huurwoningen. Verruiming van het WWS is dan ook noodzakelijk om voor die regio's en woningen te komen tot een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit waarin de gewildheid van de woningen beter tot zijn recht kan komen.

2 t/m 4

Het regeerakkoord spreekt over het verhogen van het aantal WWS-punten in regio's met schaarste. Waarom wordt in het voorliggende ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing WWS) (hierna: ontwerpbesluit) de verhoging niet gekoppeld aan regio's met schaarste?

Het regeerakkoord spreekt van een verhoging van maximaal 25 punten. Waarom is hier gekozen voor het toekennen van 25 extra punten in plaats van maximaal 25 punten? Waarom wordt in het ontwerpbesluit aan alle zelfstandige woningen dit maximale aantal toegekend? Wat is de diepere, achterliggende argumentatie om af te wijken van het regeerakkoord? Het regeerakkoord spreekt van een koppeling aan de WOZ-waarde. Waarom is hiervan afgezien? Wordt in het WWS wel of niet rekening gehouden met de WOZ-waarde? Zo nee, waarom niet?

Op basis van de beschikbare informatie is de conclusie dat bij invoering van 25 punten landelijk de huren alleen daar omhoog gaan waar de markt het kan dragen. Het resultaat van het ontwerpbesluit zorgt in de praktijk derhalve tot een verhoging daar waar er spanning is en de waarde van de huurwoning dit rechtvaardigt.

Het ontwerpbesluit berust vervolgens op het streven van het kabinet naar betere marktwerking, terugdringen regeldruk, en een spoedige uitvoering van het regeerakkoord.

In het ontwerpbesluit is voor een invulling gekozen waarbij zo eenvoudig mogelijk uitvoering wordt gegeven aan het regeerakkoord. Landelijk zitten verhuurders niet op de maximum huurprijs met een gemiddelde huurprijs van 72%. Verhuurders zullen door de marktwerking vanzelf alleen daar waar het kan de huurprijs na mutatie optrekken tot de nieuwe maximale huurprijs inclusief (een deel van) de 25 punten.

Het ontwerpbesluit leidt niet tot een directe koppeling met de WOZ-waarde.

Door het toevoegen van 25 punten aan het WWS wordt het voor verhuurders mogelijk gemaakt om zelf rekening te houden met de WOZ-waarde van hun huurwoning en een huurprijs te vragen die meer daarmee in verhouding is. Belangrijkste bezwaren van een directe koppeling met de WOZ zijn de uitvoeringsaspecten en het niet langer op korte termijn kunnen effectueren van de maatregel.

6

Er wordt gesteld dat het niet in de rede ligt, dat deze verhoging ervoor zal zorgen dat de huurprijzen ook buiten schaarstegebieden zullen stijgen. Hoe verhoudt zich dit tot de vaststelling in het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010», dat juist in provincies met krimpgebieden (Groningen, Limburg) de afstand tussen feitelijke en maximale huur kleiner is?

Anders dan vraag 6 stelt, is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur in provincies met krimpgebieden groter dan die in provincies met schaarstegebieden. Zoals uit figuur 2.3 op bladzijde 16 van het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010» blijkt, is de feitelijke huur in provincies met schaarstegebieden (Zuid-Holland 76,3%, Noord-Holland 75,0% en Utrecht 72,6%) hoger ten opzichte van de maximale huurprijs dan in provincies met krimpgebieden (Groningen 70,3%, Limburg 68,3%, Zeeland 65,5%). Het ligt daarom in de rede dat verhuurders in krimpgebieden geen (maximaal) gebruik zullen maken van de ruimte die de 25 extra punten bieden.

7

Landelijk worden ruim 150 000 woningen tegen de maximale huurprijs verhuurd. Kunnen deze woningen worden ingedeeld naar regio en WOZ-waarde? Zo ja, kunt u de Kamer deze indeling doen toekomen?

Ingedeeld naar WOZ-waarde en landsdeel blijkt uit de Huurenquête 2010 dat de woningen met een maximale huur vooral in het Westen staan. Deze woningen zijn redelijk gelijkmatig verdeeld over de WOZ-waarde van de betreffende woningen. Gelet op de omvang van de steekproef in de Huurenquête is een meer uitgebreide regionale uitsplitsing niet mogelijk.

Tabel 1

Landsdelen	feitelijke huur t.o.v. max huur 90% en hoger
Noord: Friesland, Groningen, Drenthe	5%
Oost: Overijssel, Gelderland, Flevoland	9%

Landsdelen	feitelijke huur t.o.v. max huur 90% en hoger
West: Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland	77%
Zuid: Zeeland, Noord-brabant, Limburg	9%
Totaal	100%

Tabel 2

WOZ-waarde	feitelijke huur t.o.v. max huur 90% en hoger
t/m 100 000	6%
100 000–150 000	27%
150 000–200 000	31%
200 000–250 000	19%
250 000–300 000	10%
300 000–350 000	4%
> 350 000	3%
Totaal	100%

8, 33, 58, 64 en 83

Hebben gemeenten genoeg mogelijkheden om op grond van afspraken met de verhuurders een toereikend deel van de woningvoorraad toegankelijk te houden voor lagere inkomens?

Volgens u zullen gemeenten regulerend kunnen optreden. In hoeverre is sprake van deze mogelijkheid daar meer woningen in de vrije huursector zullen belanden wegens de huurstijging? In hoeverre hebben gemeenten en huurdersorganisaties de mogelijkheid om daadwerkelijk de huurprijzen te beperken daar vaak geen prestatieafspraken zijn gemaakt?

Wat is de rol van de gemeenten en wat is de rol van het overleg van verhuurders met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies bij het bepalen van de hoogte van de huurprijzen? In hoeverre bepalen de gemeenten en het hiervoor genoemde overleg de hoogte van de huren, een en ander ook gelet op het gestelde in het WWS? Wat is de situatie als er een verschil van mening is tussen deze actoren?

In hoeveel gemeenten is daadwerkelijk sprake van afdwingbare prestatieafspraken?

Hebben gemeenten sanctiemogelijkheden als verhuurders tegen hun nadrukkelijke wens in toch overgaan tot (forse) huurverhogingen en welke sanctiemogelijkheden zijn dit?

Het ontwerpbesluit leidt niet tot enige wijziging in de rol en mogelijkheden die gemeenten thans hebben waar het gaat om het kunnen vaststellen van lokaal volkshuisvestingsbeleid en het op basis daarvan komen tot prestatieafspraken met de corporaties.

Wel zal het belang van een lokaal woonbeleid en het maken van meetbare prestatieafspraken als gevolg van dit ontwerpbesluit toenemen.

Bij brief van 4 maart 2011 (Kamerstukken 29 453, nr. 182) is ingegaan op deze prestatieafspraken en is het rapport «Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties in 2010» toegezonden aan de Tweede Kamer.

Deze brief en rapportage zijn besproken in het Algemeen Overleg van 19 april 2011.

Uit het dossieronderzoek dat voor deze rapportage is verricht blijkt dat 68% van de corporaties en 44% van de gemeenten over 2010 prestatieafspraken hebben.

In deze prestatieafspraken wordt aandacht besteed aan diverse aspecten zoals het toe te passen huurbeleid en de doelgroep.

De G4 hebben relatief de meeste prestatieafspraken, namelijk in ruim 80% van de gevallen waarin zij deze afspraken kunnen maken. Gemeenten en corporaties kunnen met die prestatieafspraken lokaal verder invulling geven aan de ruimte die het landelijk vastgesteld huurbeleid biedt.

Voor situaties inzake een verschil van mening, en de sanctiemogelijkheden geldt in eerste instantie wat daarover door de gemeente en de corporaties in de prestatieafspraken is overeengekomen. In deze prestatieafspraken is vaak vastgelegd hoe de resultaten gemonitord en geëvalueerd worden, en hoe omgegaan zal worden met eventuele geschillen. In 6% van de voor 2010 geldende prestatieafspraken is ook vastgelegd of en hoe afrekening zal plaatsvinden. Het rapport «Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties in 2010» geeft daarover het volgende beeld:

	G4		G27		Overige		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Overleg	47	98%	59	91%	266	95%	372	94%
Monitoring	45	94%	57	88%	257	91%	359	91%
Afrekening	1	2%	3	5%	20	7%	24	6%
Geschillen	33	69%	24	37%	129	46%	186	47%
Totaal	48	100%	65	100%	281	100%	394	100%

Van belang hierbij is dat de nieuwe Woningwet mogelijk maakt dat de gemeenten zich in een uiterst geval tot de Minister van BZK kunnen wenden in het geval van geschillen op het gebied van enerzijds ambities van de gemeente en anderzijds de financiële en/of organisatorische mogelijkheden van de corporaties.

Voorts handhaaft de nieuwe Woningwet de verplichting voor corporaties om het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen. Daarbij leidt het ontwerpbesluit niet tot enige wijziging in de verplichtingen die corporaties hebben waar het gaat om de huisvesting van de doelgroep, ook als het gaat om schaarsteregio's.

Ten aanzien van de mogelijkheden die huurdersorganisaties hebben is van belang dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies recht hebben op overleg met en recht op schriftelijke advisering aan de verhuurder over het huurprijsbeleid dat betrekking heeft op de woningen van de huurders die zij vertegenwoordigen. Indien de huurdersorganisatie/bewonerscommissie advies uitbrengt over het huurprijsbeleid, kan de verhuurder alleen van dit advies afwijken indien hij binnen veertien dagen na ontvangst van het advies schriftelijk de redenen daarvoor aan de huurdersorganisatie/bewonerscommissie meedeelt. De huurdersorganisatie/bewonerscommissie kan een eventueel geschil voorleggen aan de kantonrechter.

9 en 10

Welke mogelijkheden zijn er om de WOZ-waarde te laten meewegen in de verhoging van het aantal WWS-punten? Welke gevolgen zijn hieraan verbonden ten aanzien van invoering van het ontwerpbesluit en de regeldruk?

Welke mogelijkheden zijn er om de locatie te laten meewegen in de verhoging van het aantal WWS-punten? Welke gevolgen zijn hieraan verbonden ten aanzien van invoering van het ontwerpbesluit en regeldruk?

Het is denkbaar in Nederland een indeling in regio's te maken op grond van de WOZ-waarde, bijvoorbeeld de gemiddelde WOZ-waarde per m². In regio's met een hoger gemiddelde WOZ-waarde zou dan ruimte voor de

verhoging van de maximale huur met maximaal 25 punten kunnen worden geboden; in de regio's met een lagere WOZ-waarde gebeurt dat dan niet. Ook kan op basis van de gemiddelde WOZ-waarde het aantal extra WWS-punten tussen regio's worden gedifferentieerd.

Het nadeel van deze constructie ten opzichte van het ontwerpbesluit is dat de differentiatie naar regio's altijd arbitrair is. Bedacht dient te worden, dat zelfs in krimpgebieden gewilde buurten voorkomen, bijvoorbeeld Skipsleat in Joure, en in steden als Amsterdam sommige buurten minder gewild zijn. Bovendien leidt deze benadering tot gedetailleerde regelgeving. Dan zal bijvoorbeeld ook bezien moeten worden hoe – bij verandering van de WOZ-waarde – omgegaan wordt met de regio-indeling. Bij verandering van regio's speelt dan weer de vraag hoe om te gaan met de verlaging van de maximale huur als de regio niet meer in aanmerking komt voor 25 extra punten.

Een andere benadering is het hanteren van de WOZ-waarde per woning. Het belangrijkste nadeel daarvan is dat de WOZ-waardebepaling dan waarschijnlijk open staat voor bezwaar en beroep van de huurder. Dat kan tot grote uitvoeringsproblemen leiden bij het vaststellen van de huurverhoging. Gemeenten zullen dan jaarlijks circa 3 miljoen extra WOZ-beschikkingen moeten verstrekken. Tijdens lopende bezwaren en beroepen kan de definitieve huurprijs niet worden vastgesteld. Dat leidt tot langdurige onzekerheid over de huurprijs.

Het laten meewegen van de WOZ-waarde per woning is niet mogelijk zonder aanpassing van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), zijnde de wettelijke grondslag waarop het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) berust. De thans geldende delegatiegrondslag is voor dit onderscheid niet toereikend. Daarnaast is het noodzakelijk de Wet waardering onroerende zaken aan te passen om zodoende wettelijk vast te leggen dat de WOZ-waarde mede wordt gebruikt bij het vaststellen van het aantal punten van de woning.

Gelet op de noodzakelijke wetswijzigingen is een aanpassing van het Bhw, waarbij de WOZ-waarde meeweegt voor het aantal punten, per 1 juli 2011 niet mogelijk.

Ook indien het aantal punten moet gaan afhangen van de locatie dient artikel 10, eerste lid, van de Uhw te worden gewijzigd. Immers ook hiermee wordt een onderscheidend element in het Bhw (waarmee het WWS wordt bepaald) gebracht, dat een nieuwe wettelijke grondslag vereist.

Afgezien van de WOZ-waarde is het denkbaar de locatie mee te wegen op basis van een nog te ontwikkelen puntenwaardering van kwalitatieve elementen van die locatie. Los van het ontwikkelen van min of meer objectieve criteria daartoe, vereist deze benadering dat alle 3 miljoen huurwoningen volgens die criteria worden beoordeeld en gemeten. Dat vereist veel tijd, energie en lasten.

11 t/m 13

Welke gevolgen heeft het ontwerpbesluit voor de toekenning en aftrek van WWS-punten met betrekking tot het energielabel?

Onderkent u dat het beoogde effect van de onlangs geïntroduceerde puntenwaardering voor de energieprestatie, namelijk stimulansen tot investeringen in energiebesparing, door deze maatregel ongedaan worden gemaakt? Is er voor verhuurders nog een stimulans te investeren in energiebesparende maatregelen als het beoogde effect van een lage waardering voor woningen met een slechte energieprestatie teniet wordt gedaan door de «gratis» extra punten?

In hoeverre kunnen huurders nog eisen stellen aan de kwaliteit van de woning als een groot deel van het aantal punten cadeau wordt gedaan?

Allereerst wordt opgemerkt, dat de aanpassing van het WWS met betrekking tot het energielabel niet heeft geleid tot het toekennen van aftrekpunten bij slechte energielabels. Met uw Kamer is besproken, mede naar aanleiding van de motie Ortega-Martijn en Depla (XVIII, nr. 41) om van dergelijke aftrekpunten af te zien. Vervolgens is toegezegd, dat de vraag of aftrekpunten aan de orde zijn, zal worden beantwoord aan de hand van een evaluatie.

Het ontwerpbesluit handhaaft de stimulans dat de waardering van het energielabel leidt tot een hogere maximale huurprijs bij goede energielabels en een lagere bij slechte.

Voorts handhaaft dit ontwerpbesluit de mogelijkheid voor een verhuurder om een huurprijsverhoging te realiseren bij een zittend huurder indien hij de energieprestatie van een woning verbetert. Deze stimulans blijft dus gehandhaafd. Het ontwerpbesluit en de daaruit voortvloeiende extra 25 punten leiden echter niet tot een huurverhoging bij een zittende huurder. Dit ontwerpbesluit laat voorts onverlet dat een huurder kan eisen dat een woning zonder gebreken wordt verhuurd.

Voorts laat dit ontwerpbesluit de mogelijkheden in stand die de huurder heeft om zich op grond van artikel 7: 243 BW tot de rechter te wenden waar het gaat om investeringen van de verhuurder in energiebesparende maatregelen.

14

Uit onderzoek van de Woonbond naar streefhuren bij woningcorporaties blijkt dat woningcorporaties de huur bij mutatie gemiddeld verhogen naar 81% van de maximaal toegestane huur. Dat betekent landelijk gemiddeld een stijging van 13% ten opzichte van het huidige huurniveau. In sommige regio's ligt het streefhuurpercentage boven 90% van de maximale huur.

De Amsterdamse woningcorporaties streven over de hele linie naar 100% van de maximale huurprijs. Klopt het dat woningcorporaties in met name Amsterdam inzetten op een maximaal streefhuurpercentage van 100%? Zullen deze woningcorporaties de volledige ruimte van de voorgestelde verhoging gaan gebruiken? Zijn er meer steden en regio's in Nederland waar woningcorporaties streven naar een streefhuur van 100% van de maximale huurprijs? Zo ja welke?

Bestaat er, gezien dit huurbeleid van de woningcorporaties, geen groot risico dat zij ruimschoots gebruik zullen gaan maken van de huurruimte die dit ontwerpbesluit biedt? Welke mogelijkheden heeft u, als dit effect zich onverhoopt voordoet, om deze ontwikkeling te keren? In welke situatie(s) gaat u ook daadwerkelijk deze mogelijkheden benutten? Welke verhoging vindt u buitenproportioneel?

Op dit moment verhuren corporaties hun woningen in Amsterdam gemiddeld voor 80% van de maximale huurprijs. Dat is een gemiddelde kale maandhuur van € 401. Indien er een woning vrij komt hanteren de Amsterdamse corporaties naast markttechnische ook volkshuisvestelijke redenen om de huurprijs vast te stellen. Hierbij bezien corporaties dus of er voldoende woningen bereikbaar blijven voor de lagere inkomens en specifieke doelgroepen (zoals grote gezinnen of senioren). De huren van woningen die hiervoor niet direct nodig zijn kunnen bij mutatie verhoogd worden naar de maximale huur of (indien de woning voldoende punten heeft) worden geliberaliseerd. De gemiddelde maximale huurprijs van een corporatiewoning in Amsterdam bedraagt € 501. In 2010 werd bij nieuwe verhuringen op basis van deze afwegingen uitgekomen op 91% van de maximale huurprijs. De mogelijke ruimte wordt dus slechts voor ongeveer de helft benut.

Ook in andere steden en regio's in Nederland zijn er geen corporaties bekend die over de gehele linie streven naar een streefhuur gelijk aan 100% van de maximale huurprijs.

Een huurprijs die in alle gevallen gelijk is aan 100% van de huidige maximale huurprijs zou botsen met de prestatieafspraken die de gemeente Amsterdam met de corporaties tot 2015 heeft met «Bouwen aan de Stad II», om minimaal 7 500 vrijkomende woningen te verhuren aan de doelgroep.

Deze afspraak geeft ruimte voor hogere huurprijzen ter verbetering van de exploitatie zodat corporaties voor voldoende voorraad kunnen zorgen. Tegelijkertijd biedt deze afspraak waarborgen voor de beschikbaarheid van deze woningen ten behoeve van de doelgroep. In de brief van de G4 van 1 april 2011 heeft u kunnen lezen dat zij afspraken willen maken met de corporaties over de huurstelling van woningen als gevolg van de extra WWS-punten. Ik ga er dan ook vanuit dat Amsterdam dergelijke afspraken zal maken.

Gezien het huidige huurbeleid van corporaties, ook die in Amsterdam, wordt er geen groot risico gezien van huurverhogingen die ten koste kunnen gaan van het huisvesten van de doelgroep.

Deze huisvestingsopgave van corporaties blijft immers door dit ontwerpbesluit ongewijzigd.

15, 20, 31, 52 en 61

Het harmonisatie-effect is de afgelopen vijf jaar gemiddeld 0,4 procentpunt per jaar op de algehele huurstijging geweest, in 2009 en 2010 was dat 0,5 procentpunt. Nieuwbouwhuren en huurverhogingen als gevolg van woningverbetering zijn daarbij niet inbegrepen. Kunt u uiteenzetten, de mutatiegraad in aanmerking genomen, welk effect het ontwerpbesluit zal hebben op de huurverhogingen bij mutatie en wat het effect zal zijn op de procentuele jaarlijkse huursomstijging, zowel regionaal als landelijk? Kunt u met andere worden becijferen met hoeveel procent het algemene huurniveau als gevolg het harmonisatie-effect door de 25-puntenmaatregel in deze kabinetsperiode toe zal nemen? Wat wordt naar uw inzicht de gemiddelde huurprijsstijging als gevolg van het beschikbaar stellen van de extra punten? Wat is de verwachte stijging van de huurinkomsten van woningcorporaties door dit ontwerpbesluit? Welk effect heeft het ontwerpbesluit op de procentuele jaarlijkse huursomstijging, zowel regionaal als landelijk? Hoeveel procent stijgt het algemene huurniveau als gevolg van het harmonisatie-effect door de 25-punten maatregel in deze kabinetsperiode?

De effecten van dit huurprijsbeleid zijn afhankelijk van een grote diversiteit aan factoren waar een specifieke verhuurder mee te maken krijgt.

Belangrijke factoren die het toekomstige huurbeleid van een specifieke verhuurder zullen beïnvloeden zijn:

- de woningmarktsituatie. Hoe groot is de ruimte voor huurverhogingen in de regio waar een verhuurder werkzaam is.
- de kaspositie. Is deze voldoende om ondermeer de toekomstige investeringsopgave en leefbaarheidsuitgaven te kunnen betalen?
- de in het regeerakkoord aangekondigde heffing bij verhuurders.
- het streefhuurbeleid van een verhuurder.
- de mate waarin de omvang van de sociale voorraad voor een corporatie de omvang van de doelgroep overstijgt. Dit kan aanleiding zijn voor meer verkoop van sociale huurwoningen.
- het toekomstige aantal mutaties in de huursector, bepalend voor de mogelijkheid om huren te harmoniseren.

- de afspraken tussen gemeenten en corporaties over de bijdrage van corporaties aan de woonopgave van de gemeente/regio.

Al met al is mijn verwachting dat dit ontwerpbesluit zal leiden tot een beperkte toename van de gemiddelde huurprijsstijging, een beperkte stijging van de huurinkomsten en een beperkte toename van huurprijsliberalisatie. Mijn verwachting is daarbij dat dit met betrekking tot de huurstijgingen en inkomsten zal worden onderbouwd door de door het CFV op te stellen rapportage over de effecten van het regeerakkoord bij corporaties. Ik verwacht u deze rapportage op korte termijn toe te kunnen sturen.

Afhankelijk van het gevoerde huurbeleid van een verhuurder zal er in de komende jaren in meer of mindere mate sprake zijn van huurwoningen die geliberaliseerd worden dan wel in de buurt komen van de maximale huur. In het huidige beleid van corporaties worden zeer weinig woningen geliberaliseerd. Op basis van het bestaande stelsel kon al ca. 40% van alle huurwoningen geliberaliseerd worden terwijl feitelijk maar ca. 5% is geliberaliseerd. (bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010). Er wordt dus niet verwacht dat in de komende jaren veel woningen geliberaliseerd zullen worden.

Ook bij commerciële verhuurders is ca. 50% van de woningen per 2010 op basis van de punten potentieel te liberaliseren, terwijl feitelijk dit percentage veel lager ligt, namelijk ca. 11%. Met andere woorden: ook bij commerciële verhuurders is het de vraag of gegeven het huurbeleid, de woningmarktsituatie en de mutatiegraad van particuliere huurwoningen er in de komende jaren fors woningen geliberaliseerd zullen worden.

Of de huurprijzen zich conform het hiervoor geschetste beeld zullen ontwikkelen zal jaarlijks in beeld worden gebracht.

16

Uit het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010» blijkt dat in krimpgebieden bovengemiddelde huurstijgingen plaatsvinden. U stelt dat marktwerking zal zorgen dat de 25-extra punten alleen in de schaarste gebieden worden toegedeeld. Erkent u dat de genoemde conclusie uit het rapport uw bewering ontkracht? Zo nee, waarom niet?

De gehanteerde stelling is dat niet alleen de marktwerking zal zorgen voor een beperkt gebruik van de extra ruimte geboden door de 25 extra punten; de nota van toelichting geeft aan dat ook de gemeente, en het overleg van de verhuurders met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies hierin een rol zal spelen.

Voorts gaat de nota van toelichting in op de rol die corporaties hebben waar het gaat om het huisvesten van de doelgroep.

Het feit dat in krimpgebieden huurharmonisatie plaatsvindt, ontkracht niet de dat de 25 extra punten alleen in schaarstegebieden zullen worden benut. Zelfs in krimpgebieden zijn er woningen die zeer gewild zijn, maar veel minder dan in schaarstegebieden zoals de Randstad. In de provincies met krimpgebieden zijn de feitelijke huren nog steeds laag ten opzichte van de maximale huur.

17

Wat zijn de gevolgen van het ontwerpbesluit voor woningen die nu meer dan 115 punten hebben? Kunnen deze woningen na invoering van de maatregel geliberaliseerd worden verhuurd? Wat betekent dat voor de rechtspositie van de huurder?

Zoals in de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit is aangegeven, heeft dit ontwerpbesluit geen effect op de rechtspositie van zittende

huurders. Voor zittende huurders geldt het jaarlijks vastgestelde maximale huurverhogingspercentage. Ook worden huurovereenkomsten die nu gereguleerd zijn door dit ontwerpbesluit niet opeens geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dit ontwerpbesluit heeft alleen effect op huurovereenkomsten die ingaan op of na de ingangsdatum van dit ontwerpbesluit, dus op nieuwe verhuringen.

De liberalisatiegrens ligt vanaf 1 januari 2011 op € 652,52 per maand. Dat betekent dat woningen met 140 of meer punten vanaf 1 juli 2011 geliberaliseerd verhuurd kunnen worden (bij 140 punten ligt de maximale huurprijsgrens per 1 juli 2011 op € 653,88 per maand). Woningen die nu 115 of meer punten hebben kunnen dus door dit ontwerpbesluit vanaf 1 juli 2011 bij nieuwe verhuring geliberaliseerd verhuurd gaan worden, mits bij de huurovereenkomst een huurprijs boven de liberalisatiegrens wordt overeengekomen.

18

Klopt het dat door de toekenning van de 25 extra punten een groot aantal huurwoningen geliberaliseerd zal worden? Zo ja, hoeveel woningen zullen naar verwachting door het ontwerpbesluit verschuiven van het beschermde naar het geliberaliseerde huursegment? Acht u dit wenselijk? Zo nee, bent u van plan hier iets tegen te doen? In welke gebieden zal deze verdere liberalisatie met name plaatsvinden? Bent u bereid de liberalisatiegrens te verhogen om dit effect te bestrijden?

Het klopt niet dat door de toekenning van de 25 extra punten een groot aantal woningen geliberaliseerd zal worden. Huurovereenkomsten die nu gereguleerd zijn, blijven dat, ook al stijgt de maximale huurprijs. Voor zittende huurders geldt de maximale huurverhoging van 1,3% per 1 juli 2011. Zoals in de Nota van toelichting bij het ontwerpbesluit is aangegeven, kunnen verhuurders pas bij nieuwe verhuringen gebruik maken van de extra huurprijsruimte die dit ontwerpbesluit biedt. De laatste jaren ligt de mutatiegraad op ca. 5% van de huurwoningvoorraad. Dat heeft tot gevolg dat de komende jaren jaarlijks maximaal 5% van de huurwoningvoorraad kan verschuiven van het gereguleerde segment naar het geliberaliseerde segment omdat niet alle vrijkomende woningen voldoende punten zullen hebben, ook niet met toepassing van dit ontwerpbesluit, om geliberaliseerd verhuurd te kunnen worden.

19

Doordat het ontwerpbesluit slechts betrekking heeft op nieuwe bewoners zullen mensen minder snel geneigd zijn om te verhuizen. Wat betekent dit voor de doorstroming? Wat zijn de verwachte effecten van het ontwerpbesluit op het scheefwonen? Wat zijn de verwachte effecten van deze maatregel voor starters?

Bij gespannen woningmarkten zoals in de Randstad geldt dat wanneer nauwkeurig wordt gekeken er een grote differentiatie is tussen wijken en buurten en zelfs straten in gewildheid van woningen. Daarom ook wil het kabinet de toepassing van de 25 punten voor een belangrijk deel overlaten aan de marktwerking. Maar het is dus niet zo dat bij alle nieuwe verhuringen in bijvoorbeeld de Randstad de huren zullen worden opgetrokken met 25 punten, nog los van prestatie- afspraken tussen gemeenten en verhuurders. Voor huishoudens met een inkomen boven de € 43 000,- geldt dat dit kabinet de doorstroming wil bevorderen door een extra huurverhoging van 5% mogelijk te maken.

21

Kunt u een overzicht sturen van de effecten van de 25-puntenmaatregel op de diverse grenzen van de huurtoeslag?

De voorstellen zoals opgenomen in het voorliggende ontwerpbesluit hebben geen gevolgen voor de grenzen van de huurtoeslag. De normhuur, kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen worden geïndexeerd met de zogenaamde zuivere huurprijsontwikkeling. Deze zuivere huurprijsontwikkeling is de huurontwikkeling exclusief harmonisatie, zoals die geldt voor zittende huurders. Aangezien voor zittende huurders de in het ontwerpbesluit voorgestelde wijzigingen geen gevolgen op de huurprijs kunnen hebben, is hier geen sprake van doorwerking op de huurgerelateerde grenzen in de huurtoeslag. De overige grenzen in de huurtoeslag volgen de inkomens of prijsontwikkeling en worden ook niet geraakt door de in het ontwerpbesluit voorgestelde wijzigingen.

22, 55 en 82

Het kabinet is voornemens om met ingang van 2014 jaarlijks een bijdrage van 760 miljoen te heffen bij de verhuurders. Acht u het waarschijnlijk dat verhuurders hierdoor min of meer worden gedwongen de huurruimte verder te benutten? Zo ja, in hoeverre?

Zijn de woningcorporaties, gezien hun snel verslechterende financiële positie niet «verplicht» bij nieuwe verhuringen zowel de huurharmonisatie als het gebruik van 25 extra WWS-punten toe te passen?

Welk effect zal de in het regeerakkoord aangekondigde verhuurheffing hebben op de huurprijzen, zeker gezien de extra huurruimte die de verhuurders door dit voorstel krijgen?

Zoals in antwoord op vraag 15 is aangegeven is het moeilijk om een goede inschatting te geven van de effecten op de mate van huurharmonisatie, omdat dit afhankelijk is meerdere factoren. De in het Regeerakkoord opgenomen heffing zal pas per 2014 ingaan, de verwachting is daarom dat er niet nu al direct van deze maatregel een effect verwacht wordt. Ik verwacht echter al met al een beperkte toename van de gemiddelde huurprijsstijging, beperkte stijging van de huurinkomsten en beperkte toename van de liberalisatie. Mijn verwachting is daarbij dat dit zal worden onderbouwd door de door het CFV op te stellen rapportage van het regeerakkoord bij corporaties.

23

Vindt u het evenwichtig dat de huurders de rekening van de crisis gepresenteerd krijgen terwijl de kopers worden ontzien?

Ook de kopers op de woningmarkt zijn getroffen door de crisis. Langere wachttijden bij de verkoop van woningen en dalende huizenprijzen raken deze groep op de woningmarkt. In dat licht heeft het Kabinet er voor gekozen op dit moment geen lastenverzwarende maatregelen te treffen die het herstel van deze markt zouden kunnen belemmeren. Op de huurmarkt ziet het Kabinet daarentegen ondoelmatigheden die juist het herstel in de weg kunnen staan. Huishoudens die graag op een gewilde locatie willen wonen en dat ook willen betalen krijgen daartoe minder kans, terwijl omgekeerd huishoudens die wellicht minder om die plek geven daar toch blijven wonen. Het voorliggende ontwerpbesluit beoogt deze ondoelmatigheid te beperken.

24 en 25

Hoe zullen de huurquotes van de onderscheiden doelgroepen zich gaan ontwikkelen? Wat is de ontwikkeling van de huurquote de komende vier jaar voor de verschillende doelgroepen als gevolg van het ontwerpbesluit?

Kunt u uiteenzetten welke gevolgen het ontwerpbesluit heeft voor de koopkracht van huurders in de komende vier à vijf jaar?

Zoals in de beantwoording van vraag 15 is aangegeven, is het moeilijk om een goede inschatting te geven van de uiteindelijke effecten van de voorstellen op de daadwerkelijke hoogte van de huren. Hiermee is het ook moeilijk om eenduidige uitspraken te doen over de gevolgen voor de huurquote en koopkracht van de huurders.

Dit ontwerpbesluit heeft in elk geval geen invloed op de huurhoogte in lopende huurovereenkomsten, alleen bij nieuwe toewijzingen kan sprake zijn van een boveninflatoire huurstijging. Dit met uitzondering van de 5% maatregel voor inkomens boven de € 43 000 vanaf 1 juli 2012 die ook voor zittende huurders huurgevolgen kunnen hebben. Gezien het jaarlijks verhuizen van ca. 5 % van de huurders, blijft de huurprijsstijging de komende 4 jaar voor een overgrote meerderheid van de huurders met een inkomen tot € 43 000 beperkt tot een jaarlijkse huurstijging gelijk aan inflatie.

Voor individuele huurders die een nieuwe woning betrekken kunnen de effecten groter zijn. Voor nieuwe huurders en voor huurders met een inkomen boven € 43 000 kunnen er boveninflatoire huurstijgingen door verhuurders worden doorgevoerd in de komende jaren. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 hoeft een hogere huurlast geen betaalbaarheidsprobleem opleveren. Nieuwe huurders met een inkomen tot de Huurtoeslaggrens worden deels gecompenseerd door huurtoeslag. Nieuwe huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens hebben de keuze om uit te kijken naar een andere huurwoning als zij de huurprijs van de aangeboden woning te hoog vinden.

De verwachting is daarom dat het effect op de gemiddelde huurquote voor alle huurders gering zal zijn, evenals het gemiddelde effect op de koopkracht voor alle huurders.

26

Wanneer huurprijzen in schaarstegebieden hoger komen te liggen zal dat ook invloed hebben op de samenstelling en de differentiatie van de woningvoorraad van het gebied. In hoeverre verwacht u dat huurprijsverhoging in schaarstegebieden zal leiden tot een verdere segregatie in wijken als gevolg van een sterkere wordende eenzijdigheid in de bevolkingssamenstelling?

De inzet om het WWS te verhogen met 25 punten is om de huurprijs meer in evenwicht te kunnen brengen bijvoorbeeld met de WOZ-waarde en geweldheid van de woning. De extra huurruimte die 25 extra punten bieden kan door verhuurders daarom alleen worden toegepast als de markt dat toelaat. Daarbij is het toepassen van (een deel van) de extra huurruimte van 25 extra WWS-punten alleen mogelijk bij nieuwe verhuringen. Het is ook niet de verwachting dat het ontwerpbesluit zal leiden tot wijziging van het beleid van corporaties om in bepaalde gebieden of bij bepaalde woningen beperkt gebruik te maken van de reeds nu aanwezige huurruimte bijvoorbeeld in het kader van de wijkaanpak of een gewenste samenstelling van een wijk. Hierdoor zullen niet gelijk alle huurprijzen van huurwoningen verhoogd worden. Er zal dus altijd voldoende differentiatie blijven bestaan. Ook nu al zitten verhuurders niet op het maximum, maar gemiddeld op 72% van de maximale huurprijs. Verder blijft het zo dat mensen die recht hebben op huurtoeslag ook in de nieuwe situatie huurtoeslag ontvangen wanneer de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt.

Deze inzet laat verder onverlet de rol die corporaties hebben waar het gaat om het huisvesten van de doelgroep en de mogelijkheden die gemeenten hebben richting deze corporaties met behulp van prestatieafspraken. Een goed voorbeeld hierin zijn de prestatieafspraken die de gemeente Amsterdam heeft waarin wordt uitgegaan van het principe van een ongedeelde stad en het belang van gedifferentieerde, leefbare en veilige wijken en buurten.

27

Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen een gedifferentieerde verhoging en de gekozen generieke verhoging?

Tussen een gedifferentieerde verhoging met het WWS en de gekozen generieke verhoging zit naar verwachting geen grote verschillen waar het gaat om de effecten op de feitelijke huurprijzen. Het belangrijkste verschil is dat een gedifferentieerde verhoging van het WWS leidt tot meer regelgeving en differentiatie via de regelgeving, het daarin stellen van grenzen en bijbehorende uitvoeringseffecten.

Bij de gekozen generieke verhoging zal de differentiatie voortvloeien uit het functioneren van de woningmarkt, en zal de extra huurruimte alleen daar toegepast kunnen worden waar dit door schaarste en vraag mogelijk is.

Landelijke cijfers laten namelijk zien dat de gemiddelde huurprijs op 72% ligt, en bij nieuwe verhuringen wordt in circa 75% van de gevallen (beperkt) gebruik gemaakt van de mogelijkheden tot harmonisatie door te harmoniseren naar circa 80% van de maximale huurprijs. Verhuurders zitten dus niet automatisch op de maximum huurprijs maar passen hun huurprijs aan op de omstandigheden van de markt. Corporaties houden tevens rekening met hun taak gericht op het huisvesten van de doelgroep.

28, 29 en 65

Wat zijn de effecten van het ontwerpbesluit op de uitvoering?

Worden de effecten van het ontwerpbesluit in kaart gebracht? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Heeft u overleg gevoerd met gemeenten over het ontwerpbesluit en de gevolgen daarvan? Zo ja, wat is de uitkomst van dit overleg? Zo nee, waarom niet en bent u nog voornemens dit te doen?

De effecten van het ontwerpbesluit op de uitvoering zijn aangegeven in paragraaf 3 en 4 van de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit. Zoals daarin is aangegeven vergt de vaststelling van de 25 extra WWS-punten van huurders en verhuurders geen enkele vaststellingsmethodiek en leidt daardoor niet tot wijzigingen in hun werkwijze. Ook ongewijzigd blijft de afweging die huurders en verhuurders maken met elementen als de wettelijke maximale huurprijs en de mogelijkheden en noodzaak daarvan gebruik te maken gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning, en de voor hen geldende specifieke kwaliteitselementen van een woning.

Inzake de uitvoering door de huurcommissie is aangegeven dat de uitvoeringseffecten voor de huurcommissie verwaarloosbaar zullen zijn. Daarbij is aangegeven dat in het aantal geschillen bij de huurcommissie geen significante verschillen worden verwacht. Voorts is aangegeven dat de huurcommissie inzake een concreet huurprijsgeschil kan uitgaan van een puntenaantal dat eventueel eerder op grond van het WWS is vastgesteld, en daarop een correctie kan toepassen van 25 extra punten. Daar waar de huurcommissie niet eerder een puntenaantal heeft vastgesteld, leiden de 25 extra WWS-punten niet tot enig verschil in de werkwijze van de huurcommissie.

Ten aanzien van de administratieve lasten leidt deze wijziging van het WWS tot geen enkele andere verplichting voor verhuurders en huurders en daarmee ook niet tot enige wijziging in de administratieve lasten. Deze wijziging sluit voorts aan bij de huidige werkwijze van verhuurders. Zoals paragraaf 3 van de nota van toelichting aangeeft, verandert er immers niets aan de afweging die huurders en verhuurders maken met betrekking tot elementen als de maximale huurprijs en de mogelijkheden en noodzaak daarvan gebruik te maken gezien de specifieke marktsituatie voor de desbetreffende huurwoning, en de voor hen geldende specifieke kwaliteitselementen van een woning. Paragraaf 3 van de nota van toelichting geeft voorts de verwachting aan dat deze wijziging niet zal leiden tot een significant ander aantal huurprijsgeschillen bij de huurcommissie. De daaraan verbonden administratieve lasten voor verhuurders en huurders zullen daardoor evenmin wijzigen.

Ten aanzien van het overleg met gemeenten is van belang, dat de VNG naar voren heeft gebracht betrokken te willen zijn vanwege de effecten die het gebruik van de WOZ kan hebben op de uitvoering door gemeenten. Nu dit ontwerpbesluit echter niet uitgaat van het gebruik van de WOZ is over dit aspect geen verder overleg gevoerd met de VNG. Met de gemeenten zal nog overleg gevoerd worden waarin de visie op het functioneren van lokale woningmarkten centraal zal staan, naast ruimte voor marktwerking en investeringsmogelijkheden van verhuurders. In dit overleg zal ook het belang en vormgeving van prestatieafspraken aan de orde komen.

30

Wat zijn de redenen dat nu vaak niet de maximaal toegestane huurprijs wordt gevraagd?

Verhuurders kiezen op basis van hun huurprijsbeleid en de lokale woningmarktsituatie welke huurprijs zij bij een nieuwe verhuring vragen. Woningcorporaties hebben bovendien de doelstelling woningen te verhuren aan mensen met een lager inkomen. Al deze factoren spelen een rol bij het bepalen van de hoogte van de te vragen huurprijs en kunnen er toe leiden dat de verhuurder een huurprijs vraagt die ver onder de maximale huurprijsgrens ligt.

32

U stelt in de nota van toelichting dat niet verwacht wordt dat de huurprijzen van nieuwe verhuringen bij nieuwe huurovereenkomsten, op basis van dit ontwerpbesluit, hoger zullen uitvallen. Kunt u toelichten waar deze verwachting is op gebaseerd? In hoeverre biedt het ontwerpbesluit een waarborg dat dit daadwerkelijk niet zal gebeuren? Waarop is de veronderstelling in het ontwerpbesluit gebaseerd dat verhuurders de huurruimte die deze maatregel oplevert niet zal worden benut enkel door het feit dat het wettelijk mogelijk is?

Anders dan de vraag stelt, geeft de nota van toelichting aan, dat de huurprijzen bij een deel van de nieuwe huurovereenkomsten door dit ontwerpbesluit hoger zullen uitvallen.

Dit is gebaseerd op de afgelopen jaren waarin verhuurders bij nieuwe verhuringen niet alle mogelijkheden hebben benut die het WWS biedt. Zo bedroeg de gemiddelde huur na mutatie niet meer dan 80% van de maximale huur.

Zoals de nota van toelichting aangeeft, zal de marktwerking, de rol van corporaties en gemeenten en de rol van het overleg van verhuurders met hun huurdersorganisaties en bewonerscommissie een bijdrage leveren aan een gematigde huurontwikkeling.

34, 35 en 40

Is er bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit gekeken naar andere alternatieven om de gewildheid van de locatie binnen de huurprijs tot uitdrukking te laten komen (bijvoorbeeld door de «omgevingspunten» binnen het WWS te wijzigen)? Zo ja, welke alternatieven en waarom is voor deze alternatieven niet gekozen?

Waarom zijn gebieden met schaarste niet te definiëren?

Wat verzet zich er tegen om in één huisvestingsregio gebieden te hebben met en zonder toepassing van de mogelijkheid het WWS-systeem met maximaal 25 punten te verhogen afhankelijk van de WOZ-waarde?

Er is gekeken naar het alternatief om schaarstegebieden in Nederland te definiëren waarbinnen 25 punten aan het WWS worden toegedeeld op basis van de WOZ-waarde. De gevolgen van dat alternatief zijn aangegeven in de antwoorden op vragen 9 en 10.

Hoewel het definiëren van deze gebieden mogelijk is, en daarbij de relatie met huisvestingsregio's in beeld te brengen, is gekozen voor een eenvoudige uitwerking. Dit heeft geleid tot het onderhavige ontwerpbesluit met een landelijke invoering van de 25 extra punten.

36

Waarom is een eenvoudige uitbreiding van de contractvrijheid van partijen niet gevonden? Is hier bewust gekozen voor de makkelijke weg van een generieke maatregel? Waarom geeft u geen steun voor het verzoek van lokale partijen die pleiten voor een mogelijkheid tot een specifieke benadering?

De gekozen invulling is een eenvoudige uitbreiding van de contractvrijheid voor partijen. Daarbij is er bewust voor gekozen de 25 punten landelijk in te voeren om geen grensgeschillen of overgangen te creëren die mogelijk regionaal verstorend werken. De generieke maatregel maakt lokaal maatwerk mogelijk. Dit betekent ondermeer de mogelijkheid voor gemeenten om in prestatieafspraken met verhuurders te komen tot afspraken over in welke mate en voor welke woningen en wijken gebruikt kan of zal worden gemaakt van de geboden huurruimte.

37 t/m 39, 41 en 42

Waarom geen keuze voor een systeem waarbij steden/regio's op basis van door u aangereikte criteria gebieden met schaarste kunnen aanwijzen?

Waarom heeft u geen bevoegdheid toegekend aan bijvoorbeeld gemeenteraden om op voorstel van het college van B&W op basis van door u aangereikte criteria, in overeenstemming met de verhuurders, gebieden met schaarste vast te stellen?

Waarom heeft u geen bevoegdheid toegekend aan bijvoorbeeld gemeenteraden om op voorstel van het college van B&W, op basis van door u aangereikte criteria, in overeenstemming met de verhuurders, in gebieden met schaarste te bepalen met hoeveel punten (tussen 0 en 25) het WWS extra verhoogd mag worden?

Hoe kijkt u aan tegen het vaststellen van het WWS op regionaal niveau als het beleid wordt overgedragen aan de provincie?

Dienen niet juist het provinciebestuur te worden aangewezen als het bestuursorgaan dat schaarstegebieden vaststelt?

Er is gekozen voor een systeem uitgaande van marktwerking. Op basis van de beschikbare informatie is de conclusie dat bij invoering van 25 punten landelijk de huren alleen daar omhoog gaan waar de markt het kan dragen. Gelet op de verschillen in gewildheid van woningen op wijk- en buurniveau is gekozen voor marktwerking.

Decentralisatie in de uitwerking van deze maatregel zal veel bestuurlijke inspanningen betekenen. Een rol voor gemeente en/of provincie stelt hen

voor de vraag hoe schaarste gebieden te definiëren met als gevolg waarschijnlijk veel noodzaak tot velerlei overleg en afstemming zonder dat dit direct tot een aantoonbaar beter effect van de maatregel leidt.

Gekozen is voor beperking van de regeldruk. Dit betekent dat niet is gekozen voor een systeem waarbij steden/regio's, gemeenteraden of provincies op basis van aangereikte criteria gebieden met schaarste kunnen aanwijzen.

Tevens is gekozen voor het vasthouden aan landelijk vastgesteld beleid dat het huren raakt. Dit betreft niet alleen het huurprijsbeleid, maar ook het beleid zoals de huurtoeslag en huurbescherming. Vanuit de vormgeving van dit beleid is decentralisatie van de regeling inzake de 25 punten daarmee niet in lijn.

Gemeenten en corporaties kunnen met prestatieafspraken lokaal verder invulling geven aan de ruimte die dat landelijk vastgesteld beleid biedt. Een rol voor steden/regio's, gemeenteraden of provincies botst voorts met het in het regeerakkoord opgenomen streven gericht op de vermindering van de interbestuurlijke lasten.

43

In hoeverre komt er een duidelijker huurprijsverschil op basis van de gewildheid van de woning, zonder dat er een koppeling wordt gemaakt tussen de 25 WWS-punten en de gewildheid?

Het gebruik van de extra huurruimte die 25 extra WWS-punten bieden zal in de praktijk de gewildheid van de woning aangeven. Verhuurders zullen bij het bepalen van de huurprijs de omstandigheden op de lokale woningmarkt meenemen. Is een woning minder gewild dan zal deze een lagere huurprijs hebben dan een gewilde woning. Dat is nu zo en zal straks ook zo zijn. Door het gebruik van extra ruimte is er een duidelijke koppeling tussen de 25 punten en de gewildheid.

44

De gemiddelde huurprijs bedraagt 72% van de gemiddelde maximale huurprijs. Voor hoeveel procent van de huurwoningen wordt de maximale huurprijs gevraagd en waar bevinden deze woningen zich?

Zoals de toelichting op het ontwerpbesluit aangeeft, wordt voor ruim 150 000 huurwoningen de maximale huurprijs gevraagd, dat is circa 5% van de huidige huurwoningvoorraad. Zoals het antwoord op vraag 7 aangeeft staan de meeste van die woningen in het westen van Nederland.

45

De stijging van 25 WWS-punten in regio's met schaarste is afhankelijk van de WOZ-waarde. Aangezien de WOZ-waarde kan fluctueren, is het dan de bedoeling dat een woning elk jaar een ander aantal WWS-punten zal krijgen waar dus elk jaar een andere maximale huur wordt gevraagd?

Nee, de 25 punten worden in één keer aan het WWS toegevoegd. De verhuurder is daarbij vrij om na mutatie een nieuwe huurprijs vast te stellen binnen de grenzen van het WWS. Verhuurders zijn daarbij niet verplicht om de huurruimte als gevolg van de 25 extra punten te gebruiken, zij zullen ook naar de omstandigheden op de markt kijken voor het bepalen van de huurprijs. Inderdaad is het zo, dat indien er sprake zou zijn van een stricte koppeling tussen WOZ-waarde en toekenning van het aantal WWS-punten, de maximale huurprijs mee fluctueert met de fluctuatie van de WOZ-waarde.

Heeft de stijging van het WWS-punten tot gevolg dat de huur van sommige woningen wordt vrijgegeven? Zo ja, kunt u inzichtelijk maken van hoeveel woningen de huur wordt vrijgegeven? Kunt u tevens inzichtelijk maken hoeveel mensen door het ontwerpbesluit geen huurtoeslag meer zullen ontvangen? In hoeverre zorgt het ontwerpbesluit juist voor minder beschikbare woningen voor bewoners met een lager inkomen?

De stijging van de WWS-punten leidt niet tot hogere huurprijzen bij bestaande huurovereenkomsten. Evenmin leidt deze stijging tot geliberaliseerde huurprijzen bij bestaande huurovereenkomsten.

Het ontwerpbesluit leidt hierdoor bij bestaande huurovereenkomsten dan ook tot geen enkele wijziging van de huurtoeslag.

Zoals het antwoord op vraag 32 en de nota van toelichting aangeven, zullen de marktwerking, de rol van gemeenten en de rol van het overleg van verhuurders met hun huurdersorganisaties en bewonerscommissie een bijdrage leveren aan een gematigde huurontwikkeling. De verwachting is dan ook dat hierdoor voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar zullen blijven. Temeer gezien de verplichting die de corporaties op grond van de Woningwet hebben om te voorzien in voldoende huisvesting voor de doelgroep.

Vraag 47, 62 en 63

In hoeverre houdt het ontwerpbesluit rekening met ouderen en bewoners met een beperking die afhankelijk zijn van aangepaste woningen en om deze reden al een hoge WWS-punten voor hun woning hebben?

Wat zijn de gevolgen voor mensen met lage inkomens bij invoering van het ontwerpbesluit? Wat zijn de gevolgen voor mensen met een beperking (zorgindicatie) bij invoering van het ontwerpbesluit?

Wat zijn de gevolgen voor ouderen bij invoering van het ontwerpbesluit?

Wat zijn de gevolgen van het ontwerpbesluit voor ouderen die willen verhuizen van hun huidige woning naar een voor hen meer geschikte woning?

Voor lopende huurovereenkomsten heeft dit ontwerpbesluit geen effect, pas wanneer mensen (willen) verhuizen naar een andere woning kan dit ontwerpbesluit effect hebben op de huurprijs van de nieuwe woning. De huidige huren bij huisvesting geschikt voor ouderen, verzorgd wonen en wonen met diensten liggen echter in het algemeen niet hoger dan bij andere huisvesting. Daarbij geldt dat de exploitatie van nultredenwoningen niet duurder is dan die van gewone woningen. Er is voor een verhuurder dan ook geen reden om voor een flatwoning waarin een oudere gaat wonen meer huur te vragen dan die van de buurman die nog geen 55 is.

Het ontwerpbesluit brengt verder geen wijziging in de verplichtingen die corporaties hebben waar het gaat om de huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.

Wel leidt het ontwerpbesluit ertoe dat ook bij de huisvesting van deze groepen de gewildheid van een woning, gezien de totale regionale woningmarkt, een rol kan gaan spelen bij nieuwe verhueringen.

48, 49 en 57

In hoeverre zijn er in schaarsteregio's betaalbare alternatieven beschikbaar voor bewoners voor wie de maximale huur onbetaalbaar is? In hoeverre komt de betaalbaarheid van woningen voor bewoners in het gedrang? Kunt u inzichtelijk maken hoeveel bewoners hier door in problemen raken?

Wat geeft u de overtuiging dat ondanks maximale huurharmonisatie en het maximaal toepassen van het voorliggende besluit, er voldoende

betaalbare woningen in alle regio's, steden, dorpen en wijken beschikbaar blijven?

Zoals in antwoord op vraag 24 en 25 is aangegeven is de verwachting dat het effect op de gemiddelde huurquote voor alle huurders zal dan ook gering zijn, evenals het gemiddelde effect op de koopkracht voor alle huurders. Het is dan ook niet de verwachting dat de betaalbaarheid van woningen voor bewoners in het gedrang komt.

Het ontwerpbesluit zal er voorts geenszins toe leiden dat in schaarsteregio's onvoldoende betaalbare alternatieven beschikbaar zullen zijn voor de doelgroep.

Allereerst is hierbij van belang, zoals al in antwoord op vraag 7 is aangegeven, dat dit ontwerpbesluit geen effect heeft op de rechtspositie van zittende huurders

Verder benutten verhuurders, zoals al in antwoord op vraag 16 is aangegeven, nu al niet de maximale ruimte die het WWS biedt, ook niet in het geval van mutatie en harmonisatie. Daarbij zal de specifieke woningmarkt, net als nu, het in veel regio's niet mogelijk maken de maximale huur te realiseren.

Het ontwerpbesluit leidt voorts niet tot enige wijziging in de verplichtingen die corporaties hebben waar het gaat om de huisvesting van deze doelgroep, ook als het gaat om schaarsteregio's.

50

Waarom moet het ontwerpbesluit al per 1 juli 2011 ingaan?

De toevoeging van 25 extra punten aan het WWS leidt tot een stimulans voor verhuurders om (nieuwe) huurwoningen te bouwen en is dan ook een belangrijke bijdrage om te komen tot voldoende huurwoningen. Gekozen is om deze stimulans zo spoedig mogelijk in werking te laten treden.

51 en 53

Met hoeveel procent verhogen woningcorporaties gemiddeld de huur bij mutatie en naar welk percentage van de maximaal toegestane huur wordt deze verhoogd? Zijn er regionale verschillen van verhoging van de huur bij mutatie? Welke regionale verschillen zijn er bij verhoging van de huur bij mutatie? Wat is het streefhuurpercentage van de maximale huur per regio?

Is het waar dat huren in met name Groningen, Limburg en Zeeland bovengemiddeld stijgen, zoals blijkt uit het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010»? Wat zijn de oorzaken van deze bovengemiddelde stijging van huren in Groningen, Limburg en Zeeland? Wat is de relatie tussen de stijging van huren in Groningen, Limburg en Zeeland en het feit dat in deze regio's de bevolking krimpt?

Ik beschik niet over gegevens die aangeven met hoeveel procent en tot welke huurprijs woningcorporaties de huur bij mutatie gemiddeld verhogen. Gemiddeld brengen verhuurders het huurprijsniveau na mutatie op 79,1% van de maximale huurprijs. In Groningen, Limburg en Zeeland was de gemiddelde huurverhoging inclusief harmonisatie (dus jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie) relatief hoog. Vermoedelijk is in Limburg, Zeeland en Drenthe ondanks krimp in de regio gebruik gemaakt van harmonisatie om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning, omdat in die provincies de feitelijke huren gemiddeld laag zijn ten opzichte van de maximale huurprijs (64,9–68,3%). Mij zijn geen streefhuurpercentages van particuliere en commerciële verhuurders bekend. De Woonbond heeft onderzoek gedaan naar het

streefhuurbeleid van woningcorporaties en kwam daarbij op de volgende gemiddelde streefhuur per provincie:

Noord-Holland	90,8%
Zuid-Holland	85,4%
Utrecht	84,4%
Overijssel	75,7%
Gelderland	74,6%
Limburg	74,5%
Zeeland	74,4%
Flevoland	73,5%
Noord-Brabant	72,9%
Friesland	69,7%
Groningen	69,6%
Drenthe	64,8%

54

Hoeveel woningen in Nederland (en per provincie) hebben nu meer dan 115 punten, in absolute aantallen, en hoeveel procent van de woningen per provincie is dit? Wat zijn de gevolgen van het ontwerpbesluit voor woningen die nu meer dan 115 punten hebben? Worden woningen die nu meer dan 115 punten hebben na invoering van deze maatregel geliberaliseerd? Hoeveel woningen worden er in iedere provincie naar verwachting door deze maatregel geliberaliseerd en dus onttrokken aan de sociale woningvoorraad?

Het aantal woningen met 115 punten en meer is als volgt:

	aantal punten		aantal huurwoningen
	t/m 114	115 en meer	
Groningen	33%	67%	103 400
Friesland	32%	68%	109 600
Drenthe	21%	79%	75 800
Overijssel	25%	75%	161 300
Flevoland	16%	84%	61 100
Gelderland	19%	81%	319 100
Utrecht	29%	71%	226 300
Noord-Holland	43%	57%	533 600
Zuid-Holland	39%	61%	803 000
Zeeland	31%	69%	99 900
Noord-Brabant	19%	81%	316 900
Limburg	26%	74%	190 100
Totaal	32%	68%	3 000 100

Bron : Huurenquête 2010

Woningen die nu meer dan 115 punten hebben, kunnen na invoering van dit ontwerpbesluit bij nieuwe verhuring geliberaliseerd verhuurd worden. Zittende huurders worden beschermd door de maximale huurverhoging per 1 juli 2011 van 1,3% en lopende gereguleerde huurovereenkomsten blijven gereguleerd ondanks de stijging van het puntenaantal. Pas als de woning vrijkomt voor nieuwe verhuring, kan de verhuurder gebruik maken van de ruimte die dit ontwerpbesluit biedt. Omdat de mutatiegraad vrij laag is (de laatste jaren ca. 5% van de woningvoorraad per jaar) en omdat verhuurders lang niet altijd kiezen voor de maximale huurprijs, zullen woningen met voldoende punten slechts in de loop der tijd en jaarlijks in relatief kleine aantallen onttrokken (kunnen) worden aan de sociale woningvoorraad. Bovendien hebben woningcorporaties de taak woningen te verhuren aan lagere inkomensgroepen. Ook dat zal een dempende werking hebben op het (maximale) gebruik van de door dit ontwerpbesluit geboden huurprijsruimte.

56

Waarom klopt het volgens u niet dat, zoals huurders massaal melden en verschillende sociale verhuurders bevestigen, op dit moment de sociale verhuurders bij alle nieuwe verhuringen de huurharmonisatie maximaal toepassen?

Uit het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010» blijkt dat corporaties huurharmonisatie beperkt toepassen.

Uit dit onderzoek blijkt immers dat corporaties de huurprijs in 75% van de mutaties harmoniseren; dus niet bij alle verhuringen en ook veelal niet tot de maximale huur.

Verder blijkt, dat de feitelijke huurprijs van corporaties gemiddeld uitkomt op 69,5% van de maximale huurprijs, en dat de gemiddelde feitelijke huurprijs na harmonisatie 79,1% bedraagt.

Ook uit het onderzoek van de Woonbond naar het streefhuurbeleid van woningcorporaties blijkt niet dat sociale verhuurders naar een huur van 100% van de maximale huurprijs streven.

Vanuit de Federatie van Amsterdamse woningcorporaties (AFWC) is voorts aangegeven, dat zeker niet in alle gevallen bij vrijkomende huurwoningen altijd de maximale huurverhoging wordt ingevoerd.

59 en 70

Waarom verwacht u dat de verhoging van het aantal WWS-punten met 25 punten in niet-schaarste gebieden geen of een marginaal effect zal hebben op het huurprijsniveau van sociale huurwoningen? Komt het ontwerpbesluit er op neer, dat eigenlijk alleen in schaarstegebieden gebruik van de nieuwe maatregel zal worden gemaakt?

Waar baseert u het ongebreidelde vertrouwen in de marktwerking op?

Op dit moment zitten verhuurders gemiddeld op 72% van de maximum huurprijs, en draagt de huurprijs na mutatie gemiddeld circa 80% van de maximale huurprijs. Verhuurders houden dus bij het bepalen van de huurprijs rekening met de omstandigheden op de woningmarkt en stellen hun prijs daar op af.

De verwachting is daardoor dat de huurruimte van de 25 extra WWS-punten alleen daar (deels) gebruikt wordt waar de markt dit toelaat. Zoals reeds eerder is aangegeven, zal de over de huurprijsontwikkeling jaarlijks worden gerapporteerd. Hierbij zal tevens het gebruik van de extra huurprijsruimte worden aangegeven.

60

In hoeverre is de verhoging met 25 punten een definitieve dan wel tijdelijke maatregel?

Dit is een definitieve maatregel die nadrukkelijk gevolgd zal worden en ook zal worden geëvalueerd.

66 en 67

Welke rol hebben de huurders in het vaststellen van de huurprijzen die de verhuurders hanteren?

Biedt de overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurders) huurders voldoende mogelijkheden om huurverhogingen tegen te gaan?

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben recht op overleg en advisering over het huurprijsbeleid van de verhuurder. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben op die manier invloed op het huurprijsbeleid van de verhuurder. Verwacht mag worden, dat in dat overleg afwegingen aan de orde komen zoals het huisvesten van de

doelgroep, de gewenste investeringen, het streefhuurbeleid en de wijkaanpak.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen geen individuele huurverhogingen tegengaan, dat is een overeenkomst tussen de verhuurder en de betrokken huurder. De betrokken huurder kan bezwaar maken tegen een te hoge huurverhoging, of bij nieuwe verhuring de aanvangshuurprijs binnen de eerste zes maanden na ingang van de huurovereenkomst laten toetsen door de Huurcommissie.

68

Wat gebeurt er als de huurdersorganisatie niet akkoord gaat met de verhoging van de huren?

Dan moet de verhuurder binnen veertien dagen na het afwijzende advies van de huurdersorganisatie schriftelijk aan die huurdersorganisatie meedelen waarom hij het voorgenomen huurprijsbeleid toch wil toepassen. De huurdersorganisatie kan dan de kantonrechter vragen te bepalen dat de verhuurder het voorgenomen huurprijsbeleid niet mag uitvoeren. Voor zover aan de orde kan de huurdersorganisatie daarbij verwijzen naar dan wel zich geruggensteund zien door het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en/of met de gemeente gemaakte prestatieafspraken.

De kantonrechter kan uitspreken dat de verhuurder het voorgenomen huurprijsbeleid niet mag uitvoeren indien het besluit van de verhuurder afwijkt van het advies van de huurdersorganisatie en de verhuurder de afwijking niet heeft onderbouwd of naar het oordeel van de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen.

69

Dient op dit punt het voeren van beleid, op basis van aangereikte criteria, niet lokaal te worden vastgesteld?

De huurprijsregelgeving is landelijk geldend, maar verhuurders voeren een lokaal huurprijsbeleid. Bij het opstellen van het huurprijsbeleid houden verhuurders rekening met de lokale woningmarktsituatie en geven zij huurdersorganisaties en bewonersorganisaties indien die dat wensen de gelegenheid tot overleg en advies over het voorgenomen huurprijsbeleid. Gemeenten hebben invloed op het huurprijsbeleid van woningcorporaties door het maken van prestatieafspraken over het handhaven van een bepaalde woningvoorraad betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van beleid.

71

Kunt u uiteenzetten waarom juist in ontspannen woningmarkten het instrument huurharmonisatie ruimer is toegepast dan elders (bron: «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010.»)? Is dit niet juist hét argument om te kiezen voor specifiek beleid met een rol voor bestuurders van gemeenten en woningcorporaties?

Het onderzoek «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010» heeft geen gegevens opgeleverd over de beweegredenen van verhuurders om in regio's met een ontspannen woningmarkt het instrument huurharmonisatie ruimer toe te passen dan elders. Een verklaring kan gelegen zijn in de relatief grote afstand in deze gebieden van de huurprijs vóór mutatie tot de maximale huurprijs, dat wil zeggen dat de huurprijs vóór mutatie laag lag ten opzichte van de maximale huurprijs en dat de huurprijs bij mutatie meer in overeenstemming wordt gebracht met de kwaliteit van de woning.

Bestuurders van woningcorporaties bepalen het huurprijsbeleid van hun woningcorporatie, dus die hebben al een doorslaggevende rol in het beleid. Voor bestuurders van gemeenten geldt dat zij met de woningcorporaties in hun gemeente prestatieafspraken kunnen maken over de huurwoningenvoorraad die voor de doelgroep beschikbaar komt of blijft en daardoor indirect het huurprijsbeleid van de woningcorporaties kunnen beïnvloeden. Naar mijn mening is de huidige rolverdeling in relatie tot gemeenten afdoende om dit goed vorm te geven. De marktwerking zal in de ontspannen woningmarktgebieden op een gegeven moment een dempende rol hebben in de toepassing van huurharmonisatie.

72, 75 en 77

Waarop baseert u de stelling dat slechts sprake is van een extra beslag van € 7 miljoen op de huurtoeslag? Kan dit nader worden onderbouwd? Welke berekeningen en veronderstellingen liggen ten grondslag aan de verwachting dat het extra beslag op het budget van de huurtoeslag door deze maatregel 7 miljoen euro per jaar zal zijn? Zijn de cumulatieve uitzettingseffecten op het huurtoeslagbudget berekend en wat zijn deze cumulatieve effecten?

Voor de berekening van het extra beslag op het budget van de huurtoeslag zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er wordt van uitgegaan dat alleen voor woningen waarvoor op dit moment een huur gevraagd wordt hoger dan 90% van het maximum op grond van het woningwaarderingstelsel, de extra ruimte benut zal worden
- voor deze woningen moet in de ramingen gerekend worden met de maximaal mogelijke stijging
- die verhoging zal alleen tellen bij nieuwe verhuringen. Voor de huurtoeslagramingen is uitgegaan van een mutatiegraad van ruim 6%.
- Tot slot is er rekening mee gehouden dat ongeveer 35% van de huishoudens in een huurwoning recht heeft op huurtoeslag.

Deze uitgangspunten impliceren een gemiddeld harmonisatie-effect van 0,15%-punt. Op basis van deze uitgangspunten is de jaarlijkse stijging van € 7 miljoen van het huurtoeslagbudget berekend.

73 en 76

Hoe wordt het extra beslag van 7 miljoen euro op de huurtoeslag binnen de rijksbegroting financieel gedekt? Wat zijn de gevolgen als het extra beslag op het budget van de huurtoeslag toeneemt met meer dan 7 miljoen euro?

In die situatie dat er geen extra budget aan het budget voor de huurtoeslag wordt toegevoegd, wat betekent dit voor de huidige huurtoeslag? Wordt het budget voor de huurtoeslag vergroot, of zal de uitgavenstijging van 7 miljoen euro leiden tot een nog grotere korting op de huurtoeslag?

Het extra beslag op de huurtoeslag is verwerkt in de integrale meerjarenramingen van het huurtoeslagbudget ten behoeve van de begrotingsvoorbereiding 2012. Naar het zich laat aanzien kunnen de effecten worden opgevangen binnen het beschikbare budget. Na verwerking van deze ramingen in de begrotingsstukken zullen afwijkingen van de hier opgenomen ramingen onderdeel uitmaken van het totaal aan mee- en tegenvallers op het huurtoeslagbudget en als zodanig conform de geldende regels en budgetdiscipline worden behandeld.

74

Wat is het extra beslag op het budget van de huurtoeslag naar verwachting in 2013, 2014, 2015 en 2016?

Voor de ramingen van het budget huurtoeslag is verondersteld dat de stijging van € 7 miljoen per jaar de eerstkomende tijd jaarlijks zal optreden, onder de veronderstelling van een gelijkblijvende mutatiegraad. Pas in latere jaren (na 2016) zal sprake zijn van een beperktere stijging van het budget huurtoeslag, omdat dan in hogere mate ook woningen zullen muteren die al eerder onder de nieuwe regels zijn geharmoniseerd. Omdat de maatregel per 1 juli ingaat is voor 2011 een halfjaareffect berekend (€ 3,5 miljoen), waarna jaarlijks het effect met € 7 miljoen toeneemt. Dit leidt tot onderstaande reeks.

Tabel. Effecten op huurtoeslagbudget van 25 extra punten WWS (in € miljoen)

2011	2012	2013	2014	2015	2016
3,5	10,5	17,5	24,5	31,5	38,5

78 en 79

Hoeveel (absoluut en procentueel) woningen (Nederland en per provincie) komen door harmonisatie en deze maatregel boven de kwaliteitskortingsgrens?

Hoeveel (absoluut en procentueel) woningen (Nederland en per provincie) komen door harmonisatie en deze maatregel boven de aftoppingsgrens?

Het ontwerpbesluit leidt niet tot huurprijseffecten bij lopende huurovereenkomsten.

Evenmin leidt het ontwerpbesluit er per definitie toe dat verhuurders meer en sterker zullen gaan harmoniseren.

Daarbij speelt een rol, dat dit ontwerpbesluit de verplichting bij corporaties handhaaft om te zorgen voor voldoende huisvesting voor de doelgroep.

Bij nieuwe verhuringen is het daardoor niet de verwachting, dat het ontwerpbesluit leidt tot een substantiële wijziging van het aantal nieuwe verhuringen met huurprijzen hoger dan de kwaliteitskortings- of aftoppingsgrens. De ontwikkelingen hierin zullen worden gemonitord.

80 en 81

Hoe verhoudt dit voorstel zich met het wetsvoorstel om de kwaliteitskortingspercentage te flexibiliseren?

Wat zijn de gevolgen voor de betaalbaarheid van huurwoningen voor mensen met de laagste inkomens van dit het ontwerpbesluit in combinatie met de flexibilisering van de kwaliteitskortingsgrens?

Zoals al is aangegeven betreft het voorliggende voorstel een beleidsmaatregel die alleen voor nieuwe huurders effect zal kunnen hebben. Deze huurders hebben zelf de keuze of zij al of niet de eventueel duurdere (en meer gewilde) huurwoning accepteren. Als zij die accepteren kan dat bij een huur die boven de kwaliteitskorting in de huurtoeslag ligt betekenen dat zij ook te maken krijgen met de gevolgen van de flexibilisering van de kwaliteitskortingspercentages. Dit hoeft niet te leiden tot een woonlast die niet past bij het inkomen. De huurder houdt namelijk de mogelijkheid te kiezen voor een bij het inkomen passende woning. Voorwaarde is uiteraard wel dat er voldoende woningen voor de mensen met de lagere inkomens beschikbaar zijn.

Zoals in antwoord op vraag 32 voorts is aangegeven is het verder niet de verwachting, dat verhuurders door dit ontwerpbesluit over de gehele linie hogere huurprijzen zullen (kunnen) vragen.