

LIJST VAN VRAGEN – HUURPRIJZEN VAN MONUMENTALE WONINGEN

1

In hoeverre kan en mag een toeslag aan de huurder van een woning worden opgelegd in het geval de eigenaar subsidie of fiscaal voordeel ontvangt voor het in stand houden van de monumentale- of beeldbepalende status?

2

Hoe kan de huurder inzage krijgen in hoeverre de eigenaar subsidie of fiscaal voordeel ontvangt voor het behoud van monumentale of beeldbepalende karakter van de woning?

3

Nv Stadsherstel Amsterdam geeft aan dat de kosten van het in stand houden van monumentale woningen niet alleen betrekking hebben op het onderhoud van monumentale woningen, maar vooral ook op de kosten van verwerving en restauratie van monumentale woningen. NV Stadsherstel geeft aan dat algemeen bekend is dat de onroerend goedprijzen in het centrum van Amsterdam substantieel hoger liggen dan elders. Kunt u uiteenzetten of dit een steekhoudend argument is gegeven het feit dat dit toch voor alle woningen in Amsterdam centrum geldt en hiervoor dezelfde huurprijsregulering, zelfs bij particuliere eigenaren, wordt gehanteerd als elders in Nederland? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?

4

Kunt u uiteenzetten hoe het bericht dat banken weigeren om een hypotheek of aanvullende hypotheek te verstrekken in het geval woningen op grond in erfpacht uitgegeven staan, gaat uitpakken voor de aankoop, renovatie en onderhoud van monumentale woningen of woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten? Is hier overleg over met de gemeente Amsterdam? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen worden overwogen om dit probleem op te lossen?

5

Hoe verhoudt het door u voorgestelde beleid ten aanzien van monumentale panden en de toepassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) met toeslag zich tot de in de Kamer aangenomen motie Hofstra c.s. die strekt tot beleid dat kostendekkende huurvaststelling voor woningen in Rijksmonumenten mogelijk maakt (28648, nr. 4) (hierna: motie Hofstra) en waarin wordt gevraagd om een kostendekkende huurvaststelling voor woningen in rijksmonumenten binnen het huurbeleid voor de lange termijn per 1 juli 2005 in werking te laten treden?

6

Kunt u uiteenzetten om hoeveel huurwoningen het in Amsterdam en Haarlem bij benadering gaat die op de nominatie staan om te worden aangewezen als beschermd stadsgezicht en welk aandeel huurwoningen in deze gemeenten daarmee onder dit regime kan vallen?

7

Kunt u uiteenzetten wat de verwachte invloed is op de betaalbaarheid van huurwoningen in specifiek deze gemeenten met relatief veel gebieden die onder dit regime vallen?

8

Gaat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht door nu de toeslag van 15% gehandhaafd blijft?

9

Kunnen woningcorporaties, nu ze wel vennootschapsbelasting moeten betalen, aanspraak maken op de fiscale regeling voor (rijks)monumenten?

10

Is bij het voorgestelde huurbeleid in de brief van 19 februari 2010 (27926, nr. 146) rekening gehouden met de motie Hofstra? Zo ja, op welke manier is dit gebeurd?

11

Op welke manier kan worden aangetoond dat een kostendekkende huurvaststelling voor woningen in rijksmonumenten mogelijk wordt?

12

Is de veronderstelling waar dat met het voorliggende voorstel al dan niet bewust voorbij gegaan is aan de motie Hofstra? Zo ja, kan worden aangegeven op basis van welke argumenten de motie Hofstra van de Kamer is genegeerd? Mag de Kamer verwachten dat deze motie alsnog op de meest korte termijn wordt uitgevoerd en wilt u uw antwoord uitgebreid onderbouwen?

13

Welke rol speelt de titel van «gemeentelijk monument» bij het bepalen van de huurprijs?

14

Is het voor NV Stadsherstel Amsterdam en voor particuliere eigenaren mogelijk om de kosten van het verwerven, renoveren en onderhouden van een monumentale woning te betalen uit de toegekende puntentelling volgens het WWS met maximaal 30% toeslag? Zo ja, kan hiervoor een goede onderbouwing worden gegeven? Zo nee, is dit op grond van eerdere uitspraken van het Europese Hof over de zogenaamde Poolse kwestie dan niet in strijd met Europees recht?

15

Is het gezien de vele wijzigingen in het van betekenis zijnde beleid, veranderde subsidiesystemen, veranderde wettelijke regels, veranderde fiscale bepalingen en gestegen kosten (arbeid en materiaalkosten), wel terecht dat gebruik wordt gemaakt van een PRC rapport uit 2006 en kan als zodanig nog wel een betrouwbare afweging gemaakt worden op basis van dit achterhaalde rapport?

16

Waarom wordt een verouderd rapport gebruikt, waaruit bovendien blijkt dat sprake is van twijfel bij de opstellers, er weinig feitelijke voorbeelden zijn onderzocht, de particuliere markt volstrekt is genegeerd, de conclusies zijn gebaseerd op slechts enkele ("een zestal") casussen, er geen sprake is, aldus de opstellers, van een representatieve steekproef en niet alle gevraagde gegevens bij objecten beschikbaar waren, als onderbouwing van uw beleid?

17

Waarom leidt een cassatieprocedure bij de Hoge Raad wel tot aanpassing van beleid en de motie Hofstra niet?

18

Kan worden onderbouwd waarom een mogelijk bestaande visie van de PG bij de Hoge Raad richtinggevend is bij het bepalen van huurbeleid? Klopt het dat de genoemde procedure inmiddels is gestaakt?

19

Zijn de omstandigheden waarmee huurcommissies rekening moeten houden in het hele land gelijk, zodat tot de beslissing zoals nu voorgelegd gekomen kan worden? Is hier niet sprake van het vergelijken van appels met peren?

20

Blijkt uit onderzoek niet dat op sommige plaatsen, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam, de kosten voor onroerend goed, de bouwplaatskosten, de transportkosten etc. zodanig veel hoger zijn dat het meer dan gerechtvaardigd is dat de Amsterdamse methode blijft bestaan dan wel wordt vervangen, gebaseerd op de uitspraak van de Kamer in de motie Hofstra?

21

Klopt het dat de Utrechtse methode geen rekening houdt met de investeringen die in een monument gedaan worden? Dient het rekening houden met investeringen nu niet juist de basis te zijn voor een verantwoord huurbeleid voor (rijks)monumenten? Is om die reden spoedige uitvoering van de motie Hofstra noodzakelijk? Moet juist om die reden de Amsterdamse methode gehandhaafd blijven?

22

Is het voor NV stadsherstel Amsterdam en voor particuliere eigenaren mogelijk om de kosten van het verwerven, renoveren en onderhouden van een woning gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht te betalen uit de toegekende puntentelling volgens het WWS met een maximaal 15% toeslag? Zo ja, kan hiervoor een goede onderbouwing worden gegeven? Zo nee, is dit op grond van eerdere uitspraken van het Europees Hof over de zogenaamde Poolse kwestie dan niet in strijd met Europees Recht?

23

Kunt u uiteenzetten hoe de uitgifte van grond in erfpacht in Amsterdam en andere steden uitpakt voor eigenaren van woningen die hun monumentale woning verhuren en/of hun woning in beschermd stads- of dorpsgezicht verhuren in combinatie met het WWS en de afgesproken maximale toeslagen? Is het te behalen rendement in overeenstemming met Europees Recht? Zo ja, graag uw onderbouwing. Zo nee, welke maatregelen gaat u nemen om dit in overeenstemming te laten komen?

24

Kunt u uiteenzetten wat de jaarlijkse huurderving is bij de nu voorgestelde methode voor bijvoorbeeld stadsherstel Amsterdam?

25

Is rekening gehouden bij het formuleren van het voorliggende voorstel met de verstrekkende financiële gevolgen die dit kan hebben voor particulieren en instellingen die restaureren en verhuren?

26

Is een evenwichtige belangenafweging gemaakt en kan worden onderbouwd waarom het evenredigheidsbeginsel niet wordt aangetast?

27

Is rekening gehouden bij dit voorgenomen beleid met andere ontwikkelingen zoals de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, de overdrachtsbelasting en de zgn. Vogelaarheffing?

28

Is het in stand houden van rijksmonumenten nog wel mogelijk nu instellingen en particuliere verhuurders als gevolg van het voorgestelde beleid, dreigen over te gaan tot massale verkoop van deze monumenten?

29

Wat is de betekenis voor bestaande huurcontracten?

30

Overweegt u compenserende maatregelen ten behoeve van organisaties en particulieren die worden getroffen door dit besluit?

31

Deelt u de opvatting dat in de laatste zin van het door hem gebruikte PRC rapport (blz. 20) juist wordt gepleit voor het gebruik van de Amsterdamse methode?

32

Wordt bij het aanwijzen beschermde stads- en dorpsgezichten gedurende de bezwaarmogelijkheid de huurders binnen het gebied gewezen op de mogelijke huurstijging?

33

Hoeveel woningen die op dit moment minder dan 142 woningwaarderingpunten hebben komen in een beschermd stads- of dorpsgezicht boven de liberalisatiegrens uit?

34

Bent u bekend met de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 2006 (de zgn. «Poolse kwestie»)?

35

Hoe verhoudt zich de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte tot deze uitspraak?