

LIJST VAN VRAGEN

1

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?

2

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?

3

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?

4

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?

5

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

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?

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?

8

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

9

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?

10

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?

11

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

12

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?

13

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

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 zelfs 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?

15

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 woorden becijferen met hoeveel procent het algemene huurniveau als gevolg het harmonisatie-effect door de 25-puntenmaatregel in deze kabinetsperiode toe zal nemen?

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 schaarse gebieden worden toegedeeld. Erkent u dat de genoemde conclusie uit het rapport uw bewering ontkracht? Zo nee, waarom niet?

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?

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?

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?

20

Wat wordt naar uw inzicht de gemiddelde huurprijsstijging als gevolg van het beschikbaar stellen van de extra punten?

21

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

22

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?

23

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

24

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?

25

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

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?

27

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

28

Wat zijn de effecten van het ontwerpbesluit op de uitvoering?

29

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

30

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

31

Wat is de verwachte stijging van de huurinkomsten van woningcorporaties door dit ontwerpbesluit?

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?

33

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?

34

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?

35

Waarom zijn gebieden met schaarste niet te definiëren?

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?

37

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

38

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?

39

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?

40

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

41

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

42

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

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?

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?

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?

46

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?

47

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?

48

In hoeverre zijn er in schaarste regio's betaalbare alternatieven beschikbaar voor bewoners van wie de maximale huur onbetaalbaar is?

49

In hoeverre komt de betaalbaarheid van woningen voor bewoners in het gedrang? Kunt u inzichtelijk maken hoeveel bewoners hier door in problemen raken?

50

Waarom moet het ontwerpbesluit al per 1 juli 2011 ingaan?

51

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?

52

Welk effect heeft het ontwerpbesluit op de procentuele jaarlijkse huursomstijging, zowel regionaal als landelijk?

53

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?

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?

55

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?

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?

57

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?

58

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?

59

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?

60

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

61

Hoeveel procent stijgt het algemene huurniveau als gevolg van het harmonisatie-effect door de 25-punten maatregel in deze kabinetsperiode?

62

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?

63

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?

64

In hoeveel gemeenten is daadwerkelijk sprake van afdwingbare prestatieafspraken?

65

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?

66

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

67

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

68

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

69

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

70

Waar baseert u het ongebreidelde vertrouwen in de marktwerking op?

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?

72

Waarop baseert u de stelling dat slechts sprake is van een extra beslag van € 7 miljoen op de huurtoeslag? Kan dit nader worden onderbouwd?

73

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?

74

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

75

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?

76

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?

77

Zijn de cumulatieve uitzettingseffecten op het huurtoeslagbudget berekend en wat zijn deze cumulatieve effecten?

78

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

79

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

80

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

81

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?

82

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?

83

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