

LIJST VAN VRAGEN

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de volgende vragen ter beantwoording voorgelegd over de voorhang van het ontwerpbesluit d.d. 17 oktober 2014 houdende een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Voorzitter van de commissie,
Geurts

Adjunct-griffier van de commissie,
Verstraten

- Nr Vraag
- 1 Is de verlaging van de maximaal redelijke huur in steden als Utrecht, Amersfoort en Eindhoven het gevolg van het verdwijnen van de zogenoemde Donnerpunten?
 - 2 Moet de maximaal redelijke huur per huurwoning nu elk jaar of elke drie jaar opnieuw worden vastgesteld door de verhuurder?
 - 3 Kunt u toelichten welke uitvoeringsproblemen kunnen ontstaan nu de maximaal redelijke huur steeds wisselt onder invloed van de WOZ-beschikking¹ van elke afzonderlijke eenheid, die meestal in maart/april van een kalenderjaar worden gepubliceerd, terwijl de jaarlijkse huurverhoging uiterlijk op 1 mei bekend dient te zijn? Zou de verschuiving van de datum van de jaarlijkse huurprijsaanpassing van 1 juli naar 1 januari hiervoor een oplossing kunnen bieden?
 - 4 Op welke manier zal elke drie jaar de herijking van het WWS² vorm krijgen om de WOZ component op 25% van het totaal te houden?
 - 5 Wat zal het gevolg zijn voor de puntcomponent in het WWS als de landelijk gemiddelde WOZ-waarde toeneemt of afneemt? Welk gevolg heeft dit voor de puntwaarde van de liberalisatiegrens?
 - 6 Is de toename van de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van invloed op de puntprijs?
 - 7 Is de toename van de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van invloed op het puntenaantal dat correspondeert met de liberalisatiegrens?
 - 8 Kunt u aangeven in welke mate een langjarige landelijk gemiddelde WOZ-ontwikkeling boven de inflatie leidt tot een vergroting van de totale maximaal redelijke huur van de sociale voorraad en daarmee tot een verlaging van de liberalisatiegrens uitgedrukt in woonwaardepunten?
 - 9 Waarom moet de voorgestelde wijziging op 1 juli 2015 ingaan?
 - 10 Kunt u een overzicht laten zien met daarin de grootste stijgers van huurprijzen en de grootste dalers van huurprijzen en welke mensen dit treft, om zo een evenwichtig beeld te hebben naast de gemiddelde uitwerking zoals beschreven in het ABF-rapport?
 - 11 Kunt u een uitgebreid overzicht geven van de verschillende huurklassen en verschillende inkomensgroepen en de gevolgen op de huurprijs en de woonquote?
 - 12 Wat betekent de wetswijziging concreet voor mensen die huurtoeslag ontvangen? Wat betalen huurtoeslagontvangers nu aan huur en hoeveel zal dat zijn als deze wet van kracht wordt? Graag een zo volledig mogelijk overzicht.
 - 13 Hoe verhoudt het vaststellen van de WOZ-waarde van een huis zich tot een mogelijke huurverhoging die jaarlijks op 1 juli plaatsvindt? Met andere woorden, wat gebeurt er als de WOZ-waarde nog niet bekend is en er wel een nieuwe huurprijs wordt voorgesteld door de verhuurder?
 - 14 Klopt het dat voor 90% van de panden in maart de WOZ-waarde is vastgesteld? Zo nee, wanneer dan wel en voor welk percentage? Wat gebeurt er met de panden waarvoor nog geen (correcte) WOZ-waarde is vastgesteld?
 - 15 Hebben huurders voldoende tijd om bezwaar te maken, zowel tegen de WOZ-waarde als tegen een huurverhoging, wanneer deze pas in maart of april bekend is, maar diezelfde huurder in mei een voorstel voor een nieuwe huurprijs ontvangt?
 - 16 Sinds enige tijd wordt het hebben van een energielabel meegerekend in de punten. Wanneer wordt deze maatregel geëvalueerd?
 - 17 Hoe wordt omgegaan met het ontbreken van een WOZ-waarde, bijvoorbeeld omdat een huis nog gebouwd of gerenoveerd wordt? Wat zijn de consequenties voor de huurder, de verhuurder en de gemeente?

- Nr Vraag
- 18 Op welke wijze(n) gaat u misbruik van bezwaar tegen bij de WOZ-bepaling?
- 19 Wat betekent de wetswijziging voor de wildgroei aan «bezwaarbureautjes» die bezwaar maken voor mensen die het niet eens zijn met de hoogte van de toegekende WOZ? Kan het antwoord worden toegelicht?
- 20 Kan het verschil tussen de WOZ-waarde per vierkante meter en de absolute WOZ-waarde begrijpelijk worden uitgelegd en op welke manier dit uitwerkt in de huurprijs in euro's?
- 21 Hoeveel zorginstellingen zullen verhuurders worden?
- 22 Ouderenzorgappartementen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, zijn dat met subsidie voor kleinschalige bouw. Klopt het dat zij echter qua oppervlakte de grootte van een riante appartement in de vrije sector hebben? Hoe betaalbaar blijven deze woningen?
- 23 Hoe verhoudt deze wetswijziging zich tot het scheiden van wonen en zorg? Hoe kunnen woningen voor ouderen en zorgbehoevenden in de toekomst betaalbaar blijven?
- 24 Kan invoering na 1 juli 2015 plaatsvinden? De termijn is voor 2015 zeer krap, is het mogelijk om de WOZ-waarde van het jaar ervoor te hanteren?
- 25 Hoe wordt om gegaan met nieuwbouw en renovatie? Dergelijke woningen hebben (nog) geen WOZ-waarde.
- 26 Wat is de situatie voor zorgorganisaties waar leegstand dreigt als gevolg van de extramuralisering van verzorgingshuiswoningen? Als voormalige verzorgingshuiswoningen op de particuliere huurmarkt worden aangeboden, dan zullen zij ook te maken krijgen met het WWS. Is er onderzoek gedaan naar de gevolgen van het nieuwe WWS op de opbrengstpotentie van zelfstandige huurwoningen die zorgorganisaties willen aanbieden aan particuliere huishoudens?
- 27 Verzorgingshuiswoningen zijn bijna altijd onderdeel van een verzorgingscomplex en kennen nog geen individuele WOZ-waarde. Is het redelijk dat in die gevallen, in het nieuwe WWS wordt uitgegaan van een drempelwaarde van € 40.000?
- 28 Uit een quick-scan onder leden van ActiZ blijkt dat vrijwel alle verzorgingshuiswoningen in het nieuwe stelsel minder huurpunten krijgen. De nieuwe huurpunten voor de WOZ-waarde compenseren in onvoldoende mate het verlies van huurpunten voor de huidige onderdelen «Soort woning, «Woonomgeving» en «Schaarstepunten. Is dit beeld juist?
- 29 Uit de quick-scan van ActiZ blijkt ook dat woningen gelegen in schaarstegebieden geconfronteerd worden met de grootste daling in huurpunten. Is dit juist?
- 30 Uit de quick-scan van ActiZ blijkt dat in vergelijking met de huidige situatie ook de maximale huurprijs lager uitvalt. Dit is gemiddeld € 100 met uitschieters van meer dan € 150. De vaste drempelwaarde van € 40.000 er toe leidt dat alle verzorgingswoningen op dezelfde wijze gewaardeerd worden voor de absolute WOZ-waarde. Klopt het dat dit nadeliger uitpakt voor de grotere woningen?
- 31 Uit de quick-scan van ActiZ blijkt dat ondanks de daling van de maximale huurprijs in het nieuwe stelsel, de huurruimte tussen de feitelijke huren vanaf € 650 en de nieuwe maximale huren ruimschoots aanwezig. Kunt u een reactie geven op het feit dat voor woningen met een feitelijke huur tot € 650 de huurruimte in de nieuwe situatie zeer beperkt is? In een enkel geval overschrijdt de voorgenomen feitelijke huur de nieuwe maximale huurprijs.

- Nr Vraag
- 32 Met het nieuwe WWS blijft macro gezien de totale huurruimte gelijk, maar geldt dit ook voor totale bruikbare huurruimte als die wordt vergeleken met de marktprijzen? Immers, in ontspannen woningmarkten ligt binnen het huidige WWS de markthuurlaag vaak ver onder de maximale huur. Deelt u de mening dat verkleining van de huurruimte in ontspannen woningmarkten in combinatie met verruiming in schaarste gebieden wel kan leiden tot een de facto grotere huurruimte?
- 33 Klopt het dat met het nieuwe WWS de gemiddelde maximale huur in krimpgebieden afneemt en in schaarstegebieden toeneemt en dat hierdoor per saldo de verdien capaciteit van verhuurders groeit?
- 34 Voor hoeveel woningen betekent de «zorgwoning» regeling dat een toeslag van 35% mogelijk wordt waar dit nog niet het geval is met de huidige «serviceflat» regeling?
- 35 Kunt u onderbouwen waarom de toeslag van 35% voor «zorgwoningen» niet is verlaagd terwijl de criteria om voor deze toeslag in aanmerking te komen aanzienlijk zijn verlaagd? Kunt u verklaren waarom een «zorgwoning» onder de nieuwe definitie zo'n hoge toeslag rechtvaardigt? Is de ruimere definitie voor «zorgwoning» niet een mogelijkheid voor verhuurders om tegen geringe investeringen woningen te labelen als «zorgwoning» om vervolgens de huren fors te verhogen?
- 36 Waarom vereist u niet dat verhuurders bij de jaarlijkse brief over de huurverhoging ook worden verplicht de huurders te informeren over de WOZ-waarde en een overzicht van de toegekende punten?
- 37 Waarom worden gemeenten niet verplicht huurders te informeren over de WOZ-waarde nu huurders een direct financieel belang kunnen hebben bij de hoogte van de WOZ-waarde?
- 38 Indien u gemeenten niet wilt verplichten om de WOZ-beschikking naar de huurders te versturen, bent u dan wel bereid gemeenten te verplichten dat ze de WOZ-beschikking op aanvraag moeten versturen waarna de gebruikelijke bezwaartermijn ingaat?
- 39 Waarom is de werking van het energielabel, dat sinds 2011 is opgenomen in het WWS, nog niet geëvalueerd zoals afgesproken in het (herijkte) Convenant energiebesparing? Bent u bereid dit alsnog te doen?
- 40 Bent u bekend met de doorrekening van het Wijksteunpunt Wonen Amsterdam van het nieuwe WWS aan de hand van 2000 recente puntentellingen uit de Amsterdamse praktijk? Vindt u het gerechtvaardigd dat in deze oude wijken de maximale huur gemiddeld met 10% stijgt, ondanks het verdwijnen van de schaarstepunten?
- 41 Hoe wordt in het nieuwe WWS omgegaan met het feit dat de WOZ-waarde jaarlijks kan schommelen? Wat betekent dit voor een woning die in het ene jaar geliberaliseerd zou kunnen worden en het andere jaar niet?
- 42 Vindt u het acceptabel dat de procedure bij de huurcommissie aanzienlijk wordt verlengd indien de WOZ-waarde ter discussie staat, aangezien hiervoor bezwaar en beroep en hoger beroep en vervolgens cassatie mogelijk is? Is het in dit geval mogelijk het oude huurniveau aan te houden totdat de WOZ-waarde definitief vast staat?
- 43 Deelt u de mening van woningcorporaties dat gelijktijdige invoer van het nieuwe WWS en de huurverhoging op 1 juli 2015, in combinatie met het nieuwe energielabel per 1 januari tot uitvoeringsproblemen leidt, aangezien het inlezen van de WOZ en het bepalen van de huurverhoging per woning slechts twee weken beschikbaar zijn omdat de nieuwe WOZ-waardes pas eind februari beschikbaar komen?

- Nr Vraag
- 44 Wat is uw reactie op het voorstel van de woningcorporaties om eerst de huurverhoging door te voeren, dan het WWS in te voeren, dan de nieuwe streefhuren vast te stellen en pas daarna de eventuele scheiding in het kader van de novelle op de Herzieningswet?
- 45 Deelt u de mening dat door het voorgestelde tijdpad waarbij alle wijzigingen (WWS, novelle, WOZ, huurverhoging en energielabel) vrijwel tegelijkertijd vallen elk normaal overleg met huurdersorganisaties frustrereert door gebrek aan tijd?
- 46 Bent u bereid de voorgestelde oplossingsrichting van de corporaties over te nemen namelijk de invoering van het WWS per 1 september of 1 oktober en standaard uit te gaan van de WOZ van het jaar ervoor (T-1) om permanente (elk jaar terugkerende) tijdsdruk te voorkomen bij wijziging van de puntentallen en het krappe tijdschema van de huurverhoging? Deelt u de mening dat bij een keuze voor T-1 bovendien de bezwaren tegen de WOZ-waarde dan ongeveer afgehandeld kunnen zijn zodat voor de meeste woningen een definitieve WOZ beschikbaar is, terwijl dit bij T=0 onmogelijk is?
- 47 Bent u bereid verhuurders te verplichten bij het aangaan van een nieuw huurcontract de meest recente WOZ-beschikking te overleggen zodat een huurder deze kan betrekken bij een eventueel bezwaar tegen de hoogte van de huur die immers binnen zes maanden na het aangaan van een huurcontract moet worden ingediend?
- 48 Kunt u garanderen dat alle huurders hun WOZ-waarde zullen ontvangen of eenvoudig kunnen opvragen, en met die WOZ-waarde op tijd bezwaar kunnen maken tegen huurverhogingsvoorstellen, voordat het besluit huurprijzen van kracht wordt?
- 49 Op welke manier gaat u ervoor zorgen dat huurders op de hoogte zijn van het feit dat het puntenstelsel verandert en dat zij op een andere manier bezwaar moeten maken tegen huurverhoging?
- 50 Hebben verhuurders voldoende tijd om de WOZ-waarde te integreren in hun huurverhogingsvoorstellen voordat deze naar de huurder gaan?
- 51 Wat gebeurt er met het WWS van een huureenheid indien er (nog) geen WOZ-beschikking is of wanneer er lopende bezwaren zijn?
- 52 Op welke manier wordt de WOZ-waarde van nieuwbouwwoningen verrekend?
- 53 Wat is het effect van het nieuwe WWS voor kleine woningen in schaarstegebieden?
- 54 Op welke manier gaat u er met het nieuwe WWS voor zorgen dat er voldoende geïnvesteerd wordt in zorgwoningen?
- 55 Neemt de realistische verdien capaciteit van verhuurders per saldo niet juist toe aangezien zij hun huren mogen verhogen in schaarstegebieden en moeten verlagen in krimpgebieden, omdat de verlaging daar niet echt mogelijk is aangezien de marktprijs toch al onder de maximum huurprijs lag?
- 56 Hoelang blijft nieuwbouw in de vrije sector geliberaliseerd, ook al zakt de WWS onder de liberalisatiegrens en hoe verhoudt zich dit tot rechtmatig meebewegen met de marktprijs?
- 57 Welke alternatieven zijn onderzocht om enerzijds de relatie tussen huurprijs, marktwaarde en kwaliteit te verbeteren en anderzijds de huurder te beschermen tegen excessieve huurprijzen?
- 58 Waarop baseert u zich op dat de voorgestelde wijziging een verbetering is? Kunt u voorbeelden geven waaruit dit blijkt, zowel uit binnen- als buitenland?

- Nr Vraag
- 59 In het huidige stelsel worden extra punten toegekend voor de ligging van een woning en de kwaliteit, waarom acht u dit onvoldoende en moet dit worden uitgebreid met de WOZ-waarde?
- 60 Waar wordt de veronderstelling dat de wetswijziging een vereenvoudiging is op gebaseerd?
- 61 Op welke manieren wordt het eenvoudiger voor de huurder, voor de verhuurder en voor de gemeente? Kunt u per afzonderlijke betrokkene het verschil aangeven tussen de werking van het huidige WWS en na inwerking treden van de wet?
- 62 Als het mee laten tellen van de WOZ-waarde zo vaak is voorgesteld de afgelopen 15 jaar, wat zijn dan de redenen geweest om er steeds vanaf te zien?
- 63 Wat zijn door Kences, de Lsvb³, Actiz en VGZ genoemde bezwaren en op welke manieren is aan hun bezwaren tegemoet gekomen?
- 64 Vervallen de Donnerpunten nu wel of niet? Klopt het dat de Donnerpunten als het ware worden uitgesmeerd over alle huurders en dat daarmee de schaarstegebieden onevenredig worden belast?
- 65 Waarom is ervoor gekozen om driejaarlijks het aantal WWS-punten te herijken, terwijl de WOZ-waarde en de huurprijs jaarlijks worden bepaald?
- 66 Hoe wordt aan huurders gecommuniceerd dat zij in aanmerking kunnen komen voor een huurverlaging wanneer de feitelijke huurprijs onder de huidige komt te liggen? Hoe gaat u ervoor zorgen dat huurders niet onnodig te veel huur betalen in het nieuwe stelsel?
- 67 Door de wetswijziging zullen sommige huurders uitkomen op een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Klopt het dat er het eerste jaar voor hen niets veranderd en zij mogelijk nog huurtoeslag kunnen ontvangen?
- 68 Door de wetswijziging zullen sommige huurders uitkomen op een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Is het correct dat alleen het eerste jaar de woning niet geliberaliseerd mag worden, of geldt dit ook in de jaren erna, omdat gesteld wordt dat het percentage dat geliberaliseerd wordt niet veranderd?
- 69 Hoeveel huurders zullen te maken krijgen met een huurverhoging door het nieuwe stelsel en hoeveel is het verschil in euro's?
- 70 Hoeveel huurders zullen in aanmerking komen voor huurverlaging door het nieuwe stelsel en hoeveel is het verschil in euro's?
- 71 Kan de uitzondering voor containerwoningen worden toegelicht, mede aan de hand van praktijkvoorbeelden?
- 72 Waar is de WOZ-ondergrens van € 40.000 op gebaseerd?
- 73 Kunt u een toelichting geven op de stelling dat studenten vaak een kleine ruimte huren en dat zij 5% meer huur gaan betalen?
- 74 Waarom worden verhuurders niet verplicht de huurprijs gevolgen met een punten specificatie te delen met hun huurders, maar krijgen zij enkel de mogelijkheid?
- 75 Waarom worden gemeenten niet verplicht een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking aan huurders te sturen? Hoe kunnen huurders weten dat zij recht hebben op zo'n beschikking op grond van de Wet WOZ, als een gemeente niet meewerkt?
- 76 Wanneer komt er een algemeen toegankelijk WOZ-register waar huurders de WOZ-waarde kunnen vergelijken?
- 77 Wat waren de bezwaren van de VNG⁴ over de taxatiemethodiek en hoe is de regering hieraan tegemoet gekomen?
- 78 Waarom wordt gesteld dat het ophogen van de maximale huurprijsgrens in artikel 8a slechts een redactionele aanpassing is? Welke gevolgen in de praktijk zijn er ten opzichte van 2012, dus nog voor de werkwijze werd aangepast van de huurcommissie?

- Nr Vraag
- 79 Waarom is er voor een toeslag van 35% gekozen voor serviceflats? En waar is het percentage op gebaseerd en hoe ziet deze toeslag er in de praktijk uit (in euro's)?
- 80 Bij de vergelijking van de oude en de nieuwe definitie van serviceflats valt op dat er bij de nieuwe omschrijving één nieuw element is toegevoegd terwijl drie elementen zijn verdwenen (verstrekken van maaltijden, levering medische of paramedische zorg en logeermogelijkheden). Waarom heeft u hiervoor gekozen?
- 81 Hoe gaat u het effect tegen dat door de definitie verandering het makkelijker is voor verhuurders om van een woning een zorgwoning te maken en zo de huur te kunnen verhogen?

¹ WOZ: Waardering Onroerende Zaken

² WWS: Woningwaarderingstelsel

³ Lsvb: Landelijke Studenten Vakbond

⁴ VNG: Vereniging Nederlandse Gemeenten