

**Lijst van vragen**

De vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over het **Ontwerpbesluit tot wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 i.v.m. wijzigen voorschriften omtrent vervreemden geliberaliseerde en te liberaliseren woongelegenheden door toegelaten instellingen** (Kamerstuk **32 847**, nr. **280**).

Voorzitter van de commissie,  
Geurts

Griffier van de commissie,  
Van der Leeden

- | Nr | Vraag  |
|----|--|
| 1  | Wat is de rol van huurdersorganisaties in het kader van het vervreemden van te liberaliseren woningen? Verandert deze rol in voorliggend ontwerpbesluit? Zo ja, hoe?   |
| 2  | Blijft in alle gevallen van verkoop van sociale huurwoningen de zienswijze van huurdersorganisaties verplicht? Zo nee, waarom wordt afgeweken van de wens van de Kamer?  |
| 3  | Hoeveel huurwoningen in bezit van woningcorporaties zijn geliberaliseerd en voor hoeveel van deze geliberaliseerde huurwoningen bestaan verkoopplannen?  |
| 4  | Hoeveel sociale huurwoningen komen in potentie voor liberalisatie in aanmerking?   |
| 5  | Hoeveel sociale huurwoningen zijn te liberaliseren en zullen verkocht worden vanwege het voorliggende ontwerpbesluit? En hoeveel huurwoningen zullen naar schatting in totaal verkocht worden?   |
| 6  | Hoeveel goedkope en betaalbare huurwoningen zijn er minder gebouwd vanwege de verhuurderheffing?   |
| 7  | Voor hoeveel euro is er minder geïnvesteerd door woningcorporaties door de verhuurderheffing?  |
| 8  | Hoeveel geld hebben toegelaten instellingen in de afgelopen zes jaar geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?  |
| 9  | Wat zijn de afgelopen zes jaar de opbrengsten voor woningcorporaties geweest van de verkoop van geliberaliseerde huurwoningen? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?  |
| 10 | Wat zijn de afgelopen zes jaar de opbrengsten voor woningcorporaties geweest van de verkoop van te liberaliseren huurwoningen? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?  |
| 11 | Waarom worden voorliggende wijzigingen niet voorgesteld in de Veegwet wonen, of anders gesteld, waarom worden voor verschillende wijzigingen geen aparte voorstellen gemaakt?  |
| 12 | In hoeverre zijn woningcorporaties verplicht de inkomsten uit verkoop te investeren in nieuwbouw, of kunnen zij deze ook gebruiken voor woningverbeteringen of verduurzaming?  |
| 13 | Waarom gaat u verder dan de motie Van der Linde (32 847, nr. 256), aangezien de motie de regering slechts verzoekt «te onderzoeken of de toestemming van gemeenten ook bij te liberaliseren woningen kan vervallen(...)», terwijl de regering die zienswijze nu meteen middels dit ontwerpbesluit laat vervallen?  |
| 14 | Voert het niet te ver om te stellen dat een zienswijze van de gemeente achterwege kan blijven als het gaat om de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen indien er prestatieafspraken zijn gemaakt over het gebied waarin de te verkopen woning zich bevindt (waarbij de voorwaarde geldt dat hierin moet zijn opgenomen dat er goedkope woningen worden bijgebouwd), aangezien deze prestatieafspraken juist zijn gemaakt op het moment dat verkoop van de betreffende woningen nog niet bekend was? |
| 15 | Door de Wet doorstroming huurmarkt moeten toegelaten instellingen bij de huurverhoging de huursombenadering toepassen, terwijl dit voor andere verhuurders niet geldt. Hoe houden de verkoopregels rekening met de belangen van de huurders ten aanzien van deze overgang in regime? Hoe kunnen huurders die tot de doelgroep van de sociale huursector behoren hiermee omgaan, gezien de schaarste aan goedkope huurwoningen?   |

- | Nr | Vraag   |
|----|---|
| 16 | Kan een snellere verkoopprocedure niet bewerkstelligd worden door bijvoorbeeld de termijn waarin de zienswijze van de gemeente binnen moet zijn (desnoods via regelgeving) te verkorten?  |
| 17 | Welk volkshuisvestelijk belang wordt geschaad als het eerste vereiste onder a niet wordt opgenomen? Is het tweede vereiste niet voldoende waarborg dat woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep (zie artikel I, onderdeel D, onder 4)?  |
| 18 | Als een monument wordt ingezet als woning, terwijl het met een andere bestemming meer zou opbrengen, hoe beïnvloedt dat dan de Woz-waarde? En hoe werkt die Woz-waarde vervolgens door in het puntentotaal volgens het woningwaarderingstelsel (zie artikel I, onderdeel E, onder 2)?   |
| 19 | Wat is de beoogde datum van invoering (zie artikel II)?   |
| 20 | De Autoriteit woningcorporaties voorziet een lagere opbrengst voor verkopende woningcorporaties vanwege langjarige afspraken over gebruik. In welke orde van grootte ligt die verlaging van de opbrengst?   |
| 21 | Waarom worden de verkoopregels ingewikkelder gemaakt door een onderscheid te maken tussen blijvend gereguleerde woongelegenheden, te liberaliseren woongelegenheden en geliberaliseerde woongelegenheden?   |
| 22 | Welke extra bureaucratie geeft de introductie van een uitzondering op de verkoopregels voor huurders(organisaties) en voor u, gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties?   |
| 23 | Hoeveel extra investeringsruimte voor woningcorporaties wordt verwacht als gevolg van voorliggende ontwerpbesluit?  |
| 24 | Wat wordt verstaan onder betaalbare huurwoningen en wat onder goedkope huurwoningen? Waarom maakt u hierin een onderscheid?   |
| 25 | Waarom zouden huurwoningen met een wat hogere huurprijs, tot aan de liberalisatiegrens, uit de woningvoorraad moeten worden onttrokken, terwijl de doelgroep voor sociale huurwoningen ook voor enkele jaren is vergroot?   |
| 26 | Moet er per verkochte huurwoning een nieuwe goedkope huurwoning worden teruggebouwd? Is er sprake van een één op één compensatie?»?   |
| 27 | Waar zijn de huurprijzen 586,68 euro en 850 euro op gebaseerd?  |
| 28 | Waarom is er gekozen voor het tijdvak van zeven jaar?   |
| 29 | Waarom wilt u liberalisatie afdwingen via verkoopcontracten, en hoeveel huurwoningen zullen op deze manier aan de sociale voorraad worden onttrokken?   |
| 30 | Waarom zouden geliberaliseerde huurwoningen geen onderdeel uit kunnen maken van de prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties? Daar gaan deze drie partijen toch zelf over?   |
| 31 | Waarom worden huurdersorganisaties niet betrokken bij de verkoop van geliberaliseerde huurwoningen?   |
| 32 | Wat wordt bedoeld met «duurdere woningen» en welk oppervlakte hebben dergelijke woningen normaliter?  |
| 33 | Hoe moet het rapport van Fakton worden beschouwd, aangezien zij aangeeft dat woningen groter dan 45 m <sup>2</sup> in schaarse gebieden en groter dan 67 m <sup>2</sup> in niet-schaarse gebieden vrijwel altijd méér dan 142 punten (het aantal punten dat overeenkwam met de liberalisatiegrens ten tijden van het rapport) hebben? |

- | Nr | Vraag  |
|----|--|
| 34 | Indien onder «duurdere woningen» daadwerkelijk «te liberaliseren woningen» moet worden verstaan, zou dat dan niet betekenen dat woningcorporaties in het centrum van Utrecht en Amsterdam feitelijk elke woning van 40 m <sup>2</sup> of meer moet verkopen? Wat betekent dit voor gezinnen in de doelgroep in dergelijke regio's? Om welke gebieden gaat het c.q. welke gebieden moeten worden beschouwd als «gewilde locaties» |
| 35 | Kan worden verduidelijkt waarom de termijn van 30 jaar komt te vervallen?  |
| 36 | Waarom worden slechts de instellingen voor monumentenbehoud met de status professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) genoemd en niet instellingen voor monumentenbehoud?  |
| 37 | Hoe weegt u de remmende effecten van de beperkingen bij het niet vragen van een gemeentelijke zienswijze ten opzichte van de vereenvoudiging dat er geen zienswijze nodig is? Heeft u aanwijzingen dat de gemeentelijke zienswijze bij goede bestuurlijke verhoudingen problematisch kan zijn? Hoe vaak verwacht u dat er geen gemeentelijke zienswijze gevraagd zal worden bij de verkoop van te liberaliseren woningen?        |
| 38 | Welke onduidelijkheden deden zich voor bij de term «marktwaarde vrij van huur en gebruik»? En wat betekent deze wijziging in de praktijk?  |