

2018Z18735

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de gevolgen van de WOZ-waarde in het huurpuntenstelsel en de verhuurderheffing*. (ingezonden 18 oktober 2018).

Vraag 1

Wat is uw reactie op Nederlandse wethouders, die stellen dat sociale huurwoningen verdwijnen door het grote aandeel dat de WOZ-waarde heeft in het huurpuntenstelsel (woningwaarderingssstelsel)?¹

Vraag 2

Klopt het dat gemiddeld de WOZ-waarde voor 25% de maximale huur bepaalt en dat in schaarstegebieden met een hoge WOZ-waarde dat deel nog veel groter is? Kunt u uw antwoord toelichten?²

Vraag 3

Hoeveel sociale huurwoningen zijn de liberalisatiegrens overgegaan sinds het ingaan van het huurpuntenstelsel waarin de WOZ-waarde een groot deel van de huurprijs bepaalt?

Vraag 4

Deelt u de mening dat het bevroren van de liberalisatiegrens en het tegelijk verder vermarkten van de maximale huurprijs hebben geleid tot het verkleinen van de sociale huursector en het groeien van de wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 5

Bent u bereid om de liberalisatiegrens te verhogen, zodat meer huurhuizen in de sociale huursector vallen en meer huurders recht hebben op huurprijsbescherming? Zo nee, waarom verklaart u huurders in de vrije sector vogelvrij, terwijl zij eerder wel bescherming genoten?

¹ <https://nos.nl/artikel/2254577-sociale-huurwoningen-verdwijnen-waarschuwen-wethouders.html>

² <https://www.woonbond.nl/nieuws/woz-waarden-zorgen-giga-huurprijzen>

Vraag 6

Vindt u het rechtvaardig dat door het meetellen van de WOZ-waarde er dubbelbetalingen in het systeem zitten, omdat de grootte en de kwaliteit immers al in het huurpuntenstelsel zitten? Zo nee, hoe gaat u deze dubbelbetalingen eruit halen?

Vraag 7

Bent u bereid om een rem op de werking van de WOZ-waarde op huurprijzen te stellen, bijvoorbeeld door een bovengrens in te stellen waardoor de maximale huur niet meer dan 5% kan toenemen, aangezien er in het «Besluit huurprijzen woonruimte» wel een ondergrens wordt gehanteerd, zodat de gemiddelde maximale huur per WOZ-klasse niet met meer dan 5% af kan nemen? Welke andere mogelijkheden tot beperkingen ziet u?³

Vraag 8

Bent u van mening dat – mede gezien de aangetoonde gevolgen – de WOZ-waarde uit het huurpuntenstelsel moet worden gehaald? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 9

Hoe hoog zijn de meeropbrengsten van de verhuurderheffing door hogere WOZ-waarden? Hoe ziet dit verloop eruit sinds de invoering van de verhuurderheffing en wat is de verwachting voor 2019?

Vraag 10

Wat gebeurt er met de (meer)opbrengsten van de verhuurderheffing? Bent u van mening dat deze ten goede zouden moeten komen aan huurders en de sociale huursector, die deze extra belasting hebben opgebracht? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 11

Wat gaat u doen aan het prijsopdrijvende effect van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing, waarbij de heffing hoger wordt door een stijgende WOZ en daardoor hogere huurprijzen worden gevraagd? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 12

Hoeveel meeropbrengsten hebben gemeenten door hogere WOZ-waarden waar de onroerendezaakbelasting (ozb) op is gebaseerd? Hoe ziet dit verloop eruit sinds 2013 en wat is de verwachting voor 2019?

Vraag 13

Deelt u de mening, dat het kunstmatig of op papier ophogen van waarden van panden huurders en huiseigenaren in de problemen kan brengen? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Vraag 14

Kunt u deze vragen beantwoorden voor de Begrotingsbehandeling Wonen op 12 november 2018?

³ Motie Karabulut, Kamerstuknummer 32 847, nr. 141, <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2014Z23735&did=2014D47790>