

Vergaderjaar 2005–2006

30 595

Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld op 18 september 2006

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer verslag uit te brengen van haar bevindingen. Het verslag volgt de opbouw van de memorie van toelichting en behandelt alleen die onderdelen waarover door de genoemde fracties inbreng is geleverd.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Algemeen	4
2.1 Inleiding	
2.2 Investeringsbereidheid	5
2.3 Het nieuwe huur(prijs)beleid	7
2.4 Wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007	7
2.5 Een overgangssegment	10
2.6 Overgangsrecht	11
3. Vergroting van het geliberaliseerde segment	11
3.1 WOZ-waarde als liberalisatiegrens	11
3.2 Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs en blijvend geliberaliseerde woningen	12
3.3 Vrijwillige regulering	13
3.4 Regionale grenswaarden	14
4. Het overgangssegment	15
4.1 Gefaseerde vergroting van het geliberaliseerde segment	15
4.2 Beëindiging van het overgangssegment	16
5. Overgangsrecht	17
5.1 Bestaande huurovereenkomsten per 31 december 2006	17
5.2 Overgangsrecht voor zittende huurders die geen huurtoeslag ontvangen over de maand december 2005	18
5.3 Overgangsrecht voor zittende huurders die wel huurtoeslag ontvangen over de maand december 2006	18
5.4 Voorbeelden	19

¹ Samenstelling:

Leden: Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), van Gent (GL), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van den Brink (LPF), Van Bochove (CDA), Duyvendak (GL), Huizinga-Heringa (CU), Koopmans (CDA), Gerken (SP), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (PvdA), ondervoorzitter, Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF), Veenendaal (VVD), Lenards (VVD), Krähe (PvdA) en Vacature (algemeen).

Plv. leden: Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GL), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Vacature (LPF), Knops (CDA), Vendrik (GL), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Vergeer (SP), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer Kaya (D66), Vacature (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Varela (LPF), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD) en Crone (PvdA).

6. Effecten van de beleidsvoornemens vanaf juli 2005	19
6.1 Onderzoek	19
6.2 Effecten op huurstijgingen, koopkracht, en financiële positie huurders	19
6.3 Effecten op segregatie	21
7. Uitvoering	24
7.1 Uitvoering verhuurders	24
7.2 Uitvoering huurcommissie	25
8. Rechtsbescherming	25
8.1 Bezwaar en beroep met betrekking tot WOZ-waarde 2005/2006	25
8.2 Doorwerking van een wijziging van de WOZ-waarde in de huurprijs of in de toepassing van de grenswaarden van het overgangs- en geliberaliseerde segment.	28
8.3 Gevolgen van toekenning van huurtoeslag op de geschillenbeslechting	29
9. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	29
10. Artikelsgewijs	30

1. Inleiding

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Het wetsvoorstel sluit aan bij de behandeling van de modernisering van het huurbeleid zoals in 2005 en 2006 uitgebreid in de Kamer is besproken.

De algemene maatregel van bestuur (amvb), die o.a. genoemd wordt in Artikel II A en in Artikel VI van het wetsvoorstel, ontbreekt tot nu toe. De leden van de CDA-fractie gaan ervan uit dat de concept-amvb nog voor de plenaire behandeling van het voorliggende wetsvoorstel aan de Kamer wordt voorgelegd. Op die manier kan de inhoud van de amvb bij het kamerdebat worden betrokken. De leden van de CDA-fractie vinden dit van belang bij de behandeling van het voorliggende voorstel.

De leden van de PvdA-fractie staan uiterst kritisch tegenover de door de regering voorgestelde wetten in het kader van de modernisering van het huurbeleid. Deze leden zijn verheugd dat ze in dit verslag de tijd en mogelijkheid hebben alle vragen over de modernisering van het huurbeleid aan de regering voor te kunnen leggen. Deze leden vertrouwen er op dat op al de vragen in dit verslag een volledig en zorgvuldig antwoord volgt van de regering.

De leden van de VVD-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden steunen het doel van het wetsvoorstel, met name het vergroten van dát deel van de huurwoningen-voorraad, waarop de huurprijregelgeving van maximale huurstijgingen en maximale huurprijzen *niet* van toepassing is. Deze leden hebben een aantal vragen en opmerkingen bij het wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie hebben met grote teleurstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. In tegenstelling tot hetgeen de titel van het wetsvoorstel suggereert, draait de regering hiermee de klok meer dan vijftig jaar terug, naar de periode dat huurders het moesten stellen zonder bescherming tegen huisbazen die woekerhuren vragen.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben ernstige bezwaren tegen de voorgenomen liberalisering van het huurbeleid, en geven de regering in overweging het wetsvoorstel op te schorten tot na de verkiezingen van 22 november aanstaande. Het is volgens deze leden onwenselijk en onnodig dat zowel het huidige als het volgende kabinet doorgaat met deze wetgevingsoperatie.

Volgens deze leden leidt het wetsvoorstel tot enorme complexiteit. Deze leden denken dan onder meer aan de introductie van een overgangsgebied, de regionaal verschillende huurregimes, de WOZ-procedures die huurders en verhuurders moeten doorlopen en het ingewikkelde overgangsrecht. Zeker gezien de mogelijkheid dat een volgend kabinet de betaalbaarheidsheffing zou kunnen afschaffen, en daarmee dus de financiële noodzaak van de liberalisering onderuit zal halen, vinden deze leden het verstandig wanneer deze razend ingewikkelde operatie op zijn minst «in de koelkast» wordt gezet.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben zich altijd kritisch uitgelaten over de voorstellen tot modernisering van het huurbeleid. Deze leden zijn er niet van overtuigd dat de liberalisering van het huurbeleid het juiste middel is om de huidige problemen op de woningmarkt op te lossen. Verschillende scherpe kantjes van het wetsvoorstel zijn weggewerkt door voorstellen m.b.t. fasering en overgangsregelingen. Keerzijde van deze maatregelen is wel dat het er niet makkelijker op wordt

om het wetsvoorstel in te voeren en uit te werken. Het wetsvoorstel vormt voor deze leden aanleiding tot het stellen van een aantal vragen.

2. Algemeen

2.1 Inleiding

De leden van de CDA-fractie vragen of het waar is dat het overleg tussen het Rijk en Aedes een wezenlijk onderdeel vormt van de geschiedenis van de totstandkoming van het voorliggende wetsvoorstel. Waarom ontbreekt in de opsomming van de relevante kamerstukken in paragraaf 1.1 van de memorie van toelichting, de brief aan de Tweede Kamer van 12 december 2005 inzake het verslag van de bereikte resultaten van het overleg naar aanleiding van het Bestuurdersakkoord Rijk-Aedes, waarin onder meer de samenhang tussen het huurbeleid en de bijdrage aan de betaalbaarheid gestalte krijgt?

De leden van de PvdA-fractie hebben ernstige bezwaren tegen het feit dat de behandeling van het wetsvoorstel, ondanks het controversiële karakter van de wetgeving, doorgang vindt. Tijdens het debat over de regeringsverklaring op 7 juli 2006 stelde minister president Balkenende: *«Het is denkbaar dat al op voorhand blijkt dat een onderwerp nauwelijks of geen draagvlak heeft. Dat behoort een bewindspersoon zich te realiseren. Er kan ook sprake zijn van grote maatschappelijke of politieke verdeeldheid. Ook dat heb je dan te wegen. Of een vraagstuk is complex; uit de advisering van de Raad van State blijkt bijvoorbeeld dat daar in het bijzonder naar gekeken moet worden. Die verschillende zaken – draagvlak, grote verdeeldheid, de complexiteit onder andere blijkend uit de commentaren van de Raad van State – moet het kabinet op zich laten inwerken.»* (TK 98 98–6074, blz. 1). De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het voorliggende wetsvoorstel tot maatschappelijke verdeeldheid heeft geleid. Op 8 april 2006 protesteerden duizenden huurders in Amsterdam tegen dit beleid. De Raad van State oordeelde eveneens zeer kritisch ten opzichte van onderdelen van het wetsvoorstel. Deze leden kunnen niet anders concluderen dan dat het wetsvoorstel een controversieel onderwerp betreft, waarvan behandeling over gelaten zou moeten worden aan een nieuwe te vormen meerderheidsregering. Graag een reactie.

De leden van PvdA-fractie zijn van mening dat het wetsvoorstel op geen enkele wijze bijdraagt aan het van het slot krijgen van de woningmarkt. De modernisering van het huurbeleid zal leiden tot een stagnatie van de doorstroming en hogere woonlasten. Verhuurders krijgen meer ruimte voor het doorvoeren van huurverhogingen. Na mutatie mogen de nieuwe hogere maximale huren doorgevoerd worden. Zittende huurders zullen bij dreigende hoge huren minder snel verhuizen. Deze leden wijzen er op dat het beleid op geen enkele wijze bijdraagt aan het vergroten van de bouwproductie en het bestrijden van de segregatie. Deze leden wijzen voorts de bijdrage van verhuurders aan de huurtoeslag principieel af. Inkomensondersteuning is een taak van de overheid. Het belasten van verhuurders kan ten koste gaan van de investeringscapaciteit. In veel gevallen zal de verhuurder de extra lasten doorberekenen aan de huurders. Een beperkte groep huurders, zij die geen recht hebben op huurtoeslag, draait op voor een bezuiniging van de rijksoverheid.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de regering van mening is dat de WOZ-waarde een betere indicator voor de marktwaarde van de woning is, dan de huurprijs. Aangezien dit één van de belangrijkste systeemveranderingen is waarover ook veel verschil van mening bestaat en waarover veel is gediscussieerd in de Kamer en gelukkig ook daar-

buiten, hechten deze leden aan een nadere uiteenzetting van de regering waarom de WOZ-waarde nog steeds een goede basis is voor het huurbeleid.

De leden van de PvdA-fractie komen tot de conclusie dat de modernisering van het huurbeleid slechts tot doel heeft een bezuiniging (van het ministerie van VROM) door te voeren over de ruggen van de huurders. Verhuurders mogen de huren verhogen in ruil voor het leveren van een bijdrage aan de uitgaven voor de huurtoeslag. Graag een reactie van de regering.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat een deel van de regelgeving m.b.t. de modernisering huurbeleid uitgewerkt wordt in lagere regelgeving. Deze leden stellen dat de uitwerking van deze regelgeving van essentieel belang is voor het beoordelen van het wetsvoorstel. Om die reden vragen deze leden inzicht in al de besluiten genoemd in de artikelen 247 lid 4 Burgerlijk Wetboek & artikel 3 lid 2, artikel 3a lid 2, artikel 45a lid 5 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel VI lid 1 Wet modernisering huurbeleid. Tevens verzoeken deze leden de volgende besluiten van een voorhangprocedure te voorzien: artikel 247 lid 4 Burgerlijk Wetboek, artikel 3 lid 2, artikel 3a lid 2 en artikel VI lid 1 Wet modernisering huurbeleid.

De minister van VROM heeft in het debat over de modernisering van het huurbeleid voorgesteld de WOZ-waarde op te nemen als factor in het woningwaarderingstelsel (WWS). Het WWS is uitgewerkt in een bijlage van een besluit dat voortvloeit uit het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze leden verzoeken met klem voorgenomen wijzigingen van het WWS voor plenaire behandeling van het wetsvoorstel naar de Kamer te sturen. Deze leden vragen daarnaast dit besluit van een voorhangprocedure te voorzien.

2.2 Investeringsbereidheid

De leden van de PvdA-fractie betwijfelen of het wetsvoorstel modernisering huurbeleid bijdraagt aan de investeringsbereidheid van woningcorporaties en andere private investeerders. Deze leden wijzen op één van de conclusies van de Raad van State, die stelt dat huurliberalisatie slechts in beperkte mate van invloed is op het vergroten van de investeringen in de sector. Graag uw reactie.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering wetenschappelijk te onderbouwen dat het wetsvoorstel leidt tot een hogere bouwproductie. Een degelijk onderzoek naar het verband tussen huurverhogingen en bouwproductie ontbreekt tot op heden. Deze leden vragen wanneer zij dit onderzoek kunnen verwachten.

De leden van de PvdA-fractie wijzen op het feit dat de woningcorporaties momenteel over voldoende reserves beschikken fors te investeren in de woningproductie. Deze reserves moeten ingezet worden om de woningproductie op te voeren. Deze leden wijzen in dit verband voorts naar een onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) «Investeringsprikkel voor woningcorporaties» (januari 2006). Het CPB concludeert in dit onderzoek dat niet het tekort aan financiële middelen geleid heeft tot een afname van de bouwproductie, maar de afwezigheid van de juiste prikkels tot investeren. Het lid Depla heeft namens de PvdA-fractie een amendement ingediend op de Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen (30 310, nr. 24), waardoor het investeren van deze reserve wordt gestimuleerd. Woningcorporaties die niet investeren betalen een heffing, woningcorporaties met een grote investeringsopgave worden niet extra belast. De leden van de PvdA-fractie verwachten dat deze invulling van een heffing op woningcorporaties een grotere stimulans vormt voor woningcorporaties om te investeren dan het door de regering voorgestelde

verruimen van het huurprijsbeleid. Deze leden vragen de regering het CPB te laten onderzoeken welke van deze investeringsprikkels het meest effectief is voor woningcorporaties. Deze leden verzoeken de beantwoording van deze vragen voor de plenaire behandeling van het wetsvoorstel naar de Kamer te sturen.

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering de huren wil liberaliseren vanwege het effect hiervan op de woningbouwproductie. Met andere woorden, als er meer te verdienen valt zullen de beleggers weer geld gaan steken in de woningbouw.

De leden van de SP-fractie denken dat er het nodige is af te dingen op deze redenering. Allereerst wijzen zij erop dat de koopsector sinds jaar en dag geliberaliseerd is, terwijl er ook dáár sprake is van een groot tekort aan koopwoningen in het betaalbare segment. Deels is dat te wijten aan de schaarste aan locaties, maar een minstens zo belangrijke rol speelt daarbij dat ontwikkelaars belang hebben bij een krappe markt, opdat de opbrengst maximaal is.

Een volgende constatering is dat de woningbouwproductie in Nederland sinds de verzelfstandiging van de sociale huursector – feitelijk een eerste stap in de richting van de liberalisering – dramatisch is teruggelopen. In 2003 werden voor het eerst in de historie zelfs meer sociale huurwoningen gesloopt dan gebouwd. Kan de regering aangeven waarom het vrijgeven van de huren «automatisch» tot meer woningbouw zou leiden, als de vorige stap in het liberaliseringsproces slechts tot het inzakken van de woningproductie geleid heeft?

De leden van de SP-fractie zijn ook benieuwd of de regering nog alternatieven onderzocht heeft om de woningbouwproductie te verhogen. Zij wijzen erop dat veertig jaar geleden, toen de Nederlandse woningmarkt voor vrijwel 100% geregisseerd werd door de overheid, de woningbouwproductie ongeveer twee keer zo hoog was als in 2006. De leden van de SP-fractie zouden bijna de neiging krijgen om de conclusie te trekken dat een verdergaande overheidsbemoeyenis op dit terrein effectiever is dan alles aan de markt over te laten. Kan de regering deze twijfel bij deze leden wegnemen?

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering signaleert dat het huidige prijsniveau van huurwoningen onvoldoende aansluit bij het kostprijsniveau van nieuw gebouwde woningen. Kan de regering deze stelling onderbouwen? In de gemeente Utrecht doet een minstens 40 jaar oude vierkamerflat van 60–65m² in de sociale huursector op dit moment een huur van € 400 tot € 450 per maand (bron: Woningnet, 12 september 2006). De kostprijs huur voor een vierkamer vrije sector nieuwbouwflat van 75m² in dezelfde gemeente Utrecht ligt op dit moment op € 620 per maand (bron: idem). Kan de regering uitleggen waarom de huur van dergelijke oudere, kleine flats te laag zou zijn in verhouding tot die van moderne, grotere woningen? Indien de regering van mening is dat de leden van de SP-fractie een uit zijn verband gerukt voorbeeld gebruiken, kan de stelling dan met wetenschappelijke bronnen worden onderbouwd?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn er niet van overtuigd dat liberalisering de doorstroom zal bevorderen en de investeringen door woningcorporaties zal vergroten. Ook de Raad van State vraagt zich dat af. Naar de mening van deze leden zijn de vragen van de Raad van State onvoldoende beantwoord door de regering. Ook het CPB betwijfelt of er werkelijk doorstroming zal plaatsvinden. Zou de regering nog eens uitvoerig op deze vraagpunten in willen gaan?

Tijdens een algemeen overleg op 8 maart 2005 hebben de leden van de ChristenUnie-fractie gevraagd of de problemen op de woningmarkt niet veel meer te doen hebben met regeldruk en het grond- en ruimtelijk beleid. Inmiddels zijn er maatregelen genomen om procedures te

versnellen door de doorlooptijd van vergunningen in te korten en de bouwproductie aan te jagen via het Besluit Locatiegebonden Subsidies. Werpt dit beleid inmiddels vruchten af? Zouden een verdere aanscherping van dit beleid i.c.m. een verscherping van prestatieafspraken met de woningcorporaties tot nog betere resultaten kunnen leiden? Hoe verhouden zich de inmiddels geboekte resultaten tot de voorgestelde wijziging van het huurbeleid?

2.3 Het nieuwe huur(prijs)beleid

De leden van de CDA-fractie en ChristenUnie-fractie vragen op welke wijze bij de voorziene aanpassing van het WWS per 1 januari 2007 rekening wordt gehouden met de door de minister van VROM in het algemeen overleg van 28 maart 2006 toegezegde oplossing in het stelsel voor de problematiek van de woningwaardering van kleine woningen. Wanneer wordt het nieuwe WWS bekend gemaakt?

De leden van de VVD-fractie merken op dat in 2003 de motie Hofstra (28 648, nr. 4) is aangenomen met de strekking dat kostendekkende huurvaststelling voor woningen in rijksmonumenten mogelijk moet zijn. Kan de regering toelichten of, en zo ja op welke wijze, de voorgestelde modernisering van het huurbeleid tegemoet komt aan de strekking van deze motie? Indien het voorgestelde huurbeleid problemen oplevert voor de kostendekkendheid van de huur van woningen in rijksmonumenten, op welke wijze is de regering dan voornemens de motie Hofstra uit te voeren?

2.4 Wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007

De leden van de PvdA-fractie vragen welke gevolgen het aanpassen van de liberalisatiegrens in het Burgerlijk Wetboek heeft voor aan wonen gerelateerde wetgeving. Deze huidige grens tussen woningen die in de sociale dan wel vrij sector vallen is eveneens van betekenis voor onder andere de Huisvestingswet. Deze leden vragen om een overzicht van de te wijzigen gerelateerde regelgeving, zover deze nog niet aan de orde is gekomen in het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om een degelijk onderzoek te doen naar de gevolgen van het huurbeleid op de doorstroming. De Raad van State concludeert in haar advies dat de gevolgen van de modernisering van het huurbeleid nog niet voldoende onderzocht zijn. De doorstroming is tussen 1997 en 2003 al flink afgenomen. Als reden wordt onder andere genoemd de terugval in de bouwproductie en het gebrek aan prikkels voor zittende huurders te verhuizen, doordat hier vrijwel altijd een huurverhoging tegenover staat. De verschillen tussen zekerheid en huurprijzen tussen zittende huurders en nieuwe of verhuizende huurders nemen als gevolg van het huurbeleid sterk toe. Mensen die niet hoeven te verhuizen zullen over het algemeen verkiezen in de eigen woning te blijven, met alle gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt van dien. Tevens valt te verwachten dat het huurbeleid een negatief effect heeft op de mogelijkheid voor een van soepel proces van herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsgebieden. Doordat juist prijzen van woningen na mutatie omhoog kunnen hebben mensen in herstructureringsgebieden minder keuze uit betaalbare woningen. Daarbij moet opgemerkt worden dat boven de eerste aftoppingsgrens de huurstijging slechts gedeeltelijk door de huurtoeslag gecompenseerd wordt. Huurders met een laag inkomen krijgen de hogere huurprijzen na mutatie niet zonder meer door de huurtoeslag vergoed. Het resultaat is dat herhuisvesting stagneert en herstructurering vertraagt. Wat gaat u hier aan doen?

Tevens zal het slecht zijn voor het draagvlak van de verbetering van

buurten. Het adagium «we moeten wijken voor de rijken» zal meer weerklank krijgen en het verzet tegen de wijkverbetering toenemen. Dit probleem constateerde u al in de laatste voortgangsrapportage van de «56 wijken aanpak». De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de regering er voor zal zorgen dat de draagvlak voor de herstructurering niet verder afneemt. Welke acties gaat de regering ondernemen?

De effecten van het beleid op de doorstroming zijn van essentieel belang voor het door de regering genoemde doel van het beleid, namelijk het van het slot halen van de woningmarkt. Deze leden wijzen er op dat de effecten van het wetsvoorstel op de doorstroming van essentieel belang is voor behandeling van het voorliggende wetsvoorstel. Om deze reden vragen deze leden het onderzoek voor de plenaire behandeling van het wetsvoorstel naar de Kamer te sturen.

De leden van de PvdA-fractie stelden de minister van VROM reeds eerder vragen over de wijze waarop woningen die volgens het zogenoemde «te woon» concept worden aangeboden. Binnen deze constructie kan de potentiële bewoner kiezen voor huur dan wel koop van de woningen. In de beleidsvisie toekomst woningcorporaties wordt gesteld dat woningcorporaties koopwoningen binnen de commerciële tak moeten aanbieden. Wanneer deze woning vervolgens verhuurd wordt binnen de gereguleerde sector, is de verhuurder gedwongen de woning over de dragen naar het sociale segment. Moeten woningcorporaties overdrachtsbelasting betalen bij verschuivingen binnen eigen of vrije dochters? Kan de regering aangeven of de woningcorporaties of brancheorganisatie Aedes positief staan tegenover deze uitwerking van de plannen voor het nieuwe huurbeleid?

Het voorliggende wetsvoorstel biedt de mogelijkheid voor huurders en verhuurders te komen tot afspraken over het gereguleerd aanbieden van woningen, die op basis van de WOZ-waarde in het overgangsegment dan wel geliberaliseerde segment zullen vallen. De leden van de PvdA-fractie vragen of de verhuurder naast het toetsen op recht op huurtoeslag meer selectiecriteria kan gebruiken om te bepalen in welk segment de woning wordt aangeboden. Bijvoorbeeld de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in een bepaalde wijk? Kan een eenmaal in het gereguleerde segment aangeboden woning met een hoge WOZ-waarde en bewoond door een huurder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens, alsnog overgaan naar het overgangs- of gereguleerde gebied?

In de visie voor de woningmarkt geeft de regering aan dat het gebruik van energie in de toekomst een belangrijke rol zal spelen binnen de huursector. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom bij wijziging van het huurbeleid niet direct een aanpassing van de WWS voor energiegebruik in het wetsvoorstel is opgenomen. Tevens vragen zij wanneer zij een dergelijk voorstel kunnen verwachten.

De leden van de PvdA-fractie vragen voorts wat de gevolgen van het wetsvoorstel zijn voor de niet zelfstandige woningen. Voor niet-zelfstandige woningen worden geen WOZ-waarden vastgesteld. Blijft de wijze van vaststellen van de maximale huurprijs van deze woningen gelijk aan de situatie onder vigerende regelgeving? Voorts vragen deze leden naar de gevolgen van het wetsvoorstel voor kleine zelfstandige studentenwoningen. In verschillende delen van het land zouden als gevolg van de in februari 2006 voorgestelde wijziging van het WWS de kleine zelfstandige studentenwoningen een lagere maximale huurprijs kennen. Dit leidt in steden als Wageningen en Nijmegen tot de paradoxale situatie dat de maximale huurprijzen van de niet zelfstandige woningen hoger liggen dan de maximale huurprijzen van de zeer gewilde zelfstandige studenten-

woningen. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering dit een wenselijke situatie vindt. Zo ja, hoe valt dit te rijmen met de doelstelling de marktwaarde tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs? De zelfstandige eenheden zijn immers veel meer gewild dan de niet zelfstandige eenheden. Zo neen, op welke wijze zal de regering dit oplossen?

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering van mening is dat alle huurders met een inkomen boven € 33 000 in staat zijn om zonder vorm van overheidsbemoeienis aan een huis te komen. De regering wil daarom een kwart van de huursector liberaliseren. Kan deze veronderstelling worden onderbouwd? Is onderzocht hoeveel huishoudens met een inkomen boven 33 000 euro in een huurwoning wonen, verdeeld over de verschillende prijsklassen? Wat is de verdeling van de huurquoten van deze huishoudens? Hoe zijn de liberaliseringsvoorstellen van de regering te rijmen met de gelijktijdige verruiming van de Wet bevordering eigenwoningbezit, waarbij de inkomensgrenzen worden opgerekt tot € 37 700? Gelden voor huurders andere criteria dan voor eigen woningbezitters? Dezelfde vragen zouden de leden van de SP-fractie ook beantwoord zien voor huurders ouder dan 65 jaar, met een inkomen boven € 21 065, aangezien de regering blijkens het wetsvoorstel eveneens van mening is dat zij te allen tijde hun eigen broek kunnen ophouden.

Volgens de leden van de SP-fractie veronderstelt de regering dat een groot aantal huurders op dit moment «scheef wonen» in een huurwoning die te goedkoop is voor hun inkomen. De liberalisatie zou de doorstroming van deze groep bevorderen. Kan de stelling inzake het scheefwonen op grote schaal hard worden gemaakt? De leden van de SP-fractie merken op dat zij bij vele gelegenheden hebben aangedrongen op het in kaart brengen van de reële situatie met betrekking tot de woonlasten in de huur- en koopsector. Dat kan door het koppelen van – geanonimiseerde – gegevens van de Belastingdienst aan bestanden van verhuurders en WOZ-bestanden van gemeenten. Op deze wijze kan een objectief beeld verkregen worden van de werkelijke woonlasten, wat een basis kan zijn voor het ontwikkelen van eventuele voorstellen om scheefwonen tegen te gaan.

In dit verband hebben de leden van de SP-fractie nog een vraag over de ongelijke behandeling van het fenomeen scheefwonen in de huur- en koopsector in dit wetsvoorstel. Als scheefwonen een probleem is – daar valt naar de mening van deze leden sowieso het nodige op af te dingen – zou je mogen veronderstellen dat dit zowel voor de huursector als voor de koopsector het geval is. De netto woonquote van eigen woningbezitters (2002: 24,5%) is veel lager dan van huurders (2002: 33,1%), zo blijkt uit de VROM-publicatie «cijfers over wonen 2004». Tot onze spijt zijn geen recentere cijfers beschikbaar, omdat er sindsdien geen nieuwe versie van dit onhullende boekje, dat vroeger jaarlijks werd uitgegeven, verschenen is.

Wel blijkt uit ander onderzoek dat de woonquote van eigenwoningbezitters die al tien jaar of langer in dezelfde woning wonen, nog veel lager is. Als we de redenering van de regering voor de huursector volgen, zou hier sprake zijn van een groot maatschappelijk probleem dat met harde hand aangepakt moet worden. Waarom loopt de regering daar dan met een grote boog omheen?

Een ander effect van het wetsvoorstel dat volgens de leden van de SP-fractie niet systematisch is onderzocht, is de omvang van de groep huurders met een jaarinkomen onder € 33 000 die woont in een straks geliberaliseerde huurwoning. Dat zijn bijvoorbeeld huurders die vroeger een aardig inkomen hadden, maar inmiddels in de WAO beland zijn, werkloos of gepensioneerd. Hoe groot is de omvang van deze groep? Kan de regering aangeven hoe hoog de gemiddelde huurquote nu is voor de categorie mét en zónder huurtoeslag en hoeveel deze zou bedragen over

vijf jaar, indien de liberalisering zou doorgaan? Deze leden wijzen erop dat het wetsvoorstel weliswaar een overgangsregeling bevat, maar dat alle zittende huurders in het te liberaliseren deel geconfronteerd zullen worden met extra huurverhogingen, waardoor hun huurquote fors zal stijgen.

De leden van de ChristenUnie-fractie willen van de regering weten of er gekozen is voor een inkomensafhankelijk huurbeleid, aangezien onder het voorliggende wetsvoorstel de maximale huurprijsgrens en de hoogte van de huurverhoging worden gekoppeld aan de bewoner die huurtoeslag ontvangt. Is het waar dat de compensatie voor huurtoeslagontvangers ook gestalte krijgt enerzijds door de toepassing van de wetgeving inzake de huurtoeslag en anderzijds door de verrekeningssystematiek met de verhuurders zoals die is opgenomen in de Interimwet betaalbaarheidshetfing huurwoningen?

2.5 Een overgangssegment

De leden van de PvdA-fractie maken zich ernstig zorgen over het forse aandeel van de huurwoningen dat in het overgangssegment of het geliberaliseerde segment dreigt te vallen. De huurders van woningen met een hoge WOZ-waarde hebben niet vanzelfsprekend een hoger inkomen dan huurders van woningen die minder gewild zijn. Van huurders die net iets meer verdienen dan de huurtoeslaggrens verwacht de regering dat zij met gemak de huurverhogingen kunnen betalen. De leden van de PvdA-fractie bestrijden dit. Hoeveel euro verdient een alleenstaande of een meerpersoonshuishouden netto per maand als ze € 200 per maand boven de huurtoeslaggrens verdienen? Wat worden de huurquotes van mensen met een inkomen van respectievelijk 50, 100 en 200 euro per maand boven de huurtoeslaggrens, die in een woning in het zogenaamde overgangssegment wonen?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering een uitgebreid beeld te geven van de soort woningen die in de verschillende huursegmenten zullen vallen. De Kamer beschikt tot op heden slechts over het overzicht van de omvang van de huursegmenten in provincies en in gemeenten. De leden van de PvdA-fractie vrezen dat juist in gebieden met een hoge marktdruk de schaarse grotere woningen in het overgangs- of geliberaliseerde segment zullen vallen. In veel steden zijn grotere huurwoningen schaars. Zo is in Amsterdam 80% van de huurwoningen kleiner dan 60m². De grotere woningen zijn op de markt snel veel waard. Dit zijn tevens juist de woningen waar gezinnen met een lager inkomen op aangewezen zijn. In steden als Amsterdam en Utrecht zijn grotere koopwoningen voor gezinnen met een middeninkomen onbetaalbaar. Deze gezinnen zijn aangewezen op de schaarse grotere betaalbare huurwoningen. Door schaarste en een hoge marktdruk dreigen vrijwel al deze woningen in het overgangssegment te vallen. Voorbeelden uit steden als Amsterdam en Utrecht laten eveneens zien dat een deel van deze woningen zelfs direct in het geliberaliseerde segment vallen. Deelt de regering de opvatting van de leden van de PvdA-fractie dat het onwenselijk is dat uitgerekend deze grotere betaalbare huurwoningen in het overgangs- of geliberaliseerde segment vallen? Kan de regering aangeven op welke wijze de huurders van dergelijke woningen op de lange termijn beschermd worden tegen forse huurverhogingen? Blijft voor de zittende huurders het bestaande huurregime gelden totdat ze verhuizen? Gaat de extra huurverhoging voor deze woningen ook na 2010 verder? Blijft de regering bij haar opmerking dat deze huurders, wanneer zij over 5 of 10 jaar de huur niet meer kunnen opbrengen moeten omzien naar een andere woning? Kan de regering garanderen dat er voor deze huurders in de eigen stad of eigen regio betaalbare grotere woningen beschikbaar zijn?

Voorts vragen deze leden om een overzicht van de soort huurwoningen

(oppervlakte en huurprijs) in de steden Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Eindhoven die in het overgangs- en geliberaliseerde segment vallen. Deze leden verzoeken dit overzicht vóór de plenaire behandeling van het wetsvoorstel naar de Kamer te sturen.

2.6 Overgangsrecht

Volgens de leden van de PvdA-fractie moeten verhuurders bij huurverhogingsvoorstellen na 1 januari 2007, de gronden waarop de huurverhoging gebaseerd is, weergeven. De regering noemt in de memorie van toelichting de maximale huurprijsgrens, het aantal punten van de woning en het relevante huursegment. Deze leden vragen waarom de verhuurder ook niet de WOZ-waarde van de woning moet vermelden bij het huurverhogingsvoorstel. De huurder moet duidelijk zien op welke WOZ-waarde de verhuurder zich baseert. Deze leden vragen de regering dit alsnog in de wettelijke bepaling op te nemen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering wat de reden is dat huurders met ingang van 1 januari 2007 op basis van het nieuwe huurstelsel onmiddellijk aanspraak kunnen maken op huurverlaging indien de huurprijs boven de nieuwe maximale huurprijsgrens uitkomt. Waarom is niet gekozen voor een overgangsmaatregel voor zittende bewoners in de vorm van huurbefriazing naar analogie van de maatregel dat een hogere maximale huurprijsgrens dan de huidige huur voor zittende bewoners slechts geleidelijk tot huurverhogingen kan leiden?

3. Vergroting van het geliberaliseerde segment

3.1 WOZ-waarde als liberalisatiegrens

De leden van de PvdA-fractie wezen meerdere malen op de vele onwenselijke consequenties van het hanteren van grenzen op basis van de WOZ-waarde. De regering geeft in de memorie van toelichting aan dat in de toekomst de WOZ-waarden jaarlijks worden vastgesteld. De WOZ-grenzen die gelden per regio worden echter maar eens per vier jaar vastgesteld. De leden van de PvdA-fractie merken op dat het jaarlijks taxeren van de WOZ-waarden gevolgen kan hebben voor de posities van huurders in verschillende huurregimes. De kans is namelijk aanwezig dat een huurwoning tijdens de een eerste taxatie in het overgangssegment valt en in een daaropvolgende taxatie in het geliberaliseerde gebied. Kunnen huurders, waarvan de woning als gevolg van een nieuwe WOZ-taxatie in een ander huursegment vallen, hier bezwaar tegen maken bij de Huurcommissie? Kan een huurder van een woning, die verschuift van het overgangssegment naar het gereguleerde segment, in het vervolg aanspraak maken op de lagere huurverhogingen en de huurprijsbescherming in het gereguleerde gebied?

Kunnen huurders van woningen die eerst in het gereguleerde gebied vielen en na hertaxatie in het overgangssegment vallen, een beroep blijven doen op de huurprijsbescherming die geldt voor het gereguleerde gebied?

De leden van de PvdA-fractie vragen om een overzicht van het aantal woningen met een WOZ-waarde om en nabij de verschillende WOZ-grenzen. Bij deze woningen bestaat een aanzienlijke kans dat ze bij een volgende taxatie net boven of onder de grens getaxeerd worden, waardoor ze switchen tussen de huursegmenten. Hoeveel procent van de huurwoningen heeft een WOZ-waarde die tot 5000 euro afwijkt van één van de regionaal vastgestelde WOZ-grenzen?

3.2 Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs en blijvend geliberaliseerde woningen

De leden van de CDA-fractie en de ChristenUnie-fractie vragen waarom bij de aanmelding van geliberaliseerde woningen voor een register slechts rekening wordt gehouden met een aanmeldingstermijn van één maand voor de thans geliberaliseerde woonruimte, namelijk tussen 1 januari 2007 (de beoogde datum van inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel) en 1 februari 2007? Kan worden voorzien in een verlenging van deze termijn tot zes maanden? Waarom is geen rekening gehouden met een mogelijkheid om gedurende een zekere termijn eventuele vergissingen of omissies bij het aanmelden van vóór 1 januari 2007 geliberaliseerde woonruimte te herstellen?

De leden van de PvdA-fractie hebben een groot aantal vragen bij de wijze waarop woningen die momenteel in het geliberaliseerde segment vallen na invoering van het voorliggende wetsvoorstel in het nieuw vastgestelde geliberaliseerde deel vallen. Geliberaliseerde woningen moeten worden opgenomen in een register. Verhuurders hebben tot 2010 de tijd de woningen in te schrijven in een liberalisatie register. Deze leden vragen de regering hoe de rechtspositie van de huurder is op het moment dat een woning nog niet ingeschreven staat in een register. Kan een huurder van een woning die niet ingeschreven is naar een beroep doen op huurprijsbescherming bij de Huurcommissie?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat verhuurders moeten aantonen dat het aantal punten van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel hoger moet zijn dan 142, voordat de woning opgenomen wordt in het liberalisatieregister. In met name de grote steden wordt op dit moment een aanzienlijk aantal woningen tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd, terwijl het aantal punten lager is dan 142. De leden van de PvdA-fractie vragen of deze woningen na invoering van de het wetsvoorstel nog geliberaliseerd zijn. Zo nee, opent dit nieuwe mogelijkheden tot bezwaar (wanneer 6 maanden voor toetsen Huurcommissie verlopen zijn) voor de huurder? Kan de regering een omschrijving geven van de rechtspositie van deze huurders. Kunnen deze huurders in de toekomst bezwaar maken tegen een huurverhoging?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de verhuurders zelf een verzoek tot opname in het registratieregister moeten indienen. Voorst vragen deze leden of het door de verhuurder verstrekte aantal punten wordt gecontroleerd. Zo nee, waarom niet? Zo ja, wie zal die gegevens controleren? Kan een huurder bezwaar maken tegen het feit dat de woning is opgenomen in het liberalisatieregister?

De leden van de PvdA-fractie vragen voorts of opname in het register mogelijk is wanneer de termijn voor toetsing van de aanvangshuurprijs (6 maanden) nog niet verlopen is. De aanvangshuur en veelal ook het aantal punten van de woning staan immers nog niet onherroepelijk vast wanneer de huurder de huurprijs nog kan laten toetsen door de Huurcommissie.

De regering stelt in de memorie van toelichting dat bij het opnemen van woningen in het liberalisatieregister rekening zal worden gehouden met het feit dat het geliberaliseerde segment in totaal niet groter zal mag zijn dan 5%. De leden van de PvdA-fractie vragen of dit percentage geldt voor de omvang van het geliberaliseerde segment op het moment van invoering van het wetsvoorstel of tevens voor de eerste jaren na invoering van het wetsvoorstel. Op welke wijze wordt voorkomen dat het geliberaliseerde segment de komende jaren nog groter wordt als gevolg van de nieuwe liberalisatiegrens op basis van de WOZ-waarde? Deze leden willen

daarnaast weten of ook nog niet opgeleverde nieuwbouwwoningen bij deze berekening van het geliberaliseerde segment worden berekend. De leden van de PvdA-fractie vragen voorts of de 5% geldt voor gemeenten, voor regio's of provincies? Heeft dit gevolgen voor de WOZ-grenzen zoals die eerder per regio zijn vastgesteld? Deze leden vragen waarom dit voorbehoud niet is opgenomen in de brief over lokaal maatwerk naar de gemeenten. Kunnen de WOZ-grenzen in 2007 nog aangepast worden, wanneer blijkt dat het percentage woningen in het liberalisatie register groter is dan 5%?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering voorts of zij een inschrijfstop voor het liberalisatieregister zal instellen wanneer het percentage geliberaliseerde woningen te groot wordt. Zo ja, wat gebeurt er dan bij de oplevering van geplande vrije sector woningen?

De leden van de PvdA-fractie dienden tijdens het VAO over de modernisering van het huurbeleid een motie in ter bevordering van de investeringen in de vrije sector huurwoningen. Het lid Depla stelde voor ook nieuw op te leveren vrije sector woningen met een puntenaantal hoger dan 142 direct in te schrijven in het liberalisatieregister, ondanks de hoogte van de WOZ-waarde. Deze leden zijn van mening dat de investeringen in de vrije sector zullen afnemen wanneer deze woningen na invoering van het wetsvoorstel aan de huurmaximering gebonden zijn. Deelt de regering de vrees van deze leden dat de nieuwe liberalisatiegrens zal leiden tot een afname van investeringen in de vrije sector?

Deze leden vragen hoeveel projecten er nu al zijn aangemeld voor opname in het liberalisatieregister op basis van de huidige liberalisatiegrens. Voorts vragen zij hoeveel projecten er nu in voorbereiding zijn waarbij de woningen volgens huidige systematiek geliberaliseerd zouden zijn, maar volgens de systematiek van het wetsvoorstel in het overgangsegment zouden vallen. Ook vragen deze leden welke oplossing de regering voor deze woningen in voorbereiding heeft.

Volgens de leden van de VVD-fractie is het voor de modernisering van het huurbeleid noodzakelijk en wenselijk dat voor de geliberaliseerde woningen een register wordt opgesteld en bijgehouden. Is dit register openbaar en voor iedereen opvraagbaar?

3.3 Vrijwillige regulering

Het voorliggende wetsvoorstel voorziet in het vrijwillig reguleren van huurwoningen die op basis van de WOZ-waarde in het overgangs- of geliberaliseerde segment vallen. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering een beeld geven van de mate waarin woningcorporaties zich zullen toeleggen op vrijwillige regulering.

Woningcorporaties en gemeenten kunnen tot afspraken komen over de mate van vrijwillige regulering van bepaalde doelgroepen. De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze gemeenten inzicht krijgen in de financiële mogelijkheden van woningcorporaties. Deze leden vragen of de financiële ruimte voor vrijwillige regulering deel uitmaakt van de berekeningen voor de investeringsdoelstelling van de woningcorporaties. Zo nee, op welke wijze wordt bij conflicten tussen woningcorporaties en gemeenten door de minister van VROM de mogelijke inzet voor het vrijwillig reguleren van huurwoningen beoordeeld?

Deze leden vragen of de regering een beeld kan geven van de kosten voor woningcorporaties indien zij besluiten dergelijke woningen in het gereguleerde segment te verhuren, terwijl als gevolg van de hoge WOZ-waarde de woningcorporatie zowel de commerciële als de gebruikelijke tarieven moet hanteren. Tevens vragen zij of de regering een beeld schetsen van de rol van de provincie ten opzichte van de regionale woningafspraken.

3.4 Regionale grenswaarden

De leden van de CDA-fractie merken op dat er nog een amvb komt waarin o.a. het maatwerk per gemeente wordt vastgelegd. De gemeenten zijn uitgenodigd om zo nodig dit maatwerk aan te vragen. Is de gemeenten gevraagd ook de woningcorporaties bij de aanvraag te betrekken? Kan de regering het antwoord op voornoemde vraag toelichten?

De leden van de PvdA-fractie zijn teleurgesteld over de wijze waarop invulling gegeven wordt aan de motie Koşer Kaya/Van Bochove (27 926, nr. 106). Deze motie is, met uitzondering van de LPF-fractie, kamerbreed aangenomen met het doel mogelijkheden tot lokaal maatwerk te creëren. De mogelijkheden voor lokaal maatwerk zijn echter op basis van het wetsvoorstel zeer beperkt. Deze conclusie wordt gedeeld door grotere en kleinere gemeenten. In een brief aan de minister van VROM en de vaste kamercommissie voor VROM verzoekt de wethouder Herrema van de gemeente Amsterdams namens de vier grote steden, de G27 en de VNG de minister van VROM om meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk. In veel gemeenten zullen de door de regering voorgestelde WOZ-grenzen leiden tot een zeer onevenwichtige verdeling van de huursegmenten. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering waarom zij zich ten opzichte van het lokaal maatwerk niet houdt aan haar eigen motto «decentraal wat kan, centraal wat moet». Deze leden stellen voor daadwerkelijk een stap te maken richting decentraliseren en de invulling van het lokaal maatwerk daadwerkelijk aan regio's of gemeenten over te laten. Graag uw reactie.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de minister van VROM in haar brief van 7 februari 2006 (DBO 2006225620) de gemeenten in de gelegenheid heeft gesteld hun argumenten met betrekking tot de WOZ-grenzen voor te leggen. De gemeenten kregen de mogelijkheid om tot 1 mei jl. te reageren. De leden van de PvdA-fractie betreuren het ten eerste dat gemeenten is gevraagd te reageren in een periode dat er gemeenteraadsverkiezingen en vorming van nieuwe colleges plaatsvonden. Naar de mening van deze leden is dit niet een correcte manier om met de gemeenten te overleggen over het nieuwe huurbeleid. Kan de regering daarnaast in algemene zin aangeven op welke wijze het overleg met de gemeenten vorm heeft gekregen?

In totaal 90 gemeenten hebben bij de minister van VROM een verzoek tot lokaal maatwerk ingediend. Op een enkele uitzondering na zijn alle verzoeken afgewezen. De leden van de PvdA-fractie verzoeken de regering tot het bieden van inzicht in de redenen van de gemeenten tot het indienen van een verzoek tot maatwerk en de reactie van de regering hierop. Inzicht in deze stukken is van groot belang om te zien of de regering daadwerkelijk invulling geeft aan de motie Koşer Kaya/Van Bochove (27 926, nr. 106). Wethouder Herrema stelt namens de G4, G27 en VNG dat de verzoeken om maatwerk zijn afgewezen met het argument dat in de gemeenten de omvang van het gereguleerde segment voldoende groot zou zijn voor het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. In de aangenomen motie Koşer Kaya/Van Bochove dient de mogelijkheid tot lokaal maatwerk echter tot het garanderen dat in de huursegmenten in de gemeenten groot genoeg moeten zijn, waardoor differentiatie in de wijken mogelijk is. In deze motie wordt geen verband gelegd met de omvang van de door de regering genoemde doelgroep. Wel wordt het belang van de mogelijkheden tot differentiatie in de wijken benoemd. Uit de brief van de 4GS, G27 en VNG blijkt dat verzoeken om maatwerk ten einde ongelukkige spreiding van de huursegmenten en het segregatie tegen te gaan door VROM zijn afgewezen. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat dit ingaat tegen de opdracht van de Kamer. Om die reden vragen deze leden inzicht in alle

brieven die door de gemeenten verstuurd zijn met het verzoek om lokaal maatwerk. Tevens vragen deze leden om de reacties die de minister van VROM naar de gemeenten gestuurd heeft. Deze leden verzoeken de brieven en de reactie van de minister van VROM hierop voor de plenaire behandeling van het wetsvoorstel naar de Kamer te sturen.

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over de zorgvuldigheid waarmee het nieuwe huurbeleid is voorbereid. In dit verband wil deze leden graag een reactie van de regering op de brief van de gemeente Oisterwijk (22 mei 2006) waarin zij de getallen van het ministerie van VROM corrigeert. Het ministerie gaat uit van 3340 huurwoningen, de gemeente telt er 2850. Ook voor Heemstede geldt dat zij in haar gemeente 3500 huurwoningen heeft geteld, terwijl het ministerie rekent met 4470 woningen. Dit zijn significante verschillen. Hoe betrouwbaar zijn de gegevens waarop het huurbeleid is gestoeld? Is de regering van mening dat de stelselwijziging voldoende is voorbereid om op een verantwoorde manier te laten gaan plaatsvinden? Ook in dit verband hechten deze leden aan een overzicht van de gemeenten die wel en niet gereageerd hebben, en de kwalificatie van de ontvangen reacties. Indien dit aanleiding geeft om het overzicht van de verdeling van de huurwoningvoorraad per gemeente per segment (bijlage brief, 7 februari 2006, kenmerk DBO 2006225620) te herzien, dan nemen deze leden daar graag kennis van.

De leden van de PvdA-fractie vinden het daarnaast van groot belang dat de definitieve uitwerking van het lokaal maatwerk in de daarvoor bestemde amvb bij de Kamer bekend is voordat de plenaire behandeling van het voorgestelde wetsvoorstel is afgerond. Deze leden verzoeken voorts de betreffende amvb van een voorhangprocedure te voorzien.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel gemeenten de gelegenheid krijgen om «maatwerk» te leveren, in de zin dat zij mogen afwijken van de voor hun regio geldende WOZ-waarden, die de grenzen bepalen tussen enerzijds het gereguleerde en het overgangsgebied, en anderzijds het overgangsgebied en het geliberaliseerde gebied. Kan de regering de namen van deze gemeenten weergeven? Is dit het definitieve aantal gemeenten of kunnen hierin nog veranderingen optreden? Welke invloed heeft dit «maatwerk» voor de omvang van het gereguleerde gebied, het overgangsgebied en het geliberaliseerde gebied? Blijft de verdeling 75–20–5 gehandhaafd?

4. Het overgangssegment

4.1 Gefaseerde vergroting van het geliberaliseerde segment

Binnen het overgangsgebied geldt voor nieuwe verhuringen wel een maximale huurprijs, maar geen maximaal vastgestelde huurverhoging. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven op welke wijze de huurders van deze woningen enige zekerheid voor de toekomst geboden worden met betrekking tot de stijging van de huurprijs. Kan de regering aangeven of zij van verhuurders verwacht op enigerlei wijze rekening te houden met de financiële positie van de huurder en de voorgestelde huurverhoging? Verwacht de regering dat woningcorporaties afspraken maken met gemeenten over de redelijk geachte huurstijgingen van woningen in het overgangsgebied? Kan de regering een reactie geven op de stelling dat particuliere verhuurders maximaal gebruik zullen maken van de ruimte voor jaarlijkse huurverhogingen? Kan de regering aangeven of het juridisch mogelijk in het huurcontract een reeks huurverhogingen voor een aantal jaren vast te leggen?

4.2 Beëindiging van het overgangssegment

De leden van de PvdA-fractie wijzen er op dat de wijze waarop de regering stelt het woningtekort aan te pakken gebaseerd is op een papieren werkelijkheid. De minister van VROM stelde in de discussie over de modernisering van het huurbeleid dat huren slechts vrijgegeven zouden worden wanneer het woningtekort is teruggedrongen tot 2,2% in 2008 en 1,5% in 2010. Voor het bepalen of het woningtekort is opgelost kijkt de regering nu alleen nog maar naar het al dan niet nakomen van de gemaakte bouwafspraken. Dit leidt er toe dat in verschillende woningmarktregio's het vrijgeven van de huren mogelijk wordt, terwijl het woningtekort nog groter is dan 1,5% in 2010. Kan de regering garanderen dat in al de woningmarktregio's het woningtekort daadwerkelijk kleiner is dan 1,5% bij het vrijgeven van de huren wanneer het nakomen van de bouwafspraken als criterium geldt voor het al dan niet vrijgeven van een deel van de huren?

De regering stelt dat het woningtekort in de regio Utrecht is opgelost wanneer aan de bouwafspraken is voldaan. Uit een rapport van de onderzoekscommissie van de provinciale staten van Utrecht blijkt dat het woningtekort na realisatie van de geplande aantallen nog verre van opgelost is. De commissie schat het woningtekort in de regio Utrecht in 2015 op 3%. Deelt de regering de mening van de leden van de PvdA-fractie dat het woningtekort in de regio Utrecht na realisatie van de bouwafspraken in 2010 naar verwachting groter zal zijn dan 1,5%? Zo nee, kunt u met cijfers onderbouwen dat het woningtekort in de regio Utrecht lager of gelijk is aan 1,5%?

De leden van de PvdA-fractie vragen voorts om een reactie op de conclusies van het NMa-onderzoek naar de fusie tussen de Eindhovense woningcorporaties Hertog Hendrik van Lotharingen en Woningstichting SWS. De NMa stelt dat door de fusie tussen beide woningcorporaties geen negatieve gevolgen voor de concurrentie te verwachten zijn door de structurele krapte op de markt van sociale huurwoningen (NMa 06-19, 16 juni 2006). Deelt de regering deze visie van de NMa? Kan de regering onderbouwen of zij verwacht dat het woningtekort in 2010 in de regio Eindhoven is opgelost?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering aan te geven hoe gehandeld zal worden wanneer in een regio aan de bouwafspraken is voldaan, terwijl het woningtekort groter is dan 1,5%. Wordt een deel van de huren in deze regio's alsnog vrijgegeven? Uit onderzoek is bekend dat het woningtekort in Amsterdam in 2010 groter zal zijn dan 1,5%. Heft u, wanneer wel voldaan is aan de bouwafspraken, het overgangssegment op? Heft u het overgangssegment in Utrecht waar het woningtekort ondanks het voldoen aan de bouwafspraken op, terwijl het woningtekort hoger is dan 1,5%? Verwacht u dat na realisatie van de bouwafspraken in Eindhoven het woningtekort voldoende is opgelost om het overgangssegment vrij te geven?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering voorts op welke wijze zij zal toetsen of de afgesproken aantallen te bouwen woningen voldoen aan de woningbehoefte in een regio. Is hierbij slechts het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen bepalend of wordt er ook toegezien op de totale toevoeging in bijvoorbeeld de randgemeenten en in het aandeel betaalbare nieuwbouwwoningen die de randgemeenten ten opzichte van centrum gemeenten voor rekening nemen? Zo nee, hoe verhoudt dit zich met het toezicht op het tot stand komen van de regionale afspraken, zoals neergelegd in de beleidsvisie toekomst woningcorporaties?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering aan te geven op welke wijze precies wordt vastgesteld of in de regio's die niet onder de conventanten voor de nieuw te bouwen woningen vallen, voldoende woningen gebouwd zijn om het overgangssegment te laten vervallen. Tevens vragen

deze leden wat gebeurd er wanneer binnen een regio het overgangssegment op het eerste ijkpunt (20 008) is komen te vervallen waarna de bouwproductie instort waardoor op het tweede ijkpunt (2010) het afgesproken aantal woningen niet gerealiseerd is? Kan op dat moment het overgangssegment wederom geïntroduceerd worden? Zo neen, waarom niet?

Aangezien de Woningbouwafspraken 2005–2010 cruciaal zijn geworden in de mogelijkheden om te kunnen gaan liberaliseren, hebben de leden van de PvdA-fractie daar een aantal vragen over.

Telt de woningbouwproductie in Montferland nu bijvoorbeeld wél of niet mee bij het de woningbouwafspraken in het KAN-gebied? Is er met de regio Haarlem afgesproken dat er 19 916 of 26 000 woningen gebouwd moeten worden? Klopt het dat in het stedelijk gebied Drechtsteden 2045 plus 9000 woningen gebouwd moeten worden, en in Holland Rijnland 14 620 plus 14 620? Hoe verhouden de regio's uit de Woningbouwafspraken zich met de soms weer afwijkende regio's die de gemeente zelf aanhouden, zoals bijvoorbeeld Holland Rijnland die volgens de Woningbouwafspraken 16 gemeenten telt, en volgens de gemeentelijk informatie 12. Deze leden hechten aan een eenduidig overzicht. Hier mogen geen misverstanden over gaan ontstaan. Daarom het verzoek om een overzicht te leveren met daarin welke gemeenten tot welke samenwerkingsverband behoren, welke gemeenten centrumgemeenten zijn en het aantal toe te voegen woningen per regio. Daarin behoren naar de mening van de leden van de PvdA-fractie ook de recente ontwikkelingen te worden meegenomen, zoals bijvoorbeeld het doorschuiven van een deel van de Utrechtse opgave naar Almere.

Vervolgens is de vraag hoeveel woningen de stedelijke regio's voor hun rekening nemen, en hoeveel woningen zal «overig Nederland» moeten bouwen? Uit de memorie van toelichting blijkt dat voor overig Nederland wordt uitgegaan van de landelijk geraamde woningbouwproductie, verminderd met de in de woningbouwafspraken neergelegde productie. Maar de leden van PvdA-fractie vragen zich of dit niet wat te ongenueeerd is. En, wat is dit verband de betekenis van de woningafspraken die de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzaal met de provincie hebben gemaakt? En hoe te oordelen over het punt dat de gemeente Oisterwijk (brief 22 mei 2006) in haar brief aan de minister van VROM inbrengt? Binnen de rode contour heeft deze gemeente relatief veel mogelijkheden om te bouwen. Dankzij deze (vaak dure) woningbouwproductie zal de mogelijkheid tot liberaliseren van de huurvoorraad gaan ontstaan, maar zonder dat in dit geval de nieuwbouwproductie geleid heeft tot meer keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. De gemeente wijst er dan ook op dat zij door de liberalisering van een groot aantal huurwoningen niet de beoogde primaire aandachtsgroep zal trekken. Graag de reactie van de regering hierop. Daarbij hebben deze leden ook de vraag wanneer «overig Nederland» mag gaan liberaliseren. Kan voor «overig Nederland» per provincie, regio en/of gemeente worden aangegeven welke productieaantallen gehaald moeten worden, wil er sprake zijn van voldoende keuzevrijheid, en dus de mogelijkheid van liberalisering gaan ontstaan?

5. Overgangsrecht

5.1 Bestaande huurovereenkomsten per 31 december 2006

Het overgangssegment voorziet in een onderscheid tussen huurders die op 1 december 2006 wel recht hadden op huurtoeslag en huurders die op dat moment geen recht hebben op huurtoeslag. De leden van de PvdA-fractie wijzen op het feit dat in de huidige systematiek voor het vaststellen van het recht op huurtoeslag niet wordt uitgegaan van een recht op basis

van het bruto maandinkomen maar op basis van het bruto jaarinkomen. Op basis van een schatting van dit inkomen aan het begin van het jaar wordt een maandelijks voorschotbedrag vastgesteld. Bij de eindafrekening na afloop van het jaar wordt het definitieve recht op huurtoeslag vastgelegd. Een gevolg van deze systematiek is dat niet in alle gevallen precies vastgesteld kan worden voor welke maanden een recht op huurtoeslag bestaat. Huurders kunnen bij de belastingaangifte nog bekijken of er op basis van het daadwerkelijk verdiende inkomen recht bestaat op huurtoeslag. Dit recht geldt voor het hele jaar en niet voor een specifiek aantal maanden. Tevens voorziet deze systematiek in een kans op een naheffing voor huurtoeslag wanneer blijkt dat het bruto inkomen hoger uitvalt dan verwacht. Het teveel ontvangen bedrag moet worden terugbetaald. Om de kans op forse naheffing te voorkomen zal een deel van de huurders, zeker huurders met onzeker inkomsten zoals freelancers of uitzendkrachten, besluiten pas op het moment dat het daadwerkelijke inkomen bekend is de huurtoeslag aan te vragen. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij wil aangeven op welke wijze de systematiek van de huurtoeslag te rijmen is met het invoeren van een strikte grens van het recht op huurtoeslag in één specifieke maand. Kunnen huurders die pas in januari kunnen berekenen of er recht bestaat op huurtoeslag alsnog een beroep doen op het behouden van het gereguleerde huurcontract? Kan het recht op bescherming binnen het gereguleerde gebied komen te vervallen wanneer na belastingaangifte blijkt dat de huurder een forse naheffing moet betalen of dat de huurder geen recht op huurtoeslag blijkt te hebben? Kunnen huurders met een nihilbeschikking (wel recht op toeslag maar een te laag bedrag om maandelijks uit te keren) wel aanspraak maken op bescherming van het gereguleerde segment? Deze leden wijzen voorts op de problemen en de vertragingen die dit jaar zijn ontstaan bij de uitvoering van de huurtoeslag. Huurders wachten veelal maanden op de beschikking huurtoeslag. De Belastingdienst is op het moment niet in staat de bezwaarprocedures tegen de beschikkingen voor de huurtoeslag binnen redelijke termijn af te handelen. Daardoor wachten vele huurders nog op de definitieve beschikking huurtoeslag. Hoe voorkomt de regering dat deze huurders, doordat zij niet kunnen aantonen dat ze recht hebben op huurtoeslag, alsnog binnen het overgangssegment vallen?

5.2 Overgangsrecht voor zittende huurders die geen huurtoeslag ontvangen over de maand december 2005

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om een reactie op de stelling dat het aanpassen van het Burgerlijk Wetboek, ten einde eenmalig een tweejaarlijkse huurverhoging mogelijk te maken, een voorbeeld van onzorgvuldig bestuur betreft.

5.3 Overgangsrecht voor zittende huurders die wel huurtoeslag ontvangen over de maand december 2006

De leden van de PvdA-fractie merken op dat voor het vaststellen van het recht op huurtoeslag het totale inkomen van het huishouden geldt. Wanneer de huurtoeslagontvanger verhuist behouden de overgebleven leden van het huishouden, ondanks de hoogte van de WOZ-waarde, het recht op huurtoeslag. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of een huishouden waarvan de meest verdienende inwoner verhuist, waardoor er recht op huurtoeslag ontstaat, eveneens ondanks de WOZ-waarde alsnog huurtoeslag kunnen aanvragen en daardoor in het gereguleerde segment kunnen vallen.

Na echtscheiding maar ook nadat een inwonend kind met een inkomen verhuisd kan een recht op huurtoeslag ontstaan. Wanneer de overgebleven leden van het huishouden op basis van de WOZ-waarde in het

overgangsegment vallen bestaat niet alleen de kans dat zij ondanks een laag inkomen voor hogere huurverhogingen aangeslagen worden, maar eveneens de kans dat zij dankzij het overgangsegment niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Voorts vragen deze leden wat er gebeurd wanneer het recht op huurtoeslag ontstaat na invoering van het wetsvoorstel. Kunnen deze huurders ongeacht de WOZ-waarde en het huursegment waar de woning in valt, huurtoeslag aanvragen? Zo nee, betekent dit dat de huurder gedwongen is om te zien naar een andere woning waarbij het recht op huurtoeslag wel mogelijk is? Op welke wijze controleert de Belastingdienst bij de aanvraag van huurtoeslag of toeslag voor die woning mogelijk is? De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze wordt voorkomen dat huurders van woningen in het overgangsegment of geliberaliseerde segment gedwongen zijn te verhuizen of ernstig in de financiële problemen komen, wanneer zij als gevolg van de modernisering van het huurbeleid in deze woningen geen recht hebben op huurtoeslag.

5.4 Voorbeelden

De leden van de CDA-fractie merken op dat in de memorie van toelichting onder paragraaf 4.4 vier voorbeelden worden gegeven van de uitwerking van het overgangsrecht. Bij voorbeeld 3 is niet duidelijk wat de rechten van de huurder nu precies zijn. Kan dit voorbeeld nader worden uitgewerkt/toegelicht?

Al jaren zijn er volgens de leden van de CDA-fractie problemen met de werklast en omloopsnelheid bij de Huurcommissies. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat zowel de te verrichten handelingen bij bezwaren als het aantal bezwaren (zeker de eerste tijd) bij de Huurcommissies zullen toenemen. Deze leden vragen of de geruststellende opmerkingen, op basis waarvan verondersteld kan worden dat de werklast niet extra zal groeien, in het licht van de discussies over de werklast van de afgelopen jaren wel betrouwbaar zijn.

Welke actie denkt de regering, naast ICT-aanpassingen die zich ook nog moeten bewijzen, te ondernemen om te zorgen voor een snelle afwikkeling van bezwaren?

6. Effecten van de beleidsvoornemens vanaf juli 2005

6.1 Onderzoek

Tijdens het uitwerken van de plannen voor het moderniseren van het huurbeleid zijn de effecten van het huurbeleid zijn de effecten van het huurbeleid op huurstijgingen, koopkracht en de financiële positie van de verhuurders en daarnaast de effecten op segregatie onderzocht. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de in de memorie van toelichting genoemde onderzoeken niet voldoende inzicht bieden in de effecten van de modernisering van het huurbeleid. Deze leden wijzen op het feit dat de plannen sinds het uitvoeren van het onderzoek drastisch gewijzigd zijn. Daar komt bij dat, zeker na wijziging van het beleidsvoorstel, de effecten op de doorstroming enorm zullen zijn. De invloed van het herziene huurbeleid op de bouwproductie is eveneens niet onderzocht. De leden van de PvdA-fractie scharen zich daarom achter de kritiek van de Raad van State dat de effecten van het beleid op doorstroming en bouwproductie niet goed onderzocht zijn. Deze leden verzoeken de regering spoedig te komen met een onderzoek naar de effecten van het huurbeleid, zoals vormgegeven in het wetsvoorstel, op de doorstroming en de bouwproductie.

6.2 Effecten op huurstijgingen, koopkracht, en financiële positie huurders

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de modernisering huurbeleid

forse effecten zal hebben op de inkomenspositie en keuzevrijheid van huurders in Nederland. Deze leden menen dat deze effecten nog niet voldoende in de door de regering genoemde rapporten van ABF-research en Companen inzichtelijk zijn. Tevens merken zij op dat de effecten van het huurbeleid in deze rapporten onderzocht zijn op basis van inmiddels verouderde voorstellen van de plannen tot modernisering van het huurbeleid.

De leden van de PvdA-fractie vragen daarom om recent onderzoek naar de effecten van het huurbeleid op de huurquote. Graag een overzicht van de ontwikkeling van de huurquoten van de in ieder geval volgende groepen:

- huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en voormalige ziekenfonds in het gereguleerde segment
- huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en voormalige ziekenfonds in het overgangssegment
- huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en voormalige ziekenfonds in het geliberaliseerde segment
- huurders waarvan na invoering van het wetsvoorstel het inkomen daalt tot onder de huurtoeslaggrens in het overgangssegment
- huurders waarvan na invoering van het wetsvoorstel het inkomen daalt tot onder de huurtoeslaggrens in het geliberaliseerde segment
- huurders met een inkomen tussen de voormalige ziekenfondsgrens en anderhalf modaal in het overgangssegment
- huurders met een inkomen tussen de voormalige ziekenfondsgrens en anderhalf modaal in het geliberaliseerde segment.

Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie de regering in te gaan op een aantal concrete voorbeelden. Deze leden vragen de regering bij ieder voorbeeld in te gaan op de vraag of een dergelijke situatie voor kan komen, of dergelijke situaties wenselijke effecten zijn van het wetsvoorstel en of de regering voornemens is de situatie van deze huurders te verbeteren.

- Een oudere vrouw woont in Amsterdam op de vierde verdieping. Ze heeft net geen recht op huurtoeslag. In haar buurt zijn de WOZ-waarden hoog. Al de woningen in de omgeving vallen daardoor in het overgangs- en geliberaliseerde segment. Ze moet verhuizen maar kan geen betaalbare woning vinden.
- Een gezin met drie kinderen woon in een eenvoudige gezinswoning in een kleine gemeente in Utrecht. In september 2007 verliest de vader zijn baan. Het inkomen uit de uitkering en het salaris van de moeder valt terug tot onder de huurtoeslaggrens. Het huishouden kan geen huurtoeslag aanvragen doordat de huurwoning in het overgangssegment valt. Het aanbod van betaalbare huurwoningen in de regio is beperkt en er zijn lange wachtlijsten voor. De huurprijs bedraagt op dit moment € 500 per maand en de WOZ-waarde is getaxeerd op € 250 000. Hoe ontwikkelt de huurquote van dit gezin zich tot 2010? Hoe ontwikkelen de huurprijzen zich wanneer het overgangssegment in 2010 wordt vrijgegeven?
- Een jonge man van twintig jaar woont bij zijn ouders in een kleine gemeente. Zijn inkomen ligt iets beneden de ziekenfondsgrens. Hij zoekt een betaalbare woning in zijn gemeente. Het aanbod betaalbare huurwoningen is beperkt, de wachtlijsten zijn lang er gelden maximale inkomenseisen om voor de goedkope woningen in aanmerking te komen. De goedkoopste woning die hij kan huren kost € 675 per maand. Een koopwoning in de regio is met zijn inkomen onbetaalbaar. Hoe hoog is de huurquote bij deze huur?

De bezwaren van de leden van de GroenLinks-fractie richten zich met name op de effecten die de liberalisering heeft op de betaalbaarheid van het wonen. Zolang er een tekort is van honderdduizenden woningen, is

het verhogen van de maximale huurprijzen onverantwoord. Deze leden vragen de regering een overzicht te geven van de huidige tekorten op de woningmarkt, ook gespreid naar regio, en schematisch aan te geven hoe deze tekorten – gegeven de bouwprognoses – de komende jaren worden ingelopen.

6.3 Effecten op segregatie

De leden van de PvdA-fractie maken zich ernstige zorgen over de effecten op segregatie die voortkomen uit de modernisering van het huurbeleid. Als eerste noemen deze leden het effect van het huurbeleid op de segregatie tussen grote steden en randgemeenten. In veel grote steden concentreren de huurwoningen in het gereguleerde segment zich in de minder gewilde stadswijken. In de randgemeenten is gereguleerde segment juist veelal beperkt. Dit versterkt de segregatie tussen steden en de randgemeenten. De leden van de PvdA-fractie wijzen in dit verband nogmaals op de aangenomen motie Bochove/Depla 30 300 XI, nr. 35 over de noodzaak van betaalbare woningen in randgemeenten. Kamerbreed wordt gedeeld dat ook de randgemeenten rond de grote steden moeten bijdragen aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Deze leden gaan ervan uit dat deze motie zal worden uitgevoerd. Van een aanwijzingsbevoegdheid om waar nodig in te grijpen bij de ontwikkeling van gemeentelijke prestatieafspraken is echter nog geen sprake. Wanneer kunnen deze leden een stevige aanpak van de free-riders die te weinig betaalbare woningen bouwen verwachten? Deze leden voorzien daarnaast dat het wetsvoorstel tot een tegengesteld effect op de segregatie tussen steden en randgemeenten zal leiden.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering een overzicht te geven van de spreiding van de huursegmenten tussen grote steden en de omliggende randgemeenten. Deze leden vragen van de volgende steden en hun randgemeenten een overzicht van de omvang van de inkomensgroep tot de huurtoeslaggrens, de voormalige ziekenfondsgrens en van het gereguleerde, het overgangs- en het geliberaliseerde segment van de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Den Bosch, Eindhoven, Nijmegen, Maastricht, Leiden, Leeuwarden en Groningen.

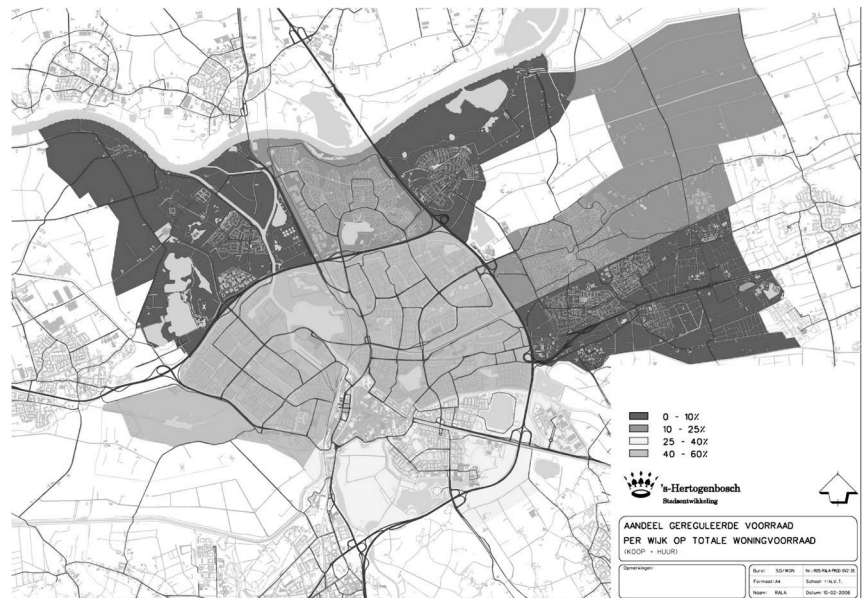
De effecten van het huurbeleid versterken niet alleen de segregatie tussen grote steden en randgemeenten. De effecten op de differentiatie in de steden is eveneens aanzienlijk. De leden van de PvdA-fractie concluderen dat in de steden wijken voor de rijken en wijken voor de lagere inkomens zullen ontstaan.

Een kaartje van de spreiding van de huursegmenten in Amsterdam en Den Bosch laat duidelijk zien in welke wijken het gereguleerde segment vrijwel zal verdwijnen. Deelt de regering de conclusie van deze leden dat het aanbod gereguleerde huurwoningen in een groot deel van de stad zeer beperkt zal zijn? Deelt de regering de conclusie van deze leden dat verschillende wijken voor mensen met een lager inkomen op slot gaan?

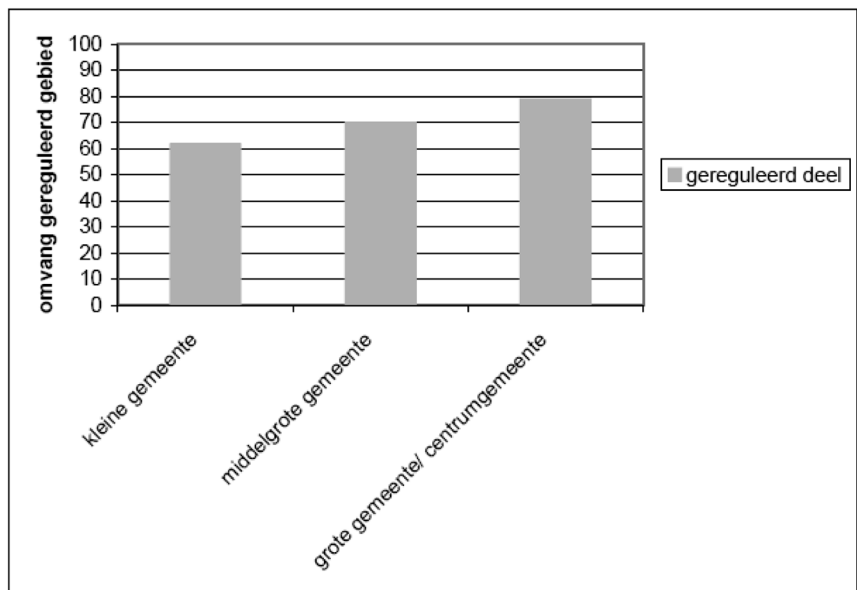
Alle huurwoningen in Amsterdam niet gereguleerd > 195 000



Bron: Dienst Wonen december 2005/ O&S december 2005



Tevens maken de leden van de PvdA-fractie zich zorgen om het aanbod van betaalbare woningen in de kleinere gemeenten in landelijk gebied. In veel van deze gemeenten is gereguleerde segment zeer beperkt. Onderzoek van de leden van deze fractie leert dat de omvang van het gereguleerde gebied in de kleine gemeenten het kleinst is en in de grote gemeenten het grootst. Op basis van de gegevens van VROM ontwikkelden deze leden de volgende tabel:



Bron: «In gemeenten met minste huurwoningen worden de meeste huurwoningen geliberaliseerd: Een overzicht van de spreiding van huursegmenten per provincie en voor een aantal steden» PvdA-fractie, maart 2006

In veel plattelandsgemeenten is het gereguleerde segment zeer beperkt. De leden van de PvdA-fractie ontvangen graag een overzicht van de omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens in verhouding tot de omvang van het gereguleerde segment in deze kleine gemeenten. Kan de regering voor een 50-tal kleinere gemeenten, verspreid over Nederland, aangeven hoeveel huurwoningen in het gereguleerde segment er overblijven indien het wetsvoorstel is doorgevoerd? Wat betekent dit voor de kansen van jongeren om in deze gemeenten een betaalbare woning te vinden?

In de memorie van toelichting stelt de regering dat het voor de woningmarktregio's wenselijk is wanneer er voor de regio één systeem van woonruimteverdeling geldt. De leden van de PvdA-fractie vragen welke acties de regering zal ondernemen, wanneer gemeenten weigeren de woningmarkt open te gooien voor woningzoekenden uit omliggende gemeenten.

De leden van de PvdA-fractie vragen voorts welke instrumenten de regering in zal zetten ten einde huurders en woningzoekenden te beschermen voor een verdere afname van het aantal betaalbare woningen wanneer gemeenten het in onderhandelingen met woningcorporaties laten afweten.

De leden van de SP-fractie merken op dat door tegenstanders van de huurliberalisatie is aangegeven dat dit wetsvoorstel zal leiden tot een verregaande geografische segregatie op grond van inkomen. Nu al is er sprake van een toenemend aantal wijken die op slot zitten voor huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, omdat het aanbod in die sector daar zeer gering is. Door veel gemeenten is onderzoek gedaan naar de effecten van het wetsvoorstel op de verdeling van de sociale voorraad. De essentie van hun bevindingen is dat de betaalbare woningvoorraad in de betere wijken van centrumgemeenten en in de randgemeenten dramatisch zal dalen, zodat huurders in het sociale segment – waaronder een hoog aandeel huurders van allochtone afkomst

– straks uitsluitend terecht kunnen in de slechtste wijken. Daarmee doorkruist het wetsvoorstel een van de belangrijkste aanbevelingen van de commissie Blok, te weten het bevorderen van een goed gespreide sociale huurvoorraad, waarmee de integratie van allochtonen bevorderd wordt. Bij eerdere debatten over dit thema heeft de regering bij monde van de minister van VROM aangegeven dat verhuurders niet gedwongen zijn om te liberaliseren en dat gemeenten prestatieafspraken kunnen maken met woningcorporaties over het aanhouden van een minimaal aandeel sociale huur in bepaalde wijken. Wat is echter de sanctie indien verhuurders – zowel corporaties als particuliere verhuurders – hun eigen lijn kiezen en besluiten om tegen het maatschappelijk belang van een gevarieerde wijk-opbouw in te kiezen voor een maximale opbrengst van hun bezit?

Voor de leden van de ChristenUnie-fractie blijft de mogelijke segregatie die gaat ontstaan een belangrijk aandachtspunt. Naar aanleiding hiervan hebben deze leden een aantal vragen voor de regering. Door de WOZ-waarde als instrument te gebruiken zullen volgens sommige woningcorporaties bepaalde woonbuurten onbereikbaar worden voor mensen met een huurtoeslag. In een stad als Zwolle zou het gaan om complete jaren '70 en '80 wijken. Op basis van prijskwaliteitscriteria is alleen verouderde vooroorlogse bouw en jaren 50/60 bouw bereikbaar voor mensen aan de onderkant van de woningmarkt. Of kan dit probleem (compleet) verholpen worden door de inzet van ISV-gelden in verouderde wijken?

Biedt het voorgestelde huurbeleid voldoende mogelijkheden en perspectieven voor al die wijken die niet onder de «56 wijken aanpak» vallen, maar wel een gecompliceerde problematiek aan huisvesting en sociale infrastructuur kennen en ook nodig geherstructureerd dienen te worden? Gaat het in dit soort gevallen vaak niet om het feit dat woningcorporaties wel willen investeren, maar met gecompliceerde verwervingen te maken hebben, waarbij woningcorporaties en gemeenten moeilijk uit de voeten kunnen met de marktwerking en marktconforme prijzen?

7. Uitvoering

7.1 Uitvoering verhuurders

De leden van de CDA-fractie en de ChristenUnie-fractie vragen of er sprake is van wetgeving in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens die zich verzet tegen de verstrekking van uitsluitend de namen en adressen van huurtoeslagontvangers aan de betreffende verhuurder. Als dit het geval is, hoe verhoudt zich dat tot het feit dat verhuurders jaarlijks wordt gevraagd de huurgegevens van huurtoeslagontvangers aan de Belastingdienst te verstrekken? Waarom ontvangen verhuurders niet automatisch voor 1 januari 2007 en jaarlijks voor 1 juli een overzicht van de Belastingdienst van uitsluitend de naw-gegevens van huurders die huurtoeslag ontvangen? Wat zijn de gevolgen voor huurders die verzuimen (tijdig) de verhuurder te informeren over het ontvangen van een huurtoeslag? Worden huurders niet benadeeld door het feit dat zij zelf actief bij de verhuurder moeten aangeven dat zij huurtoeslag ontvangen of, indien zij dit nalaten, later een procedure bij de huurcommissie aanhangig moeten maken? Bij hoeveel verhuurders is sprake van geclusterde betaling? Is het waar dat ook verhuurders die meedoen aan het systeem van geclusterde betaling actief moeten zoeken naar huurders die niet wensen mee te doen aan uitbetaling van huurtoeslag via de verhuurder?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de regering in de memorie van toelichting stelt dat de huurtoeslag in de meeste gevallen door middel van een geclusterde betaling aan de verhuurder wordt uitgekeerd. Deze

leden vragen bij hoeveel procent dat het geval is? Deze leden merken op dat bij particuliere verhuurders de huurtoeslag in ieder geval vrijwel nooit op rekening van de verhuurder wordt gestort. Deze verhuurders zullen bij de huurder informatie over het recht op huurtoeslag moeten aanvragen. De leden van de PvdA-fractie vragen voorts of de termijn voor bezwaar tegen de huurverhoging van 6 weken blijft bestaan. Wat gebeurt er wanneer een huurder binnen deze termijn niet kan aantonen dat hij huurtoeslag ontvangt doordat de huurder nog geen juiste beschikking heeft ontvangen? Kan een huurder na het verstrijken van de bezwaarperiode huurverhoging wel bezwaar maken tegen het feit dat deze in het overgangssegment valt, terwijl een bezwaar tegen de huurverhoging niet meer mogelijk is?

De leden van de PvdA-fractie vragen wat er gebeurt wanneer een verhuurder geen voorstel tot huurverhoging doet, terwijl de woning op basis van de WOZ-waarde wel in het overgangs- of geliberaliseerde segment valt. Wanneer een verhuurder geen voorstel tot huurverhoging doet, wordt de huurder ook niet gevraagd aan te geven of deze al dan niet recht heeft op huurtoeslag. Deze leden vragen of de huurder indien deze huurtoeslag ontvangt ook bij de eerst huurverhoging in juli 2007 nog bezwaar maken tegen het feit dat de huurder in het overgangs- of geliberaliseerde segment valt.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering nader toe te lichten wat, bij inwerkingtreding van het nieuwe huurbeleid, de informatieplicht voor verhuurders precies inhoudt. Kan het verschil worden uiteengezet tussen de inmiddels afgeschafte motiveringsplicht en de informatieplicht?

7.2 Uitvoering huurcommissie

De regering stelt in de memorie van toelichting dat de wijziging van de regelgeving en de mogelijkheid tot extra huurverhoging in januari 2007 in eerste instantie tot een piek in het aantal geschillen zal leiden. De leden van de PvdA-fractie vragen welke maatregelen de regering zal nemen om te voorkomen dat als gevolg van de toename van geschillen de procedures bij de Huurcommissie veel vertraging zullen oplopen. Op welke wijze worden de leden van de Huurcommissie voorbereid op de wijziging in de regelgeving?

8. Rechtsbescherming

De leden van de CDA-fractie merken op dat de Raad van State wijst op de versnippering van de rechtsbescherming van huurders als gevolg van het nieuwe beleid. Kan de regering een reactie geven op deze kritiek? Wat is in de uitwerking van de voorstellen gedaan om aan voornoemde kritiek tegemoet te komen? Mocht dit niet het geval zijn, is de regering bereid dit alsnog te doen?

De leden van de PvdA-fractie vrezen dat de rechtsbescherming van huurders wordt aangetast door de vermenging van het belastingrecht met het huurrecht. Deze leden wijzen ten eerste op het feit dat het vaststellen van de WOZ-waarde een andere bezwaarprocedure kent dan de bezwaarprocedure bij het vaststellen van de huurprijs. De bezwaarprocedure bij huurprijzen en huurverhogingen kent slechts twee niveaus: de bezwaarprocedure bij de Huurcommissie en een procedure bij de kantonrechter. De bezwaarmogelijkheden zijn laagdrempelig en de maximale duur van een bezwaarprocedure is beperkt. De bezwaarprocedure is met opzet op deze wijze vormgegeven zodat huurder en verhuurder zo snel mogelijk duidelijkheid hebben over huurprijzen en de juridische positie ten opzichte van elkaar die hier uit voortvloeit. Een huurder van een woning met een geliberaliseerde huurprijs kent immers een andere wettelijke bescherming

dan een huurder van een gereguleerde woning. De bezwaarprocedure tegen de WOZ-beschikking kent daarentegen meerdere stappen en bestrijkt daarmee een veel langere maximale bezwaarperiode. Een bezwaarprocedure tegen de WOZ-beschikking kan in uiterste gevallen leiden tot een procedure bij de Hoge Raad. Dit heeft tot gevolg dat het jaren kan duren voordat de WOZ-waarde van een woning onherroepelijk vast ligt. Gedurende deze periode hebben huurder en verhuurder geen zekerheid over de maximale huurprijs, het segment waar de woning in valt en de maximaal op te leggen huurverhoging.

De leden van de PvdA-fractie stellen dat de regering dit probleem tot op heden slechts ten dele erkent. De regering stelt immers in de memorie van toelichting dat de bezwaarprocedures bij WOZ-beschikkingen binnen een jaar moeten zijn afgerond. Er staat echter geen enkele sancties op het overschrijden van de bezwaartermijn. Tevens voorziet het wetsvoorstel niet in een wetwijziging die de bezwaarprocedures bij WOZ-beschikkingen inkort. Deze leden vragen de regering op welke wijze zal worden voorkomen dat door lange bezwaarprocedures bij huurders en verhuurders langdurig onzekerheid bestaat over huurprijs, huurprijsbescherming en maximale huurverhogingen.

De leden van de PvdA-fractie wijzen voorts op het feit dat een bezwaarprocedure niet mogelijk is wanneer de taxatiewaarde naar verwachting beperkte mate afwijkt van de WOZ-waarden.

De Wet WOZ voorziet in een bandbreedte van enkele procenten waarbinnen de WOZ-waarde wordt geacht juist te zijn. Bij woningen met een WOZ-waarde tot € 200 000 geldt een bandbreedte van 5%, bij woningen tot € 500 000 een bandbreedte van 4% (artikel 26a Wet WOZ). De leden van de PvdA-fractie concluderen dat de systematiek van de WOZ-taxatie is gericht op een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de WOZ-waarde en niet op een schatting tot op de euro nauwkeurig. Dit is begrijpelijk vanuit het oorspronkelijke doel van de Wet WOZ. Voor het vaststellen van de verschuldigde onroerende zaak belasting is een schatting binnen een bepaalde bandbreedte zorgvuldig genoeg. Dit toont echter wel aan dat de systematiek van de WOZ-taxaties niet geschikt is voor het vaststellen van een waarde die boven of onder een harde grenswaarde valt. De grenzen voor het overgangs- en het geliberaliseerde segment kennen immers geen bandbreedte. Voor een woning in Amsterdam met een getaxeerde waarde van € 190 000 betekent één euro op of onder de grenswaarde. Zowel huurder als verhuurder van deze woning heeft echter niet de mogelijkheid bezwaar te maken wanneer de getaxeerde WOZ-waarde naar verwachting van de gemeentelijke belastingdienst maximaal 5% afwijkt van de werkelijke WOZ-waarde. De leden van de PvdA-fractie stellen dat de rechten van huurder en verhuurder in dergelijke situatie niet afdoende beschermd zijn. Graag uw reactie hierop.

Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie op welke wijze de huurprijzen worden vastgesteld van woningen waarvan de bezwaarprocedures van de WOZ-beschikking 2005 nog niet zijn afgerond. Kan de regering aangeven hoeveel van de bezwaarprocedures WOZ-beschikkingen 2005 nog niet zijn afgerond?

De leden van de PvdA-fractie wijzen voorts op de vele signalen die deze leden bereikten over zeer onzorgvuldige WOZ-taxaties en een afhandeling van bezwaarprocedures die de schijn wekt van willekeurigheid. Uit diverse praktijkvoorbeelden blijkt dat bezwaren op basis van twijfelachtige argumenten in behandeling zijn genomen en in verschillende gevallen zelfs over de WOZ-waarde te onderhandelen viel. Graag uw reactie op enkele voorbeelden uit de praktijk (bron: «Huurbeleid op Drijfzand, Huurdersvereniging Amsterdam februari 2006).

- Een huurder in Amsterdam Oost/Watergraafsmeer maakt bezwaar tegen de WOZ-taxatie op basis van de minder gunstige ligging van de

woning. Zij noemt als bewijs de moord op Theo van Gogh in de verder zeer gewilde buurt. De WOZ-waarde wordt na bezwaar aangepast van € 204 000 naar € 169 000.

- Na een bezwaar op een WOZ-taxatie van een woning in Amsterdam Centrum blijkt de Gemeentelijke Belastingdienst bereid te onderhandelen met de huurders over de WOZ-waarde. Eén telefoongesprek levert de huurder een verlaging van € 315 000 naar € 255 000 op.
- Bij tientallen gezinswoningen in Amsterdam Betondorp is de WOZ-waarde 50% te hoog ingeschat. Een door de bewoners ingeschatte onafhankelijk taxateur taxeert de woningen op € 200 000 in plaats van de geschatte € 300 000 door de taxateur van de Gemeentelijke Belastingdienst.

Tevens blijkt uit onderzoek van de toegekende WOZ-bezwaren door de Huurdersvereniging Amsterdam dat regelmatig vergelijkbare woningen in een zelfde complex verschillende WOZ-waarden toegekend krijgen. Graag uw reactie op bovenstaande voorbeelden.

G. Burghoutsweg, Diemen

Gemeente besluit om alleen de identieke woningen met bezwaar lager te waarderen

- Woningen zonder bezwaar: € 259.000
- Woningen met bezwaar: € 190.000

Anton Petershof, Amsterdam

Voorbeeld van 4 exact identieke woningen na bezwaar tegen WOZ

- Anton Petershof xx € 183.000
- Anton Petershof xx € 164.500
- Anton Petershof xx € 160.500
- Anton Petershof xx € 151.000

Complex Meerwaldt, Amsterdam

Hoge WOZ-taxatie leidt tot veel bezwaar. Resultaat na bezwaar bij identieke woningen.

- Burg. V. Meineszlaan xx € 201.000
- Burg. V. Meineszlaan xx € 199.000
- Burg. V. Meineszlaan xx € 241.000 (geen bezwaar)
- Burg. V. Meineszlaan xx € 203.000
- Burg. V. Meineszlaan xx € 202.000

Bron: onderzoek WOZ-bezwaren Huurdersvereniging Amsterdam 2006

Uit deze voorbeelden dat vergelijkbare woningen in één complex regelmatig ook na bezwaarprocedures verschillende WOZ-waarden toegekend krijgen. Dit kan betekenen dat van dezelfde woningen in een complex een deel van de woningen in het gereguleerde en een deel van de woningen in het overgangsegment vallen. Deelt de regering de opvatting van de leden van de PvdA-fractie dat dit niet de bedoeling kan zijn?

De verschillen binnen complexen met vergelijkbare woningen zijn nog vele malen groter wanneer een deel van de huurders wel en een deel van de huurders geen bezwaar hebben gemaakt. Ook dit kan leiden tot vergelijkbare woningen op dezelfde plaats die in verschillende huursegmenten vallen. Deze leden vragen de regering of zij dit een gewenst effect vindt van de modernisering van het huurbeleid.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering wat er gebeurt wanneer zowel huurder als verhuurder bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. Worden beide partijen van het bezwaar van de andere partij op de hoogte gebracht? Hoe vaak is het bij de taxatieronde van 2005 voorgekomen dat zowel huurder al verhuurder bezwaar maken?

De leden van de PvdA-fractie merken voorts op dat er bij de laatste taxatieronde reeds in 7,2% van de verstuurde taxaties bezwaar is ingediend. Deze leden verwachten dat bij het koppelen van een deel van het huurbeleid aan de hoogte van de WOZ-waarde het aantal bezwaren zal toenemen. Een toename van het aantal bezwaren zal leiden tot hogere administratieve lasten bij de Gemeentelijke Belastingdiensten. Tevens zal naar verwachting het aantal beroepsprocedures toenemen. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om een schatting van de toename van de administratieve lasten en de lastendruk van het justitieel apparaat als gevolg van het koppelen van elementen van het huurbeleid aan de WOZ-waarde.

Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie wat de gevolgen zijn van de vertrouwelijkheid van de WOZ-waarden. Deze leden vragen de hoe regering denkt dat gemeenteraden hun bestuurlijke verantwoordelijkheid nog kunnen uitoefenen wat betreft de huisvesting van de doelgroep, zodra de Gemeentelijke Belastingdienst of de verhuurder niet bereid is om inzage te geven in de WOZ-waarden. Hoe kunnen gemeenten dat afdwingen? Hoe kunnen huurderverenigingen dat afdwingen? Kan de regering in dit verband ingaan op de situatie in Ede waar de gemeente en een woningcorporatie het niet eens zijn over de WOZ-bepaling. Klopt het dat dit is voorgelegd aan de rechter? Wat is daarvan de stand van zaken? Was de regering hiermee bekend? Hoe oordeelt de regering in dit verband over de WOZ als nieuwe peiler onder het huurbeleid?

8.1 Bezwaar en beroep met betrekking tot WOZ-waarde 2005/2006

De leden van de PvdA-fractie merken op dat het huurbeleid voor 2007 is gebaseerd op de WOZ-beschikkingen die in 2005 verstuurd zijn (peildatum 2003). Huurders die destijds geen beschikking hebben ontvangen (doordat ze bijvoorbeeld nog niet op dat adres woonden) hebben eenmalig de mogelijkheid nog bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking. Zij moeten dan wel zelf de WOZ-beschikking aanvragen. Deze leden vragen of de regering bereid is alle huurders in Nederland hierover te informeren. De leden van de PvdA-fractie zijn voorts van mening dat het feit dat huurders en verhuurders die begin 2005 wel een beschikking hebben ontvangen, geen bezwaar hebben aangetekend en niet nogmaals de mogelijkheid tot bezwaar krijgen, de kwalificatie onzorgvuldig bestuur verdient. Op het moment dat de WOZ-beschikking van 2005 verstuurd werden was nog niet duidelijk of en hoe de WOZ-waarde van invloed zou zijn op de maximale huurprijs en de maximale huurverhogingen. Nu de WOZ-waarde een rol speelt in het huurbeleid verandert het belang van de WOZ-beschikking en de mogelijkheid tot bezwaar. Het met terugwerkende kracht aanpassen van het belang van een beschikking zonder dat een nieuwe bezwaarmogelijkheid bestaat tast de rechtsbescherming aan van huurders en verhuurders. Deze leden vragen de regering of zij bij nota van wijziging een nieuwe bezwaarmogelijkheid voor huurders en verhuurders creëren.

8.2 Doorwerking van een wijziging van de WOZ-waarde in de huurprijs of in de toepassing van de grenswaarden van het overgangs- en geliberaliseerde segment.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat wanneer de WOZ-waarde na bezwaar of beroep wijzigt, het kan zijn dat de woning verschuift van geliberaliseerd of overgangsegment naar gereguleerd segment. De regering stelt in de memorie van toelichting dat deze verschuiving tussen segmenten geen rechtsreeks gevolg heeft voor de huurprijs. Betekent dit dat de huurder na wijziging van de WOZ-waarde zelf een procedure bij de

Huurcommissie moet starten om de mogelijk te hoge aanvangshuurprijs te toetsen? Hoe lang is dan de termijn tot het indienen van bezwaar?

De leden van de CDA-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat wanneer de WOZ-waarde van de woning als gevolg van bezwaar en beroep of als gevolg van herziening van de WOZ-waarde later nog wijzigt, de huurovereenkomst met terugwerkende kracht in een ander segment komt. Wat betekent de zinsnede «dit heeft geen rechtstreeks gevolg voor de overeengekomen huurprijs»? Moet een eventueel gunstige beslissing voor de huurder niet vertaald worden in een aanpassing van de huurder? Onder ditzelfde punt wordt gewezen op uitspraken van de Huurcommissie en wijzigingen in WOZ-waarde en WOZ-beschikking zonder effecten. Deze leden vragen of dit nader kan worden toegelicht.

8.3 Gevolgen van toekenning van huurtoeslag op de geschillenbeslechting

Onder 7.4 van de memorie van toelichting wordt volgens de leden van de CDA-fractie in de tweede alinea ook gesproken over het niet herzien van een eventuele uitspraak van de Huurcommissie. Kan dit punt ook nader worden toegelicht?

9. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de regering voorstelt de vrijwillige regulering vast te leggen in de huurovereenkomsten tussen huurder en verhuurder. Betekent dit dat de huurcontracten van huurders in woningen met een hoge WOZ-waarde, waarvan de verhuurder besluit de woningen gereguleerd aan te bieden, gewijzigd moeten worden? Deze leden vragen de regering of zij aan kan geven hoe groot de administratieve last is die voortvloeit uit het wijzigingen van de huurovereenkomsten.

De leden van de PvdA-fractie vragen voorts naar de ontwikkeling van de administratieve lasten voor het ministerie van VROM als gevolg van de introductie van de WOZ-waarde in het huurbeleid. De lasten voor het gebruik van de WOZ-taxaties worden verdeeld over ministeries en overige gebruikers van de WOZ-taxaties. Door het stapsgewijs afschaffen van de Onroerende Zaak Belasting neemt het belang van het ministerie van Financiën in de WOZ-taxaties af. De kosten voor de WOZ-taxaties worden daarom voor een groot gedeelte doorberekend aan het ministerie van VROM. Het belang van VROM in de WOZ-taxaties neemt immers sterk toe. Deze leden vragen de regering of zij een beeld wil geven van de verdeling van de kosten van de WOZ-taxaties en de verdeling van deze kosten. Daarbij dient de regering rekening te houden met de afbouw van de OZB. De systematiek van een op de WOZ-waarde gebaseerde grens tussen de huursegmenten leidt volgens de leden van de PvdA-fractie tot een groot aantal onduidelijkheden en een verzwaring van de administratieve lasten van verhuurders.

De leden van de VVD-fractie merken op dat voor de verhuurders de totale structurele administratieve lasten van het wetsvoorstel € 14,5 miljoen en de eenmalige administratieve lasten € 11,4 miljoen bedragen. Kan de regering aangeven of en zo ja, op welke wijze, met name de structurele lasten zijn te verminderen?

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over de administratieve lasten van het wetsvoorstel. Zij constateren allereerst dat de regering zelf erkent dat de administratieve lasten door het wetsvoorstel stijgen met € 14,5 miljoen structureel en € 11,4 miljoen eenmalig. Hoe is dit te rijmen

met het streven van de regering om de bureaucratie terug te dringen en de administratieve te laten dalen?

Vervolgens is de vraag of de inschatting van de kosten door de regering reëel is. De huurwetgeving wordt door dit wetsvoorstel volgens deze leden véél complexer, hetgeen ongetwijfeld zal leiden tot een sterke stijging van de kosten voor huurgeschillen, zowel voor de Huurcommissie als voor de rechtbank. Zijn deze kosten onderzocht en meegenomen in de financiële opstelling van de regering?

Ook het gebruik van de WOZ-waarde als basis voor de huurbepaling en de eventuele liberalisatie heeft een sterk complicerend effect en zal zeker leiden tot een sterke stijging van het aantal bezwaren tegen de WOZ-waardebepaling. Zijn deze kosten onderzocht en meegenomen in de financiële opstelling van de regering?

Indien deze kosten niet volledig in beeld gebracht zijn dringen de leden van de SP-fractie erop aan dat er een onafhankelijke toets wordt uitgevoerd op de administratieve lasten van het wetsvoorstel, vóór de finale besluitvorming in de Kamer.

De leden van de SP-fractie verzoeken ten slotte de regering om in haar nota naar aanleiding van het verslag in te gaan op alle commentaren, kritiepunten en suggesties op het wetsvoorstel van lagere overheden en maatschappelijke organisaties, waaronder de woningcorporaties en de Amsterdamse Backoffice Huurteams.

10. Artikelsgewijs

De leden van de CDA-fractie vragen of met artikel V, vierde lid, geheel of gedeeltelijk uitvoering is gegeven aan de motie van Gent en van Bochove.

De voorzitter van de commissie,
Buijs

De griffier van de commissie,
Van der Leeden