
Vergaderjaar 2006–2007

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. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 20 september 2006

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Hieronder zal ik ingaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij ik de vragen zoveel mogelijk in onderlinge samenhang zal behandelen volgens onderstaande indeling (conform het verslag van de commissie).

1.	Inleiding	3
2.	Algemeen	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Investeringsbereidheid	6
2.3	Het nieuwe huur(prijs)beleid	9
2.4	Wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007	10
2.5	Een overgangssegment	15
2.6	Overgangsrecht	17
3.	Vergroting van het geliberaliseerde segment	18
3.1	WOZ-waarde als liberalisatiegrens	18
3.2	Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs en blijvend geliberaliseerde woningen	19
3.3	Vrijwillige regulering	25
3.4	Regionale grenswaarden	26
4.	Het overgangssegment	28
4.1	Gefaseerde vergroting van het geliberaliseerde segment	28
4.2	Beëindiging van het overgangssegment	30
5.	Overgangsrecht	35
5.1	Bestaande huurovereenkomsten per 31 december 2006	35
5.2	Overgangsrecht voor zittende huurders die geen huurtoeslag ontvangen over de maand december 2005	36
5.3	Overgangsrecht voor zittende huurders die wel huurtoeslag ontvangen over de maand december 2006	37
5.4	Voorbeelden	38
6.	Effecten van de beleidsvoornemens vanaf juli 2005	38
6.1	Onderzoek	38
6.2	Effecten op huurstijgingen, koopkracht, en financiële positie huurders	39
6.3	Effecten op segregatie	39
7.	Uitvoering	42
7.1	Uitvoering verhuurders	42
7.2	Uitvoering huurcommissie	44
8.	Rechtsbescherming	45
8.1	Bezwaar en beroep met betrekking tot WOZ-waarde 2005/2006	51
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.	52
8.3	Gevolgen van toekenning van huurtoeslag op de geschillenbeslechting	53
9.	Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	53
10.	Artikelsgewijs	58

1. Inleiding

De leden van de fractie van het CDA hebben in de inleiding gevraagd naar de uitwerking van verschillende algemene maatregelen van bestuur. Op deze vraag komt ondergetekende terug in paragraaf 2.1. in samenhang met de beantwoording van vragen van andere fracties. Dit geldt ook voor de beantwoording van de vraag van de fracties van GroenLinks en de PvdA of de behandeling van het voorstel niet opgeschort zou moeten worden tot na de verkiezingen.

2. Algemeen

2.1 Inleiding

De leden van de CDA fractie hebben gevraagd of de concept algemene maatregelen van bestuur (onder andere genoemd in artikel II A en artikel VI van het voorstel van wet) nog voor de plenaire behandeling van de Wet modernisering huurbeleid 2007 aan de Kamer worden voorgelegd. Ook de leden van de PvdA fractie voegen om inzicht in de besluiten genoemd in artikel 247 lid 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 3 lid 2, artikel 3a lid 2, artikel 45a lid 5 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel VI lid 1 Wet modernisering huurbeleid. De leden van de PvdA fractie vragen daarbij tevens de besluiten van artikel 247 lid 4 Burgerlijk Wetboek, artikel 3 lid 2, artikel 3a lid 2 en artikel VI lid 1 Wet modernisering huurbeleid van een voorhangprocedure te voorzien.

In reactie daarop het volgende. In het kader van de uitwerking van het wetsvoorstel zijn drie algemene maatregelen van bestuur in procedure gebracht:

- Een algemene maatregel van bestuur betreft een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze algemene maatregel van bestuur omvat de volgende elementen:
- Een regeling die er in voorziet dat de maximale huurprijsgrens in het overgangsgebied voor niet huurtoeslagontvangers met 10% wordt opgehoogd;
- Een regeling die voorziet in de situatie dat er geen WOZ waarde van een woning beschikbaar is.
- Aanpassing van het woningwaarderingssysteem waarbij de punten voor woonvorm woonomgeving en hinderlijke situaties voor zelfstandige woningen worden vervangen door een percentage van de WOZ waarde
- De WOZ grenzen voor het gereguleerde, overgangs- en geliberaliseerde gebied waarbij tevens voor een aantal afzonderlijke gemeenten een specifieke grens is gekozen in het kader van de invulling van het maatwerk.
- Een regeling die de huursombeperving voor corporaties beperkt tot het gereguleerde gebied
- Een algemene maatregel van bestuur stelt nadere regels voor het gebruik van het register waarin onder andere de huidige geliberaliseerde woningen met een relatief lage WOZ-waarde worden opgenomen.
- Een algemene maatregel van bestuur bevat de woningbouwaantallen die relevant zijn voor de beëindiging van het overgangsgebied

Op grond van artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldt voor de eerste twee algemene maatregelen van bestuur dat deze niet eerder in werking treden dan acht weken na uitgifte van het Staatsblad waarin zij zijn geplaatst. Voor deze algemene maatregelen van bestuur geldt derhalve een zogenaamde nahangprocedure; de hoofdlijnen van de inhoud van de onderhavige algemene maatregelen van bestuur

zijn immers al met de Kamer gewisseld. Ik denk daarbij aan mijn brief van 22 december 2005 (kamerstukken II, 2005/2006, 27 926, nr. 82) waarbij inzicht is gegeven in de te hanteren WOZ grenzen en de wijze waarop de WOZ waarde in het woningwaarderingssysteem is verdisconteerd. Hierover is gedebatteerd in het Algemeen Overleg op 28 maart, waarbij ook moties zijn ingediend.

Voor de betreffende algemene maatregel van bestuur met de WOZ grenzen per regio is de procedure nagenoeg afgerond en deze kan naar verwachting deze week worden verzonden. Op de vragen over het maatwerk zal ik hierna nog ingaan.

Op de algemene maatregel van bestuur met daarin opgenomen de woningbouw aantallen per regio kom ik elders in de nota naar aanleiding van het verslag terug.

De algemene maatregel van bestuur voor het register ligt nog voor advies voor bij de Raad van State. Ik kan dan ook op dit moment geen inzicht geven in de inhoud van de betreffende algemene maatregel van bestuur. Verschillende leden hebben echter vragen gesteld over het register van geliberaliseerde woningen. Ik verwacht dat de beantwoording van deze vragen elders in dit verslag de leden voldoende inzicht geeft in de werking en uitvoering van het register geliberaliseerde woningen.

De leden van de fractie van GroenLinks maakten bezwaar tegen de complexiteit van het wetsvoorstel en vinden dat het wetsvoorstel in de «koelkast» gezet moet worden. Dit standpunt wordt mede ingegeven door de mogelijkheid dat een volgend kabinet de Wet Betaalbaarheidsheffing afschaft.

De leden van de PvdA fractie vonden het wetsvoorstel modernisering huurbeleid een controversieel onderwerp en vonden dat de behandeling over gelaten zou moeten worden aan een nieuwe te vormen meerderheidsregering.

In reactie daarop het volgende. De beleidsvoorstellen voor het huurbeleid zijn uitgebreid met de Tweede Kamer besproken. Dit heeft ook in overleg geleid tot diverse aanpassingen aan de oorspronkelijke voorstellen. Het pakket zoals dat in de brief van 17 maart 2006 (kamerstukken II, 2005/2006, 27 926, nr. 91) is gepresenteerd kon op steun van een meerderheid van de Kamer rekenen. Voor onderhavig wetsvoorstel – dat de juridische uitwerking vormt van de voorstellen – verwacht ondergetekende eveneens op de steun van een kamermeerderheid te kunnen rekenen. Met de beantwoording van de vragen van de verschillende fracties in onderhavig verslag hoopt ondergetekende ook die fracties te overtuigen die kritisch ten opzichte van het huurbeleid staan. Ik hoop zo spoedig mogelijk het debat over onderhavig wetsvoorstel, waarin voorzien is in invoering per 1 januari 2007, met de Tweede Kamer te kunnen voeren.

De complexiteit van het wetsvoorstel waar GroenLinks over spreekt hangt voor een groot deel samen met beschermende maatregelen die voor zittende huurders zijn getroffen. Overigens is voorzien in duidelijk voorlichtingsmateriaal (onder andere via internet) voor huurders en verhuurders en andere betrokkenen met heldere uitleg over wijzigingen in het huurbeleid. De verwachting is dat huurders en verhuurders daarmee adequaat kunnen worden geïnformeerd over het nieuwe huurbeleid.

De fractie van de CDA vroeg of het juist is dat het overleg tussen het Rijk en Aedes een wezenlijk onderdeel vormt van de geschiedenis van de totstandkoming van het onderhavige wetsvoorstel? Ook vroeg zij waarom in de opsomming van relevante kamerstukken in paragraaf 1.1 van de Memorie van Toelichting de brief ontbreekt 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.

In de ontstaansgeschiedenis van het onderhavige wetsvoorstel is goed overleg gevoerd met alle organisaties van verhuurders en huurders, waaronder ook zeker Aedes. Dat doet evenwel niets af aan mijn verantwoordelijkheid voor de voorstellen die ik tot op heden aan de Kamer heb voorgelegd. Wat dat betreft wijs ik u ook op de inhoud en vooral ook de datum van het Verslag van de resultaten van het overleg naar aanleiding van het Bestuurdersakkoord Rijk-Aedes. U treft daarin geen element van het huurbeleid aan dat niet eerder door mij met uw Kamer zo is besproken.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom de WOZ-waarde een betere indicator voor de marktwaarde van de woning is dan de huurprijs.

De WOZ-waarde is een betere indicator voor de marktwaarde dan de huidige maximale of feitelijke huurprijzen. De maximale huurprijzen worden nu bepaald op basis van de puntentelling van het woningwaarderingstelsel (WWS). Deze puntentelling kent aan objectieve kenmerken een waardering toe, waarbij de voorkeuren van consumenten onvoldoende tot hun recht komen. Ook is de huidige waardering van de objectieve kenmerken al zo'n 25 jaar niet meer aangepast. De WOZ-waarde is gebaseerd op de prijzen van koopwoningen zoals die op de vrije markt tot stand komen. Woonconsumenten kunnen vrijelijk, dat wil zeggen zonder overheidsbemoeienis, hun woonvoorkeuren tot uitdrukking brengen. De prijs die woonconsumenten willen betalen, geeft hun waardering van woningen in onderlinge vergelijking weer.

De factor in het WWS die het verst afstaat van de actuele consumentenvoorkeuren is de woonomgeving. Terwijl de locatie voor koopwoningen zeer bepalend is, is deze factor in het WWS niet of slechts gebrekkig opgenomen. Ook huurders kennen gewilde en minder gewilde buurten. Vandaar het voornemen om het WWS voor ongeveer 20% op de WOZ-waarde te baseren.

Ondergetekende wijst in dit verband ook op de presentatie van een onderzoek tijdens het recente congres van de SEV «Het mysterie van de markthuren». In het bedoelde onderzoek, van bureau Ortax, is nagegaan hoe het aantal reacties in de woonkrant op woningen van twee corporaties in Amsterdam een indicatie kan zijn voor de marktprijs van een woning. Het onderzoek toonde aan dat er een evenredigheid bestaat tussen het aantal ingezonden reacties en de WOZ-waarde. Dat is een sterke indicatie dat de WOZ-waarde overeenkomt met de voorkeuren van woonconsumenten, in dit geval huurders.

Naar de mening van de PvdA-fractie wordt de modernisering van het huurbeleid enkel ingegeven door de noodzaak van een bezuiniging op de VROM-begroting. Zij vroegen om een reactie.

Deze stelling van de PvdA-fractie miskent de stagnatie op de woningmarkt en gaat ook voorbij aan het vele beleid dat door het kabinet is ingezet, op het terrein van het wonen en op aanverwante terreinen, om de woningmarkt weer op gang te krijgen. De woningmarkt kan alleen maar goed functioneren als er voldoende wordt bijgebouwd. Dáár ligt de prioriteit. Het kabinet heeft maatregelen genomen om de woningproductie op te voeren en om de oude wijken aan te pakken. Ook op het terrein van de ruimtelijke ordening is nieuw beleid ingezet. De modernisering van het huurbeleid hoort hierbij, omdat dit rechtstreeks leidt tot een geleidelijke verbetering van de marktcondities en het investeringsklimaat. Daarbij is gezocht naar een balans tussen het geven van ruimte aan verhuurders om

prijs en kwaliteit met elkaar in overeenstemming te brengen enerzijds, en bescherming van huurders anderzijds.

De huidige situatie waarbij de relatie tussen huurprijzen en de kwaliteit van huurwoningen niet sterk is, en waarbij bovendien grote groepen van huurders met een hoger inkomen profiteren van een kunstmatig laag gehouden huurprijs, kan niet bevorderlijk zijn voor een goede werking van de huurwoningenmarkt. Het is ook niet bevorderlijk voor het investeringsklimaat. De modernisering van het huurbeleid beoogt huurprijzen en kwaliteit meer met elkaar in overeenstemming te brengen en daardoor een beter investeringsklimaat voor verhuurders te scheppen.

2.2 Investeringsbereidheid

De leden van de PvdA-fractie stelden verschillende vragen over de relatie tussen de modernisering van het huurbeleid en de investeringen door verhuurders. Zij wezen op de conclusie van de Raad van State dat de huurprijsliberalisatie slechts in beperkte mate van invloed is op de investeringen. Ook vroegen zij om een wetenschappelijke onderbouwing dat het wetsvoorstel leidt tot een hogere bouwproductie.

De leden van de ChristenUnie-fractie waren niet overtuigd dat liberalisering de doorstroom zal bevorderen en de investeringen door woningcorporaties zal vergroten. Zij vroegen om nog eens hierop in te gaan.

Met de uitbreiding van het geliberaliseerde gebied op termijn ontstaat een beter investeringsklimaat voor verhuurders. Zij kunnen dan de betreffende woningen tegen een markthuurniveau verhuren. Bij een markthuurniveau zullen investeerders eerder geneigd zijn in de huursector te beleggen, wat een inzicht is uit de algemene economische wetenschap en ook de verhuurdersorganisaties geven dit aan. De woningproductie zal daardoor toenemen. Het is juist deze productie die de kloof dicht tussen de huursector en koopsector.

Ook het advies van de Raad van Economische Adviseurs over het functioneren van de woningmarkt (TK 2005/06, 30 507, nr. 1) gaat in op de belemmeringen die nu een goede werking van woningmarkt tegengaan, waaronder de huurprijsregulering.

Dat de Raad van State van de huurprijsliberalisatie slechts een beperkte invloed verwacht op de investeringen, deel ik zeker voor de langere termijn niet. Dat de beschermende maatregelen die zijn genomen voor huurders het effect minder groot maken dan het zonder deze maatregelen had kunnen zijn, is waar. Daar is daar bewust voor gekozen. Daarmee krijgt de invoering van de huurprijsliberalisatie een langere fasering. Overigens wordt er in de voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid een directe koppeling aangebracht tussen de verruiming en de daadwerkelijke woningproductie. Er is dus geen sprake van vrijblijvendheid. Indien de overeengekomen woningproductie niet wordt gehaald, gaat de verruiming, waaronder de uitbreiding van het geliberaliseerde gebied, niet door. Er bestaat dus niet alleen financieel, maar ook beleidsmatig een koppeling tussen investeringen en huurprijsliberalisatie.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om het CPB te laten onderzoeken welke prikkels tot investeren door corporaties het meest effectief zijn.

Het CPB heeft in februari 2006 het CPB document no. 112: «Investeringsprikkels voor corporaties» gepubliceerd.

Daaruit kwam naar voren dat de prikkels voor investeren door woningcorporaties in nieuwe huurwoningen de laatste jaren zwak waren, waarbij de huidige beleidskaders als uitgangspunt zijn genomen.

Los daarvan is intensief met de sector overlegd over het stimuleren van investeringen. Naar mijn mening is draagvlak voor de realisatie essentieel. Met mijn voorstellen voor de toekomst van de woningcorporaties,

waarbij corporaties een bod moeten uitbrengen op de in de gemeentelijke woonvisie vastgelegde opgave, terwijl tevens is voorzien in een transparante bepaling van de investeringsruimte van een corporatie (investeringsdoelstelling), zijn niet alleen voorwaarden geschapen voor een adequate inzet van het corporatievermogen, maar deze voorstellen kunnen ook op steun uit de sector rekenen.

Verder geldt voor corporaties een begrenzing van de huursomstijging. Deze begrenzing kan pas komen te vervallen als de corporaties de met hen in een regio afgesproken woningproductie hebben gerealiseerd. Hiervan gaat een prikkel uit voor corporaties om te investeren.

De SP constateerde dat de woningbouwproductie in Nederland sinds de verzelfstandiging van de sociale huursector is teruggelopen. De SP beschouwt deze verzelfstandiging als een feitelijke eerste stap in de liberalisering. In dat verband vroegen de leden van de SP fractie waarom het vrijgeven van de huren «automatisch» tot meer woningbouw zou leiden. De vorige stap in het liberaliseringsproces heeft volgens de SP immers slechts tot het inzakken van de woningproductie geleid.

In zijn algemeenheid zijn woningcorporaties de afgelopen jaren goed geweest voor grofweg een derde tot een kwart van de totale jaarlijkse productie van nieuwbouwwoningen. Het overige (veruit: grootste) deel van de nieuwbouwproductie wordt dus al jaren door de marktsector gerealiseerd. Het inzakken van de productie heeft algemene oorzaken. Corporaties spelen daar een beperkte rol in.

De visie van de SP waarin de verzelfstandiging van de woningcorporaties wordt beschouwd als de eerste stap in het liberalisatieproces wordt door ondergetekende niet gedeeld. Waar het gaat om de huurwoningmarkt geldt dat 95% van de huurwoningmarkt onderhevig is aan huurprijsregulering. De verzelfstandiging van de woningcorporaties doet daar niets aan af. Er is in de voorstellen voor het huurbeleid daarnaast ook geen sprake van het vrijgeven van de huren. Voor circa 75% van de huurwoningmarkt blijft huurprijsregulering gelden. 20% valt in het overgangsgebied waar eveneens huurprijsregulering geldt. Er zal pas sprake zijn van het loslaten van de huurprijsregulering in het overgangssegment wanneer er voldoende woningen zijn bijgebouwd. Het vrijgeven van de huren betekent niet dat er «automatisch» meer woningbouw zal plaatsvinden. Wel worden er dan marktcondities gecreëerd waarvan verwacht wordt dat dit een stimulans inhoudt voor woningbouwproductie in dit marktsegment.

De leden van de SP-fractie vroegen of alternatieven zijn onderzocht om de woningproductie te verhogen. Zij concluderen dat een verdergaande overheidsbemoeienis op dit terrein effectiever is dan alles aan de markt overlaten.

Ik stuur de bouwproductie en de stedelijke vernieuwing met het ISV- en BLS-instrumentarium en met het nieuwe ruimtelijke ordeningsbeleid. Een en ander onder het motto: centraal wat moet, decentraal wat kan.

Nu wordt de effectiviteit van dit beleid zichtbaar. Als de huidige ontwikkelingen zich doorzetten dan halen wij de doelstelling van 1,5% woningtekort in 2010, en dus een situatie dat de woningmarkt ontspannen is. Veertig jaar geleden waren de omstandigheden in veel opzichten anders. Een sterk sturende overheid die met regelgeving en een zeer grote financiële inspanning inderdaad resultaat bereikte. Sinds de jaren tachtig is echter, zoals bekend, gekozen voor een meer afstandelijke rol voor de rijksoverheid. Het zou te ver voeren om daar uitgebreid op in te gaan, maar een van de redenen was dat het overheidsbeleid contraproductief werd. Massale sociale woningbouw was niet meer nodig en werd door de consument steeds minder gewenst.

De leden van de SP-fractie vroegen naar de onderbouwing van de stelling dat het huidige prijsniveau van huurwoningen onvoldoende aansluit bij het kostprijsniveau van nieuwgebouwde huurwoningen. Zij gaven daarbij een voorbeeld van twee woningen in Utrecht.

Veel nieuwe huurwoningen van corporaties kunnen alleen worden aangeboden met een huurprijs in het sociale segment door onrendabel te investeren. Onrendabel investeren betekent een kunstmatige verlaging van de huurprijs, dus onder het kostprijsniveau, zodat deze aansluit bij de huurprijs van vergelijkbare bestaande huurwoningen. Daar kunnen goede redenen voor zijn, waarvan de belangrijkste is de sociale taak van woningcorporaties. Vandaar ook een nog steeds grote gereguleerde voorraad van 75% en de mogelijkheid van vrijwillige regulering die verhuurders hebben.

In het door de SP-fractie gegeven voorbeeld van twee woningen in Utrecht kan sprake zijn van een juiste verhouding tussen de genoemde huurprijzen. Daar is geen uitspraak over te doen omdat dit per woning zal verschillen en zal afhangen van de kwaliteit en de marktomstandigheden. Het is ook niet zo dat alle huurwoningen dezelfde huurprijs moeten krijgen, integendeel, het is de bedoeling dat meer dan nu het geval is rekening wordt gehouden met kwaliteitsverschillen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of het beleid om de bouwproductie aan te jagen en de doorlooptijd van vergunningen in te korten inmiddels vruchten afwerpt. Zij vroegen verder of een aanscherping van de prestatieafspraken met de woningcorporaties niet tot nog betere resultaten zou kunnen leiden? Verder vroegen zij hoe zich de inmiddels geboekte resultaten verhouden tot de voorgestelde wijziging van het huurbeleid.

De totale woningproductie in 2005 is uitgekomen op een kleine 74 400 woningen (inclusief productie anderszins); een stijging van 4% ten opzichte van 2004 en 15% ten opzichte van 2003. Afgezet tegen de prognose van 76 000 (71 000 nieuwbouw + 5 000 productie anderszins) is het verschil 1 600 woningen.

Hoewel de verwachtingen rondom de nieuwbouwproductie in 2005 op basis van de bouwprognoses wat hoger waren, is toch een duidelijke toename zichtbaar ten opzichte van de afgelopen jaren. De nieuwbouwproductie over 2005 is uitgekomen op 67 000 woningen; een stijging van 3% ten opzichte van 2004 en 12% ten opzichte van 2003. De productie anderszins (ombouw kantoren, wonen boven winkels etc.) die ook onderdeel uitmaakt van de woningbouwafspraken is hoger uitgevallen dan vooraf geraamd (7354 gerealiseerd versus 5000 geraamd).

De groei in de woningbouwproductie in 2005 is landelijk gezien voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de corporaties. Zij hebben 16% meer productie geleverd dan in 2004 en 27% meer dan in 2003. Het aantal nieuwe huurwoningen is ten opzichte van 2004 dan ook sterk gestegen (20%). Het aantal opgeleverde koopwoningen daarentegen is met 3% gedaald, hetgeen bijna geheel wordt veroorzaakt door een tegenvallend aantal in eigenbouw opgeleverde woningen.

De stijging van het aantal afgegeven bouwvergunningen is fors. In 2005 zijn er landelijk ruim 9% meer vergunningen afgegeven dan in 2004. In het eerste half jaar van 2006 is het aantal vergunningen nog sterker toegenomen: 34% ten opzichte van het eerste half jaar in 2005 en 60% ten opzichte van het eerste half jaar 2004.

Er kan worden geconstateerd dat de uitvoering van de woningbouwafspraken duidelijk op stoom is gekomen en dat de in 2004 ingezette stijgende lijn in de woningproductie doorzet. De laatste cijfers over de

woningproductie onderstrepen dat. De woningproductie is in de eerste helft van 2006 met 12% toegenomen ten opzichte van de eerste helft 2005 en zelfs met 25% ten opzichte van de eerste helft 2004. De sinds 2003 genomen maatregelen om de productie te stimuleren werpen duidelijk hun vruchten af. Door toen, economisch gezien anticyclisch, in te zetten op een hogere productie, kan nu geprofiteerd worden van het wat gunstiger economisch tij.

Ondanks de stijgende productiecijfers is de strijd nog niet gewonnen. De woningbouwopgave is nog steeds substantieel. De modernisering van het huurbeleid blijft daarom, en om een betere werking van de huurwoningmarkt te bewerkstelligen, onverminderd noodzakelijk. In het kader van de modernisering van het huurbeleid zijn duidelijke inhoudelijke relaties gelegd met de woningbouwproductie, ook die van corporaties. Zo gaat van de huursombegrenzing een prikkel uit voor corporaties om de afgesproken woningproductie te realiseren.

2.3 Het nieuwe huur(prijs)beleid

De leden van het CDA, de PvdA en de ChristenUnie hebben gevraagd naar de gevolgen van de voorgestelde modernisering van het huurbeleid voor kleine zelfstandige (studenten)woningen.

In dit verband hebben de leden van de PvdA-fractie – in paragraaf 2.4 van het verslag – gevraagd wat de gevolgen zijn van het wetsvoorstel modernisering huurbeleid voor de niet-zelfstandige woningen. Daarbij hebben zij aangegeven dat voor niet-zelfstandige woningen geen WOZ-waarden worden vastgesteld, hetgeen in steden als Wageningen en Nijmegen zou leiden tot de situatie dat de maximale huurprijzen van de niet zelfstandige woningen hoger liggen dan de maximale huurprijzen van zeer gewilde zelfstandige studentenwoningen. De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts of de minister dit een wenselijke situatie vindt, en of dit te rijmen valt met de doelstelling de marktwaarde tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs.

De leden van het CDA en de PvdA hebben gevraagd, hoe dit zou worden opgelost. De leden van het CDA hebben daarbij verwezen naar de toezegging in het Algemeen Overleg van 28 maart 2006.

Naar aanleiding van diverse signalen heb ik de woningwaardering van kleine woningen na het Algemeen Overleg van 28 maart 2006 nader gezien. Daarbij is gebleken, dat de voorziene aanpassing van het woningwaarderingssysteem niet leidt tot een substantieel probleem. In een aantal gevallen leidt de voorziene aanpassing tot een lagere maximale huurprijsgrens. De feitelijk overeengekomen huurprijs blijft echter wel in het merendeel van de gevallen onder de maximale huurprijsgrens. De voorziene aanpassing van het woningwaarderingssysteem kan dus niet substantieel leiden tot een verlaging van de huurprijs bij kleine woningen. Daar waar een verlaging zich kan voordoen betreft dit specifieke marktsituaties voor slechts een gedeelte van het bezit van studentenhuisevesters. Van belang daarbij is dat circa 30% van het bezit van de studentenhuisevesters bestaat uit zelfstandige woningen. Daar waar bij deze verhuurders problemen ontstaan is matching de aangewezen maatregel. Dit houdt in dat een (andere) corporatie in het kader van collegiale financiering de corporatie terzijde zal staan.

Binnen de sector zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. Ik ben bereid daarin een faciliterende rol te spelen.

De leden van de VVD fractie hebben gevraagd of en zo ja op welke wijze, met de voorgestelde modernisering van het huurbeleid tegemoet wordt gekomen aan de strekking van de motie-Hofstra (motie 28 648 nr. 4) en op welke wijze de regering voornemens is de motie-Hofstra uit te voeren

indien het voorgestelde huurbeleid problemen oplevert voor de kosten-dekkendheid van de huur van woningen in Rijksmonumenten.

Op 25 augustus 2003 is in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat invulling is gegeven aan de motie-Hofstra en aangegeven dat:

- Het Utrechtse model in algemene zin voldoet en niet leidt tot exploitatieproblemen.
- In bepaalde gevallen, als het Utrechtse model tot een apert onredelijke uitkomst zou leiden, het Amsterdamse model kan worden toegepast.
- Hierover afspraken zijn gemaakt met de huurcommissies

In het nieuwe huurbeleid, zoals dit met ingang van 1 januari 2007 in werking zal treden, zijn geen specifieke wijzigingen opgenomen met betrekking tot monumenten. Het nieuwe huurbeleid met ingang van 1-1-2007 zal wel een verruimend effect hebben voor monumenten. Het zal er toe leiden dat een deel van de monumenten op grond van de WOZ waarde in het overgangsgebied dan wel in het geliberaliseerde gebied komen te vallen. Daarmee heeft het nieuwe stelsel gevolgen voor het maximaal toegestane huurniveau: geliberaliseerde woningen vallen buiten de huurprijsregulering en woningen in overgangsgebied krijgen een opslag van 10% op de maximale huurprijsgrens volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Ook mag er een hoger huurverhogingspercentage per jaar geheven worden. Indien er in 2008 voldoende is gebouwd, zal dit segment worden geliberaliseerd en kan bij een nieuwe verhuring de woning voor een marktprijs worden verhuurd.

Ook de wijziging in het woningwaarderingstelsel (WWS), met het invoeren van de WOZ component, kan een verhogend effect op de maximale huurprijs. Met name voor monumenten in het overgangsgebied neemt het aantal punten en daarmee de maximale huur toe. Het nieuwe huurbeleid draagt daarmee bij aan de kostendekkendheid van de huur van woningen in rijksmonumenten.

2.4 Wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007

De leden van de PvdA-fractie vroegen naar de gevolgen van het aanpassen van de liberalisatiegrens voor wonen gerelateerde wetgeving, waaronder de Huisvestingswet.

Het voorliggende wetsvoorstel, waarin de nieuwe grondslag voor liberalisatie wordt geregeld, heeft weinig gevolgen voor de overige regelgeving op het terrein van het wonen. Zo treden er als gevolg van dit wetsvoorstel geen wijzigingen op in de Huisvestingswet.

De Wet op de Huurtoeslag blijft gelijk voor wat betreft de bijdrageberekening en de maximale huurprijs waarbij men nog voor toeslag in aanmerking komt. Wat wel verandert, is dat geen recht op huurtoeslag zal bestaan bij nieuwe verhuringen in het overgangssegment en het nieuw geliberaliseerde segment van woningen waarvan de huurprijs onder de maximale huurprijs van de huurtoeslag blijft.

De leden van de PvdA-fractie vroegen, mede onder verwijzing naar de afgenomen doorstroming in de jaren 1997 en 2003 en verder naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State dat de doorstroming niet voldoende onderzocht zou zijn, om een onderzoek naar de gevolgen van het huurbeleid op de doorstroming. Deze leden wijzen erop dat de doorstroming van essentieel belang is voor het van het slot halen van de woningmarkt.

De genoemde periode, welke overigens loopt vanaf 1999 tot 2003, is een periode waarin de bouwproductie terugliep. Het is overigens ook een

periode waarin de maximale huurstijging lager werd en daarmee de mogelijkheden voor verhuurders geringer om de huurprijzen gelet op de kwaliteit en de marktomstandigheden aan te passen. Deze situatie was ook niet bevorderlijk om in huurwoningen te investeren.

Mijn voorstellen hebben tot doel een beter investeringsklimaat te scheppen, zodat meer nieuwe woningen worden gebouwd. Pas dan neemt de keuzeruimte toe en kan de doorstroming goed op gang komen. Bestaand onderzoek toont aan dat het toevoegen van nieuwe woningen een hele verhuisketen op gang brengt, waarbij de duurste woningen de langste verhuisketen tot gevolg hebben (zie hiervoor de onderzoeks-publicatie Nieuwbouw en herstructurering, ministerie VROM). Voor een algemeen begrip van het disfunctioneren van de woningmarkt verwijs ik nogmaals naar het REA-advies.

De leden van de PvdA-fractie stelden dat huurders met een laag inkomen de hogere huurprijzen na mutatie niet zonder meer door de huurtoeslag vergoed krijgen. Zij achtten dit onder meer slecht voor het draagvlak voor de herstructurering en vroegen wat ik hieraan ga doen.

Het is goed om te beginnen met op te merken dat de huurtoeslag niet wijzigt. Dit blijft een belangrijk instrument voor de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen. Iedereen die er recht op heeft zal ook in de toekomst huurtoeslag krijgen.

Er bestaat inmiddels al een lange traditie van stadsvernieuwing en herstructurering. Bij deze operaties is steeds een deel van de oude woningvoorraad vervangen door nieuwe en betere woningen. Huurders bleken ook steeds bereid om een hogere huurprijs te betalen, juist omdat ze veel waarde hechtten aan meer kwaliteit. De huursubsidie dekte voor de lagere inkomensgroepen de huursprong voor een belangrijk deel af, en de huurtoeslag zal nu hetzelfde doen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen welke acties de minister gaat ondernemen om ervoor te zorgen dat het draagvlak voor de herstructurering niet verder afneemt. Gesteld wordt dat de modernisering van het huurbeleid het draagvlak voor herstructurering vermindert. Geconstateerd wordt dat in de laatste voortgangsrapportage over de 56-wijken-aanpak het draagvlak voor de vernieuwing soms een zorgpunt is.

Het draagvlak wordt voornamelijk bepaald door de betrokkenheid van de bewoners bij de aanpak, en het richten van die aanpak op de volle breedte van de problemen die daar voor de bewoners spelen. Dus niet alleen op het problemen in de fysieke woonsituatie maar ook en tegelijkertijd op problemen als criminaliteit en verloedering, asociaal gedrag, schooluitval, gebrek aan werk en stageplaatsen voor met name jongeren, gebrek aan gezondheids- en welzijnsvoorzieningen en meer. Een goed voorbeeld van de acties die ondernomen worden in dit verband is het project «Nieuwe coalities voor de wijk» dat recentelijk in 13 wijken van start is gegaan. Het promotieonderzoek van de heer dr. R. Kleinhans aan de TU-Delft «Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting» (Delft 2005) geeft overigens aan dat bewoners in de praktijk na herstructurering veelal tevreden zijn over hun woonsituatie.

De leden van de PvdA-fractie hebben – naar aanleiding van het «Te Woon» concept – vragen gesteld over de relatie met het huurbeleid. Volgens de leden van de PvdA fractie is in de beleidsvisie toekomst woningcorporaties 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. De leden van de PvdA fractie vroegen daarbij of de woningcorporaties overdrachtsbelasting moeten

betalen bij verschuivingen binnen eigen of vrije dochters. Daarnaast vroegen de leden van de PvdA fractie of de woningcorporaties of brancheorganisatie Aedes positief staan tegenover deze uitwerking van de plannen voor het nieuwe huurbeleid.

Het is de vraag of er in de beschreven casus sprake is van een verschuiving waarover eventueel overdrachtsbelasting verschuldigd is. Het aanbieden van koopwoningen is in mijn voorstellen niet uitsluitend voorbehouden aan de «commerciële tak». Dat geldt alleen voor het ontwikkelen van nieuwe koopwoningen (nieuwbouw). Het verkopen van een bestaande, gereguleerde huurwoning – zoals in het «Te Woon» concept – gebeurt gewoon vanuit de «sociale tak». Dan is er dus geen sprake van een verschuiving waar eventueel overdrachtsbelasting over betaald moet worden. Dat geldt ook voor het verhuren van een woning tegen gereguleerd tarief door de «commerciële tak». Ook daar is geen verschuiving voor nodig. Niet de gevraagde huur maar de WOZ-waarde van de woning is bepalend voor de positionering van de woning in hetzij de «sociale tak» dan wel de «commerciële tak». Overigens is dit een punt van nadere uitwerking van de voorstellen uit mijn brief: «Beleidsvisie toekomst van woningcorporaties», dd. 12 december 2005. En dus heb ik over dit specifieke punt ook de reactie van Aedes nog niet gevraagd.

De leden van de PvdA vroegen of een woning die eenmaal in het gereguleerde segment is aangeboden, met een hoge WOZ-waarde en bewoond door een huurder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens alsnog kan overgaan naar het overgangsof gereguleerde segment.

Met dit wetsvoorstel is per 1 januari 2007 de WOZ-waarde van 2006 van de woning bepalend voor het voor die woning geldende segment. Per 1 januari 2007 zullen woningen met een hoge WOZ-waarde van het gereguleerde segment overgaan in het overgangsssegment of het geliberaliseerde segment. Voor zittende huurders, dat wil zeggen huurders die de woning op 31 december 2006 huren, is overgangsrecht voorgesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurders met huurtoeslag en huurders zonder huurtoeslag. Voor zittende huurders met huurtoeslag blijft zolang zij huurtoeslag ontvangen de huurprijsbescherming gelden als in het gereguleerde segment. Zittende huurders zonder huurtoeslag houden een beperkte huurprijsbescherming die enigszins verschilt tussen het overgangsssegment en het geliberaliseerde segment. Een verhuurder kan er echter ook voor kiezen om de woning na 1 januari 2007 gereguleerd te blijven verhuren. In dat geval houdt de huurder de volledige huurprijsbescherming, ongeacht of hij huurtoeslag ontvangt of niet.

Bij nieuwe verhuringen op of na 1 januari 2007 bepaalt de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar het geldende segment. Voor nieuwe huurders geldt geen overgangsrecht, voor hen geldt onverkort de voor het betreffende segment geldende huurprijsregelgeving. Ook als de woning eerder vrijwillig gereguleerd werd verhuurd, valt de woning bij een hoge WOZ-waarde in het overgangs- of geliberaliseerde segment. Indien een verhuurder de woning opnieuw vrijwillig gereguleerd wil verhuren, dan neemt hij die bepaling op in de huurovereenkomst.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom bij wijziging van het huurbeleid niet direct een aanpassing van de woningwaardering voor energiegebruik in het wetsvoorstel is opgenomen, en wanneer een dergelijk voorstel is te verwachten.

In de brieven van 19 november 2004 en 4 februari 2005 (respectievelijk Kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nrs. 39 en 43) is ingegaan op de noodzaak tot aanpassing van het woningwaarderingssstelsel. Vervolgens is,

zoals vermeld in de brief van 22 december 2005 (Kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 82) over deze aanpassing advies gevraagd aan het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV). Het LOHV heeft hierop op 21 oktober 2005 bericht, dat men niet tot een eenduidig standpunt kon komen over een aanpassing van het WWS, met dien verstande dat men het er wel over eens was dat de waardering van kwaliteitselementen modernisering behoeft. De conclusie daarop was dat de modernisering van het WWS niet in één keer ingevuld kan worden, en dat voor een ingrijpende wijziging meer tijd nodig is. Aansluitend bij wat ik in de brieven van 19 november 2004 en 4 februari 2005 heb medegedeeld is om deze reden nu alleen de vervanging van de onderdelen woonvorm en woonomgeving, inclusief de aftrek voor hinderlijke situaties, uitgewerkt. Voor wat betreft het vervolg zal, nu er geen advies ligt van het LOHV, verder worden gaan met de uitwerking van de waardering van kwaliteitselementen ten behoeve van een verdere aanpassing van het WWS. Daarbij zal vooral aandacht zijn voor het energiegebruik van een woning en de mogelijkheid van het stimuleren van energiebesparende maatregelen binnen het stelsel. De uiteindelijke afweging zal mede na overleg met de LOHV-partijen plaatsvinden.

De leden van de SP-fractie vroegen om te onderbouwen dat alle huurders met een inkomen boven de € 33 000,- zonder vorm van overheidsbemoeienis aan een huis kunnen komen. Zij vroegen hetzelfde aan te geven voor huurders ouder dan 65 jaar met een inkomen boven € 21 065,-.

De € 33 000,- grens is juist bedoeld om te zorgen dat in ieder geval deze huishoudens aan een woning kunnen komen. Dat betekent echter niet dat een ieder die boven die grens zit, geen bemoeienis vanuit de overheid kent. Zo kunnen corporaties, als daar goede redenen voor zijn, ook huishoudens boven de € 33 000,- grens huisvesten.

De leden van de SP fractie hebben de vraag gesteld hoe de liberaliseringsvoorstellen – waarbij voor huurders wordt uitgegaan van een inkomens tot € 33 000,- te rijmen zijn met de gelijktijdige verruiming van de Wet bevordering eigenwoningbezit, waarbij de inkomensgrenzen worden opgerekt tot € 37 700. De SP vraagt of daarmee voor huurders andere criteria gelden dan voor eigen woningbezitters.

De oorspronkelijke koopsubsidie was geënt op de huursubsidie en gericht op dezelfde inkomensgroep. De initiatiefnemers van het wijzigingsvoorstel Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW-Plus) hebben ervoor gekozen de koopsubsidie meer te laten aansluiten bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Daarnaast hebben ze ervoor gekozen om de prijs van een sociale koopwoning (€ 156 500 in 2005) bereikbaar te maken voor de hoogste inkomens van de oorspronkelijke doelgroep (ca. € 29 000 bruto). Deze inkomensgroep kan de hoogste koopsubsidie ontvangen. Voor inkomens tot ongeveer € 38 000, die de prijs van een sociale koopwoning op grond van de NHG-financieringslastpercentages volledig op eigen kracht kunnen financieren, loopt de subsidie geleidelijk af. Door deze keuzes worden de verschillen tussen de koopsubsidie enerzijds en de huurtoeslag en het huurbeleid anderzijds groter. Huren en kopen zijn verschillende zaken die niet vergelijkbaar zijn. Ik zie de BEW-Plus als een impuls die, naast andere maatregelen, erop gericht is om huurders en starters in dit inkomenssegment te ondersteunen bij de aankoop van een eigen woning en daarmee de kloof tussen huren en kopen te verkleinen. Overigens kan de inkomensgrens van de BEW-Plus jaarlijks fluctueren doordat die grens voor een groot deel afhankelijk is van de rentestand en de financieringslastpercentages van de NHG.

De SP-fractie stelde ook een aantal vragen met betrekking tot het in beeld brengen van het scheefwonen. Zij wilden daar de gegevens van de Belastingdienst voor gebruiken.

De SP-leden stellen voor om het scheefwonen in beeld te brengen door koppeling van belastingdienstgegevens, bestanden van verhuurders en WOZ-bestanden. Dit zou een objectief beeld opleveren. In het Woning-behoefteonderzoek 2002 (WBO 2002), dat een belangrijke basis vormt de huidige voorstellen, is reeds op objectieve wijze de scheefheid in beeld gebracht. Gezien de algemeen aanvaarde kwaliteit van het WBO, zie ik geen aanleiding hier nader onderzoek naar te doen. Bovendien zijn niet alle bovengenoemde gegevens beschikbaar en wordt bij een dergelijke koppeling van gegevens problemen met de privacy-wetgeving voorzien.

De leden van de SP-fractie wezen op de lage woonquotes zoals die zich in de koopsector kunnen voordoen bij degenen die reeds lang in hun woning wonen. Zij vroegen of daar geen maatregelen genomen moeten worden.

De leden van de SP wijzen op het verschil tussen de netto woonquotes van huurders en kopers zoals deze in de VROM-publicatie «Cijfers over Wonen 2004» worden genoemd. Het verschil tussen de huur- en koopquote enerzijds en de woonquote anderzijds wordt bepaald door de bijkomende woonlasten, die bestaan uit de lasten voor overige publiekrechtelijke lichamen (zoals. bijv. OZB en reinigingsheffing) en uitgaven voor nutsbedrijven (energie en water). De bijkomende woonlasten verschillen sterk tussen huurders en kopers. Daarom is het gebruikelijk dat wordt gekeken naar de netto huur- en koopquote. Het gemiddelde inkomen van kopers is hoger dan van huurders. De quote zal daarom in veel gevallen lager liggen. Ook speelt mee dat kopers in veel gevallen geen volledige hypotheek (meer) hebben rusten op hun woning. Wanneer echter wordt gekeken naar de netto koopquote van koopstarters is het verschil met de huurders nagenoeg verdwenen. De netto koopquote¹ voor deze groep bedraagt 23,2 tegenover 23,8 voor huurders.

De prijzen van nieuw gekochte woningen komen op de vrije markt tot stand, zonder overheidsbemoeienis. Voor ingrijpende maatregelen met betrekking tot de koopsector bestaat daarom vanuit een oogpunt van investeringsklimaat geen reden.

De huursector is momenteel voor 95% gereguleerd. Mijn voorstellen strekken er toe om dat te verbeteren. De bedoeling is om verhuurders meer gelegenheid te geven om de prijs en de kwaliteit van huurwoningen meer in evenwicht te brengen. Daar schort het op dit moment aan. Er is daarbij geen reden waarom huurders met een hoger inkomen moeten profiteren van een bewust laag gehouden huurprijs.

De leden van de SP-fractie vroegen om de omvang van de groep huurders met een inkomen onder de € 33 000,- die in een te liberaliseren huurwoning wonen en om een overzicht van de ontwikkeling van de huurquotes voor deze huurders, uitgesplitst naar huurders met en zonder huurtoeslag.

Er zijn circa 350 000 huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens van wie de woning op basis van de WOZ-waarde in het overgangssegment of het geliberaliseerde gebied terecht komt (bron: WBO 2002). Onderstaande tabel, die afkomstig is uit mijn brief van 22 december 2005, geeft de verwachte ontwikkeling van de huurquoten voor de verschillende inkomensgroepen weer.

¹ In Cijfers over Wonen worden de micro quotes gepresenteerd. Vandaar dat ook in dit antwoord de microquotes zijn berekend. Dit i.t.t. de berekeningen die eerder in de brieven aan de Kamer zijn gepresenteerd.

Tabel: huurquoten over 5 jaar

50% harmonisatievariant	Eind 2004	Eind 2009
Huurders met huurtoeslag	24,5	25,4
– gereguleerd	24,5	25,3
– overgang/geliberaliseerd*	24,4	25,6
Huurders tot ziekenfondsgrens	26,5	29,7
– gereguleerd	24,0	25,5
– overgang/geliberaliseerd*	25,0	25,7

*: inclusief overgangsgebied, zittende huurders

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben de vraag gesteld 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. De leden vragen voorts of het waar is dat de compensatie voor huurtoeslagontvangers ook gestalte krijgt door enerzijds de toepassing van de wetgeving inzake de huurtoeslag en anderzijds door de verrekenningsystematiek met de verhuurders zoals die is opgenomen in de Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

De koppeling van de maximale huurverhoging en maximale huurprijs aan de bewoner die huurtoeslag ontvangt is ingegeven uit overwegingen van bescherming. Daarbij moet in het oog worden gehouden dat het alleen om zittende huurders gaat. Nieuwe huurders in het overgangssegment en geliberaliseerde segment hebben geen recht op huurtoeslag. Het is dus niet zo dat dit wetsvoorstel een keuze impliceert voor toekomstig inkomensafhankelijk huurbeleid.

Voorzover hun huurprijzen stijgen worden ontvangers van huurtoeslag daarvoor geheel of gedeeltelijk gecompenseerd door de hogere bijdrage via de normale systematiek van de huurtoeslag. De Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen gaat verhuurders aan, niet huurders.

2.5 Het overgangssegment

De leden van de PvdA fractie vroegen hoeveel euro een alleenstaande- of een meerpersoonshuishouden netto per maand verdient als ze € 200 per maand boven de huurtoeslaggrens verdienen. Wat worden de huurquoten 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 huurtoeslaggrens voor eenpersoonshuishoudens in het tijdvak 1 januari 2006–30 juni 2006 bedroeg € 20 000. Voor meerpersoonshuishoudens was dit € 27 175. In het gevraagde voorbeeld wordt uitgegaan een inkomen dat hier € 200 bovenligt. Per jaar is dat € 2 592 (incl. 8% vakantietoeslag). Voor een eenpersoonshuishouden betekent dit een beschikbaar inkomen van circa € 15 800 per jaar, voor een meerpersoonshuishouden resulteert dit in een beschikbaar inkomen van circa € 20 800¹. Er is tevens gevraagd naar het effect op de huurquoten voor huishoudens in het overgangssegment met een inkomen van 50, 100 en 200 euro boven de huurtoeslaggrens. Dit veronderstelt bekendheid met het huurniveau. Aangezien dit elk willekeurig niveau kan zijn, is de keuze daarvan arbitrair. Vandaar dat hier wordt volstaan met het hiervoor berekende beschikbare inkomen.

De leden van de PvdA fractie vroegen een uitgebreid beeld te geven van de soort woningen die in de verschillende huursegmenten zullen vallen.

¹ Bron: CPB, Microtax CEP 2006.

De Kamer beschikt tot op heden slechts over het overzicht van de omvang van de huursegmenten in provincies en in gemeenten.

Onderstaande tabellen geven een beeld van de woonvorm en het aantal kamers van de woningen in de verschillende segmenten.

Tabel: verdeling woningen over de verschillende huursegmenten naar woonvorm

	Gereguleerd	Overgang/ geliberaliseerd	Totaal
Eengezinswoning	63%	37%	100%
Meergezinswoning	84%	16%	100%

Bron: WBO 2002

Tabel: verdeling woningen over de verschillende huursegmenten naar aantal kamers

	Gereguleerd	Overgang/ geliberaliseerd	Totaal
1–2 kamers	88%	12%	100%
3–4 kamers	76%	24%	100%
5 kamers of meer	51%	49%	100%

Bron: WBO 2002

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe de zittende huurders waarvan de woning in het overgangsegment of geliberaliseerd segment terecht komt beschermd worden, of het bestaande huurregime blijft gelden tot ze verhuizen en of de extra huurverhoging ook na 2010 verder gaat. Verder vroegen zij of deze huurders over vijf of tien jaar moeten omzien naar een andere woning. Tenslotte wilden zij weten of gegarandeerd kan worden dat er voor deze huurders in de eigen stad of regio betaalbare grotere woningen beschikbaar zijn.

Ik wil beginnen met de groep huurders die nu huurtoeslag ontvangt. Voor zittende ontvangers van huurtoeslag verandert er niets, zij behouden de bescherming van het gereguleerde segment, ook als hun woning in het overgangsegment of geliberaliseerde segment terecht komt. Dit blijft zo zolang het recht op huurtoeslag blijft bestaan en ze niet verhuizen. De andere zittende huurders, waarvan de woning in het overgangsegment of geliberaliseerde segment terecht komt, blijven beschermd door een maximale huurstijging. Deze maximale huurstijging geldt zolang ze in de huidige woning blijven wonen, ook voor de jaren na 2010. In het overgangsegment geldt ook een maximale huurprijs van WWS + 10%.

Gegeven deze bescherming, die een uitbreiding betekent ten opzichte van mijn oorspronkelijke voorstellen, lijkt de kans gering dat huishoudens als gevolg van de modernisering van het huurbeleid hun woonlasten niet meer kunnen opbrengen en om moeten zien naar een andere woning. De grenzen van de verschillende segmenten zijn zodanig vastgesteld dat in elke regio voldoende gereguleerde woningen zijn voor de huisvesting van alle huishoudens met een inkomen tot € 33 000,-. In elke regio zijn er dus voldoende betaalbare woningen. De komende jaren zullen er door de groeiende woningbouwproductie steeds meer woningen beschikbaar komen. Verder kunnen verhuurders duurdere woningen, waaronder eventueel grotere woningen, op vrijwillige basis tegen gereguleerde condities aanbieden. Gemeenten kunnen daarover afspraken maken met sociale verhuurders. Het is dus aan de lokale partijen om de noodzaak daarvan te bepalen en maatregelen te nemen.

Voorts vragen de leden van de PvdA fractie 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.

Het is voor mij niet mogelijk om hier op dit schaalniveau inzicht in te geven.

2.6 Overgangsrecht

De leden van de PvdA vroegen met verwijzing naar pagina 8 van de Memorie van Toelichting waarom de verhuurder bij zijn informatieplicht niet ook de WOZ-waarde van de woning moet vermelden bij het huurverhogingsvoorstel. Zoals ik in paragraaf 7.1 nader zal toelichten in antwoord op vragen van de VVD fractie omvat de informatieplicht tevens de WOZ-waarde van de woning (zie ook de pagina's 29 en 30 van de Memorie van Toelichting). Het vermelden van het geldende huurprijsregime impliceert immers ook vermelding van de WOZ-waarde van de woning. In het voorgeschreven formulier voor huurverhogingsvoorstellen zal duidelijk blijken dat de verhuurder ook de WOZ-waarde moet vermelden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen 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. Daarbij vroegen zij waarom niet is gekozen voor een overgangsmaatregel voor zittende bewoners in de vorm van huurbefrozing naar analogie van de maatregel dat een hogere maximale huurprijsgrens dan de huidige huur voor zittende bewoners slechts geleidelijk tot huurverhogingen kan leiden.

In de brieven van 19 november 2004 en 4 februari 2005 (respectievelijk Kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 39 en 43) is ingegaan op de noodzaak tot aanpassing van het woningwaarderingsstelsel. Daarin is het voorstellen aangegeven om het stelsel beter te aansluiten op de consumentenvoorkeuren door het inbrengen van de WOZ-waarden, hetgeen zich vooralsnog beperkt tot de vervanging van de onderdelen woonvorm en woonomgeving, inclusief de aftrek voor hinderlijke situaties.

Voorts was bij de genoemde brief van 22 december 2005 was het ABF-onderzoeksrapport «Effecten van WOZ-waarden in het woningwaarderingsstelsel» gevoegd. Dat onderzoeksrapport geeft aan, dat 3 tot 4% van de gereguleerde voorraad door het nieuwe woningwaarderingsstelsel een maximale huurprijsgrens gaat krijgen onder de feitelijke huurprijs.

In de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II, 2005–2006, 27 926, nr. 91) is in dit verband uitdrukkelijk aangegeven, dat dit kan betekenen dat de feitelijke huurprijs wordt verlaagd. Net als bij de zittende huurder die een hogere maximale huurprijsgrens krijgt door de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel is hier niet gekozen voor een overgangsmaatregel.

Voor beide situaties bevat het onderhavige wetsvoorstel geen specifieke overgangsbepalingen die de effecten van het nieuwe woningwaarderingsstelsel mitigeren.

3. Vergroting van het geliberaliseerde segment

3.1 WOZ-waarde als liberalisatiegrens

De leden van de PvdA merkten op dat het jaarlijks taxeren van de WOZ-waarden gevolgen kan hebben voor de posities van huurders in verschillende huurregimes, en dat de kans bestaat dat een huurwoning tijdens een eerste taxatie in het overgangsegment valt en in een daaropvolgende taxatie in het geliberaliseerde segment. De leden van de PvdA vroegen of de huurders van wie de woningen als gevolg van een nieuwe WOZ-taxatie in een ander huursegment overgaan, hiertegen bezwaar kunnen maken bij de Huurcommissie.

Anders dan de leden van de PvdA veronderstellen wijzigt het geldende segment gedurende de huurovereenkomst niet periodiek. Voor zittende huurders – huurders die de woning op 31 december 2006 huren – is de WOZ-waarde van 2006 bepalend voor het segment dat op 1 januari 2007 voor hen gaat gelden. Bij latere wijziging van de WOZ-waarde wijzigt dat geldende segment niet voor de zittende huurder. Bij nieuwe verhuuringen vanaf 1 januari 2007 is de WOZ-waarde van het kalenderjaar voorafgaand aan het aanvangstijdstip van de huurovereenkomst bepalend voor het geldende huursegment. Ook hier geldt dat bij latere wijzigingen van de WOZ-waarde het geldende segment niet wijzigt, zolang de huurovereenkomst voortduurt.

Zittende huurders weten dus op 1 januari 2007 welk huursegment voor hen van toepassing is en blijft. Nieuwe huurders weten bij aanvang van de huur welk huursegment voor hen van toepassing is en blijft.

De woning kan alleen overgaan van het overgangsegment naar het geliberaliseerde segment wanneer in de betreffende regio de afgesproken woningbouw is gerealiseerd. De ijkmomenten daarvoor zijn 1 januari 2008 en 1 januari 2010, de overgang naar het geliberaliseerde segment volgt dan per 1 juli 2008 respectievelijk 1 juli 2010.

De leden van de PvdA vroegen of een huurder van een woning die verschuift van het overgangsegment naar het gereguleerde segment, in het vervolg aanspraak kan maken op de lagere huurverhogingen en de huurprijsbescherming in het gereguleerde segment.

Anders dan de PvdA-leden veronderstellen kan een woning gedurende een doorlopend huurcontract niet op basis van de WOZ-waarde terugvallen van het overgangsegment in het gereguleerde segment. De WOZ-waarde van 2006 (voor zittende huurders) of van het jaar voor aanvang van de huurovereenkomst (voor nieuwe huurders) is bepalend voor het huursegment dat gaat en blijft gelden.

Alleen indien de verhuurder er voor kiest om een woning die in het overgangsegment valt, voortaan vrijwillig gereguleerd te verhuren, dan kan de huurder in het vervolg aanspraak maken op lagere huurverhogingen en de huurprijsbescherming in het gereguleerde gebied. Ook kan de huurder in dat geval aanspraak maken op huurtoeslag, indien zijn inkomen daartoe aanleiding geeft.

De PvdA-leden vroegen of huurders van woningen die eerst in het gereguleerde segment vielen en na hertaxatie in het overgangsegment vallen een beroep kunnen blijven doen op de huurprijsbescherming die geldt voor het gereguleerde segment.

Zoals ik hierboven al heb aangegeven, gaat een woning na hertaxatie van de WOZ-waarde niet over in een ander huursegment zolang de huurovereenkomst doorloopt. Pas na beëindiging van de huurovereenkomst kan de woning bij de nieuwe verhuur door wijziging van de WOZ-waarde in een ander huursegment overgaan.

Zittende huurders met huurtoeslag – huurders die de woning op 31 december 2006 huren – houden de huurprijsbescherming van het gereguleerde gebied zolang de huurovereenkomst voortduurt en zij huurtoeslag blijven ontvangen. De opvolgende huurder van de woning die na hertaxatie van de WOZ-waarde inmiddels in het overgangssegment valt, kan dan geen beroep doen op de huurprijsbescherming die geldt voor het gereguleerde gebied. Voor nieuwe huurders geldt het overgangsrecht immers niet.

De leden van de PvdA fractie vroegen om een beeld van het aantal woningen met een WOZ-waarde om en nabij de verschillende WOZ-grenzen (een WOZ-waarde die tot € 5 000 afwijkt van één van de regionaal vastgestelde WOZ-grenzen). Bij deze woningen bestaat naar hun mening een aanzienlijke kans dat ze bij een volgende taxatie net boven of onder de grens getaxeerd worden waardoor ze switchen tussen de huursegmenten.

Ongeveer 7% van de huurwoningen heeft een WOZ-waarde die maximaal € 5 000 afwijkt van de grens tussen gereguleerd en overgangsgebied. Ongeveer 1% van de huurwoningen heeft een WOZ-waarde die maximaal € 5 000 afwijkt van de grens tussen overgangs- en geliberaliseerd gebied. Wanneer over vier jaren een herijking van de grenzen plaatsvindt worden deze opnieuw zo bepaald dat er in elke regio voldoende woningen voor de huisvesting van de aandachtgroep zijn. Voor zittende huurders heeft een toekomstige WOZ-waardestijging hoe dan ook geen effect, aangezien dit geen consequenties heeft voor hun huurcontract. De vrees van de PvdA-leden dat in de toekomst onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor de huisvesting van de aandachtgroep is daarom, nog afgezien van de andere waarborgen, niet gerechtvaardigd.

3.2 Bestaande huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs en blijvend geliberaliseerde woningen

Door verschillende fracties zijn vragen gesteld over de melding van geliberaliseerde woningen ter opname in het register.

De leden van de PvdA geven aan dat verhuurders moeten aantonen dat het aantal punten van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem hoger moet zijn dan 142 voordat de woning opgenomen wordt in het liberalisatieregister. Daarbij stellen zij dat met name in de grote steden op dit moment een aanzienlijk aantal woningen tegen een geliberaliseerde huurprijs worden verhuurd terwijl het aantal punten lager is dan 142. Deze leden vroegen zich af of deze woningen na invoering van de wet modernisering huurbeleid nog geliberaliseerd zijn.

Er zijn twee type woningen te onderscheiden die in het register kunnen worden opgenomen.

In de eerste plaats gaat het om bestaande woningen die voor 1 januari 2007 worden verhuurd tegen een geliberaliseerde huurprijs. Daarbij is niet het puntenaantal op basis van het woningwaarderingssysteem bepalend, maar de aanvangshuurprijs.

Concreet gaat het daarbij om een huurovereenkomst waarbij op de dag van aanvang van de bewoning een huurprijs gold, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger was dan het op die dag in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, artikel 13 lid 1 onder a van de Huursubsidiwet of artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie genoemde bedrag, indien:

- 1°. die overeenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand is gekomen, dan wel
- 2°. die overeenkomst betrekking heeft op een woning die tot stand is gekomen op of na 1 juli 1989.

Daar waar de aanvangshuurprijs ongewijzigd is gebleven, kunnen deze woningen vervolgens worden aangemeld voor opname in het register. Uitsluitend in dat geval zijn deze woningen na invoering van de wet modernisering huurbeleid geliberaliseerd.

In de tweede plaats gaat het om de zogenaamde pijplijnwoningen. Dit zijn nieuwe woningen die tussen 1 januari 2007 en 1 januari 2010 worden opgeleverd.

Zoals de Memorie van Toelichting vermeldt in paragraaf 1.6 gaat het hier om het tegemoetkomen aan lopende afspraken tussen gemeenten en verhuurders over de ontwikkeling van (geliberaliseerde) woningen. Het wetsvoorstel bepaalt hiervoor dat ook deze nieuwbouwwoningen kunnen worden ingeschreven in het register, mits de woning voldoende punten conform het huidige woningwaarderingsstelsel telt, dus nog zonder invoeging van de WOZ waarde. Concreet is de eis dat deze woning 143 punten of meer moet tellen op basis van het huidige woningwaarderingsstelsel, en niet 142 punten hetgeen de leden van de PvdA als bepalend puntenaantal noemen in de desbetreffende vraag.

Deze eis is voor de pijplijnwoningen opgenomen omdat de genoemde lopende afspraken op geen andere woningen betrekking kan hebben dan op woningen die op of na 1 januari 2007 kunnen worden gerealiseerd met een huurprijs die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger zou kunnen zijn dan het op die dag in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, genoemde bedrag.

De leden van het CDA en de ChristenUnie hebben gevraagd waarom bij de melding van geliberaliseerde woningen voor een register slechts rekening wordt gehouden met een meldingstermijn van één maand voor de thans geliberaliseerde woonruimte, namelijk tussen 1 januari 2007 (de beoogde datum van inwerkingtreding van de onderhavige Wet) en 1 februari 2007. Daarbij hebben zij gevraagd of het mogelijk is deze termijn tot zes maanden te verlengen.

In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat één van de hoofdlijnen van het wetsvoorstel is, dat de waarde van de woning die op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ is vastgesteld, per 1 januari 2007 bepaalt of de huurovereenkomst een gereguleerde huurprijs heeft. Dit houdt wel in dat zo kort mogelijk na 1 januari 2007 betrouwbare informatie bij het register voorhanden moet zijn over het al dan niet geliberaliseerd zijn van de huurprijs, ook omdat de woonruimte over een lage WOZ-waarde kan beschikken. Hierin wordt voorzien, door de eis dat de betrokken woningen voor 1 februari 2007 moeten zijn aangemeld. Voorts wordt hierin voorzien doordat de woning in beginsel binnen acht weken na de dag waarop de melding is ontvangen, is opgenomen in het register. Melding van woningen voor het register is formeel pas mogelijk na inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel. Wel zullen verhuurders in de praktijk al vanaf november 2006 woningen voor dit register kunnen melden.

Overigens voorziet deze meldingstermijn tot 1 februari 2007 en de korte daaropvolgende afhandeling ook in duidelijkheid voor verhuurders die na 1 januari 2007 het bezit verwerven van woningen. Bij verwerving van woningen is het namelijk ook voor verhuurders van belang of de woning verhuurd kan worden met een geliberaliseerde huurprijs.

Anders dan kennelijk besloten ligt in de vraag van de leden van het CDA, ben ik van mening dat de meldingstermijn hiermee ruim voldoende is voor de melding van woningen met een geliberaliseerde huurprijs. Hier is van belang, dat de melding voor het register zodanig is uitgewerkt, dat verhuurders hieraan op relatief eenvoudige wijze kunnen voldoen. Deze uitwerking bestaat hieruit dat de melding in principe moet plaats-

vinden met een accountantsverklaring. De accountant toetst of de huurprijs van de gemelde woning daadwerkelijk geliberaliseerd was op grond van het op 31 december 2006 geldende artikel 7:247 van het BW. Dat wil zeggen dat voor de woningen die worden gemeld vaststaat dat hiervoor laatstelijk voor 1 januari 2007 een «oud» geliberaliseerde huurovereenkomst geldt. De WOZ-waarde van de woning speelt bij deze beoordeling geen rol.

Voor de exacte werkwijze waarmee de accountant de juistheid en volledigheid van de melding vaststelt, worden geen nadere regels gesteld. Verhuurders kunnen daardoor met de accountant de voor hen meest werkbare werkwijze bepalen.

Dit houdt voorts in, dat een verhuurder ná melding in beginsel, behoudens de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 45b, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), geen nadere verplichtingen meer heeft ten aanzien van de melding. Zijn melding kan vervolgens snel worden verwerkt, zodat de verhuurder op korte termijn duidelijkheid heeft over de opname van de betrokken woning in het register.

Ik acht voorts van belang dat reeds in de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II, 2005/2006, 27 926, 91) is aangegeven, dat er een register zou komen voor de melding van woningen met een geliberaliseerde huurprijs. In de periode daarna is een aantal maal overleg gevoerd met Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Betrokken verhuurders hebben zich dan ook geruime tijd kunnen voorbereiden op de melding van de betrokken woningen voor het register. Tenslotte is van belang dat de inbreng van de genoemde organisaties is meegenomen bij de verdere uitwerking van de werkwijze voor het register, teneinde de uitvoeringsgevolgen voor verhuurders zo veel mogelijk te beperken.

Gelet op het voorgaande acht ik een verlenging van de termijn voor de thans geliberaliseerde woonruimte niet wenselijk en voorts niet noodzakelijk.

De leden van het CDA en de ChristenUnie vroegen daarnaast waarom er geen mogelijkheid is om gedurende een zekere termijn eventuele vergissingen of omissies bij het aanmelden van vóór 1 januari 2007 geliberaliseerde woonruimte te herstellen.

Anders dan kennelijk besloten ligt in deze vraag is er wel degelijk een mogelijkheid om vergissingen of omissies bij het melden van vóór 1 januari 2007 geliberaliseerde woonruimte te herstellen. Het voorgestelde artikel 45c, vierde lid van de Uhw bepaalt hiervoor dat de opname in het register voor de huurder niet bindend is. Dit houdt in, dat een huurder in een procedure bij de huurcommissie, of bij een aanvraag om huurtoeslag in beginsel op elk moment in de gelegenheid is om aan te tonen dat de opname in het register onterecht heeft plaatsgevonden. Bovendien bestaat er de mogelijkheid door het register zelf, wanneer er geconstateerd wordt dat opname in het register ten onrechte heeft plaatsgevonden.

In dit verband zijn tevens de vragen van de PvdA van belang over de rechtspositie van de huurder op het moment dat een woning nog niet ingeschreven staat, en of een huurder van een woning die niet ingeschreven is een beroep kan doen op huurprijsbescherming bij de huurcommissie.

Voor de beantwoording van deze vraag moet een onderscheid worden gemaakt tussen de positie van de zittende huurder en die van een nieuwe huurder.

Voor de zittend huurder is de voorgestelde bepaling van VII van het wetsvoorstel van belang. Ingevolge deze bepaling blijft de rechtspositie ongewijzigd van een huurder die op 31 december 2006 een woonruimte huurt met een geliberaliseerde huurprijs. Het al dan niet ingeschreven van de woonruimte in het register is voor de zittend huurder dan ook van geen enkel belang.

Voor nieuwe huurder is het navolgende van belang. Een nieuwe huurder zal niet snel worden geconfronteerd met een woning die bij de aanvang van de huurovereenkomst nog niet in het register zal zijn opgenomen, gezien de inschrijvingsmogelijkheid van bestaande woningen tot 1 februari 2007, en de korte behandelingstijd voor opname in het register. Voorts is het voorgestelde artikel 45a, tweede lid Uhw van belang. Ingevolge deze bepaling dient de verhuurder zijn huurder met wie hij op of na 1 januari 2007 een huurovereenkomst aangaat, voor zover mogelijk vooraf, schriftelijk in kennis van een melding van de betrokken woning bij het register. De nieuwe huurder kan vervolgens bij het register toetsen of deze melding daadwerkelijk heeft geleid tot opname. Zoals aangegeven in het voorgestelde artikel 45c van de Uhw zal de huurder in beginsel uiterlijk 8 weken na de melding bij het register kunnen nagaan of de melding heeft geleid tot opname.

Bij twijfel over de opname in het register kan de nieuwe huurder zich, op grond van artikel 7:249 BW tot de huurcommissie wenden ter toetsing van de aanvangshuurprijs. Daarmee is zijn rechtspositie geborgd.

Tenslotte is hier het voorgestelde artikel 7:247, tweede lid onder b van het BW van belang. Deze bepaling regelt, dat de verhuurder de melding van de nieuwbouwwoningen moet doen voorafgaand aan de eerste bewoning. Het is daardoor niet mogelijk dat een huurder van een nieuwbouwwoning die op of na 1 januari 2007 wordt gerealiseerd, pas na het ondertekenen van de huurovereenkomst constateert dat de betrokken woonruimte bij het register is aangemeld.

De leden van de PvdA vroegen voorts naar de rechtspositie van huurders waarvan de woning opgenomen is in het register terwijl de woonruimte ingevolge het woningwaarderingssysteem minder dan 142 telt. Zo vroegen zij of deze woningen na invoering van de Wet modernisering huurbeleid 2007 geliberaliseerd zal zijn en of dit nieuwe mogelijkheden opent tot bezwaar (wanneer 6 maanden voor toetsen huurcommissie verlopen zijn) voor de huurder.

Zoals ik hiervoor reeds heb aangegeven, is bij bestaande woningen die voor 1 januari 2007 worden verhuurd tegen een geliberaliseerde huurprijs het puntenaantal niet bepalend. Op en na 1 januari 2007 zal de huurprijs van de woning, indien opgenomen in het register, geliberaliseerd blijven. Onderhavig wetsvoorstel leidt voor deze huurders niet tot wijzigingen in de rechtspositie. Dit houdt in, dat de rechtspositie van deze groep huurders volledig vergelijkbaar is met de groep huurders die thans een woonruimte huurt met een geliberaliseerde huurprijs. Onder meer houdt dit in, dat een huurverhoging uitsluitend kan worden gerealiseerd na instemming van de huurder. Indien de huurder deze instemming weigert zal de verhuurder zich vervolgens moeten wenden tot de rechter om deze verhoging alsnog te realiseren. De verhuurder kan zich in dit geval niet wenden tot de huurcommissie.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de verhuurders zelf een verzoek tot opname in het register moeten indienen. Daarbij vroegen zij of het door de verhuurder verstrekte aantal punten wordt gecontroleerd.

Het voorgestelde artikel 45a van de Uhw bepaalt dat de melding geschiedt door de verhuurder. Zoals hiervoor aangegeven is opgave van het aantal punten alleen van belang bij de zogenaamde pijplijnwoningen. De verhuurder zal in dat geval bij zijn melding een gespecificeerd punten-aantal moeten voegen van de desbetreffende woning. Door of vanwege het Ministerie van VROM zullen daartoe controles worden uitgevoerd.

De leden van de PvdA vroegen of een huurder bezwaar kan maken tegen het feit dat de woning is opgenomen in het liberalisatieregister.

In dit verband wordt in de eerste plaats gewezen op het voorgestelde artikel 45c vierde lid van de Uhw. Ingevolge deze bepaling is de beslissing tot opname in het register voor de huurder niet bindend. Dit houdt in, dat de huurder op elk moment bij een procedure bij de huurcommissie of rechter kan inbrengen, dat de woning ten onrechte is opgenomen in het register. De mogelijkheden voor een huurder zijn voor een beroep hierop dus niet beperkt door een specifieke bezwaarprocedure bij het register en daaraan verbonden termijnen voor indiening van een bezwaar.

De leden van de PvdA-fractie vroegen 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.

Een verhuurder kan een woonruimte die voorafgaand aan 1 januari 2007 wordt verhuurd tot februari 2007 melden voor registratie bij het register. Daar waar er sprake is van een kort daarvoor afgesloten huurovereenkomst, is het mogelijk dat de huurder zich ter toetsing van de aanvangshuurprijs nog kan wenden tot de huurcommissie. Dit is uitdrukkelijk mogelijk gemaakt door in het voorgestelde artikel IX, eerste lid van het wetsvoorstel op te nemen, dat de huurcommissie de toetsing van de aanvangshuurprijs als bedoeld in artikel 7:249 van het BW die betrekking heeft op een overeenkomst van huur en verhuur die tot stand is gekomen in het tijdvak dat is gelegen binnen 6 maanden voorafgaand aan 1 januari 2007, behandelt met toepassing van het geldende recht zoals dat geldt vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet modernisering huurbeleid 2007.

In theorie is het hierdoor denkbaar, dat een huurder bij deze toetsing van de aanvangshuurprijs wordt geconfronteerd met een inschrijving van de woning in het register. Deze inschrijving is dan echter ingevolge artikel 45b, vierde lid van de Uhw niet bindend voor de huurder. Aangezien er op dat moment sprake is van een evident onjuiste opname van een woning in het register kan het register daarop worden aangepast.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het percentage van 5% geliberaliseerd segment geldt op het moment van invoering van de wet, of tevens voor de eerste jaren daarna. Verder wilden zij weten of ook de nieuwgebouwde woningen daarin zijn begrepen, hoe voorkomen zou kunnen worden dat dit percentage de komende jaren toeneemt, en op welk schaalniveau dit percentage geldt. Zij vroegen daarbij naar de relatie met het maatwerk in gemeenten.

Het bestaande percentage van 5% is uitgangspunt geweest voor de omvang van het geliberaliseerde segment op landelijk niveau, op het

moment dat de nieuwe regelgeving ingaat. Vanwege regionale verschillen zal in sommige woningmarkten een licht hoger en in andere een licht lager percentage resulteren.

In sommige gemeenten heeft daarnaast een aanpassing van de grenzen plaatsgevonden, met het oog op een voldoende grote gereguleerde voorraad. Daarmee is landelijk gezien de gereguleerde voorraad iets groter geworden dan 75%. Daar komt bij de mogelijkheid van vrijwillige regulering door verhuurders.

Voor een inschrijfstop voor het liberalisatieregister zie ik geen aanleiding. Bovendien vindt na vier jaar een herijking/evaluatie plaats en worden de verhoudingen opnieuw gezien.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering hun vrees deelde dat de nieuwe liberalisatiegrens leidt tot een afname van investeringen in de vrije sector.

Ik deel deze vrees niet. Over nieuwe woningen met een WOZ-waarde in het geliberaliseerde kunnen voor 1 januari 2007 met de gemeente afspraken gemaakt worden. Op het moment van oplevering worden deze woningen dan in het register opgenomen en kunnen ze geliberaliseerd worden verhuurd. Bovendien zal met de huidige voortgang in de bouw in veel regio's het overgangssegment al in 2008 kunnen vervallen.

De leden van de PvdA vroegen hoeveel projecten er nu al zijn aangemeld voor opname in het liberalisatieregister op basis van de huidige liberalisatiegrens.

Melding van woningen voor het register is formeel pas mogelijk na inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel. Wel maak ik het mogelijk om al vanaf november 2006 meldingen voor dit register te verwerken. Het voorgestelde artikel X van het wetsvoorstel biedt hiervoor de basis. Dit betekent, dat er momenteel nog geen projecten voor het liberalisatieregister zijn aangemeld.

De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts hoeveel projecten er nu in voorbereiding zijn waarbij de woningen volgens de huidige systematiek geliberaliseerd zouden zijn maar volgens de systematiek van het Wetsvoorstel modernisering huurbeleid in het overgangssegment zouden vallen. Daarbij vroegen deze leden welke oplossing ik voor deze woningen in voorbereiding heb.

Ten eerste wordt opgemerkt dat in de systematiek van het wetsvoorstel besloten ligt, dat het overgangssegment verdwijnt bij voldoende bouwproductie. Ingevolge het voorgestelde artikel VI, tweede lid, is het mogelijk dat dit al per 1 juli 2008 plaatsvindt. Het is dus mogelijk, dat er thans projecten in voorbereiding zijn waarbij de woningen op het moment van realisatie ingevolge de systematiek van het wetsvoorstel, uitgaande van een WOZ-waarde het tot die tijd geldende overgangssegment, direct in het geliberaliseerde segment terechtkomen.

Ten tweede voorziet het wetsvoorstel hierin in elk geval doordat woningen die worden gerealiseerd op grond van lopende afspraken tussen gemeenten en verhuurders over de ontwikkeling van (geliberaliseerde) woningen, eveneens kunnen worden ingeschreven in het register. Zoals hiervoor al is aangegeven geldt voor deze woningen wel de eis dat deze woning 143 punten of meer moet tellen op basis van het huidige woningwaarderingsstelsel. De verhuurder moet voorts bij de melding een verklaring overleggen van burgemeester en wethouders inhoudende dat ten aanzien van de woning voor 1 januari 2007 tussen de verhuurder en burgemeester en wethouders afspraken zijn gemaakt, die er op waren gericht deze woning

te realiseren voor het geliberaliseerde segment op grond van de tot 1 januari 2007 geldende regelgeving.

De leden van de VVD-fractie hadden opgemerkt het noodzakelijk en wenselijk te achten dat voor de geliberaliseerde woningen een register wordt opgesteld en bijgehouden. Daarbij hadden deze leden wel de vraag gesteld of dit register openbaar is en voor iedereen opvraagbaar.

Ik neem met waardering kennis van het oordeel van de leden van de VVD-fractie dat het noodzakelijk is dat voor de geliberaliseerde woningen een register wordt opgesteld.

Deze noodzaak is aanwezig om huurders en verhuurders betrouwbare informatie te verschaffen over het al dan niet geliberaliseerd zijn van de huurprijs van een woonruimte, ondanks het feit dat de woonruimte wellicht over een lage WOZ-waarde beschikt. In verband hiermee is het register dan ook openbaar en voor iedereen opvraagbaar.

3.3 Vrijwillige regulering

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering een beeld wil 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 vroegen op welke wijze gemeenten inzicht krijgen in de financiële mogelijkheden van woningcorporaties en of de financiële ruimte voor vrijwillige regulering deel uitmaakt van de berekeningen voor de investeringsdoelstelling van de woningcorporaties. Daarnaast vroegen ze op welke wijze bij conflicten tussen woningcorporaties en gemeenten door mij de mogelijke inzet voor het vrijwillig reguleren van huurwoningen wordt beoordeeld.

De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts of een beeld kan worden gegeven 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. Ook vroegen zij een beeld te schetsen van de rol van de provincie ten opzichte van de regionale woningafspraken.

Voor ik op de betreffende vraag inga, merk ik op dat gewaarborgd is dat in iedere regio voldoende woningen in het gereguleerde segment beschikbaar is.

De in de brief «Beleidsvisie toekomst van woningcorporaties» dd.

12 december 2006 beschreven investeringsdoelstelling heeft op zich geen betrekking op vrijwillige regulering maar op de investeringen van de corporatie, met name in nieuwbouw en herstructurering. Wel kan de gemeente door haar woonvisie hierin sturen. De precieze vormgeving is een punt van nadere uitwerking. In mijn beleidsvisie heb ik al wel aangegeven dat de berekening van de investeringsdoelstelling relatief simpel en transparant moet zijn, en niet door de corporatie zelf beïnvloedbaar is. Hij kan bijvoorbeeld worden geformuleerd als X% van het vermogen of een nader te bepalen vermogensbestanddeel van de corporatie.

Ten aanzien van de vraag naar de kosten van vrijwillige regulering moet worden opgemerkt dat het veel meer gaat om niet genoten opbrengsten, door lagere huurverhogingen. Of er daarbij sprake is van verlies in de exploitatie van de woning staat niet op voorhand vast. In z'n algemeenheid kan niet gesteld worden dat de exploitatie van gereguleerde huurwoningen door corporaties verliesgevend is.

De provincies zijn nauw betrokken geweest bij het tot stand komen van de woningbouwafspraken en hebben deze ook mede ondertekend.

3.4 Regionale grenswaarden

De leden van de CDA-fractie vroegen of de gemeenten is gevraagd de corporaties te betrekken bij de aanvraag om maatwerk. Ook de leden van de PvdA fractie vroegen hoe het overleg met gemeenten is vorm gegeven.

De gemeenten zijn bij brief van 7 februari 2006 geïnformeerd over de WOZ-grenzen die de verschillende segmenten van huurprijsregulering afbakenen. Toen is hun gevraagd of dit naar hun mening zou leiden tot problemen met de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen in de gemeente. Daarbij dienden ze in ieder geval ook informatie te verstrekken over de reeds gemaakte afspraken over de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen, zowel in regionaal verband als met de in de gemeente werkzame sociale verhuurders, en over de visie van de in de gemeente werkzame sociale verhuurders op dit onderwerp.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om een reactie op hun voorstel om het maatwerk te decentraliseren.

Het aanpassen van de grenzen van de huurprijsregulering in individuele gemeenten is voorbehouden aan de minister van VROM. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van transparantie en rechtszekerheid. Wanneer op dit punt uiteenlopende maatstaven in Nederland gehanteerd zouden worden ontstaat een onduidelijke situatie voor huurders en verhuurders. Ook wordt dan niet op een uniforme wijze rekening gehouden met de verschillende belangen van huurders en verhuurders. Uit een oogpunt van rechtsgelijkheid is dit ongewenst.

Binnen de voorgestelde maatregelen kan er overigens lokaal maatwerk worden geleverd. Gemeenten kunnen afspraken maken over de huisvesting van huishoudens met een lager en middeninkomen, zowel in regionaal verband met andere gemeenten, als met de lokaal werkzame sociale verhuurders. Deze afspraken kunnen onder meer betrekking hebben op de toegang tot elkaars woningmarkten en het bereikbaar houden/maken van duurdere wijken. Eventueel kunnen ook commerciële verhuurders daarbij worden betrokken, bijvoorbeeld in het kader van afspraken over gebiedsgerichte ontwikkeling.

De leden van de PvdA-fractie vroegen op welke wijze het overleg met gemeenten heeft vorm gekregen. Deze leden vroegen ook om de door gemeenten ingestuurde brieven en mijn reactie daarop. Ook wilden zij inzicht in de redenen van gemeenten voor het indienen van een verzoek om maatwerk.

De redenen van gemeenten om een verzoek om maatwerk in te dienen zijn verschillend. Het meest aangevoerde argument is de omvang van het gereguleerde segment in de gemeente, al dan niet in combinatie met een opvangtaak. In een aantal gevallen geeft men aan dat de afspraken met de woningcorporaties onvoldoende soelaas bieden voor het huisvesten van de aandachtsgroep. Niet altijd zijn overigens (duidelijke) redenen aangegeven.

Ik merk verder op dat niet alle verzoeken op enkele na zijn afgewezen, zoals de leden van de PvdA stelden, maar dat voor 31 van de 67 gemeenten die een verzoek daartoe hebben ingediend nieuwe grenzen zijn vastgesteld. Dat is een substantieel percentage.

De leden van de PvdA fractie gaven aan bezorg te zijn over de zorgvuldigheid waarmee het nieuwe huurbeleid is voorbereid. In dit verband vroeg de PvdA een reactie op de brief van de gemeente Oisterwijk (22 mei 2006)

waarin de getallen van het ministerie zijn gecorrigeerd. Ook voor Heemstede zijn er verschillende geconstateerd. De leden vroegen hoe betrouwbaar de gegevens zijn waarop het huurbeleid is gestoeld. In dit verband hechtte de PvdA aan een overzicht van de gemeenten die wel en niet gereageerd hebben, en de kwalificatie van de ontvangen reacties. Indien dit aanleiding heeft gegeven het overzicht «verdeling van de huurwoningenvoorraad per gemeente per segment» (bijlage brief, 7 februari, kenmerk DBO 2006225620) te herzien, dan neemt de PvdA daar graag kennis van.

Naar aanleiding van de brief van 7 februari hebben 28 gemeenten aangegeven dat de cijfers in de bijlage volgens hen niet kloppen. Om de oorzaak hiervan te achterhalen zijn voor enkele van deze gemeenten de verschillen in detail onderzocht. Uit deze analyse blijkt dat er diverse redenen zijn waarom de inschatting van het aantal huurwoningen door de gemeenten kan afwijken van de voorraad volgens het WOZ-bestand. Ten eerste gebruiken veel gemeenten – al dan niet naast de WOZ-gegevens – andere bronnen om het aantal huurwoningen te bepalen. Sommige gemeenten bepalen bijvoorbeeld het aantal huurwoningen door de voorraad van de toegelaten instellingen en de particuliere verhuurders bij elkaar op te tellen. Woningen die door niet-professionele verhuurders verhuurd worden blijven zo buiten beschouwing. De peildatum van deze bronnen kan bovendien afwijken van die van het WOZ-bestand.

De brieven die gemeenten mij hebben toegezonden zal ik u zo spoedig mogelijk toezenden.

In dit kader vroegen de leden van de fractie van de VVD hoeveel gemeenten de gelegenheid krijgen om maatwerk te leveren. Zij vroegen ook om de namen van de gemeenten waar maatwerk gaat plaatsvinden, en of dit het definitieve aantal is. Ook wilden zij weten of de verhouding tussen de verschillende reguleringssegmenten verandert.

De genoemde brief van 7 februari 2006 is verzonden aan alle gemeenten, zodat alle gemeenten een verzoek om maatwerk hebben kunnen doen. Gemeenten zijn hier herhaaldelijk op gewezen, zowel door het ministerie van VROM als door de VNG. Ook is de termijn waarbinnen zij konden reageren verschillende keren opgeschoven.

Ongeveer 90 gemeenten hebben gereageerd, waarvan er 67 een verzoek hebben ingediend. De door gemeenten aangedragen informatie is zorgvuldig beoordeeld en dit heeft geleid tot een aanpassing van de grenzen in 31 gemeenten. Het betreft de gemeenten:

Amsterdam, Den Bosch, Zwolle, Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland, Texel, Hof van Twente, Zeewolde, Horst aan de Maas, Meerssen, Loon op Zand, Nuenen, Son en Breugel, Sint Oedenrode, Schijndel, Oisterwijk, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Wassenaar, Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Aalsmeer, Diemen, Heemstede, alsmede de gemeenten Hattem, Heerde en Epe, die ten onrechte waren ingedeeld bij de Stedendriehoek in plaats van het gebied de Veluwe.

Het zijn overigens niet de gemeenten zelf die de nieuwe grenzen vaststellen; deze bevoegdheid blijft bij de minister van VROM.

In antwoord op de vraag van de VVD-fractie of er nog veranderingen in het aantal gemeenten kunnen optreden, merk ik op dat dit niet in de rede ligt, aangezien er een zorgvuldige beoordeling van de door gemeenten toegestuurde informatie heeft plaatsgevonden. Ik wijs er verder op dat het gewenst is dat huurders en verhuurders zo snel mogelijk duidelijkheid geboden wordt.

De nieuwe grenzen leiden ertoe dat het gereguleerd segment landelijk met een kleine 1,5% toeneemt.

Voor de in deze gemeenten geldende grenzen verwijs ik naar de bijlage bij deze nota naar aanleiding van het verslag

Voor de beantwoording van de vraag van de leden van de PvdA fractie over de uitwerking van het maatwerk in een algemene maatregel van bestuur en het verzoek deze te voorzien van een voorhangprocedure wordt verwezen naar de beantwoording van een vergelijkbare vraag in paragraaf 2.1.

4. Het overgangssegment

4.1 Gefaseerde vergroting van het geliberaliseerde segment

De PvdA-leden vroegen of ik kan aangeven of het juridisch mogelijk is om in het huurcontract een reeks huurverhogingen voor een aantal jaren vast te leggen.

Het is juridisch mogelijk om in het huurcontract afspraken op te nemen over toekomstige huurverhogingen, bijvoorbeeld met een indexeringsclausule op basis van de consumentenprijsindex. Het model-huurcontract van de Raad voor Onroerende Zaken bevat bijvoorbeeld zo'n indexeringsclausule.

Veel verhuurders gebruiken zo'n indexeringsclausule in geliberaliseerde huurovereenkomsten, omdat voor die overeenkomsten de gebruikelijke procedure voor jaarlijkse huurverhogingsvoorstellen (inclusief toegang tot de huurcommissie) niet geldt.

Het voordeel van een indexeringsclausule is dat de huurder al bij het aangaan van de huurovereenkomst weet met welke huurverhogingen hij zal worden geconfronteerd.

De PvdA-leden informeerden of ik kan aangeven op welke wijze de nieuwe huurders van woningen in het overgangssegment – waarvoor wel een maximale huurprijs, maar geen maximaal huurverhogingspercentage geldt – enige zekerheid voor de toekomst geboden kan worden met betrekking tot de stijging van de huurprijs.

De nieuwe huurders na 1 januari 2007 van woningen in het overgangssegment kunnen zich vooraf oriënteren op de voor hen geldende huurprijsbescherming. Voor hen betekent dit een beperkte huurprijsbescherming totdat de woning door het behalen van de woningbouwafspraken in het geliberaliseerde segment overgaat. Na die overgang hebben die nieuwe huurders dan geen huurprijsbescherming meer. De beperkte huurprijsbescherming van het overgangssegment betekent dat er wel een maximale huurprijsgrens is (de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel, met een opslag van 10%), maar dat er geen maximaal huurverhogingspercentage is voorgeschreven. Huurders weten dan dat de huurprijs zolang de woning in het overgangssegment valt, de geldende maximale huurprijsgrens niet mag overschrijden. Indien een huurverhogingsvoorstel van een verhuurder betekent dat de nieuwe huurprijs boven de geldende maximale huurprijsgrens (met opslag van 10%) uitkomt, kan de huurder daartegen bezwaar maken bij de verhuurder. Indien huurder en verhuurder dan niet tot overeenstemming komen over de huurverhoging, kan het geschil worden voorgelegd aan de Huurcommissie. De Huurcommissie toetst dan de voorgestelde nieuwe huurprijs aan de geldende maximale huurprijsgrens (met opslag van 10%).

De verwachting is echter dat verhuurders bij nieuwe verhuringen in het overgangsegment, net als nu reeds gebruikelijk bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, in de huurovereenkomst afspraken zullen opnemen over de toekomstige huurverhogingen. In dat geval heeft de huurder direct bij het aangaan van de huurovereenkomst inzicht in de toekomstige huurverhogingen en kan dan bepalen of hij daarmee instemt of niet.

De PvdA-leden vroegen tevens of ik kan aangeven of zij van verhuurders verwacht dat zij bij huurverhogingsvoorstellen voor woningen in het overgangsegment op enigerlei wijze rekening houden met de financiële positie van de huurder en de voorgestelde huurverhoging.

Verhuurders zullen bij nieuwe verhuur van woningen die in het overgangsegment vallen, bij het aangaan van de huurovereenkomst zekerheid willen hebben dat de huurder de gevraagde huurprijs en eventuele toekomstige huurverhogingen kunnen betalen. Verhuurders zullen voor nieuwe huurovereenkomsten voor woningen in het overgangsegment naar verwachting veelal er voor kiezen om reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst in het huurcontract afspraken over toekomstige huurverhogingen op te nemen. Dan zullen de verhuurders niet jaarlijks een huurverhogingsvoorstel hoeven uit te brengen aan de huurder.

Die verhuurders die (nog) geen afspraken over huurverhogingen hebben opgenomen in de huurovereenkomst en wel jaarlijks een huurverhogingsvoorstel aan de huurder uitbrengen (de verhuurder kan eventuele geschillen met de huurder over die huurverhogingsvoorstellen slechts zolang het overgangsegment geldt aan de huurcommissie voorleggen; wanneer de woning door het behalen van de woningbouwafspraken is overgegaan in het geliberaliseerde segment, kan de verhuurder die geschillen alleen nog aan de rechter voorleggen), zullen bij het doen van hun huurverhogingsvoorstel naar alle waarschijnlijkheid niet vooraf informeren naar de financiële positie van de huurder. Huurders die de voorgestelde huurverhoging niet kunnen betalen, kunnen op die grond bezwaar maken bij de verhuurder. De verhuurder is echter vrij om te bepalen of hij de huurverhoging aan dit bezwaar zal aanpassen. De huurder kan alleen met succes bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging, indien de voorgestelde nieuwe huurprijs de maximale huurprijsgrens (met een opslag van 10%) overschrijdt.

De PvdA-leden vroegen of ik verwacht dat corporaties afspraken maken met gemeenten over de redelijk geachte huurstijgingen van woningen in het overgangsegment.

Ik verwacht dat corporaties met gemeenten in het kader van de gemeentelijke visie afspraken gaan maken over de kernvoorraad van woningen voor de doelgroep en over de inzet van vrijwillige regulering voor het waarborgen van de benodigde kernvoorraad.

De leden van de PvdA vroegen mij een reactie te geven op de stelling dat particuliere verhuurders maximaal gebruik zullen maken van de ruimte voor jaarlijkse huurverhogingen.

Ik sluit niet uit dat particuliere verhuurders maximaal gebruik zullen gaan maken van de ruimte voor jaarlijkse huurverhogingen. Wel zullen marktpartijen altijd moeten letten op de prijs/kwaliteitsverhouding. Voor het overgangsegment geldt nog een grens aan de huurverhogingen, namelijk dat de nieuwe huurprijs de maximale huurprijsgrens (met een opslag van 10%) niet mag overschrijden. Zoals gezegd zullen veel verhuurders kiezen voor het opnemen van afspraken over de huurverhogingen in de huurovereenkomst. Bij het aangaan van de huurovereenkomst voor woningen in het overgangsegment is niet goed in te schatten hoeveel de WOZ-waarde van de woning in de komende jaren zal gaan stijgen en dus ook niet in hoeverre die stijging tevens een stijging van de maximale huurprijsgrens (met een opslag van 10%) zal inhouden. Daarom

zullen veel verhuurders kiezen voor een indexeringsclausule, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex. Die vooraf overeengekomen huurverhogingen zullen wellicht niet de gehele ruimte voor jaarlijkse huurverhogingen voor woningen in het overgangsegment beslaan.

4.2 Beëindiging van het overgangsegment

De fractie van GroenLinks heeft gevraagd naar een overzicht van de huidige tekorten op de woningmarkt, gespreid naar regio en een overzicht hoe deze tekorten de komende jaren worden ingelopen.

De leden van de PvdA fractie hebben eveneens verschillende vragen gesteld over de relatie tussen de woningbouwproductie en de beëindiging van het overgangsgebied. Zo vroegen zij of gegarandeerd kan worden dat in al de woningmarktregio's het woningtekort daadwerkelijk kleiner is dan 1,5% bij het vrijgeven van de huren en vroegen zij naar het feitelijk woningtekort in 2010 in de regio Utrecht. Ook vroegen zij of het woningtekort in de regio Eindhoven in 2010 is opgelost. Voorst vroegen de leden hoe gehandeld zal worden wanneer in een regio – genoemd worden Amsterdam en Utrecht – aan de bouwafspraken is voldaan terwijl het woningtekort groter is dan 1,5%.

De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts op welke wijze ik zal toetsen of de afgesproken aantallen te bouwen woningen voldoen aan de woningbehoefte in een regio. Gevraagd wordt of het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen bepalend is of dat er ook wordt toegezien op de totale toevoeging in de randgemeenten en op het aandeel betaalbare nieuwbouwwoningen die de randgemeenten ten opzichte van centrum gemeenten voor rekening nemen. De leden van de PvdA fractie vroegen daarbij naar de relatie met het tot stand komen van de regionale afspraken zoals neergelegd in de beleidsvisie toekomst woningcorporaties.

Verder vroegen de leden aan te geven op welke wijze precies wordt vastgesteld of in de regio's die niet onder de convenanten voor de nieuw te bouwen woningen vallen voldoende woningen gebouwd zijn om het overgangsegment te laten vervallen. Daarnaast vroegen de leden van de PvdA fractie wat er gebeurt wanneer binnen een regio het overgangsegment op het eerste ijkpunt (2008) is komen te vervallen waarna de bouwproductie instort waardoor op het tweede ijkpunt (2010) het afgesproken aantal woningen niet gerealiseerd is.

Ook hebben de leden van de PvdA fractie specifieke vragen bij de woningproductie in Monterferland en het aantal te bouwen woningen in verschillende regio's zoals Drechtsteden, Holland Rijnland. De leden vroegen daarbij hoe de regio's uit de woningbouwafspraken zich verhouden tot de door gemeenten zelf gehanteerde indeling, bijvoorbeeld in Holland Rijnland. De leden van de PvdA fractie vroegen daarbij om een eenduidig overzicht met welke gemeenten tot welk samenwerkingsverband horen, wat daarbij de centrumgemeenten zijn en welke woningbouwaantallen daarbij horen.

De leden vroegen daarbij ook hoeveel woningen de stedelijke regio's voor hun rekening nemen, en hoeveel woningen «overig Nederland» zal moeten bouwen. De leden van de PvdA fractie vroegen daarbij of de benadering voor overig Nederland – waarbij uitgegaan wordt van de landelijk geraamde woningbouwproductie, verminderd met de in de woningbouwafspraken neergelegde productie – niet ongunstiger is. De leden van de PvdA fractie vroegen daarbij naar de betekenis van de woningafspraken die de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel met de provincie hebben gemaakt en naar een brief van de gemeente Oisterwijk. Tenslotte vroegen de leden van de PvdA fractie wanneer «overig Nederland» mag gaan liberaliseren.

De vragen van de leden van de fracties van GroenLinks en de PvdA komen voor een groot deel neer op de vraag wanneer het overgangsgebied in

een bepaalde regio beëindigd kan worden. Voor de systematiek die daarbij gehanteerd wordt verwijs ik kortheidshalve naar de brief van 26 april 2005 aan de Tweede Kamer (kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 52). In deze brief heb ik – op verzoek van leden van de CDA en PvdA fractie – de systematiek geschetst die gehanteerd kan worden wanneer niet het landelijk woningtekort het uitgangspunt zou zijn bij de vraag of het overgangsgebied beëindigd kan worden, maar een regionale benadering. In de brief van 17 maart 2006 aan de Tweede Kamer (kamerstukken II, 2005/2006, 27 562, nr. 6) heb ik de belangrijkste passages uit deze brief nog eens letterlijk geciteerd. Onderstaand treft u de betreffende passages nogmaals aan.

(.....) Ik kan mij een systematiek voorstellen waarbij op regionaal niveau op het ijkmoment 2008 en zonodig 2010 wordt beoordeeld of het woningtekort voldoende is teruggedrongen om het overgangsgebied en de daarin geldende maximale huurbegrenzing te laten vervallen. Ik stel mij daarbij voor aan te sluiten bij regio productie zoals die bij de woningbouwafspraken zijn gemaakt. Deze woningbouwafspraken zijn geënt op het terugdringen van het landelijk woningtekort naar uiteindelijk gemiddeld 1,5% in 2010. Vanaf de zomer 2004 is in nauw overleg met de vertegenwoordigers van de provincies en de kaderwetgebieden bevestigd welk aanbod van woningen en welke jaarfasering realistisch was en welke regiospecifieke afspraken nodig werden geacht. Deze aantallen zijn vastgelegd in convenanten en kunnen derhalve ook op (bestuurlijk) draagvlak rekenen in de betreffende regio's. (.....)

Ik kan mij de volgende uitwerking voorstellen waar het gaat om de beoordeling of het overgangsgebied in 2008 dan wel 2010 kan worden beëindigd. Als de op regionaal niveau overeengekomen bouwproductie (huur en koop) in de jaren 2005, 2006 en 2007 volgens de woningbouwafspraken in de betreffende regio is gerealiseerd kan het overgangsgebied in die betreffende regio worden beëindigd. (.....) In regio's waar in 2008 blijkt dat de bouwproductie is achtergebleven bij de overeengekomen aantallen (.....), wordt het overgangsgebied en de maximale huurbegrenzing gecontinueerd. Voor deze regio's is 2010 het volgende ijkmoment (.....).

In genoemde brief van 17 maart 2006 heb ik daarbij tevens nogmaals aangegeven welke aantallen daarbij zijn gehanteerd en welke afspraken zijn gehanteerd over compenserend bouwen in andere regio's. Ik heb daarover het volgende aangegeven.

In mijn brief van 2 juni 2005 (Kamerstukken II, 2004/2005, 27 562, nr. 6) over het verstedelingsbeleid tot 2010 is aangegeven welke aantallen door de regio's worden gerealiseerd en welke specifieke afspraken door regio's zijn gemaakt over compenserend bouwen in andere regio's. Zo zijn bijvoorbeeld op Zuidvleugelniveau afspraken gemaakt met Drechtsteden en Haaglanden om meer dan de eigen opgave te bouwen en daarmee te compenseren voor SRR en het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. Het kan voorkomen dat niet precies in alle gevallen een regio met de afgesproken aantallen uitkomt op 1,5% in 2010; daarover bestond echter bij de afspraken bestuurlijk commitment. In 2008 en in 2010 zal gemeten worden op de woningbouw aantallen per regio zoals deze in bovengenoemde brief zijn genoemd.¹

De uitkomst van de discussie in de Tweede Kamer is dat de gerealiseerde woningbouw aantallen per regio bepalend zijn voor het antwoord op de vraag of het overgangsgebied in 2008 respectievelijk 2010 beëindigd kan worden. Deze lijn is ook in onderhavig wetsvoorstel uitgewerkt.

Dit betekent dan ook concreet dat in 2008 en 2010 niet een «woningtekort» in regio's wordt gemeten maar het aantal gerealiseerde woningen in de betreffende regio. Zo zijn de woningbouwafspraken zoals deze in 2005 zijn afgesloten er op gebaseerd het landelijk tekort in 2010 tot 1,5% terug te dringen. De woningbouwafspraken die zijn gemaakt tussen gemeenten, provincies en rijk vormen de neerslag van de bijdrage die de betreffende

¹ Voor de bepaling van het aantal woningen wordt in de convenanten over de woningbouwafspraken uitgegaan van het in de woningstatistiek van het centraal Bureau voor de statistiek (CBS) geregistreerde aantal gereed gemelde woningen met inbegrip van de toevoeging anderszins.

regio's aan de terugdringing van het tekort leveren. Op deze aantallen wordt derhalve afgerekend. Voor de goede orde merk ik op dat in de meeste regio's, indien er voldoende wordt bijgebouwd – en daar ziet het wel naar uit –, ook de 1,5% tekort gehaald wordt.

De in de woningbouwafspraken overeengekomen aantallen worden vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (gebaseerd op artikel VI van het wetsvoorstel). De woningbouwregio's die daarbij worden onderscheiden worden gevormd door de regio's waarmee de woningbouwafspraken zijn gemaakt (n.b. alleen met Flevoland is nog geen convenant gesloten). Het verschil tussen de gehanteerde indeling bij de woningbouwafspraken en de door gemeenten gehanteerde indeling in Holland Rijnland hangt samen met de recente gemeentelijke herindeling (fusiegemeenten Teylingen).

Het gaat hierbij om de volgende regio's, gemeenten en aantallen.

Gebieden en gemeenten

	1 januari 2008	1 januari 2010
Provincie Groningen		
<i>Groningen-Assen:</i>	10 113	22 113
– Assen (Dr.), Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld (Dr.), Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo (Dr.), Winsum, Zuidhorn		
Provincie Friesland		
<i>Leeuwarden:</i>	3 100	5 300
– Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel, Tytsjerksteradiel		
Provincie Drenthe		
<i>Emmen:</i>	2 220	3 700
– Emmen		
Provincie Overijssel		
<i>Twente:</i>	5 390	9 740
– Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden		
<i>Zwolle-Kampen:</i>	3 822	6 370
– Kampen, Zwolle		
Provincie Gelderland		
<i>Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:</i>	6 530	12 550
– Apeldoorn, Brummen, Deventer (Ov.), Voorst, Zutphen		
<i>Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN):</i>	15 591	24 591
– Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Montferland, Mook en Middelaar (Lim.), Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Rijnwaarden, Ubbergen, Westervoort, Wijchen, Zevenaar		
Provincie Utrecht		
<i>Bestuur Regio Utrecht (BRU):</i>	15 600	23 695
– De Bilt, Bunnik, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist		
<i>Stadsgewest Amersfoort:</i>	6 200	9 700
– Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg		
Provincie Flevoland		
<i>Almere-Lelystad:</i>	9 300	13 100
– Almere, Lelystad		

	1 januari 2008	1 januari 2010
Provincie Noord-Holland		
<i>Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA):</i>	24 000	43 000
– Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang		
<i>Stadsgewesten Alkmaar, Hilversum, Kennemerland:</i>	15 600	26 000
– Bennebroek, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp, Wijdmeren, Zandvoort		
– Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Castricum, Graft-De Rijp, Heemskerk, Heerhugowaard, Heilo, Langedijk, Schermer, Uitgeest, Velsen		
Provincie Zuid-Holland		
<i>Haaglanden:</i>	20 400	34 000
– Delft, 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland, Zoetermeer		
<i>Stadsregio Rotterdam (SRR):</i>	22 800	38 000
– Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bernisse, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaarding, Westvoorne		
<i>Drechtsteden:</i>	5 000	9 000
– Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Slidrecht, Zwijndrecht		
<i>Holland Rijnland:</i>	8 114	14 620
– Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude		
Provincie Zeeland		
<i>Middelburg Vlissingen:</i>	1 650	3 000
– Middelburg, Vlissingen		
Provincie Noord-Brabant		
<i>Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):</i>	14 533	23 820
– Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre		
<i>Breda-Tilburg, Waalbos:</i>	15 225	29 630
– Bernheze, Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, 's-Hertogenbosch, Heusden, Loon op Zand, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Tilburg, Vught, Waalwijk		
Provincie Limburg		
<i>Stadsgewesten Heerlen, Geleen-Sittard, Venlo, Maast-richt:</i>	4 986	8 310
– Brunssum, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo		
Overig Nederland		
<i>Overig Nederland:</i>		
<i>Overig Groningen</i>	59 827	86 262
– Appingedam, Bellingwedde, Delfzijl, De Marne, Eemmond, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten		
<i>Overig Friesland</i>		

-
- Achtkarspelen, Ameland, Bolsward, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Lemsterland, Nijefurd, Ooststellingwerf, Opsterland, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Smallingerland, Sneek, Terschelling, Vlieland Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel
 - Overig Drenthe*
 - Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld
 - Overig Overijssel*
 - Dalfsen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland
 - Overig Gelderland*
 - Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Nijkerk, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Wageningen
 - Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Buren, Culemborg, Doetinchem, Druten, Epe, Geldermalsen, Hattem, Heerde, Lingewaal, Lochem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Tiel, West Maas en Waal, Winterswijk, Zaltbommel
 - Overig Utrecht*
 - Abcoude, Breukelen, De Ronde Venen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Woerden, Wijk bij Duurstede
 - Overig Flevoland*
 - Dronten, Noordoostpolder, Urk, Zeewolde
 - Overig Noord-Holland*
 - Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Hoorn, Medemblik, Niedorp, Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel, Wervershoof, Wester-Koggenland, Wieringen, Wieringermeer, Wognum, Zijpe
 - Overig Zuid-Holland*
 - Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar
 - Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Giessenlanden, Gorinchem, Gouda, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nieuw-Lekkerland, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zederik, Zevenhuizen-Moerkapelle
 - Binnenmaas, Cromstrijen, Dirksland, Goedereede, Korendijk, Middelharnis, Oostflakkee, Oud-Beijerland, 's-Gravendeel, Strijen
 - Overig Zeeland*
 - Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere
 - Overig Noord-Brabant*
 - Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Drimmelen, Geertruidenberg, Grave, Haaren, Halderberge, Hilvarenbeek, Landerd, Lith, Mill en Sint Hubert, Moerdijk, Oisterwijk, Roosendaal, Rucphen, Schijndel, Sint Anthonis, Sint-Michiëlgestel, Sint-Oedenrode, Steenbergen, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert
 - Overig Limburg*
 - Ambt Montfort, Arcen en Velden, Beek, Beesel, Bergen, Echt-Susteren, Gennep, Gulpen-Wittem, Haelen, Heel, Helden, Heythuysen, Horst aan de Maas, Hunsel, Kessel, Maasbracht, Maasbree, Margraten, Meerlo-Wanssum, Meerssen, Meijel, Nederweert, Nuth, Onderbanken, Roerdalen, Roermond, Roggel en Neer, Schinnen, Sevenum, Simpelveld, Stein, Swalmen, Thorn, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venray, Voerendaal, Weert
-

Het gaat bij bovenstaand overzicht om totaal aantallen gerealiseerde woningen per regio. Er heeft geen verdere uitsplitsing plaatsgevonden tussen centrum en randgemeenten of over de differentiatie van de woningen. Het is aan de regio zelf om in onderling overleg te bepalen welke verdeling over de regio en welke differentiatie noodzakelijk is. Deze benadering is ook in lijn met de beleidsvisie toekomst woningcorporaties waarbij het Rijk, waar mogelijk geconcretiseerd op regionaal niveau, prestaties formuleert (i.c. woningbouwaantallen) en waarbij de gemeente, gegeven de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking, haar visie op het wonen in de lokale situatie geeft en welke prestaties van corporaties daarbij worden verwacht. In de brief over de Beleidsvisie corporaties heb ik ook stapsgewijs het proces geschetst om tot een lokale invulling van de opgave te komen.

Zoals uit het overzicht blijkt wordt voor overig Nederland uitgegaan van één totaal aantal.

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de verdeling van het aantal over de provincies, maar in de convenanten is van een totaalopgave voor overig Nederland uitgegaan van 86 000 woningen. Naar verwachting zullen deze aantallen hier worden gehaald.

De specifieke afspraken tussen de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en de provincie hebben derhalve voor de vraag of het overgangsgebied beëindigd kan worden geen specifieke betekenis, maar kunnen gezien worden als een specifieke invulling van de productie in overig Nederland.

Wanneer de productie tot 2008 in de betreffende regio is gerealiseerd komt het overgangsgebied te vervallen. De productie in 2008 en 2009 is in dat verband niet meer relevant voor de vraag of het overgangsgebied beëindigd moet worden. Uiteraard wel voor de vraag of de regio in aanmerking komt voor de BLS gelden en of de woningbouwafspraken zijn ingevuld. Ik heb dan ook geen redenen om aan te nemen dat de productie – na een eventuele beëindiging van het overgangsgebied in 2008 – zal inzakken.

Ook vroegen de leden van de PvdA-fractie naar de mening van de regering over het rapport van de NMa inzake de fusievoornemens van twee Eindhovense woningcorporaties. Met name duidde de fractie op de stelling van de NMa dat van de fusie tussen beide corporaties geen negatieve gevolgen voor de concurrentie te verwachten zijn als gevolg van de structurele krapte op de markt van sociale huurwoningen.

De NMa heeft het fusievoornemen van bedoelde woningcorporaties beoordeeld op de te verwachten gevolgen voor de mededinging op het betreffende marktsegment. De NMa komt tot de conclusie dat bij een voortdurende krapte in een (deel)markt van bestaande goedkope en betaalbare woningen de concurrentieprikkels sterk worden gereduceerd. Aangezien de toets van de NMa zich richt op de mate waarin de mededinging wordt belemmerd als gevolg van een voorgenomen fusie, is de NMa tot de conclusie gekomen dat hiervan geen sprake is op deze deelmarkt. Ik acht dit, gezien het toetsingskader van de NMa, een begrijpelijke conclusie.

5. Overgangsrecht

5.1 Bestaande huurovereenkomsten per 31 december 2006

De leden van de PvdA-fractie vroegen of aangegeven kan worden 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.

De leden vroegen voorts of huurders die pas in januari kunnen berekenen

of er recht bestaat op huurtoeslag alsnog een beroep kunnen doen op het behouden van het gereguleerde huurcontract.

Vervolgens vroegen de leden of het recht op bescherming binnen het gereguleerde gebied kan 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.

Voorts vroegen de leden of huurders met een nihilbeschikking wel aanspraak kunnen maken op bescherming van het gereguleerde segment. Tot slot merkten de leden van de PvdA-fractie op dat vele huurders nog wachten op de definitieve beschikking huurtoeslag. Zij vroegen hoe voorkomen wordt dat deze huurders, doordat zij niet kunnen aantonen dat ze recht hebben op huurtoeslag, alsnog binnen het overgangssegment vallen.

Het wel of niet ontvangen van huurtoeslag is niet bepalend voor het segment waarin de huurovereenkomst valt, maar wel voor het overgangsrecht dat geldt.

Bepalend voor het geldende overgangsrecht is of aan de huurder over de maand december 2006 huurtoeslag is toegekend. Huurtoeslag wordt in principe toegekend over een heel kalenderjaar. Indien aan de huurder over het kalenderjaar 2006 huurtoeslag wordt toegekend, dan wordt uiteraard ook over de maand december 2006 huurtoeslag toegekend en heeft de huurder recht op het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers (uiteraard zolang de huurder huurtoeslag blijft ontvangen).

In sommige gevallen vervalt echter gedurende het jaar het recht op huurtoeslag, bijvoorbeeld omdat de gezinssituatie verandert. Het kan dan voorkomen dat de huurder gedurende het jaar zijn huurtoeslag verliest. Indien een huurder in de loop van 2006 zijn huurtoeslag verliest zal hem geen huurtoeslag worden toegekend over de maand december 2006, en geldt voor hem het overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers.

Indien een huurder achteraf een aanvraag voor huurtoeslag doet die wordt toegekend over geheel 2006 of ten minste over de maand december 2006, dan geldt voor die huurder uiteraard ook het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers. Op grond van dit overgangsrecht geldt ook voor deze huurder de huurprijsregelgeving als in het gereguleerde segment, zolang de huurder zijn huurtoeslag behoudt.

Om vast te kunnen stellen of aan een huurder huurtoeslag is toegekend, zal in eerste instantie worden uitgegaan van de voorlopige toekenningen.

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

De leden van de PvdA-fractie hadden een reactie gevraagd op de stelling dat het aanpassen van het Burgerlijk Wetboek teneinde eenmalig een tweejaarlijkse huurverhoging mogelijk te maken een voorbeeld van onzorgvuldig bestuur betreft.

Ik ben het in het geheel niet eens met deze stelling. Zoals in de brief van 17 maart 2006 aan de Tweede Kamer is aangegeven (Kamerstukken II, 2005/06, 27 926, nr. 91) is een additionele huurverhoging van + 0,5% voorgesteld in verband met het uitstel van de invoering van het nieuwe huurbeleid van 1 juli 2006 naar 1 januari 2007. Met de additionele huurverhoging voor woningen in het overgangsgebied wordt voor deze categorie woningen een zelfde maximale huurverhoging bewerkstelligd als het eerder met de Tweede Kamer overgekomen percentage voor 2006 van 2% boven inflatie. Met de voorgestelde aanpassing in het Burgerlijk Wetboek wordt het mogelijk gemaakt deze additionele huurverhoging aan

te zeggen. De verhuurder is uiteraard niet verplicht deze huurverhoging aan te zeggen.

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

De leden van de PvdA-fractie vroegen of een huishouden waarvan de meest verdienende inwoner verhuist waardoor er recht op huurtoeslag ontstaat eveneens ondanks de WOZ-waarde alsnog huurtoeslag kan aanvragen en daardoor in het gereguleerde segment kan vallen. Voorts vroegen deze leden wat er gebeurt wanneer het recht op huurtoeslag ontstaat na invoering van deze wetten. Zij vroegen zich af of deze huurders ongeacht de WOZ-waarde en het huursegment waar de woning in valt huurtoeslag kunnen aanvragen.

Indien dit niet het geval is vroegen zij zich af of de huurder gedwongen is om te zien naar een andere woning waarbij het recht op huurtoeslag wel mogelijk is.

Bovendien vroegen deze leden op welke wijze de Belastingdienst bij de aanvraag van huurtoeslag controleert of toeslag voor die woning mogelijk is.

Tot slot vroegen de leden van de PvdA-fractie zich af op welke wijze ik zal voorkomen dat de 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.

Uitgaande van het nieuwe huurbeleid is het vanaf 1 januari 2007 niet langer mogelijk een nieuwe huurtoeslag aan te vragen voor een woning in het overgangs- of geliberaliseerde segment.

Bestaande huurtoeslag loopt wel gewoon door, daarbij geldt tevens het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers. Ook is voorzien in een regeling voor de situatie waarin de bestaande huurtoeslagontvanger verhuist, terwijl diens partner of medebewoner in de woning achterblijft. Deze regeling voorziet erin dat wanneer de huur en bewoning van de woning door de partner of een medebewoner van een vertrekkende huurder wordt voortgezet, deze ook huurtoeslag toegekend kunnen krijgen, mits zij uiteraard ook overigens voldoen aan de criteria voor het toekennen van huurtoeslag. Wanneer zij deze huurtoeslag toegekend krijgen loopt voor hen ook het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers door.

Wanneer er geen sprake is van voortzetting van een bestaande huurtoeslag, dan is het aanvragen van huurtoeslag in het overgangs- of geliberaliseerde segment dus niet mogelijk, tenzij er sprake is van vrijwillige regulering.

Is daar geen sprake van, dan kan er ook geen recht op huurtoeslag in het overgangs- of geliberaliseerde segment ontstaan, ongeacht de inkomenssituatie van de huurder.

Wel blijft het overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers gelden en in het overgangsegment tevens het grootste deel van de huurprijsregeling. Als gevolg hiervan is de ontwikkeling van de huurprijs ook in de toekomst gematigd.

Zijn de omstandigheden van de huurder desalniettemin dusdanig gewijzigd dat hij de woning niet langer kan betalen, dan doet hij er inderdaad verstandig aan om te zien naar een andere woning. In deze verschilt zijn situatie niet van die van een eigenaar-bewoner.

De Belastingdienst zal aan de hand van de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, de op dat moment geldende WOZ-waarde, op basis van gegevens uit het register blijvend geliberaliseerde woningen en op basis van gegevens omtrent vrijwillige regulering vaststellen in welk

segment de huurovereenkomst valt, en of daarmee een recht op toekenning van een nieuwe huurtoeslag bestaat.

5.4 Voorbeelden

De leden van de CDA-fractie vonden bij voorbeeld 3 van paragraaf 4.4. van de memorie van toelichting niet duidelijk wat de rechten van de huurder nu precies zijn. De leden vroegen of dit voorbeeld nader kan worden uitgewerkt/toegelicht.

Daarnaast hadden de leden vragen gesteld over de uitvoering door de huurcommissie. Op deze laatste vraag kom ik terug in paragraaf 7.2 van deze nota naar aanleiding van het verslag.

In voorbeeld 3 is de situatie weergegeven dat een bestaande huurovereenkomst van een huurder die over de maand december 2006 geen huurtoeslag ontvangt per 1 januari 2007 in het overgangssegment valt. In het voorbeeld vervalt het overgangssegment in 2010 omdat op dat moment de woningbouwproductie voor de betreffende regio is gehaald.

In deze situatie valt de huurovereenkomst tot 2010 in het overgangssegment, en na het vervallen van het overgangssegment als gevolg van het behalen van de woningbouwproductie in het geliberaliseerde segment. Omdat het gaat om een bestaande huurovereenkomst, dat wil zeggen een huurovereenkomst die op 31 december 2006 al bestaat, is daarnaast overgangsrecht van toepassing. Omdat de huurder over de maand december 2006 geen huurtoeslag ontvangt is dat het overgangsrecht voor huurders zonder huurtoeslag. Dit overgangsrecht bestaat uit een maximaal huurverhogingspercentage (dat iets hoger ligt dan het percentage voor het gereguleerde segment).

Vanaf het moment dat het overgangssegment vervalt geldt voor deze huurder de regelgeving van het geliberaliseerde segment en in aanvulling daarop nog steeds het overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers. Dat wil zeggen dat de volgende regelgeving geldt:

- geliberaliseerd segment: geen huurprijsregelgeving, behalve de artikelen 251, 259, 261 lid 1 en 264 van het BW.
- overgangsrecht voor niet-huurtoeslagontvangers: een maximaal huurverhogingspercentage (dat iets hoger ligt dan het percentage voor het gereguleerde segment).

Dit betekent dat er vanaf 2010 huurbescherming voor de zittende huurder blijft gelden in de vorm van een maximaal huurverhogingspercentage. Deze situatie is geregeld in artikel V, tweede lid, van het wetsvoorstel. Ook heeft de huurder toegang tot de huurcommissie met betrekking tot de toepassing van het maximale huurverhogingspercentage.

6. Effecten van de beleidsvoornemens vanaf juli 2005

6.1 Onderzoek

De leden van de PvdA-fractie vroegen naar aanleiding van de wijzigingen die ten opzichte van de oorspronkelijke voorstellen hebben plaatsgevonden om nieuw onderzoek, onder meer naar de relatie met de bouwproductie en de doorstroming.

Voor de beantwoording op deze vraag verwijs ik naar de beantwoording van een vergelijkbare vraag in paragraaf 2.4

6.2 Effecten op huurstijgingen, koopkracht, en financiële positie huurders

De leden van de PvdA-fractie merkten op dat de modernisering huurbeleid forse effecten zal hebben op de inkomenspositie en keuzevrijheid van huurders in Nederland. Deze leden meenden dat deze effecten nog niet voldoende in de door mij genoemde rapporten van ABF Research en Companen inzichtelijk zijn. Tevens merkten 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 vroegen daarom om recent onderzoek naar de effecten van het huurbeleid op de huurquote voor verschillende groepen.

Ik ben van mening dat de effecten van de modernisering van het huurbeleid in genoemde rapporten wel degelijk voldoende inzichtelijk zijn gemaakt. Ook de stelling dat de onderzoeken gebaseerd zijn op verouderde voorstellen onderschrijf ik niet. In de onderzoeken van ABF Research die ik bij mijn brief van 22 december 2005 aan de Tweede Kamer heb gestuurd zijn de WOZ-waarden met peildatum 2003 verwerkt en ook de introductie van het overgangssegment. De enige wijziging die nadien is doorgevoerd is de huurbescherming van zittende huurders na 2009. Deze wijziging heeft alleen invloed op de effecten vanaf 2010: de huurquoten zullen dan minder snel stijgen dan eerder verwacht werd. Het onderzoek van Companen (dat gaat over het te verwachten gedrag van de verhuurders, en de invloed van het huurbeleid op de segregatie) is kwalitatief van aard, en daardoor veel minder gevoelig voor de kwantitatieve aspecten van het beleid. Ook dit rapport is dus nog steeds valide.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om in te gaan op een aantal concrete voorbeelden.

Voorbeeld 1: de oudere vrouw in Amsterdam In Amsterdam blijven in alle stadsdelen voldoende gereguleerde woningen, waarvan een groot deel in bezit van woningcorporaties. Deze mevrouw behoort gezien haar inkomen tot de aandachtsgroep en kan dus in de gereguleerde voorraad terecht. De corporaties kunnen haar een passend aanbod doen.

Voorbeeld 2: het gezin in de kleine gemeente in Utrecht Om de ontwikkeling van de huurquote te bepalen is informatie nodig over de precieze hoogte van het inkomen en van de huurstijgingen in de komende jaren. Deze informatie ontbreekt. Voor zittende huurders in het overgangsgebied geldt overigens een maximale huurstijging, ook wanneer het overgangsgebied komt te vervallen.

Voorbeeld 3: een jonge man in een kleine gemeente Er wordt aangenomen dat deze man een bruto inkomen heeft van € 32 500, (€ 500,- onder de loongrens voor het voormalige ziekenfonds). Voor een alleenstaande in de marktsector betekent dit een beschikbaar inkomen van € 20 586,-. De netto huurquote voor deze man is dan $(12 \times 675) / 20\,586 \times 100\% = 39,3\%$.

6.3 Effecten op segregatie

De leden van de PvdA-fractie vroegen wanneer een stevige aanpak van de free riders die te weinig betaalbare woningen bouwen komt. Het gaat hier om betaalbare woningen in de randgemeenten.

In de met de stedelijke regio's afgesloten convenanten woningbouw-afspraken voor de periode 2005–2010, en het bijbehorende Besluit locatie-gebonden subsidies (BLS), is vastgelegd dat een convenant met een regio ook door de centrumgemeente(n) moet zijn ondertekend. Die ondertekening bevestigt dat de in het convenant geschetste regionale samenhang in de omvang en samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's door alle gemeenten wordt onderschreven, waaronder de bijdragen van de randgemeenten rond de grote steden met betrekking tot huisvesting van de lage inkomensgroepen. Het BLS kent een systeem van «betalen naar prestatie». Het niet bouwen van de overeengekomen woningen leidt tot een lagere BLS bijdrage. De regio, dan wel de provincie met wie het convenant is afgesloten is de eerst aangewezen om te zorgen dat de woningproductie op het afgesproken peil blijft, en kan bijvoorbeeld zodanig met het BLS budget om gaan dat onwillende randgemeenten geen of minder budget krijgen. Op dit moment blijkt niet dat er randgemeenten zijn die niet bouwen voor de lage inkomensgroepen. Het ontwikkelen van een aanwysbevoegdheid voor het rijk ligt dan ook niet in de rede.

De leden van de PvdA-fractie voorzagen dat de wetsvoorstellen modernisering huurbeleid tot een tegengesteld effect op de segregatie tussen steden en randgemeenten zullen leiden. Deze leden vroegen de regering een overzicht te geven van de spreiding van de huursegmenten tussen grote steden en de omringende randgemeenten. Deze leden vroegen 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 omvang van het gereguleerde, overgangs- en geliberaliseerde segment in de genoemde steden en de omliggende gemeenten is reeds bekend gemaakt in de bijlage van de brief aan de gemeenten d.d. 7 februari 2006. In deze bijlage is ook het aantal huurtoeslagontvangers per gemeente gegeven. Het is niet mogelijk om op dit schaalniveau een overzicht van de omvang van de *inkomensgroep* tot de huurtoeslaggrens te verstrekken. Hetzelfde geldt voor de omvang van de inkomensgroep tot de voormalige ziekenfondsgrens.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering de conclusie deelt dat bijvoorbeeld in Amsterdam en Den Bosch het aanbod gereguleerde woningen in een groot deel van de stad zeer beperkt zal zijn en er wijken voor de rijken en wijken voor de lagere inkomensklassen zullen ontstaan.

Of er grotere verschillen tussen wijken zullen ontstaan is voor een belangrijk deel afhankelijk van het gemeentelijk beleid en van de corporaties. Lokaal kan er via stedelijke vernieuwing gestuurd worden op de differentiatie in de woningvoorraad.

Omdat er echter zowel in Den Bosch als in Amsterdam een substantiële discrepantie bestaat met het landelijk percentage van 75% voor de gereguleerde voorraad, heb ik onder meer voor deze twee centrumgemeenten het verzoek om maatwerk gehonoreerd. Daardoor is een substantiële bereikbaarheid voor lagere inkomensgroepen van de verschillende wijken geborgd.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om voor 50 kleine gemeenten verspreid over het land de omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens in verhouding tot de omvang van het gereguleerde segment aan te geven.

Als bijlage bij deze nota naar aanleiding van het verslag treft u een tabel aan met de totale woningvoorraad, het aantal huurwoningen en de aandelen gereguleerd, overgang en geliberaliseerd voor *alle* gemeenten in Nederland. Deze tabel is identiek aan die welke was gevoegd bij de brief van 7 februari 2006, waarin gemeenten zijn geïnformeerd over de vastgestelde WOZ-grenzen.¹

Het is niet mogelijk om de omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens in kleine gemeenten aan te geven. Het beschikbare statistische materiaal (Woningbehoefteonderzoek) staat dit niet toe.

De leden van de SP-fractie vroegen naar de sanctie indien verhuurders, zowel corporaties als particuliere verhuurders, kiezen voor een maximale opbrengst en geen prestatieafspraken maken met de gemeente over een gevarieerde wijkopbouw.

In mijn brief van 12 december 2005 over de toekomst van de woningcorporaties heb ik uiteengezet hoe de maatschappelijke prestaties van corporaties zullen worden gewaarborgd. Ik heb daarbij aangegeven dat de gemeenten een woonvisie zullen opstellen en dat van de woningcorporaties wordt verwacht dat zij daarop een bod uitbrengen. Afspraken over het toegankelijk houden van duurdere wijken voor huurders met een lager inkomen kunnen onderdeel uitmaken van de overeenkomst tussen gemeente en woningcorporatie. In het geval gemeenten en corporatie er niet samen uitkomen, is mediation aan de orde. Zonodig zet ik het reguliere sanctie-instrumentarium in.

Van particuliere verhuurders kan niet hetzelfde worden verwacht als van corporaties; zij hebben geen wettelijk verankerde sociale doelstelling. Voor hen geldt geen sanctie-instrumentarium.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of de inzet van ISV-gelden ertoe leidt dat voor mensen aan de onderkant ook andere woningen beschikbaar blijven dan verouderde vooroorlogse bouw en jaren 50/60 bouw en of dit probleem met de inzet van ISV-gelden in oude wijken verholpen kan worden.

Ook vroegen zij of het voorgestelde huurbeleid voldoende mogelijkheden en perspectieven biedt voor al die wijken die niet onder de «56 wijken-aanpak» vallen, maar die wel een gecompliceerde problematiek kennen. In dat verband wilden zij ook weten of corporaties daarbij niet te maken hebben met gecompliceerde verwervingen en moeilijk uit de voeten kunnen met marktwerking en marktconforme prijzen.

De modernisering van het huurbeleid gaat gepaard met een aantal waarborgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor mensen met een lager en middeninkomen. Alleen al het feit dat landelijk 75% van de huurwoningen gereguleerd blijft, geeft hiervoor een sterke indicatie. Maar ook op regionaal niveau is gewaarborgd dat alle huurders met een inkomen tot € 33 000,- in het gereguleerde segment terecht kunnen. Verder kunnen gemeenten afspraken maken met omliggende gemeenten over de toegang tot elkaars woningmarkten, en met woningcorporaties over het bereikbaar houden van duurdere woningen. De corporaties kunnen daarbij gebruik maken van de vrijwillige regulering. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat alleen de oudste en minst gewilde wijken bereikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. De ISV-gelden stimuleren de aanpak van de oude wijken en leveren zodoende een belangrijke bijdrage aan de herstructurering. Als gevolg van de herstructurering zullen de oude wijken na afronding een meer gevarieerde woningsamenstelling kennen en zullen de slechte woningen zijn aangepakt.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Het huurbeleid leidt tot een beter investeringsklimaat voor verhuurders, ook voor woningcorporaties. Het is daarom bevorderlijk voor de aanpak van de oude wijken.

Wat betreft die wijken die niet onder de «56 wijken» aanpak vallen merk ik op dat het voorgestelde huurbeleid ook voor die wijken voldoende mogelijkheid en perspectief biedt voor een voortvarende aanpak. De «niet-56» wijken vallen immers ook onder de ISV-aanpak. Het verschil met de categorie «56-wijken» is dat laatstgenoemde categorie door gemeenten zijn aangewezen om als aanjager/motor te dienen voor de hele stedelijke vernieuwingsaanpak. De leden van de CU-fractie hebben gelijk als zij wijzen op het gecompliceerde karakter van de stedelijke vernieuwingsopgave. De corporaties zijn echter wel in staat daar goed op in te spelen en de meest recente cijfers over de voortgang van de stedelijke vernieuwingsaanpak wijzen er ook op dat het de goede kant op gaat.

De omstandigheid overigens dat in de wijk aanwezige (rechts)personen hun vastgoedposities tegen marktprijzen willen aanbieden, moet als gegeven worden aanvaard. Vaak richten woningcorporaties voor de uitvoering van complexe herstructureringsprojecten tijdelijke professionele organisaties in (zoals wijkontwikkelingsmaatschappijen) die zich richten op een slagvaardige aankoop en (her)ontwikkeling van vastgoed, waarbij hiermee rekening kan worden gehouden. Het kabinet heeft fiscale faciliteiten gecreëerd, die ertoe strekken dat er geen dubbele overdrachtsbelasting wordt betaald. Deze beperken zich, evenmin als de door de leden aangevoerde complicaties, niet tot de wijken die tot de «56 wijken aanpak» behoren.

7. Uitvoering

7.1 Uitvoering verhuurders

De leden van het CDA- en de ChristenUnie-fractie vroegen naar de mogelijkheden om automatisch voor 1 januari 2007 en jaarlijks voor 1 juli de naw-gegevens van huurtoeslagontvangers aan verhuurders te leveren ten behoeve van een terechte huurprijsvaststelling. Daarbij vroegen zij in hoeverre het niet mogen leveren van deze gegevens zich verhoudt tot het jaarlijks verstrekken van huurgegevens door de verhuurders aan de Belastingdienst.

Om vanaf 1 januari 2007 te komen tot een terechte huurprijsvaststelling, dan wel een correct voorstel voor huurverhoging dient de verhuurder onder meer op de hoogte te zijn of aan de huurder over de maand december 2006 huurtoeslag is toegekend en deze nog steeds huurtoeslag ontvangt. De meeste verhuurders zijn hiervan al op de hoogte doordat zij over deze gegevens beschikken doordat zij meedoen aan geclusterde betaling van huurtoeslag. Op grond van artikel 25 eerste lid van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (Awir), kan de huurder voor de uitbetaling van de huurtoeslag een andere bankrekening bestemd voor girale betaling aanwijzen dan de eigen. Verhuurders van de huurders die meedoen aan de geclusterde betaling ontvangen vervolgens, niet alleen voor 1 januari en voor 1 juli, maar maandelijks een lijst met relevante gegevens. In het kader van geclusterde betaling is er dus een wettelijke basis en heeft de huurder toestemming verleend tot het verstrekken van deze gegevens. Voor de verstrekking van zijn persoonsgegevens aan derden geldt in zijn algemeenheid dat de betrokken huurder hiervoor toestemming dient te geven of er dient hiervoor een wettelijke basis te zijn. In het geval de huurder niet gebruik maakt van geclusterde betaling is hier geen toestemming toe verleend en ontbreekt een wettelijke basis voor verstrekking van deze gegevens.

Het jaarlijkse vragen aan verhuurders om de huurgegevens van huurtoeslagontvangers aan de Belastingdienst te verstrekken is gebaseerd op artikel 38 Awir. Ingevolge deze bepaling dienen openbare lichamen en rechtspersonen kosteloos gegevens te verstrekken aan de Belastingdienst Toeslagen waarvan de kennisneming van belang kan zijn voor de uitvoering. Het gaat hier om verhuurders die meedoen aan geautomatiseerde gegevensuitwisseling (dit is niet hetzelfde als geclusterde betaling). Het gaat hier om gegevensverstrekking van de verhuurder aan de Belastingdienst en niet omgekeerd. Het aanvraagformulier voor de huurtoeslag vermeldt voorts dat de huurder, de toeslagpartner en medebewoners door de ondertekening van het aanvraagformulier akkoord gaan met het opvragen van de gegevens bij ondermeer de verhuurder. Ook hier is dus sprake van een toestemming door de huurder en een wettelijke basis voor de gegevensverstrekking. De jaarlijkse verstrekking van relevante huurgegevens aan de Belastingdienst houdt verband met de controle op de rechtmatigheid van huurtoeslagtoekenning.

De leden van het CDA-, de PvdA- en de ChristenUnie-fractie vroegen hoeveel verhuurders deelnemen aan de geclusterde betaling. Over alle verhuurders gemeten is er bij de uitbetaling van de huurtoeslag sprake van ongeveer 60% geclusterde betaling.

De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts of de termijn voor bezwaar tegen de huurverhoging van 6 weken blijft bestaan. Zij vroegen zich af wat er gebeurt wanneer een huurder binnen deze termijn niet kan aantonen dat hij huurtoeslag ontvangt doordat de huurder nog geen juiste beschikking heeft ontvangen.

Ook vroegen de leden zich af of een huurder na het verstrijken van de bezwaarperiode huurverhoging wel bezwaar kan maken tegen het feit dat deze in het overgangssegment valt, terwijl een bezwaar tegen de huurverhoging niet meer mogelijk is.

Vervolgens vroegen de leden van de PvdA-fractie wat er gebeurt wanneer een verhuurder geen huurverhogingsvoorstel doet terwijl de woning op basis van de WOZ-waarde wel in het overgangs- of geliberaliseerde segment valt. De leden vroegen of de huurder indien deze huurtoeslag ontvangt ook bij de eerste huurverhoging in juli 2007 nog bezwaar kan maken tegen het feit dat de huurder in het overgangs- of geliberaliseerde segment valt.

De huurder kan tot de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging schriftelijk bij de verhuurder bezwaar maken tegen deze huurverhoging. De huurder heeft daarvoor (ten minste) twee maanden de tijd, want de verhuurder moet het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum aan de huurder uitbrengen. Deze mogelijkheid blijft bestaan.

Het ligt voor de hand dat de huurder aan de hand van zijn voorlopige toekenning huurtoeslag aantoonst of hij (nog steeds) huurtoeslag ontvangt. Immers, de definitieve toekenning huurtoeslag zal pas veel later plaatsvinden. Indien de huurder op het moment van bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel in het geheel nog geen toekenning huurtoeslag heeft ontvangen, zal hij in de meeste gevallen in de loop van een eventuele procedure bij de huurcommissie de toekenning huurtoeslag alsnog kunnen overleggen. In de uitzonderingsgevallen waarin dit niet mogelijk blijkt, zal hij de huurcommissie kunnen verzoeken de procedure aan te houden totdat hij een voorlopige toekenning heeft ontvangen van de door hem aangevraagde huurtoeslag.

In welk segment de huurovereenkomst valt wordt voor bestaande huurovereenkomsten bepaald door de WOZ-waarde van de woning die is vastgesteld voor 2006. Indien de huurovereenkomst een aanvang heeft op

of na 1 januari 2007 wordt dit bepaald door de WOZ-waarde die is vastgesteld voor het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de huur.

Daarnaast blijven bestaande geliberaliseerde overeenkomsten geliberaliseerd, en zijn sommige overeenkomsten geliberaliseerd omdat de woning is opgenomen in het register blijvend geliberaliseerde woningen.

In alle gevallen is het niet mogelijk bezwaar te maken tegen het feit dat de huurovereenkomst in een bepaald segment valt. Huurtoeslagontvangers kunnen echter wel aantonen dat voor hen het overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers geldt.

De leden van de VVD-fractie vroegen een nadere toelichting over de informatieplicht van verhuurders en om het verschil uiteen te zetten tussen de per 1 juli 2006 afgeschafte motiveringsplicht en de informatieplicht.

De voorgestelde informatieplicht bestaat er uit dat elk huurverhogingsvoorstel met betrekking tot zelfstandige woningen toegelicht wordt met de gronden waarop de voorgestelde huurverhoging berust: vermelding van het geldende huurprijsregime, de WOZ-waarde van de woning, de puntentelling en de maximale huurprijsgrens van de woning.

Onder het geldende huurprijsregime wordt verstaan: (vrijwillig) gereguleerd, overgangssegment of geliberaliseerd, waarbij tevens wordt aangegeven of sprake is van overgangsrecht voor huurtoeslagontvangers of voor niet-huurtoeslagontvangers.

De tot 1 juli 2006 geldende motiveringsplicht voor verhuurders gold alleen voor voorgestelde huurverhogingen met een percentage boven het gemiddelde inflatiepercentage van de vijf voorafgaande kalenderjaren. Deze motiveringsplicht bestond uit toevoeging van een puntentelling van de woning en een toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid.

7.2 Uitvoering huurcommissie

Door de leden van diverse fracties zijn vragen gesteld over de uitvoeringsgevolgen voor de huurcommissie van onderhavig wetsvoorstel. Zo hebben de leden van het CDA gevraagd hoe de werklast zich bij de huurcommissies zal ontwikkelen. De leden van de SP hebben in dit verband geconcludeerd, dat de kosten voor de huurprijsgeschillen sterk zullen stijgen.

Voorts hebben de leden van het CDA alsmede de leden van de PvdA gevraagd naar de voorbereidingen en maatregelen om te zorgen voor een snelle afwikkeling van bezwaren.

Bij de uitwerking van de modernisering van het huurbeleid, zoals deze in 2005 en 2006 uitgebreid in de Tweede Kamer is besproken, zijn de uitvoeringsgevolgen voor de huurcommissies doorlopend een punt van aandacht geweest.

Deze aandacht heeft ertoe geleid, dat de huurcommissies al geruime tijd in voorbereiding zijn op de uitvoering van het nieuwe huurbeleid, waarbij alle relevante aspecten de nodige aandacht krijgen.

In dit kader is het van belang om een onderscheid te maken tussen enerzijds het aantal geschillen dat aan de huurcommissies wordt voorgelegd, en anderzijds de benodigde termijn voor behandeling van een geschil.

Bij de voorbereidingsactiviteiten is de aandacht gericht op de beïnvloedbare elementen: de extern gerichte aanpassingen betreffen de nodige voorlichtingsactiviteiten richting huurders en verhuurders, de aanpassing van de diverse verzoekschriftformulieren voor de huurcommissies en het vooraf zo veel mogelijk vaststellen van relevant huurcommissiebeleid en bijbehorende standaardoverwegingen. De intern in voorbereiding zijnde

aanpassingen hebben betrekking op de werkprocedures en de ondersteunende ICT-voorzieningen. De ICT-aanpassingen hebben als doel:

- het ondersteunen van de logistiek;
- het verbeteren van de registratie van de verschillende wachttijden, met name met het oog op het onderscheid tussen beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare wachttijden.

Met betrekking tot het aantal geschillen dat aan de huurcommissies wordt voorgelegd geldt zoals eerder vermeld dat het nieuwe huurbeleid waarschijnlijk zal leiden tot een eenmalige piek in 2007 in de instroom van huurgeschillen. De omvang van deze eenmalige piek is moeilijk te voorspellen, maar de verwachting is dat de omvang hiervan beperkt zal blijven. Op de langere termijn (na 2007) zal de vergroting van het geliberaliseerde segment leiden tot een daling van het aantal huurgeschillen. Omvang en tempo hiervan zijn nog niet goed te voorspellen.

Over de recente ontwikkelingen op het gebied van de instroom en behandeltermijn van geschillen wordt u binnenkort per separate brief geïnformeerd.

Ik wil overigens ook memoreren dat per 1 juli 2006 de tweezijdige legesheffing is vervangen door de eenzijdige legesheffing, en dat de zogenaamde rappelprocedure ingevolge artikel 7:253 lid 3 BW is gewijzigd. Dit leidt, naast een lastenvermindering voor huurders en verhuurders tot een vermindering van het aantal onnodige geschillen.

8. Rechtsbescherming

De leden van de CDA-fractie merkten op dat de Raad van State wijst op de versnippering van de rechtsbescherming van huurders als gevolg van het nieuwe huurbeleid en informeert naar de reactie van de regering op deze kritiek. Voorts informeerden de leden van het CDA wat in de uitwerking van het wetsvoorstel is gedaan om aan die kritiek tegemoet te komen, en of, mocht dat niet het geval zijn, de regering bereid is dit alsnog te doen.

In het Nader rapport is onder nummer 5 als volgt gereageerd op deze kritiek van de Raad van State. Citaat uit het Nader rapport:

«5. Ten aanzien van het advies van de Raad van State om te komen tot een eenduidig traject van rechtsbescherming kan worden opgemerkt dat reeds sprake is van een eenduidig traject van rechtsbescherming. Voor zowel de WOZ-waarde als bij huurgeschillen geldt een laagdrempelige vorm van geschillenbeslechting. Met betrekking tot de WOZ-waarde is dat de bezwaaren beroepsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht en met betrekking tot huurgeschillen de procedure bij de huurcommissie.

Daarbij moet worden bedacht dat de WOZ-waarde niet één op één de huurprijs bepaalt. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de maximumhuur te bepalen c.q. om te bepalen of en welke huurprijsregelgeving voor de woning van toepassing is. Omdat in het huurbeleid in alle gevallen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar (t-1), zal bij deze procedures over het algemeen sprake zijn van volgtijdigheid.

Gezien de specifieke expertise van de huurcommissie is het niet wenselijk dat de huurcommissie beslist over de WOZ-waarden van woningen. Bij de beslechting van huurprijsgeschillen wordt de WOZ-waarde van een woning daarom als gegeven beschouwd, en wordt, indien nog onduidelijk is wat de WOZ-waarde is omdat er nog een bezwaar- of beroepsprocedure loopt, het geschil door de huurcommissie aangehouden.

Ter verduidelijking is in de memorie van toelichting (algemeen deel: hoofdstuk 7) de rechtsbescherming, waaronder de eventuele samenloop

van procedures in het kader van de WOZ-waarde en procedures in het kader van de huurgeschillenbeslechting, nog eens nader uiteengezet. Tot slot kan nog worden gemeld dat in het voorgestelde artikel XI van het onderhavige wetsvoorstel nog een (extra) beschermende maatregel is getroffen voor de verhuurder en de huurder wat betreft de WOZ-waarde over het tijdvak 2005–2006. De memorie van toelichting is dienovereenkomstig aangepast.»

De leden van de PvdA-fractie stelden dat de minister het probleem van de tijdige beschikbaarheid van de definitieve WOZ-waarde ingeval er sprake is van beroepsprocedures tot op heden slechts ten dele erkent. De Minister stelt immers in de Memorie van Toelichting dat de bezwaarprocedures bij WOZ-beschikkingen binnen een jaar moeten zijn afgerond. Er staat echter geen enkele sanctie op het overschrijden van de bezwaartermijn. Tevens voorziet het wetsvoorstel modernisering huurbeleid niet in een wetswijziging die de bezwaarprocedures bij WOZ-beschikkingen inkort. Deze leden vroegen de minister op welke wijze zij zal voorkomen dat door lange bezwaarprocedures bij huurders en verhuurders langdurig onzekerheid bestaat over huurprijs, huurprijsbescherming en maximale huurverhogingen.

De Waarderingskamer hanteert bij haar toezicht de kwaliteitseis dat 40% van de bezwaarschriften zijn afgehandeld voor 1 oktober en 100% van alle bezwaarschriften voor het einde van het jaar waarin het bezwaar is ingediend. Dit sluit aan bij de termijnen die zijn opgenomen in het Wetsvoorstel fiscale rechtshandhaving (Kamerstukken II 2005/06, nr. 30 322). Indien een gemeente niet voldoet aan deze termijnen zal de Waarderingskamer de in de Wet WOZ beschreven sanctie-instrumenten kunnen inzetten.

De verwachting bestaat overigens dat binnen het stelsel van jaarlijkse waardebepaling de werkprocessen bij gemeenten zo worden ingericht dat de bezwaarschriften zijn afgehandeld voordat de basis wordt gelegd voor de bepaling van de waarden in het volgende jaar. De bevindingen uit de bezwaarprocedures moeten eerst in de administratie zijn verwerkt. In dat kader is het ook in het directe belang van de gemeente om de bezwaarschriften ruim voor het einde van het jaar afgerond te hebben. Omdat in het kader van het huurbeleid steeds formeel wordt aangesloten bij de voor het vorig jaar vastgestelde waarde zal in de regel de WOZ-waarde onherroepelijk vast staan voor aanvang van het jaar waarin de WOZ-waarde van belang is voor het huurbeleid.

De PvdA vroeg een reactie op de vrees dat de rechten van huurder en verhuurder niet afdoende zijn afgeschermd door de marge die bij de behandeling van bezwaren in het kader van de Wet WOZ in acht genomen moet worden. De Wet Waardering Onroerende Zaken (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). Deze leden 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 toont volgens de leden 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 er op of er onder. Zowel huurder als verhuurder van deze woning hebben 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 stelden dat de rechten van huurder en verhuurder in dergelijke situatie niet afdoende beschermd zijn.

De drempel voor bezwaar is bij amendement ingevoerd om bezwaar, beroep of hoger beroep, alleen zinvol te laten zijn wanneer de aanvaardbaar geachte marge van 5% is overschreden. De achtergrond daarvan was het voorkomen van procedures. Hierbij is dus een afweging gemaakt tussen de kosten van administratieve procedures versus de financiële belangen van de betrokken belanghebbenden.

Anders dan de leden van de PvdA fractie veronderstellen is de WOZ-waarde zo nauwkeurig mogelijk vastgesteld, en speelt de genoemde drempel bij de oorspronkelijke waardebepaling geen rol. De belangen bij een 5% lagere waarde zijn beperkt. Dit blijft gelden ook wanneer in het kader van het huurbeleid gebruik gemaakt wordt van de WOZ-waarde. Later kom ik terug op de in de meeste gevallen beperkte invloed van de WOZ-waarde op de daadwerkelijk te betalen huur. Dit is slechts anders voor het unieke geval waarbij een huurwoning door een fout in de taxatie minder dan 5% te hoog is gewaardeerd en waarbij de juiste taxatiewaarde net onder de grenswaarde voor liberalisatie zou liggen, maar de nu vastgestelde WOZ-waarde daar net boven ligt.

Voorts vroegen 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. Gevraagd wordt aan te geven hoeveel van de bezwaarprocedures WOZ-beschikkingen 2005 nog niet zijn afgerond.

Indien duidelijk is dat er een bezwaarprocedure tegen de WOZ-beschikking loopt die nog niet is afgerond, dan zal de huurcommissie een eventuele procedure die betrekking heeft op de maximale huurprijsgrens aanhouden tot op het betreffende bezwaar is beslist, tenzij op voorhand duidelijk is dat de beslissing op bezwaar geen consequenties heeft voor de uitkomst van de procedure bij de huurcommissie. Of dit zo is hangt af van de gevoerde procedure, maar bij een verzoek om huurverlaging op grond van de puntentelling kan hiervan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer met de gevraagde WOZ-waarde de huurprijs ruim onder de alsdan geldende maximale huurprijsgrens zou liggen.

Het totale aantal onroerende zaken waarvoor in het kader van de Wet WOZ de waarde wordt vastgesteld is ruim acht miljoen. Er is ter zake van de WOZ-beschikkingen die in 2005 zijn verzonden tegen 877 000 woningen bezwaar ingediend en tegen 112 000 niet-woningen. Uit een inventarisatie per 15 april 2006 bleek dat de bezwaren voor 98 000 objecten (niet uitgesplitst naar woningen of niet-woningen) nog niet afgehandeld waren (circa 10% van alle bezwaarschriften). Ter zake van woningen zijn 14 000 beroepschriften ingediend.

Er zijn geen specifieke kengetallen van het aantal bezwaarschriften dat is ingediend tegen huurwoningen.

Aannemelijk is echter dat in verhouding tot het aantal bezwaarschriften tegen de waarde voor eigenwoningen, het aantal bezwaarschriften tegen huurwoningen beperkt is. In de eerste plaats kan dit worden verklaard door het feit dat het belang bij de WOZ-waarde voor de huurder geringer is (alleen OZB-gebruikers voor de huurder versus OZB-eigenaren en -gebruikers, waterschapsomslag gebouwd en eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting). Ook voor de verhuurder is het belang beperkt tot de OZB-eigenaar en de waterschapsomslag. Voor de huurders is het fiscale belang overigens vanaf 2006 nihil door het vervallen van de gebruikersbelasting van de OZB. De vergelijkingscijfers zijn daarom maar zeer beperkt relevant. Overigens brengt ook de totstandkoming van WOZ-waar-

den voor huurwoningen met zich dat procedures worden voorkomen. Gemeenten stemmen in de regel voorafgaand aan de waardevaststelling de objectkenmerken die worden gebruikt bij de taxatie af met de corporaties en andere grote verhuurders. Hiermee wordt bereikt dat er minder onvolkomenheden voorkomen in de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken. Uit een onderzoek blijkt dat juist onvolkomenheden in de secundaire objectkenmerken (bijvoorbeeld onderhoudstoestand) aanleiding kunnen vormen tot bijstelling van de waarde in een bezwaarprocedure.

De leden van de PvdA wezen, onder toevoeging van enkele praktijkvoorbeelden, op vele signalen die de PvdA-fractie hebben bereikt over zeer onzorgvuldige WOZ-taxaties en een afhandeling van bezwaarprocedures die de schijn wekt van willekeurigheid.

Er is vooralsnog geen aanleiding voor de veronderstelling dat «vastgestelde waarden zonder nadere motivering vele tienduizenden euro's worden verlaagd». De uitspraak op een bezwaarschrift moet altijd worden gemotiveerd. Als er sprake is van een vermindering dan ligt daar dus een zorgvuldige beoordeling van het bezwaarschrift en van de aangedragen grieven aan ten grondslag. De motivering kan er daarbij uit bestaan dat de door de belanghebbende aangedragen grieven terecht zijn en dat om die reden de waarde wordt verminderd, bijvoorbeeld omdat de belanghebbende een feit, zoals een specifieke vorm van overlast, aandraagt dat bij de taxatie onvoldoende is meegewogen. Vaak is er een tweede taxatie verricht. Het eindoordeel over de vastgestelde waarde is aan de belastingrechter die daarover in maximaal drie instanties kan beslissen (rechtbank, gerechtshof en Hoge Raad).

De PvdA-fractie vroeg aan de hand van enkele voorbeelden uit een onderzoek van de Huurdersvereniging Amsterdam of de minister de opvatting deelt dat het niet de bedoeling kan zijn dat de WOZ-waarde van identieke woningen binnen een complex bijvoorbeeld door het al dan niet indienen van een bezwaarschrift onderling verschillen.

Het systeem van de Wet WOZ is er juist op gericht dat voor alle onroerende zaken een waarde wordt vastgesteld die aansluit bij de markt en waarbij de onderlinge verhoudingen tussen de waarden ook overeenkomen met verschillen in «verkoopprijzen» die op de markt betaald worden. Bij identieke woningen binnen een complex zal dan ook sprake moeten zijn van een gelijke WOZ-waarde. In welke gevallen een woning echt identiek is, kan moeilijk in zijn algemeenheid vastgesteld worden. Zo kan bijvoorbeeld de waarde van een woning op de tweede verdieping hoger zijn dan van een woning op de vierde verdieping in verband met eenvoudige toegankelijkheid. Over de juistheid van de in het voorbeeld genoemde waarden kan ik dan ook geen uitspraak doen. Zowel de betrokken gemeenten als het toezicht door de Waarderingskamer moeten ervoor zorg dragen dat onjuiste onderlinge verhoudingen worden vermeden, zonder dat daarvoor bezwaarprocedures aan de orde behoeven te zijn. Juist wanneer de waardebepaling jaarlijks wordt uitgevoerd, zoals vanaf 2007 het geval zal zijn, is dit eenvoudiger te verwezenlijken.

De leden van de PvdA vroegen om een reactie op hun stelling dat binnen complexen met vergelijkbare woningen verschillende WOZ-waarden toegekend (kunnen) worden, zeker indien enkele huurders wel bezwaren tegen de WOZ-beschikking hebben ingediend en de overige huurders dat niet hebben gedaan. De leden van de PvdA stelden dat het niet de bedoeling kan zijn dat (daardoor) een deel van de woningen in een complex in het gereguleerde segment vallen en een ander deel van de woningen in hetzelfde complex in het overgangssegment vallen.

Ik sluit niet uit dat het kan voorkomen dat binnen een complex met vergelijkbare woningen verschillen in de WOZ-taxatie kunnen ontstaan, indien een deel van de huurders wel een bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking indient en de andere huurders dat niet doen. Maar die verschillen zullen niet in alle gevallen zodanig groot zijn dat een deel van de woningen in een ander huursegment zal vallen dan de andere woningen. Het verschil in WOZ-taxaties zal dan wel doorwerken in de maximale huurprijsgrenzen van de woningen, omdat de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van het woningwaarderingssysteem.

In de gevallen dat het verschil in WOZ-taxaties zodanig groot is dat een deel van de woningen in het gereguleerde segment vallen en de overige woningen in het overgangssegment, en de verhuurder dat een ongewenst effect vindt, kan de verhuurder de woningen die in het overgangssegment vallen vrijwillig gereguleerd blijven verhuren.

Het is overigens zo dat ook nu, in het huidige stelsel, verschil in huurprijzen bestaat in complexen van vergelijkbare woningen. Huurders die al geruime tijd een woning huren betalen vaak een lagere huurprijs dan huurders die pas recentelijk een woning in datzelfde complex zijn gaan huren. Verhuurders trekken bij mutatie de huurprijs doorgaans op naar een hoger niveau.

De leden van de PvdA-fractie vroegen 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? Ook vroegen zij hoe vaak het bij de taxatieronde van 2005 is voorgekomen dat zowel huurder als verhuurder bezwaar maken.

In de huidige systematiek hebben verhuurder en huurder beiden alleen een fiscaal belang en daarbij beiden slechts een belang bij een zo laag mogelijke waarde. De door de huurder en de verhuurder aangedragen grieven zullen daarmee met elkaar in lijn liggen en gericht zijn op die kenmerken die zouden kunnen bijdragen tot een waardevermindering. De gemeente zal in dit soort gevallen het bezwaar van de huurder en verhuurder meestal gezamenlijk beoordelen, zodat de resultaten van deze heroverweging aan zowel huurder als verhuurder bekend gemaakt kunnen worden in de uitspraak op de beide bezwaarschriften.

Er is geen inzicht in het aantal gevallen dat zowel de huurder als de verhuurder tegen de in 2005 verzonden WOZ-beschikkingen bezwaar heeft gemaakt. In de gevallen dat alleen de huurder of de verhuurder bezwaar heeft gemaakt, wordt, wanneer een beslissing op bezwaar van de verhuurder (dan wel huurder) tot vermindering van de waarde leidt, op grond van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ de waarde voor de huurder (dan wel verhuurder) ambtshalve met de vermindering in overeenstemming gebracht.

Vanaf het moment dat de WOZ-waarde ook gebruikt gaat worden voor het huurbeleid, verandert deze situatie. De belangen van huurder en verhuurder zullen niet altijd meer parallel lopen. De verhuurder heeft namelijk naast een fiscaal belang bij een zo laag mogelijke WOZ-waarde mogelijk in het kader van het huurbeleid een belang bij een hogere waarde. De huurder daarentegen kan belang hebben bij een zo laag mogelijke waarde. Om die reden wordt het regime voor de behandeling van bezwaren in het kader van de Wet WOZ zodanig aangepast dat bij de behandeling van het bezwaar de mogelijk tegengestelde belangen kunnen worden gewogen. Wij verwijzen hiervoor naar de nota van wijziging gericht op wijziging van artikel 30 van de Wet WOZ.

De leden van de PvdA fractie verwachtten dat bij het koppelen van een deel van het huurbeleid aan de hoogte van de WOZ-waarde het aantal bezwaren zal toenemen. In dat kader vroeg de PvdA fractie een inschat-

ting 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.

De relevantie van de WOZ-waarde voor het huurbeleid zal naar verwachting niet noodzakelijkerwijs tot beduidend meer juridische procedures over de waardevaststelling hoeven te leiden. De WOZ-waarde wordt weliswaar relevant binnen het huurbeleid, maar dit houdt niet in dat de effecten van een lagere of hogere waarde voor alle betrokken partijen van materieel belang zijn.

Reden hiervoor is in de eerste plaats dat slechts een beperkt aantal huurwoningen een WOZ-waarde hebben die gelegen is in de buurt van de liberalisatiegrens. Voor woningen met een WOZ-waarde ver boven de liberalisatiegrens zal het indienen van een bezwaar niet kunnen leiden tot het buiten de liberalisatie houden van de woning. Verder geldt voor de huurwoningen onder de liberalisatiegrens dat de WOZ-waarde slechts één van de factoren is die de maximaal redelijke huurprijs beïnvloeden. Tenslotte is bij een groot deel van de woningen de feitelijke huurprijs veel lager dan de maximale huurprijs.

De wet voorziet er verder in dat op 31 december 2006 bestaande huurovereenkomsten die zijn ingedeeld in het geliberaliseerde gebied, niet worden heringedeeld. Conform de discussie in de Tweede Kamer blijven geliberaliseerde woningen geliberaliseerd ongeacht de WOZ-waarde. Het heeft voor de zittende huurder in het geliberaliseerde segment derhalve geen zin een lagere WOZ-waarde te bepleiten om daarmee te bevorderen dat zijn woning overgaat naar het gereguleerde segment. De huurder in het gereguleerde segment kan belang hebben een lagere WOZ-waarde te bepleiten ingeval de feitelijke huurprijs nagenoeg gelijk is aan de maximaal redelijke huurprijs. Een lagere WOZ-waarde leidt dan tot een lagere maximale huurprijs waardoor verdere huurverhoging kan worden voorkomen. Daar in Nederland gemiddeld de feitelijke huurprijs onder de maximale huurprijs ligt zal het aantal gevallen waarin zich dit voordoet naar verwachting beperkt zijn en is er dus voor weinig huurders een materieel belang te behalen bij het maken van bezwaar.

Ook de belangen van de verhuurder bij een hogere WOZ-waarde zijn in de regel beperkt. Alleen bij woningen waarvan de feitelijke huur (nagenoeg) overeenkomt met de maximale huurprijs, kan door verhoging van de WOZ-waarde ruimte ontstaan voor huurverhogingen. Bovendien zal de verhuurder niet steeds overgang naar het geliberaliseerde segment voor zijn woningen nastreven en in het kader daarvan een hogere WOZ-waarde bepleiten voor woningen waarvan de waarde vlak onder de liberalisatiegrens is vastgesteld. In het geval er voor de verhuurder al sprake is van belang in het kader van het huurbeleid bij een hogere WOZ-waarde, zal de verhuurder wellicht toch van een bezwaarprocedure afzien omdat het fiscale belang bij de (lagere) vastgestelde WOZ-waarde opweegt tegen het in het kader van het huurbeleid met een hogere WOZ-waarde mogelijk te bereiken voordeel.

Hetgeen bij nota van wijziging in het wetvoorstel wordt opgenomen over de hoorprocedure wanneer er sprake is van tegengestelde belangen van huurder (bij een lagere WOZ-waarde) en verhuurder (bij een hogere WOZ-waarde), betekent wel dat in een beperkt aantal specifieke gevallen de procedure intensiever kan worden. In dat geval moet de derde-belanghebbende namelijk in de gelegenheid gesteld worden om te worden gehoord in het kader van het door de andere belanghebbende ingediende bezwaarschrift.

Van een dergelijke situatie is bijvoorbeeld sprake wanneer de huurder om verdere huurverhogingen te voorkomen een lagere waarde bepleit. In dat

geval kan de verhuurder er belang bij hebben dat de vastgestelde waarde gehandhaafd blijft. In dat geval heeft de verhuurder als derde-belanghebbende de mogelijkheid te worden gehoord in het kader van de het bezwaarschrift dat door de huurder is ingediend. Dit horen van de verhuurder zal daarbij alleen aan de orde zijn, wanneer de gemeente in het bezwaarschrift van de huurder argumenten vindt die in het onderhavige geval kunnen leiden tot verlaging van de WOZ-waarde.

Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie wat de gevolgen zijn van de vertrouwelijkheid van de WOZ-waarden. Deze leden vroegen de hoe minister 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 waardes? Hoe kunnen gemeenten dat afdwingen? Hoe kunnen huurderverenigingen dat afdwingen?

De Wet WOZ regelt een beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde. Dit betekent dat in ieder geval de betrokken belanghebbende kennis kunnen nemen van de WOZ-waarde alsmede belanghebbenden bij andere onroerende zaken die de WOZ-waarde willen gebruiken voor een vergelijking ter beoordeling van de juistheid van de vastgestelde waarde.

Deze beperking van de openbaarheid van de WOZ-waarde hangt samen met de privacybescherming en ziet daarmee op de WOZ-waarde van individuele woningen. Ten behoeve van het huisvestingsbeleid in een gemeente zullen de gemeenteraden veeleer behoefte hebben aan gegeneraliseerde informatie over de huurwoningvoorraad in de gemeente. Het verstrekken van meer statistische informatie over de WOZ-waarden van de huurwoningen in bepaalde gebieden etc. is niet strijdig met de beperkingen die de Wet WOZ oplegt. Zo publiceert bijvoorbeeld ook nu reeds het Centraal Bureau voor de Statistiek cijfers over de gemiddelde woningwaarde voor gemeenten. De afdelingen belastingen van gemeenten kunnen de voor het huurbeleid noodzakelijke generieke gegevens over de WOZ-waarden van huurwoningen uit hun administratie genereren en ter beschikking stellen van de gemeenteraden en andere betrokkenen bij het bespreken van het huisvestingsbeleid in een gemeente

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

De leden van de PvdA-fractie merkten 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 vroegen of ik bereid ben alle huurders in Nederland hierover te informeren.

De leden van de PvdA-fractie waren voorts van mening dat het feit dat huurders en verhuurders die begin 2005 wel een beschikking hebben ontvangen maar die geen bezwaar hebben aangetekend nu niet nogmaals de mogelijkheid tot bezwaar krijgen de kwalificatie onzorgvuldig bestuur verdient. Op het moment dat de WOZ-beschikkingen 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 vroegen bij nota van wijziging een nieuwe bezwaarmogelijkheid voor huurders en verhuurders te creëren.

Ik ben graag bereid met voorlichtingsmateriaal alle huurders te informeren over deze eenmalige extra mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking 2005/2006.

Voor het overige ben ik niet van mening dat het feit dat huurders en verhuurder die begin 2005 wel een beschikking hebben ontvangen maar die geen bezwaar hebben aangetekend nu niet nogmaals de mogelijkheid tot bezwaar krijgen, de kwalificatie onzorgvuldig bestuur verdient.

Weliswaar verandert het belang van de WOZ-beschikking, dat wil echter niet zeggen dat daarmee een andere WOZ-waarde tot stand zou komen. De WOZ-waardering vindt plaats op objectieve wijze, los van het belang dat met de WOZ-waardering wordt gediend.

Indien huurders en verhuurders eerder hebben afgezien van de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde zal dat dan ook grotendeels zijn omdat zij onvoldoende redenen zagen om de vastgestelde WOZ-waarde te betwisten, en niet omdat zij het belang van de WOZ-waarde onvoldoende achtten. Van de huurders en verhuurders heeft 7,2% gebruik gemaakt van de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Het creëren van een geheel nieuwe bezwaarronde zou op dit moment bovendien leiden tot veel onzekerheid bij huurders en verhuurders omtrent de uiteindelijke WOZ-waarde 2005/2006 en het segment waarin de huurovereenkomst per 1 januari 2007 valt: er is juist voor gekozen om binnen het huurbeleid in alle gevallen te werken met de WOZ-waarde van het jaar t-1, omdat daarmee vrijwel alle bezwaarprocedures zullen zijn afgerond op het moment dat de WOZ-beschikking een rol gaat spelen in het huurbeleid. Dit geeft huurders en verhuurders zekerheid over het segment waarin de huurovereenkomst valt. Met het openen van een nieuwe bezwaarronde zou dit voordeel voor huurders en verhuurders geheel teniet gaan.

Ik kies er dan ook voor de extra bezwaarmogelijkheid te beperken tot eerdergenoemde groep huurders die in het geheel geen mogelijkheid tot het maken van bezwaar heeft gehad, namelijk omdat zij niet eerder een beschikking 2005/2006 heeft ontvangen.

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 CDA-fractie vroegen zich af wat de zinsnede «Dit heeft geen rechtstreeks gevolg voor de overeengekomen huurprijs» onder punt 7.2 van de Memorie van Toelichting betekent.

Tevens vroegen zij zich af of een eventuele gunstige beslissing voor de huurder niet vertaald moet worden in een aanpassing van de huurprijs. De leden van de PvdA informeerden tevens of dit betekent dat de huurder zelf een procedure bij de huurcommissie moet starten om de mogelijk te hoge aanvangshuurprijs te toetsen en hoe lang dan de termijn voor het indienen van het bezwaar is.

Daarnaast merkten de leden van de CDA-fractie op dat onder dit zelfde punt wordt gewezen op uitspraken van de huurcommissie en wijzigingen in WOZ-waarde en WOZ-beschikking zonder effecten. Zij vroegen of dit nader kan worden toegelicht.

Onder punt 7.2 van de Memorie van Toelichting wordt de doorwerking van een wijziging van de WOZ-waarde in de huurprijs of in de toepassing van de grenswaarden van het overgangs- en geliberaliseerde segment toegelicht.

Met de zinsnede «Dit heeft geen rechtstreeks gevolg voor de overeengekomen huurprijs» wordt bedoeld op de onder hetzelfde punt genoemde gegevens dat partijen in het overeenkomstenrecht in beginsel vrij zijn iedere huurprijs overeen te komen. Een wijziging van de WOZ-waarde waardoor de huurovereenkomst in een ander segment blijkt te liggen heeft daarmee geen automatische gevolgen voor de overeengekomen huurprijs. Wijziging van de huurprijs vindt immers slechts plaats op instigatie van één der partijen, bijvoorbeeld doordat een partij een huurprijswijziging voorstelt en de andere partij daarmee instemt, of doordat een partij een procedure start bij de huurcommissie en/of de rechter.

De huurder heeft daarmee zelf de keuze of hij een eventuele gunstige beslissing vertaald wil zien in de huurprijs. Wanneer de huurovereenkomst met terugwerkende kracht in een ander segment blijkt te liggen, omdat de WOZ-waarde als gevolg van bezwaar of beroep of als gevolg van herziening met terugwerkende kracht is gewijzigd, dan heeft de huurder recht op toepassing van de regelgeving van dat segment.

Onder punt 7.3 van de Memorie van Toelichting zijn de gevolgen van een wijziging van de WOZ-waarde in relatie tot de procedures bij de huurcommissie toegelicht. Hier wordt voor alle verschillende procedures bij de huurcommissie aangegeven welke gevolgen een eventuele wijziging van de WOZ-waarde als gevolg van bezwaar of beroep heeft ten aanzien van het verloop de procedure bij de huurcommissie. Kern is dat de WOZ-waarde in de procedures bij de huurcommissie als een gegeven wordt beschouwd. Indien er nog een bezwaar- of beroepsprocedure loopt ten aanzien van de WOZ-waarde, dan zal de procedure bij de huurcommissie in principe worden aangehouden totdat op het bezwaar of beroep is beslist.

Het initiatief voor het aanvragen van een toets van de aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie ligt bij de huurder. De huurder kan zo'n toets aanvragen binnen zes maanden na de datum van ingang van de huurovereenkomst.

8.3 Gevolgen van toekenning van huurtoeslag op de geschillenbeslechting

De leden van de CDA-fractie vroegen of het punt in de tweede alinea onder 7.4 van de Memorie van Toelichting over het niet herzien van een eventuele uitspraak van de huurcommissie nader kan worden toegelicht.

Wanneer er binnen een procedure bij de huurcommissie onduidelijkheid bestaat omtrent de relevante gegevens, dan kan de huurcommissie het geschil aanhouden totdat hierover duidelijkheid ontstaat. Wanneer de huurcommissie echter uitspraak heeft gedaan, dan is deze onherroepelijk. Wel bestaat de mogelijkheid zich binnen 8 weken na de uitspraak voor «beroep» tot de rechter te wenden.

9. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

De leden van de PvdA informeerden of het voorstel om de vrijwillige regulering vast te leggen in de huurovereenkomsten tussen huurder en verhuurder betekent, dat de verhuurder – indien hij kiest voor vrijwillige regulering – de huurcontracten van huurders in woningen met een hoge WOZ-waarde moet wijzigen.

Omdat per 1 januari 2007 de WOZ-waarde van de woning bepalend is voor het geldende segment, moet een verhuurder zijn huurcontract met huurders in een woning met een hoge WOZ-waarde inderdaad aanpassen indien hij de woning gereguleerd wenst te blijven verhuren. Een verhuur-

der kan uiteraard zonder aanpassing van het huurcontract de huurprijsbescherming van het maximale huurverhogingspercentage en de maximale huurprijsgrens zonder opslag blijven hanteren. Maar de huurder en verhuurder hebben in dat geval geen volledige toegang tot de huurcommissie en de huurder kan dan toch geen gebruik maken van huurtoeslag. Voor de Belastingdienst en de Huurcommissie is het dan immers niet aantoonbaar dat de verhuurder de woning nog steeds, maar nu vrijwillig, gereguleerd verhuurt. Daarom is het van belang dat de verhuurder in het huurcontract opneemt dat hij de woning in afwijking van het geldende segment (overgangs- of geliberaliseerde segment) vrijwillig gereguleerd verhuurt of blijft verhuren.

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe groot de administratieve last is die voortvloeit uit het wijzigingen van de huurovereenkomsten ter vastlegging van de vrijwillige regulering.

Zoals eerder aangegeven in reactie op de vraag omtrent het aanpassen van huurovereenkomsten in het geval van vrijwillige regulering, kan een verhuurder zonder aanpassing van het huurcontract de huurprijsbescherming van het maximale huurverhogingspercentage en de maximale huurprijsgrens zonder opslag blijven hanteren. Bepalend voor de vraag of de huurovereenkomst moet worden aangepast is de vraag of de huurder en verhuurder volledige toegang tot de huurcommissie wensen te hebben en de huurder in aanmerking moet kunnen komen voor huurtoeslag, terwijl dat zonder vrijwillige regulering niet het geval zou zijn.

Het daarbij alleen om de woningen in het overgangsegment en het geliberaliseerde segment (totaal circa 25%), en dan het deel daarvan dat met name wordt verhuurd door de corporaties aan huurders die recht (kunnen) hebben op huurtoeslag. Voorts zijn de administratieve lasten per vrijwillige regulering beperkt doordat de relevante handelingen verband houden met de huurovereenkomst die in de praktijk veelal toch al schriftelijk is vastgelegd. In de meeste gevallen kan er daardoor worden volstaan met een geringe toevoeging in of bij de huurovereenkomst. Al met al zijn de administratieve lasten op grond hiervan berekend op circa € 95 000 per jaar.

De leden van de PvdA en de SP vroegen naar de financiële gevolgen verbonden aan het gebruik van de WOZ-waarde. Daarbij vroegen de leden van de PvdA naar de ontwikkeling van de administratieve lasten voor VROM in verband met de verdeling van de kosten van de WOZ-taxaties, onder verwijzing naar de afbouw van de OZB.

Het overleg hierover loopt nog, met als één van de redenen dat nog geen goed inzicht is in eventuele extra kosten.

Overigens gaat het bij het begrip administratieve lasten uitsluitend om de lasten voor bedrijven en burgers. Voor bedrijven gaat het daarbij om de kosten voor het bedrijfsleven om te voldoen aan informatieverplichtingen voortvloeiend uit wet- en regelgeving van de overheid. Het gaat om het verzamelen, bewerken, registreren, bewaren en ter beschikking stellen van informatie.

Voor burgers gaat het om te voldoen aan de informatieverplichtingen die voortvloeien uit regelgeving van de overheid. Het gaat hierbij zowel om het nakomen van verplichtingen als het uitoefenen van rechten. Deze kosten hebben betrekking op de door de burger bestede tijd (uitgedrukt in uren) en gemaakte (out-of-pocket) kosten (uitgedrukt in euro's). Het wetsvoorstel leidt dan ook voor het ministerie van VROM niet tot administratieve lasten.

Door een aantal fracties – onder meer de VVD en de SP – zijn vragen gesteld over de administratieve lasten die voortvloeien uit onderhavig wetsvoorstel.

De leden van de SP hebben gevraagd of de administratieve lasten wel op een reële wijze zijn berekend. Allereerst is hierbij van belang dat de gevolgen van het onderhavige wetsvoorstel op de juiste wijze zijn te onderscheiden. In paragraaf 8.1 gaat de Memorie van Toelichting in op de administratieve lasten en de omvang daarvan.

Beklemtoond moet worden dat bij de berekening van alle aan het wetsvoorstel verbonden kosten steeds is uitgegaan van reële kostenposten en daaraan verbonden bedragen.

Deze berekening is met de daaraan ten grondslag liggende elementen ter advisering voorgelegd aan Adviescollege Toetsing Administratieve Lasten (Actal). Het resultaat daarvan heeft mede ten grondslag gelegen aan het thans ingediende wetsvoorstel. Gelet op de door Actal uitgevoerde toets op de administratieve lasten, is het oordeel dat geheel is voldaan aan de wens naar een op dit punt onafhankelijke toets.

De leden van de VVD hebben gevraagd of de administratieve lasten, en met name de structurele, zijn te verminderen. De leden van de SP-fractie hebben gevraagd hoe de administratieve lasten zijn te rijmen met het streven van de regering om de bureaucratie terug te dringen en de administratieve lasten te laten dalen.

Zoals aangegeven in paragraaf 8.1 van de Memorie van Toelichting bedragen de totale structurele administratieve lasten van het wetsvoorstel voor verhuurders € 14,5 mln per jaar en de eenmalige administratieve lasten € 11,4 mln.

De structurele administratieve lasten van het wetsvoorstel houden verband met het aangaan van huurovereenkomsten en de jaarlijkse huurverhogingen. In beide gevallen zijn dit reeds bestaande activiteiten. Zoals in de Memorie van Toelichting is aangegeven is er daarbij veelal een praktijk die ertoe leidt dat het onderhavige wetsvoorstel mede daardoor slechts beperkte administratieve lasten met zich meebrengt.

Wel leidt het onderhavige wetsvoorstel (bij huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later) tot extra administratieve lasten doordat een verhuurder bij zijn voorstel het geldende huurprijsregime, de WOZ-waarde, de puntentelling en de maximale huurprijsgrens van de woonruimte zal moeten vermelden. Zoals is aangegeven in de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II, 2005/2006, 27 926, nr. 91) heeft de Commissie Leemhuis in het kader van de versterking van de positie en zeggenschap van de huurder een algemene informatieplicht voor verhuurders voorgesteld. Dit voorstel is overgenomen waarbij het gaat om het verschaffen door de verhuurder van de informatie over onder andere de maximale huurprijs van een woning en de puntentelling waarop die gebaseerd is, inclusief de WOZ-waarde. Vermindering van de structurele lasten is dan ook slechts te realiseren met het schrappen van de hiervoor aangegeven informatieplicht. Dit is echter onwenselijk gezien het belang die de huurder heeft bij het beschikken over de juiste informatie.

Overigens is het oordeel, anders dan dat van de leden van de SP-fractie, dat het onderhavige wetsvoorstel een wezenlijke bijdrage levert aan het terugdringen van de bureaucratie. Het wetsvoorstel is er immers op gericht om voor een groter deel van de huurwoningmarkt grotere vrijheden te creëren ter bepaling van de huurprijs. Zoals meerdere malen is aangegeven richting Tweede Kamer, ondermeer in de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II, 2005/2006, 27 926, nr. 91) geldt momenteel voor 95% van de huurwoningenmarkt een strikte door de Rijksoverheid

bepaalde huurprijsregulering. Het wetsvoorstel strekt ertoe dit op termijn te beperken tot 75%.

De leden van de SP-fractie hebben voorts verzocht in de nota naar aanleiding van het verslag in te gaan op alle commentaren, kritiekpunten en suggesties op het wetsvoorstel van lagere overheden en maatschappelijke organisaties, waaronder de woningcorporaties en het Amsterdamse Back-office huurteams.

De afgelopen jaren is veel gesproken met gemeenten en maatschappelijke organisaties over hun kritiek op het huurbeleid. Naar aanleiding van hun inbreng en de discussie met uw Kamer waar deze punten ook besproken zijn, zijn aanpassingen aangebracht. In de voorstellen zoals deze nu in het voorliggende wetsvoorstel zijn uitgewerkt, heeft dit zijn neerslag dan ook gevonden.

In eerdere brieven en antwoorden aan uw Kamer ben ik bovendien op verzoek van uw Kamer al eens ingegaan op de kritiek van sommige organisaties. Ik noem in dit verband bijvoorbeeld het antwoord op vraag 11 in kamerstuk nummer 27 926 nr. 45 en de antwoorden op vraag 32 en 149 in kamerstuk nummer 27 926, nr. 44, die u onderstaand nogmaals aantreft.

Kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 45, vraag 11 met antwoord:

11

Heeft u kennis genomen van de brief van de Vereniging van Sociale Advocatuur Nederland d.d. 13 januari 2005 waarin juridische bezwaren worden geuit jegens de koppeling tussen huurprijs en WOZ-waarde? Wat is uw reactie op deze bezwaren? Zou u de bezwaren puntsgewijs van uw reactie willen voorzien?

(.....)

(.....)

Ik heb kennis genomen van de brief van de Vereniging van Sociale Advocatuur Nederland. Ik ben van mening dat de WOZ waarde een goede indicatie vormt van de consumentenvoorkeuren en daarmee van de door de consument ervaren kwaliteit van de woning. Door in het woning-waarderingsstelsel een tweetal elementen op basis van de WOZ waarde te baseren, meen ik dat de op grond van het woningwaarderingsstelsel bepaalde maximale huurprijsgrenzen beter zullen aansluiten bij de door de consument ervaren woningkwaliteit. De vereniging is bezorgd over de mogelijkheden voor huurders om bezwaar te maken tegen de WOZ-waardering, waardoor de huurder geen goede mogelijkheid heeft om de woningwaardering aan te vechten. Het zal ook in de toekomst de huurcommissie zijn die bij geschillen over de woningwaardering uitspraak doet aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Waar het onderdeel WOZ waarde betreft, zal de huurcommissie uitgaan van de door de huurder of verhuurder te verstrekken WOZ taxatie. Indien de huurder bezwaren heeft tegen de door de gemeente vastgestelde WOZ waarde zal de huurder zich met zijn bezwaar dienen te wenden tot de gemeente. Bij de uitwerking van de voorstellen voor afschaffing van het gebruikersdeel OZB zal de positie van de huurders ten aanzien van de WOZ beschikking nog worden bezien. De verwachting is dat het aantal procedures tegen de WOZ taxatie zal afnemen wanneer de WOZ waarde tweemaaljaarlijks opnieuw wordt vastgesteld.

Het nieuwe huurbeleid kent verschillende huurprijsregimes te weten drie gebieden: gereguleerd gebied, overgangsgebied en geliberaliseerd gebied en overgangsmaatregelen voor zittende huurders. Deze huurprijsregimes zijn bedoeld om de verschillende groepen huurders adequate bescherming te bieden tegen bij verruiming van het huurbeleid. Ik ben van mening dat huurders gebaat zijn bij deze differentiatie.

Huursubsidie is – evenals in de huidige situatie – mogelijk voor huurders in het gereguleerde gebied. Om verhuurders de gelegenheid te geven desgewenst ook duurdere woningen aan huishoudens met een lager inkomen te verhuren komt er de mogelijkheid om deze woningen tegen gereguleerde condities aan te bieden. In het geval van deze

vrijwillige regulering zal ook huursubsidie worden toegekend. Daarnaast behouden zittende huurders met huursubsidie die in het overgangs- of geliberaliseerde gebied terecht komen hun huursubsidie.

Kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 44, vragen 32 en 149 met antwoord

32

Wilt u het voorstel van de Huurdersvereniging Amsterdam puntsgewijs vergelijken met het voorstel van het kabinet en deze vergelijking van een waardeoordeel voorzien? Waarom gaat de voorkeur van diverse gemeentebestuurders en verhuurders uit naar dat systeem?

Op hoofdlijnen geldt dat het voorstel van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) uitgaat van objectieve/normatieve factoren. Daarmee blijft het voorstel voor wat betreft het uitgangspunt kort bij de huidige opzet van het woningwaarderingsstelsel. Het kabinetsvoorstel gaat uit van een groot gewicht van de WOZ-waarden in een gemoderniseerd woningwaarderingsstelsel.

Het uitgangspunt is daarmee anders, omdat een groter gewicht wordt toegekend aan de prijsverschillen tussen woningen zoals die in de markt, dus door woonconsumenten bepaald, tot uiting komen. Met het oog op een betere marktwerking verdient dit de voorkeur.

In het huidige woningwaarderingsstelsel is oppervlakte de factor die het zwaarst meetelt. Door gebruik te maken van WOZ-waarden blijft de oppervlakte een zwaar meewegende factor, maar neemt de factor locatie aan belang toe. Voor zover ik kan overzien hangt de voorkeur van sommige gemeentebestuurders voor het voorstel van de HA met dit verschil samen.

149

Kunt u een uitgebreide reactie geven op het voorstel van de Huurdersvereniging Amsterdam om doorstroming te stimuleren door huurprijs per punt aan de bovengrens te verhogen en zo de liberaliseringgrens te verhogen (zie ook vraag 32)? Kunt u aangeven wat de voor en nadelen zijn voor mensen met middeninkomen als dit voorstel wordt ingevoerd? Wat is uw reactie op de redenering dat veel mensen met een gewoon inkomen durven door te stromen naar zo'n duurdere huurwoning als zij zich beschermd weten tegen markthuren in een schaarse markt? Wat vindt u van hun idee om naast locatie ook luxe en energiekosten mee te nemen in het puntenstelsel?

Op het voorstel van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) ben ik op hoofdlijnen ingegaan in mijn antwoord op vraag 32.

De doorstroming zal in de eerste plaats moeten komen van het uitbreiden van de woningvoorraad met woningen die voor woningzoekenden aantrekkelijk zijn. Een goede prijs/kwaliteitsverhouding hoort daarbij. Overigens kunnen huurder en verhuurder afspraken maken over de aanvangshuur en de huurprijsontwikkeling in de daarna volgende jaren. Zo kan ook in het geliberaliseerde gebied zekerheid worden geboden aan huurders. Dit geldt uiteraard ook voor het in mijn brief van 4 februari jl. voorgestelde overgangsgebied.

Voor wat betreft het idee om naast locatie ook luxe en energiekosten mee te nemen in het puntenstelsel, heb ik in mijn brief aangegeven dat ik, naast het invoeren van de WOZ-waarde voor woonvorm en woonomgeving, voor meer onderdelen van het woningwaarderingsstelsel tot een modernisering wil komen. Ik denk dan aan luxe, kwalitatieve tekortkomingen en maatschappelijk gewenste voorzieningen. Onder dat laatste kunnen ook energiebesparende maatregelen begrepen zijn.

Ik wijs er verder nog op dat ik, zoals ook mijn beleidsbrief is aangegeven, de in het LOHV verenigde partijen op een aantal momenten zal consulteren: ik zal met hen de kaders bespreken van het onderzoek naar een nieuw woningwaarderingsstelsel, en na voltooiing van het onderzoek de uitkomsten daarvan.

10. Artikelsgewijs

Door de fractie van het CDA is gevraagd of met artikel V, vierde lid, geheel of gedeeltelijk uitvoering gegeven wordt aan de motie van Gent en van Bochove.

Met deze motie wordt verzocht voorstellen te doen om gedwongen verhuizing van een nabestaande te voorkomen als gevolg van het onbetaalbaar worden van de huur.

Hiervoor is reeds ingegaan op het overgangsrecht voor zittende huurders die wel huurtoeslag ontvangen over de maand december 2006.

In relatie tot de motie van Gent en van Bochove is in de eerste plaats het beoogde artikel V, eerste lid van belang. Deze bepaling regelt het overgangsrecht voor huurders die huurtoeslag ontvangen. Voor deze huurders gelden alle regelingen van het gereguleerde segment.

Van belang is, het uitgangspunt dat er in beginsel geen huurtoeslag kan worden toegekend als de woonruimte op grond van de WOZ-waarde niet tot het gereguleerde segment behoort. Dit uitgangspunt is vormgegeven in het voorgestelde artikel 13a, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Om zittende huurtoeslagontvangers te ontzien is op dit uitgangspunt een uitzondering gecreëerd met het beoogde artikel 13a, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag. Deze bepaling regelt, dat de huurder die op 31 december van enig berekeningsjaar huurtoeslag ontvangt ook het daaropvolgende berekeningsjaar in beginsel voor huurtoeslag in aanmerking komt voor de betreffende woonruimte.

In de tweede plaats is het beoogde artikel 13a, tweede lid onder c van de Wet op de huurtoeslag van belang. Deze bepaling regelt vervolgens, dat huurtoeslag kan worden toegekend indien de huur en de bewoning, nadat een huurder aan wie huurtoeslag was toegekend op enigerlei wijze het genot van de woning heeft verloren, worden voortgezet door de partner of diens medebewoner.

Het voorgaande houdt dus in dat huurtoeslag mogelijk is, voor een woonruimte een partner van een overleden huurder, als de betrokken woonruimte niet behoort tot het het gereguleerde segment, en de overleden huurder reeds huurtoeslag ontving. Dit kan dus ook het geval zijn, indien aan de overleden huurder huurtoeslag was toegekend ondanks een hogere huurprijs dan de maximale huurprijsgrens (thans € 615,01 per maand). Daarmee is het mogelijk, dat de overblijvende partner voor een woonruimte met een hogere huurprijs van € 615,01 per maand bij inkomensdaling in aanmerking komt voor huurtoeslag. Ook voor de nabestaande geldt in dit geval alle regelingen van het gereguleerde segment, zoals het woningwaarderingstelsel, de daaruit voortvloeiende maximale huurprijsgrens (zonder 10% opslag) en het lage percentage voor de reguliere huurprijsverhoging.

Overigens wordt opgemerkt, dat er in het geval dat aan de motie ten grondslag lag, sprake was van een situatie waarin de achterblijvende partner reeds op grond van het inkomen, ondanks inkomensdaling, niet in aanmerking kwam voor huurtoeslag. Hierin voorziet het voorgestelde artikel V, vierde lid niet.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker

Gebieden en gemeenten

	Grens gereguleerd en overgangsgebied	Grens-overgangs en geliberaliseerd gebied
Provincie Groningen		
<i>Groningen-Assen:</i>		
– Assen (Dr.), Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld (Dr.), Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo (Dr.), Winsum, Zuidhorn	€ 130 000	€ 230 000
<i>Overig Groningen:</i>		
– Appingedam, Bellingwedde, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten	€ 130 000	€ 230 000
Provincie Friesland		
<i>Leeuwarden:</i>		
– Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel, Tytsjerksteradiel	€ 130 000	€ 230 000
<i>Overig Friesland:</i>		
– Achtkarspelen, Bolsward, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Lemsterland, Nijefurd, Ooststellingwerf, Opsterland, Skarsterlân, Smallingerland, Sneek, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel	€ 130 000	€ 230 000
– Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Drenthe		
<i>Emmen:</i>		
– Emmen	€ 130 000	€ 230 000
<i>Overig Drenthe:</i>		
– Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld	€ 130 000	€ 230 000
Provincie Overijssel		
<i>Twente:</i>		
– Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden	€ 150 000	€ 250 000
– Hof van Twente	€ 175 000	€ 275 000
<i>Zwolle-Kampen:</i>		
– Kampen	€ 150 000	€ 250 000
– Zwolle	€ 175 000	€ 275 000
<i>Overig Overijssel:</i>		
– Dalfsen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwarte-waterland	€ 150 000	€ 250 000
Provincie Gelderland		
<i>Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:</i>		
– Apeldoorn, Brummen, Deventer (Ov.), Voorst, Zutphen	€ 175 000	€ 275 000
<i>Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN):</i>		
– Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Montferland, Mook en Middelaar (Lim.), Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Rijnwaarden, Ubbergen, Westervoort, Wijchen, Zevenaar	€ 175 000	€ 275 000
<i>Overig Gelderland:</i>		
– Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Nijkerk, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Wageningen	€ 195 000	€ 295 000
– Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Buren, Culemborg, Doetinchem, Druten, Geldermalsen, Lingewaard, Lochem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Tiel, West Maas en Waal, Winterswijk, Zaltbommel	€ 175 000	€ 275 000
– Epe, Hattem, Heerde	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Utrecht		
<i>Bestuur Regio Utrecht (BRU):</i>		
– De Bilt, Bunnik, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist	€ 195 000	€ 295 000
<i>Stadsgewest Amersfoort:</i>		

	Grens gereguleerd en overgangsgebied	Grens-overgangs en geliberaliseerd gebied
– Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg	€ 195 000	€ 295 000
<i>Overig Utrecht:</i>		
– Abcoude, Breukelen, De Ronde Venen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Woerden, Wijk bij Duurstede	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Flevoland		
<i>Almere-Lelystad:</i>		
– Almere, Lelystad	€ 150 000	€ 250 000
<i>Overig Flevoland:</i>		
– Dronten, Noordoostpolder, Urk	€ 150 000	€ 250 000
– Zeewolde	€ 175 000	€ 275 000
Provincie Noord-Holland		
<i>Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA):</i>		
– Amstelveen, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang	€ 195 000	€ 295 000
– Aalsmeer, Amsterdam, Diemen	€ 205 000	€ 305 000
<i>Stadsgewesten Alkmaar, Hilversum, Kennemerland:</i>		
– Bennebroek, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp, Wijdmeren, Zandvoort	€ 195 000	€ 295 000
– Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Castricum, Graft-De Rijk, Heemskerk, Heerhugowaard, Heilo, Langedijk, Schermer, Uitgeest, Velsen	€ 175 000	€ 275 000
– Heemstede	€ 205 000	€ 305 000
<i>Overig Noord-Holland:</i>		
– Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Hoorn, Medemblik, Niedorp, Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Wervershoof, Wester-Koggenland, Wieringen, Wieringermeer, Wognum, Zijpe	€ 150 000	€ 250 000
– Texel	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Zuid-Holland		
<i>Haaglanden:</i>		
– Delft, 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer	€ 175 000	€ 275 000
– Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland	€ 195 000	€ 295 000
<i>Stadsregio Rotterdam (SRR):</i>		
– Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne	€ 150 000	€ 250 000
– Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk	€ 195 000	€ 295 000
<i>Drechtsteden:</i>		
– Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht	€ 150 000	€ 250 000
<i>Holland Rijnland:</i>		
– Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude	€ 195 000	€ 295 000
<i>Overig Zuid-Holland</i>		
– Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	€ 195 000	€ 295 000
– Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Giessenlanden, Gorinchem, Gouda, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nieuw-Lekkerland, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zederik, Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 175 000	€ 275 000
– Binnenmaas, Cromstrijen, Dirksland, Goedereede, Korendijk, Middelharnis, Oostflakkee, Oud-Beijerland, 's-Gravendeel, Strijen	€ 150 000	€ 250 000
Provincie Zeeland		
<i>Middelburg Vlissingen:</i>		
– Middelburg, Vlissingen	€ 130 000	€ 230 000
<i>Overig Zeeland:</i>		
– Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere	€ 130 000	€ 230 000

	Grens gereguleerd en overgangsgebied	Grens-overgangs en geliberaliseerd gebied
Provincie Noord-Brabant		
<i>Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):</i>		
– Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	€ 175 000	€ 275 000
– Nuenen Gerwen en Nederwetten, Son en Breugel	€ 195 000	€ 295 000
<i>Breda-Tilburg, Waalboss:</i>		
– Bernheze, Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Tilburg, Vught, Waalwijk	€ 175 000	€ 275 000
– 's-Hertogenbosch, Loon op Zand	€ 195 000	€ 295 000
<i>Overig Noord-Brabant</i>		
– Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Drimmelen, Geertruidenberg, Grave, Haaren, Halderberge, Hilvarenbeek, Landerd, Lith, Mill en Sint Hubert, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Steenberg, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert	€ 175 000	€ 275 000
– Oisterwijk, Schijndel, Sint-Oedenrode	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Limburg		
<i>Stadsgewesten Heerlen, Geleen-Sittard, Venlo, Maastricht:</i>		
– Brunssum, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo	€ 150 000	€ 250 000
<i>Overig Limburg</i>		
– Ambt Montfort, Arcen en Velden, Beek, Beesel, Bergen, Echt-Susteren, Gennep, Gulpen-Wittem, Haelen, Heel, Helden, Heythuysen, Hunsel, Kessel, Maasbracht, Maasbree, Margraten, Meerlo-Wanssum, Meijel, Nederweert, Nuth, Onderbanken, Roerdalen, Roermond, Roggel en Neer, Schinnen, Sevenum, Simpelveld, Stein, Swalmen, Thorn, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venray, Voerendaal, Weert	€ 150 000	€ 250 000
– Horst aan de Maas, Meerssen	€ 175 000	€ 275 000