

Nr	Kwestie	Inschatting gevolgen	Risico's ¹ en onzekerheden	Aanbeveling (<i>cursief: wetsvoorstel</i> , overig: uitvoeringsorganisatie inrichten)
	1. Algemeen			
1.	Er komt een <i>register geliberaliseerde woningen</i> . Dit omvat niet alleen de geliberaliseerde woningen laatstelijk voor 1-1-2007 maar kan in de periode 1-1-2007 t/m 31-12-2010 ook uitgebreid worden met nieuwbouwwoningen waarvoor gemeenten en verhuurders overeenkomen dat deze bestemd zijn voor de geliberaliseerde markt én waarvoor een puntenaantal volgens het WWS 2007 hoger dan 143 geldt	Aantallen (raming BO): . bestaande contracten per 1-2-'07: ca. 80.000 . geliberaliseerde nieuwbouwwoningen tot 1 januari 2010 > 143 punten: 10.000 tot 20.000 woningen . AparteAMvB met met voorwaarden voor het register volgt; de feitelijke uitwerking van het register komt in een ministeriële regeling	1. Organisatorisch nog niet belegd (welke organisatie gaat dit doen) 2. Aantallen moeilijk in te schatten. Snap ik niet, schatting staat toch in kolom hiernaast? wat betreft schatting gevallen met huurtoeslag: het gaat hier in nagenoeg per definitie om woningen met een huurprijs boven de max. huurgrens huurtoeslag. Aantallen met huurtoeslag zijn dus te verwaarlozen. Kan leiden tot vertraging uitbetaling huurtoeslagen (beperkt aantal gevallen) zie hiervoor en mijn commentaar d.d. 9/5: op het moment dat BT volgens eigen planning hieraan gaat toetsen (na 1-4-07), is register gevuld. Mij is niet duidelijk wat dan tot vertraging uitbetaling kan gaan leiden. 3. Tijdige vulling (1-2-07) 4. Als blijkt dat sprake is van ten onrechte wel/niet opname in register moet aanpassing mogelijk zijn.is	Ad 1: voorstel BO t.a.v de invoering (betrouwbaarheidsborging, organisatorische belegging en uitvoeringskosten) Ad 2: zie punt 16 ? hangt toch niet hiermee samen? Ad 3: zie 1 Ad 4: Actief beheer register in regelgeving opnemen Ad 5: Meenemen in pakket van eisen Voor B/T is het een voorwaarde dat uitgegaan kan worden van de vulling van het register op moment van toetsing. M.a.w. op moment van aanvragen huurtoeslag moet de woning goed zijn geregistreerd. Er dienen goede afspraken gemaakt te worden over de frequentie van vernieuwing register zodat B/T geen extra verzwaring van deze toevoeging

¹ Risico-inschatting is gemaakt volgens de 'bruto-methode' dat wil zeggen zonder rekening te houden met de in de aanbevelingen vermelde (mogelijke) beheersmaatregelen. Ik snap de kwalificaties niet. In mijn optiek betekent 'hoog risico' dat de kans dat het geformuleerde risico zich daadwerkelijk voordoet, groot is. In dat licht bezien lijkt me dat het risico bij bijv. 2 niet per se hoog moet zijn (in elk geval is niet aangegeven waarom het heel waarschijnlijk is dat het risico van bijv. overbelasting zich voor zal doen). Het risico bij bijv. 5 lijkt me echter juist wel hoog of midden te moeten zijn.

			meer een aanbeveling 5. Informatieverstrekking door register over nog niet afgehandelde aanmeldingen. idem Risico inschatting: Hoog op grond waarvan? Komt bij BT nauwelijks of niet voor. Risico's tav SHC zijn niet benoemd.	ondervindt. Dit wordt nader uitgewerkt in de aparte min. regeling.
1.	<i>Voorlichting</i>	A.g.v. toegenomen complexiteit structureel groter beslag op voorlichtingscapaciteit SHC en B/T	Groter kwalitatief beroep op callcentra (hogere moeilijkheidsgraad vragen) oplopende wachttijden callcentra Risico-inschatting: Hoog ?	Integraal voorlichtingsplan SHC en B/T gevolgen hierin opnemen. Goede afstemming met de algemene voorlichtingsactiviteiten van VROM ihkv het huurbeleid Duidelijk onderscheid tussen de (algemene) communicatie voorafgaand aan inwerkingtreding (media) en de beantwoording van (uitvoerings)vragen nadat het huurbeleid in werking is getreden (o.a. callcentra SHC en B/T) Bezien of en hoe groter beslag op callcentra budgettaire moet worden ingepast.
	2. Huurcommissies/SHC			
2.	A.g.v. huurbeleid bij huurgeschillen opvraag en verwerking van <i>extra benodigde gegevens</i> (o.a. status huurtoeslagontvanger, WOZ-waarde).	Dit betekent een extra werklust van naar schatting 2 tot maximaal 10 fte, en 1 tot 2 maanden meer doorlooptijd in gevallen waarbij een extra processtap nodig is voor het opvragen van gegevens.	Risico inschatting: Hoog	. Budgettaire voorziening. . Doorlooptijden registratie aanpassen (rekening houden met vertraging a.g.v. onvolledige gegevens). . Informatievoorziening TK ivm belangstelling Ombudsman

				voor de doorlooptijden. Langere doorlooptijd staat al in MvT. Aanbeveling dus overbodig.
2.	Eenmalige piek instroom geschillen in 2007 verwacht agv <i>publiciteit en gecompliceerdheid</i> het huurbeleid. Op langere termijn daling verwacht agv vergroting geliberaliseerd gebied van 5% naar 25 %	Landelijk wordt in 3% van de gevallen huurprijs- verlaging mogelijk. Anderzijds: huurruimte in Randstad wordt groter; hier zit nu de meeste werklast voor de huurcommissies. Een onverwacht groot aantal zaken kan spankracht SHC op korte termijn te boven gaan	SHC kan agv onzekerheden geen gekwantificeerde prognose maken met acceptabele marges (zie bijlage 2). Risico-inschatting Hoog Er is geen risico geformuleerd; hoe kan je dan zeggen dat het hoog is?	Instroomcijfers 2007 e.v. aanpassen obv (bijgestelde) prognose.
3.	<i>Eenmalige huurronde</i> per 1-1-2007 (max. 0.5%) kan leiden tot (naar verwachting beperkte) extra instroom in 2007.	Maximaal 300.000 woningen krijgen extra huurronde. De meest waarschijnlijk schatting van aantal extra huurgeschillen is 250-600 (opgave SHC bij laatste bijeenkomst).	Extra eenmalige (mini-) piek per 1-1 en bijkomende werklast. Risico-inschatting: Laag ?	1. In MvT nader toelichten (tekstvoorstel SHC). 2. In budget-/jaarplanbesprekingen 2007 met SHC aandacht aan besteden (nadere onderbouwing).
4.	Huidige wetsvoorstel gaat uit van <i>verstrekking WOZ gegevens</i> bij reguliere huurgeschillen door partijen zelf. B/T kan en mag deze gegevens nl niet aan de SHC verstrekken. Tevens is in dit wetsvoorstel niet expliciet geregeld dat de gemeenten huurders de WOZ gegevens kosteloos opnieuw en/of los van een	. schade voor Imago/klantvriendelijkheid v.d. overheid. . Langere doorlooptijden a.g.v onvolledige gegevens. . Eerste verstrekking is kosteloos. Schadeclaims voor hernieuwde opvraag gegevens die de huurder wel	Aantallen 'onvolledige' klachten en gevolgen voor de werkprocessen niet goed in te schatten. Risico-inschatting: Midden	Onvolledige klachten apart registreren, om vervuiling van de doorlooptijden te voorkomen en monitoring mogelijk te maken.

	beschikking verstrekken. Hoeft toch ook niet geregeld? iedere huurder krijgt ogv van Wet WOZ de WOZbeschikking, ook als nieuwe huurders die na verhuizing in een woning komen. Als hij hem kwijtraakt en opnieuw opvraagt, is het toch niet onredelijk dat de huurder daarvoor moet betalen?	gratis heeft gehad maar is kwijtgeraakt lijkt me geen serieus te nemen punt.		
4.	Aanhouden van geschillen tijdens lopende WOZ-procedures	Zie MvT par. 7.3.1. Strekking: het gaat om een beperkt aantal gevallen, a.g.v. volgtijdigheid WOZ beschikking (t-1) en huurgeschillenprocedure (jaar t). De bezwaarprocedure WOZ wettelijk gemaximeerd op 1 jaar), dus alleen in incidentele gevallen zou dit tot problemen kunnen leiden.	Onzeker is in hoeverre de wettelijke termijn van 1 jaar voor WOZ-uitspraken ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Aanhouden van huurgeschillen agv lopende WOZ-procedure leidt tot langere doorlooptijden en hogere liggende werkvoorraden. Risico-inschatting: Laag	Geen
5.	<i>Regionale WOZ-grenzen</i> De WOZ grenzen (per regio) worden nog vastgelegd in een AmvB. Maatwerk voor individuele gemeenten is alleen in uitzondering toegestaan.	Naarmate meer maatwerk wordt toegestaan is de beoordeling van de toegestane huurstijging gecompliceerder.	1 Beoogde eenvoud kan ondermijnd worden door veel maatwerkgemeenten 2 t.b.v. uitvoering is tabel nodig met verdeling postcodes over de versch. regio's en maatwerkgebieden 3 AMvB niet tijdig bekend, waardoor postcode tabel niet tijdig in systeem kan worden ingebracht Risico-inschatting: Laag	<i>Ad 1 Beperken van het aantal maatwerkgemeenten (NB volgens MvT is dit ook de bedoeling!)</i> Ad 2 Beschikbaarstelling tabel postcodes=> huurgrenzen Ad 3 Beschikbaarheid (gewijzigde) AMvB minimaal drie maanden voor datum in werkingtreding/datum waarop toetsing plaatsvindt <i>Bezien als de concept-Amvb beschikbaar is, geen consequenties voor het voorliggende wetsontwerp</i>
6.	Verstrekking van huurtoeslaggegevens door B/T aan	In wetsvoorstel geregeld, echter praktisch nog niet.	Technische uitwerking gegevensverstrekking niet tijdig	Tussen B/T en SHC zullen goede afspraken gemaakt

	SHC	heeft toch ook nog niet??	gereed, waardoor langere doorlooptijden, omdat partijen zelf de Huurtoeslaggegevens moeten overleggen. Risico-inschatting: Hoog waarom??? Het gaat om afspraken die BT en SHC zelf moeten maken!	moeten worden over informatieverstrekking inzake huurtoeslaggegevens.
6.	Vrijwillige regulering	Wordt niet actief getoetst (partijen moeten dit zelf inbrengen)	Risico-inschatting: Laag er is geen risico geformuleerd; wat is er dan laag?	geen
7.	<i>Huurprijsstoetsingen in opdracht van B/T ('haalplicht'):</i> leidt het huurbeleid tot meer haalplichtonderzoeken agv loskoppeling liberalistiegrens van de maximale huurtoeslaggrens en de beschermingclausules t.a.v zittende en achterblijvende huurtoeslag-ontvangers? (zie artikel III/23 Wht). mij volkomen onduidelijk wat hier wordt bedoeld. Waarom zou dat het geval zijn? En als er vanuit wordt gegaan dat het niet het geval is (zie hiernaast) waarom dan wel vermeld?	Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat het huurbeleid geen invloed heeft op het aantal toetsingen.	Uitgangspunt blijkt niet te kloppen, bijvoorbeeld agv een verhoogd risicoprofiel en aanpassing van het M&O-beleid B/T. Dit zijn zelf te maken keuzes, niet dingen die zich onverwacht kunnen voordoen. Dat kan je toch geen risico's noemen?? Risico-inschatting: Laag	Vooralsnog kan SHC volgens B/T uitgaan van het huidige aantal van 16.000 huurprijsstoetsingen per jaar. Dat is geen aanbeveling, maar een constatering. M.i. hele punt schrappen. <i>Immers, niet alle aanvragen worden getoetst via de haalplicht, maar er wordt gebruik gemaakt van een steekproef o.b.v. een risico-inschatting</i>
8.	<i>WOZ-waarde (nog) niet beschikbaar</i>	Gecomplceerder behandelproces SHC zal meer correspondentie moeten voeren om duidelijkheid te verkrijgen	Aantallen niet bekend, maar zal naar verwachting zelden voorkomen. Risico-inschatting: Laag	Dit betreft een uitvoeringsprobleem dat samenhangt met de kwaliteit van de WOZ-registratie. Uiteindelijk zou gestreefd moeten worden naar een landelijke, integere en toegankelijke databank. Voor het wetsontwerp heeft dit geen consequenties.
9.	<i>Overleggen foutieve (WOZ- en huurtoeslag-) gegevens door partijen</i>	Beperkt, immers wederpartij kan gegevens betwisten, informatieplicht verhuurder. In wetsvoorstel is geregeld	Risico-inschatting: Laag	geen

		dat B/T de huurtoeslaggegevens aan SHC mag verstrekken		
9.	Huurtoeslag kan worden toegekend met <i>terugwerkende kracht</i>	Achteraf blijkt huurgeschiluitspraak niet 'juist'. Zie ook de opmerkingen bij de eenmalige huurverhoging per januari 2007 (nr. 5).	Imagoschade en (onterechte) schadeclaims. Risico-inschatting: Midden	Geen oplossing
10.	Huurgeschiluitspraak o.b.v. <i>voorlopige toekenning</i> huurtoeslag	Definitieve beschikking kan anders luiden met als gevolg dat uitspraak achteraf onjuist blijkt. Uitspraak was op dat moment wel degelijk juist en hoeft dus niet herzien. Wat is dan wel het gevolg?	Onbekend in hoeveel gevallen voorlopige toekenning huurtoeslag later alsnog wordt geschrapt, dan wel alsnog wordt toegekend. Dit suggereert dat uitspraak achteraf herzien zou moeten worden, hetgeen niet het geval is. Wat wel het risico is, is mij niet duidelijk. Risico-inschatting: Midden	Geen oplossing nodig.
11.	<i>Haalplichtverzoeken</i> van BD aan SHC zullen <i>pas na 1/4/07</i> komen, wat leidt tot een onevenwichtige spreiding van de werklust voor SHC, omdat zoals thans wordt verwacht B/T pas na 1/4/07 daarbij de WOZ-gegevens kan leveren. Dit is niet het gevolg van het wetsvoorstel, maar van het feit dat de BT niet tijdig kans ziet het WOZ-bestand beschikbaar te krijgen.	Door verschuiving toename van werklust in de resterende maanden van 2007.	Risico-inschatting: Midden	SHC en B/T overleggen over mogelijke oplossingen die ertoe leiden dat in de periode 1-1- tot 1-4 toch haalplichtaanvragen mogelijk zijn inclusief levering van WOZ-gegevens door B/T. Als dit niet mogelijk blijkt, dan (jaar)planning hierop aanpassen

	zie ook punt 20: voorstel voor oplossing.			
	3. Belastingdienst/Toeslagen			
12.	<i>Piepsysteem</i> bij overschrijding maximaal redelijke huurprijs agv fluctuaties in de WOZ-waarden	Inschatting BO max. ca 720 gevallen Zie nota BO 2005.1666.654 d.d. 14-1-05 + nader onderzoek ten grondslag liggend aan conceptbrief richting 2^e Kamer 2006238497 n.a.v. VAO 21 maart jl.	Publiciteit/kamervragen m.b.t. aanvragers die geen gebruik maken van piepmogelijkheid. Risico-inschatting: Midden	In communicatie op mogelijkheid wijzen. Bij voorkeur gerichte benadering van de toeslagontvangers die dit mogelijk kan betreffen om de rest niet lastig te vallen met deze ingewikkelde materie.
13.	<i>Integraal puntenaantal</i> haalplichtonderzoeken	Indien gegevens gesplitst worden doorgegeven door SHC ontstaan problemen met de geautomatiseerde afhandeling. Het is nu niet de praktijk om gegevens gesplitst door te geven. Er is ook geen voornemen om dat wel te gaan doen. Er is ook niets in het wetsvoorstel dat reden geeft om punten wel gesplitst door te geven. M.i. is hier dan ook helemaal geen probleem: hele punt schrappen. Voor B/T noodzakelijk om dit punt te laten staan, om te voorkomen dat het zal wijzigen.		Is nu ook al zo!
14.	Mogelijke gevolgen <i>uitbreiding register geliberaliseerd</i> voor werkprocessen B/T	Automatisering nodig. Complicatie van proces omdat register niet meer statisch is.	Er bestaat een risico dat niet 'gezien' wordt dat een woning "reeds geliberaliseerd" is. Dit gebeurt indien de vulling van het register plaatsvindt na de behandeling van de aanvraag (in eerste jaar vindt deze toets	Register uitsluitend op enkele ijkmomenten (bijv. per kwartaal) wijzigen. Voor B/T is de vulling van het register leading. Verdere bespreking van dit onderwerp zodra de

			overigens achteraf bij def. toekenning plaats).	desbetreffende concept-regeling beschikbaar is. Voor het wetsontwerp nu geen consequenties.
14.	<i>Verstreking WOZ-gegevens aan Huurcie ihkv haalplicht, blijkt de eerste 4 maanden technisch niet mogelijk (zie ook nr. 16)</i>	Als dit toch de eerste 4 maanden moet worden doorgegeven is extra capaciteit nodig bij BT voor handmatige afhandeling Oplossing kan ook zijn: SHC vraagt WOZ-waarde op in kader van vraagbrieven die voor de haalplicht sowieso worden verzonden. dat zal probleem aanzienlijk kunnen verkleinen. Desnoods doet SHC vast al het voorwerk en wordt verklaring later aangevuld met WOZ-deel.	Niet bekend is hoeveel extra capaciteit en kosten met een tijdelijke handmatige oplossing gemoeid gaan Risico-inschatting: midden	Beslispunt formuleren (immers het is of extra ftes inzetten of de haalplichtverzoeken de eerste 4 maanden niet behandelen met als gevolg onevenwichtige spreiding werklast SHC , zie nr 16).
15.	<i>Verstreking huurtoeslaggegevens aan de Huurcie</i>	Nieuw proces (incl. automatisering) nodig – extra FTE's?	De huurtoeslag kan met terugwerkende kracht worden aangevraagd. B/T kan slechts informatie verstrekken over het al dan niet geven van het voorschot op het moment dat SHC om de informatie vraagt. Is geen risico maar een feit. Niet vermelden of opnemen bij gevolgen. B/T vindt dit wel een risico.	Tussen B/T en SHC zullen goede afspraken gemaakt moeten worden over informatieverstreking inzake huurtoeslaggegevens.

			Risico-inschatting: midden	
15.	<i>Vrijwillige regulering</i>	Opvragen huurcontracten kost veel extra menskracht, gaat tegen B/T filosofie in.	Risico-inschatting: midden	Verhuurders moeten aangeven voor welke huurcontracten vrijwillige regulering is afgesproken. Dit kan door uitbreiding van de informatie in de gegevensuitwisseling met de verhuurders. Ook de frequentie van de uitwisseling zou opgevoerd dienen te worden. Mij is niet duidelijk waarom frequentie opgevoerd moet worden. Dit is om te voorkomen dat er een te lange tijdsspanne ligt tussen aanvraag en controle. Vrijwillige regulering vindt immers in principe eenmalig plaats, bij aangaan huurcontract. VRM heeft juist altijd aangegeven dat vrijwillige regulering kan wijzigen binnen de duur van een huurcontract. AWIR biedt wettelijke basis voor verstrekking gegevens door verhuurders aan B/T.
16.	Eenmalige huurronde per 1-1-2007 (max. 0.5%) kan leiden tot <i>extra vragen van verhuurders</i> . Deze verhoging mag alleen worden	Extra vragen van verhuurders die niet beantwoord kunnen en of mogen worden beantwoord, tenzij er al	In oktober moet deze huurverhoging worden aangezegd. Op dat moment is niet zeker of huurders huurtoeslag ontvangen. Deze kunnen nog tot 1	In de communicatie over de extra huurronde per 1/1/2007 zal dit aan verhuurders duidelijk gemaakt moeten worden.

	aangezegd indien huurders GEEN huurtoeslag ontvangen. Verhuurders zullen contact opnemen met B/T om te achterhalen of huurder huurtoeslag ontvangt. B/T kan en mag echter geen gegevens over huurtoeslagontvangers verstrekken.	sprake is van uitbetaling via de verhuurder	april huurtoeslag aanvragen. Risico-inschatting: midden	
16.	Vervallen	.		
17.	Introduceren <i>WOZ waarde als grondslag</i> van huurtoeslag	Op dit moment zijn ongeveer 20.000 woningen niet eenduidig in het GBA te vinden. Dit betekent ook dat de WOZ-waarde niet eenduidig is vast te stellen.	De controle onder welk regime een woning valt is niet goed uit te voeren. Risico-inschatting: laag	Dit betreft een uitvoeringsprobleem dat samenhangt met kwaliteit van GBA. Uiteindelijk zou gestreefd moeten worden naar een landelijke, integere en toegankelijke WOZ-bank. Voor het wetontwerp heeft dit geen consequenties.