

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken)

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 37h van de Wet waardering onroerende zaken;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ... , nr. ... , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 8a komt te luiden:

Artikel 8a

De maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van een woonruimte, wordt met 15% vermeerderd, indien:

- a. die woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988,
- b. die woonruimte niet bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van die wet,
- c. die woonruimte is gebouwd voor 1945, en
- d. door de verhuurder noodzakelijkerwijs gelden zijn besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.

B

Bijlage I, onderdeel A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt als volgt gewijzigd:

1. De tabel wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel 9. Woonvorm wordt vervangen door:

9. *Punten voor de WOZ-waarde:*

- de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 40.000:
bij: 1 punt per € 7.900 van die waarde,
- die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en vervolgens gedeeld door € 120:
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8, 12 en 14, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in de eerste volzin, aangepast met de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

b. De onderdelen 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied vervallen.

c. In onderdeel 12. Bijzondere voorzieningen wordt 'serviceflatwoningen' vervangen door 'zorgwoningen' en wordt 'de onderdelen 1 tot en met 11' vervangen door: de onderdelen 1 tot en met 9.

2. De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

a. In de Inleiding wordt 'serviceflatwoning' telkens vervangen door 'zorgwoning' en wordt 'de onderdelen 1 tot en met 11' telkens vervangen door: de onderdelen 1 tot en met 9.

b. Onderdeel 9. Woonvorm wordt vervangen door:

9. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken, met een minimumwaarde van € 40.000.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekening uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de vervangingswaarde die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8, 12 en 14 minimaal 110 punten betreft, bedraagt het aantal punten voor de WOZ-waarde minimaal 40 punten.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Afronding van het aantal punten vindt plaats na saldering van het aantal punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

c. De onderdelen 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Waardering woning in schaarstegebied vervallen.

d. Onderdeel 12. Serviceflatwoningen komt te luiden:

12. Zorgwoningen

Onder zorgwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a) de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- b) het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht. De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.

e. In onderdeel 15. Slotopmerking wordt 'serviceflatwoningen' vervangen door: zorgwoningen.

Artikel II

In artikel 10, onderdeel f, van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken wordt 'schaarstepunten' vervangen door: woningwaarderingpunten.

Artikel III

Onverminderd het bepaalde in artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte worden bij ministeriële regeling de op 30 juni 2015 krachtens dat artikel geldende maximale huurprijsgrenzen op 1 juli 2015 geïndexeerd met -3,8%, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

Al jaren functioneert de Nederlandse woningmarkt niet naar behoren. Vanwege de economische crisis komen de feilen versterkt naar voren, met als in het oog springende verschijnselen het gebrek aan doorstroming en een teruglopende bouwproductie. Het kabinet neemt verschillende maatregelen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. Het kabinet heeft hierover in 2013 afspraken gemaakt in het Woonakkoord met D66, CU en SGP. Het beleid zorgt voor waarborgen voor een ook in de toekomst sterke sociale huursector en geeft tegelijkertijd de markt meer ruimte, zodat een breder middensegment kan ontstaan.

Op de huurmarkt is er in het algemeen sprake van een gebrekkige relatie tussen prijs enerzijds en kwaliteit en marktwaarde van huurwoningen anderzijds een factor die bijdraagt aan de onvoldoende doorstroming en die tevens investeringen in nieuwbouw ontmoedigt. Dat prijs, kwaliteit en marktwaarde zo weinig samenhangen vindt in de eerste plaats zijn oorzaak in het op grote schaal toegepaste sociale huurbeleid. De door het kabinet in gang gezette heroriëntatie van de toegelaten instellingen op hun sociale taak kan, in samenhang met de mogelijkheden die het ruimere huurbeleid biedt, leiden tot een gerichter inzet van het sociale huurbeleid bij die huurders die daar op zijn aangewezen. Maar ook de regelgeving zelf, in het bijzonder het woningwaarderingstelsel (WWS), kan op het punt van de relatie tussen prijs, kwaliteit en marktwaarde worden verbeterd. De opname van de waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) in het WWS, hetgeen met het voorliggende besluit is geregeld, is daarom een gewenste verbetering. De WOZ-waarde geeft een indicatie van de voorkeuren van woonconsumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen, waaronder de locatie. De uitwerking hiervan is vastgelegd in brieven van 13 september 2013 en 11 april 2014 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 86, en Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 119).

1.2 De wenselijkheid van een aanpassing van het WWS

Het WWS is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen en beschermt huurders tegen excessieve huurprijzen. Het stelsel kent punten toe aan kwaliteitskenmerken op basis waarvan een maximum huurprijs kan worden bepaald. Ook wanneer het maximum niet gevraagd wordt, geeft het huurders en verhuurders een indicatie van wat als een redelijke huurprijs gezien kan worden voor een huurwoning. In de meer dan twintig jaar van zijn bestaan is het stelsel breed geaccepteerd bij huurders en verhuurders.

Gedurende deze tijd is het WWS een aantal keren op onderdelen aangepast. In zijn huidige opbouw kent het stelsel een dertiental objectieve kwaliteitskenmerken voor woning en woonomgeving. De meest recente wijzigingen hebben geleid tot het opnemen van een waardering voor de energieprestatie van een woning, en tot extra punten voor woningen die in een schaarstegebied liggen. Bij dit laatste gaat het om een aantal regio's met grote druk op de woningmarkt. Voor zover er inhoudelijk vraagtekens worden gezet bij het stelsel betreft dit het feit dat alleen objectieve kwaliteitskenmerken worden gemeten. Subjectieve voorkeuren voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de locatie, die bij koopwoningen voor een substantieel deel de prijs bepalen, worden vooralsnog in het stelsel niet gewaardeerd. Het opnemen van de schaarstepunten kwam hier gedeeltelijk aan tegemoet. Bij de schaarstepunten gaat het echter om een waardering op regioniveau, terwijl een waardering op het niveau van (de locatie van) de individuele woning beter zou zijn. Het ligt dan voor de hand om de WOZ-waarde een rol te geven, juist omdat deze informatie geeft over consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau.

Een andere overweging om het WWS aan te passen is gelegen in de wens om het stelsel te vereenvoudigen. Het huidige stelsel kent een uitgebreide waardering voor allerlei aspecten: zo zijn er bij het onderdeel woonvorm verschillende waarderingen voor meergezinswoningen, met een onderscheid naar etage in combinatie met het wel of niet aanwezig zijn van een lift, en eengezinswoningen, met een waardering die onderscheid maakt naar hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen. Bij het onderdeel woonomgeving kan de huurcommissie een waardering opstellen gebaseerd op een dertiental aspecten, waarbij deze facultatief kunnen worden toegepast. Het Besluit huurprijzen woonruimte geeft de huurcommissie zelfs de mogelijkheid om geheel andere, niet benoemde aspecten in de waardering te betrekken. Het toepassen van de WOZ-waarde, die voor elke zelfstandige woning is vastgesteld, leidt tot een eenvoudiger stelsel.

Het idee om de WOZ-waarde een rol te laten spelen bij de waardering van huurwoningen bestaat al lang en is in de afgelopen vijftien jaar verschillende keren voorgesteld: in de Nota Mensen, Wensen, Wonen van voormalig staatssecretaris Remkes (Kamerstukken II 2000/01, 27 559, nr. 1), in de voorstellen van de Commissie Huurbeleid uit 2001, en daarna als onderdeel van de plannen van voormalig minister Dekker uit 2004 voor de modernisering van het huurbeleid. In het regeerakkoord van het huidige kabinet is opgenomen dat het WWS zou worden vervangen door 4,5% van de WOZ-waarde. Dit percentage komt overeen met een voorstel in Wonen 4.0, het akkoord dat de Nederlandse Woonbond, Aedes, de Vereniging Eigen Huis en de NVM hebben gesloten over bredere voorstellen voor verbetering van de woningmarkt. Bij doorrekening van de 4,5% WOZ-waarde is evenwel gebleken dat dit tot grote en ongewenste effecten leidt. Zo zou dit onder andere in krimpregio's tot huurprijsverlagingen leiden. In het Woonakkoord dat het kabinet heeft gesloten met D66, CU en SGP is om deze reden opgenomen dat het WWS zal worden vereenvoudigd door gebruik te maken van een combinatie van WOZ-waarde en WWS, met als randvoorwaarde dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten.

1.3 Draagvlak bij partijen in het veld

Het kabinet hecht er aan dat ook voor een toekomstig WWS draagvlak is bij alle partijen die er mee te maken krijgen, in het bijzonder de huurders en verhuurders. Met de bepaling in het Woonakkoord als uitgangspunt is overleg opgestart met de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Al deze organisaties zien een rol weggelegd voor de WOZ-waarde in het WWS. De meningen verschillen over de vraag hoe groot die rol moet zijn en welke onderdelen moeten worden vervangen. Dat er verschil van inzicht bestaat over de concrete uitwerking hoeft niet te verbazen: het belang van de verhuurders is gelegen in een uitwerking waarbij de verdien capaciteit minimaal wordt gehandhaafd maar liefst uitgebreid, waarbij de commerciële verhuurders verder willen gaan dan de sociale verhuurders, terwijl de huurders belang hebben bij een beperking van de maximale huurprijzen. De Woonbond is daarbij van mening dat de schaarstepunten en de bij behorende huurruimte moeten verdwijnen.

Naast de genoemde organisaties is ook overlegd met andere organisaties die werkzaam zijn op het terrein van het wonen: Kences en Lsvb (huurders en verhuurders studentenhuisvesting), met Actiz en VGZ (aanbieders zorg en geestelijke gezondheidszorg), en met steden uit de G4 en G32. Elke organisatie heeft vanuit het belang dat zij vertegenwoordigt de aandachtspunten voor een gomoderniseerd WWS benoemd.

Tenslotte is een advies ontvangen van de Waarderingskamer en de VNG.

Hoofdstuk 2. Effecten van de maatregelen

2.1 De WOZ-waarde bepaalt gemiddeld 25% van de maximale huurprijs

In de voormelde brief van 13 september 2013 is gekozen voor een uitwerking waarbij de huidige WWS-onderdelen 'woonvorm' en 'woonomgeving' worden vervangen door een waardering op basis

van de WOZ-waarde. Het onderdeel schaarstepunten komt te vervallen, maar om de totale huurruimte te behouden wordt de prijs per WWS –punt eenmalig aangepast met -3,8%. In de brief van 11 april 2014 wordt een verfijning van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS voorgesteld: de WOZ-waarde zal zowel absoluut als per m² in de berekening worden meegenomen, waarbij beide WOZ –onderdelen even zwaar meetellen. Door zowel te werken met de absolute WOZ-waarde als de WOZ-waarde per m² wordt bereikt dat de maximale huurprijzen van met name kleinere woningen in gebieden met een gespannen woningmarkt minder hoog worden dan wanneer uitsluitend de WOZ-waarde per m² wordt gebruikt. In totaal gaat de WOZ-waarde gemiddeld genomen voor circa 25% de maximale huurprijs bepalen. Per woning kan dit uiteraard verschillen omdat de WOZ-waarde en het aantal WWS-punten ook per woning verschilt. Bij (vergelijkbare) woningen in regio's met een relatief hoge WOZ-waarde kan het percentage hoger liggen en omgekeerd. De waardering op basis van de WOZ-waarde wordt jaarlijks gecorrigeerd voor de algemene ontwikkeling van de WOZ-waarde, zodat er geen ongewenste stijging of daling van het gemiddelde huurniveau in Nederland plaatsvindt. Het WOZ-aandeel in de WWS-punten wordt elke drie jaar herijkt op basis van het WoON om er voor te zorgen dat het WOZ-aandeel in de maximale huurprijzen macro circa 25% blijft. Tevens zal twee jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel onder meer worden geëvalueerd op welke wijze het nieuwe stelsel heeft bijgedragen aan een structurele verbetering van de huurmarkt (onder meer de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terug brengen van de wachtlijsten). Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan aspecten van de betaalbaarheid van het wonen. In deze evaluatie zal ook de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn, worden meegenomen.

2.2 De effecten van het nieuwe stelsel: herverdeling van huurruimte op basis van marktvoorkeuren

De opname van de WOZ-waarde in het WWS leidt tot verandering van nagenoeg alle maximale huurprijzen in Nederland. De totale huurruimte, dat wil zeggen de huurruimte die de optelsom is van alle maximale huurprijzen van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, verandert evenwel niet. Het nieuwe stelsel is zo gemodelleerd dat de totale huurruimte gelijk is aan de huidige huurruimte, en dat deze huurruimte net als bij het huidige stelsel jaarlijks door de inflatie wordt gecorrigeerd. Wel leidt het nieuwe WWS tot een herverdeling van die huurruimte: in het algemeen gaan regio's met gemiddeld hoge WOZ-waarden er in huurruimte op vooruit, terwijl regio's met gemiddeld lagere WOZ-waarden er op achteruit gaan. Binnen een gemeente zullen vergelijkbare woningen in een buurt met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een hogere maximale huurprijs kennen dan in een buurt met een gemiddeld lage WOZ-waarde. Dit komt overeen met verschillen in gespannenheid tussen woningmarkten en met de voorkeuren van woonconsumenten voor bepaalde buurten en woningen, en is dus een beoogd effect.

Voor een uitgebreid overzicht daarvan wordt verwezen naar de ABF-rapportage "Actualisatie Kabinetsvoorstel, Modernisering van het Woningwaarderingstelsel, oktober 2014.

Zoals blijkt uit deze rapportage zal de maximale huurprijs in een aantal gevallen door de voorgenomen wijziging onder de feitelijke huurprijs komen te liggen. De huurprijsregulering geeft huurders dan de mogelijkheid om een huurprijsverlaging voor te stellen aan de verhuurder, tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie.

Ook kunnen er gevallen zijn waarin de maximale huurprijs beduidend hoger kan worden dan met het vigerende WWS. Dat leidt echter niet tot een hogere huurprijs. Wel is het mogelijk dat een verhuurder een hogere huurprijs weet te realiseren met een eerstvolgende huurverhoging of bij de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder.

De wijziging is zodanig vormgegeven dat de totale huurruimte en ook het aantal in potentie te liberaliseren woningen door de stelselwijziging niet toeneemt of afneemt. Het percentage woningen van de totale woningvoorraad dat geliberaliseerd kan worden verhuurd, verandert daardoor niet. Als gevolg van de voorgenomen wijziging zal weliswaar een deel van de thans gereguleerde woningen een maximale huurprijs krijgen boven de liberalisatiegrens. Omgekeerd zal echter een even groot deel van de thans geliberaliseerde woningen een maximale huurprijs krijgen onder de liberalisatiegrens. Voor lopende huurcontracten zal dit geen effect hebben, de status bij aanvang van het huurcontract geldt gedurende de gehele looptijd van het contract. Bij nieuwe verhuringen is echter de maximale huurprijs zoals die op dat moment geldt van toepassing, zodat alleen woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ook geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. De stelselwijziging laat voorts onverlet dat gemeenten en corporaties afspraken kunnen maken over de gewenste omvang van de sociale woningvoorraad.

Ter uitvoering van de motie Visser / Monasch (Kamerstukken II 2012/13, 33 400 VII, nr. 34) is een specifieke regeling opgenomen voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment.

Met deze motie werd verzocht om een regeling die ervoor zorgt dat deze woningen ook in veranderende omstandigheden onderdeel kunnen blijven uitmaken van de voorraad in de vrije huursector. Zoals de brief van 9 juli 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 126) aan de Tweede Kamer aangeeft, is ter uitvoering van deze motie gekozen voor een vormgeving die kan leiden tot een snelle invoering, die voor huurders en verhuurders gemakkelijk is en die geen grote administratieve lasten met zich meebrengt. Deze regeling bepaalt voor deze woningen een minimum aantal punten voor de WOZ-waarde, waarmee wordt gegarandeerd dat een dalende WOZ-waarde altijd leidt tot een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Voorts is voorzien in een specifieke regeling om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het gaat hierbij om een beperkt aantal woningen zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuisvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS bij de puntentoekening een minimum WOZ-waarde van € 40.000.

Hoofdstuk 3. Uitvoeringsaspecten

3.1 Gevolgen voor verhuurders en huurders

Verhuurders voeren over hun huurbeleid overleg met hun huurdersverenigingen en bewonerscommissies op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Een eerste gevolg is dan ook dat verhuurders de voorgenomen wijziging onderdeel zullen moeten maken van dit overleg. Daarbij gaat het om het beleid dat verhuurders hanteren inzake de huurprijzen gerelateerd aan het woningwaarderingstelsel en niet om de toepassing van dat beleid inzake individuele woningen op het moment dat de concrete WOZ-waarde daarvan bekend is.

Een tweede effect is dat verhuurders na het voeren van dit overleg de voorgestelde wijziging moeten meenemen bij de vaststelling van huurprijzen bij vrijkomende huurwoningen én bij de vaststelling van de voorstellen inzake de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

In structurele zin betekent de voorgenomen wijziging tenslotte voor huurders en verhuurders een vereenvoudiging doordat de waardering op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in de plaats komt van drie onderdelen: de waardering van woonomgeving, woonvorm en schaarstepunten.

Verhuurders zullen voorts kunnen kiezen de huurprijsgevolgen van de WOZ-waarde met hun individuele huurders te delen, bijvoorbeeld door het toezenden van een puntenspecificatie bij de jaarlijkse huurverhoging.

3.2. Gevolgen huurcommissie

De gevolgen voor de huurcommissie laten zich onderscheiden in enerzijds de gevolgen voor het werkproces en anderzijds de gevolgen voor de werklust.

3.2.1 Het werkproces bij de huurcommissie

Inzake het werkproces zal de voorgestelde wijziging op verschillende onderdelen leiden tot vereenvoudiging bij het bepalen van het puntenaantal van een woning.

Zo vervalt door de voorgestelde wijziging de verplichting voor het opstellen van zogenaamde puntenboeken om huurder en verhuurder inzicht te bieden in de waardering van de woonomgeving die de huurcommissie doorgaans als redelijk zal beschouwen. Ook vervalt het in voorkomende gevallen vaststellen van de punten woonomgeving in afwijking van deze puntenboeken.

Inzake de waardering van de woonvorm vervalt voor de huurcommissie de indeling waarbij 20 verschillende soorten woningen zijn te onderscheiden.

In verband met het bepalen van het aantal schaarstepunten heeft de huurcommissie de mogelijkheid om de geldende WOZ-waarde te verkrijgen van de gemeente. Deze mogelijkheid blijft in stand, zodat het werkproces van de huurcommissie op dit onderdeel geen wijziging ondergaat. Daar waar de WOZ-waarde ter discussie staat en dit een beslissende invloed kan hebben in een huurprijsgeschil, zal de huurcommissie kunnen beslissen tot aanhouding van de huurprijspprocedure in afwachting van een beslissing op bezwaar door de gemeente en/of een beschikking op beroep door de administratieve rechter. Aanhouding kan in dergelijke gevallen leiden tot een langere procedure.

Het toezenden door een verhuurder van een puntenspecificatie bij de jaarlijkse huurverhoging zal ertoe leiden dat een huurder en de huurcommissie beter inzicht kunnen krijgen in het effect van de WOZ-waarde op de overeengekomen huurprijs. Dit zal bijdragen aan het verminderen van huurprijsgeschillen. Ook zal dit kunnen bijdragen aan een snelle procedure bij de huurcommissie als de WOZ-waarde ter discussie staat.

3.2.2. De werklust bij de huurcommissie

De verwachting is dat de werklust in structurele zin bij de huurcommissie niet zal wijzigen. De voorgestelde wijziging zal immers leiden tot een vereenvoudiging van het WWS en de daaruit voortvloeiende grotere inzichtelijkheid zal bijdragen aan het verminderen van geschillen. Voorts zal de voorgestelde wijziging leiden tot een betere aansluiting van markthuren bij de maximale huurprijzen. Daaruit vloeien minder huurprijsgeschillen voort als gevolg van huurprijzen die verhuurders nu al meer hebben afgestemd op deze markthuren.

Anderzijds zullen zich meer geschillen kunnen voordoen op het moment dat de WOZ-waarde een beslissende invloed kan hebben op een huurprijs. In algemene zin zal hiervan in beperkte mate sprake zijn, aangezien de gemiddelde huurprijs circa 70% bedraagt van de maximale huurprijs. Al met al is hierdoor de verwachting dat de voorgenomen wijziging niet in structurele zin zal leiden tot een andere werklust voor de huurcommissie.

Wel is het mogelijk, dat de wijziging van het WWS gedurende de eerste paar jaar tot een beperkt aantal extra geschillen zal leiden inzake het puntenaantal van de woning.

3.3 Gevolgen voor de gemeenten

Het doorwerken van de WOZ-waarde in het WWS is aan de Waarderingskamer voorgelegd. Daarbij is een drietal aspecten expliciet aan de orde geweest, te weten:

- in hoeverre biedt de WOZ-uitvoeringspraktijk voldoende mogelijkheden om de WOZ te betrekken bij de maximale huurprijs,
- is het denkbaar dat WOZ-beschikkingen aan alle huurders kenbaar worden gemaakt, zodat zij beschikken over voldoende rechtsbescherming, en
- welke effecten worden van de openbaarheid van de woningwaarden verwacht.

Hetgeen de Waarderingskamer heeft aangegeven, onderschrijft de keuze voor gebruik van de WOZ-waarde in het WWS. Zo geeft de Waarderingskamer in het advies d.d. 31 juli 2014 aan, dat

meer dan 98% van de WOZ-beschikkingen wordt verzonden in de eerste acht weken van het kalenderjaar waarop zij betrekking hebben.

Daarbij wijst de Waarderingskamer op de wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen (Stb. 2014, 129). Ingevolge deze wet worden de WOZ-waarden van woningen openbaar en voor iedereen toegankelijk. Hierdoor wordt het voor respectievelijk huurders en verhuurders zeer eenvoudig om kennis te nemen van de WOZ-waarde van de woning die men wil gaan huren of verkrijgen ter verhuur.

De VNG heeft in zijn advies van 22 september 2014 aangegeven in principe positief te staan tegenover een zo breed mogelijk gebruik van de WOZ-waarde. Daarbij heeft de VNG aandacht besteed aan de noodzaak van een goede en efficiënte uitvoering, met name vanwege (de kosten) bezwaar en beroep, in relatie tot de positie van de huurder en verhuurder. Verhuurders ontvangen omdat zij de eigenaar zijn van de betrokken woningen in beginsel net als nu een WOZ-beschikking.

De Wet WOZ voorziet voorts al in een regeling voor huurders inzake een WOZ-beschikking. Een huurder is al belanghebbende op grond van de artikelen 24, derde lid, onderdeel b, en 26 van de Wet WOZ, en een huurder kan daarom een beschikking ontvangen omtrent de WOZ-waarde en zonodig bezwaar maken.

Aangezien huurders – na het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerend zaakbelasting in 2006 – meestal geen belang meer hebben bij een WOZ-beschikking, heeft de VNG de gemeenten indertijd in overweging gegeven uitsluitend te voldoen aan deze wettelijke verplichting voor zover een huurder een reëel belang heeft. In de praktijk komt het er op neer dat die gemeenten die gemeentelijke belastingen baseren op de WOZ-waarde een WOZ-beschikking aan huurders sturen. Voorts verstrekken gemeenten een WOZ-beschikking aan huurders voor zover dat van belang is voor de toekenning van de schaarstepunten.

De voorgestane wijziging betekent dat de gemeenten deze werkwijze zullen moeten heroverwegen om recht te doen aan de positie van de huurder. De Waarderingskamer heeft aangegeven dat gemeenten hiervoor twee mogelijkheden hebben: het actief toesturen van een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking, of de huurder het initiatief laten nemen. Gemeenten kunnen de voor hen uitvoeringstechnisch meest optimale uitwerking kiezen om recht te doen aan de positie van de huurder.

De VNG heeft voorts in zijn advies gevraagd aandacht te besteden aan de gevolgen van de aanpassing van het WWS voor de WOZ-taxatiemethodiek. Hierin is voorzien door in het WWS onverkort uit te gaan van de uitvoeringspraktijk inzake taxaties. Het WWS leidt hierdoor dus niet tot een wijziging in de uitvoering door gemeenten.

Hoofdstuk 4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

4.1 Nalevingskosten

De voorgestane wijziging van het WWS leidt enerzijds tot het vervallen van nalevingskosten en anderzijds tot nieuwe nalevingskosten.

De kosten die vervallen hebben betrekking op de gegevens omtrent met name de waardering van de woonomgeving en de hinderlijke situaties. Deze zijn voor huurders en verhuurders slechts verkrijgbaar door deze jaarlijks op te vragen bij de huurcommissie. Daarnaast vervallen de nalevingskosten die voortvloeien uit de daaraan verbonden huurprijsgeschillen.

De voorgestane wijziging leidt op geen enkele wijze tot een wijziging van de Wet WOZ, en daarmee niet tot wijziging van de daaraan verbonden nalevingskosten, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een beschikking, en het indienen van een bezwaar.

Het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS leidt wel tot wijziging van de nalevingskosten verbonden aan de doorwerking daarvan in de huurprijzen, en de geschillen daarover.

Al met al leidt de voorgenomen wijziging tot een afname van de structurele nalevingskosten van circa € 3 miljoen.

Wel zijn er eenmalige nalevingskosten te verwachten verbonden aan de implementatie door verhuurders en aan extra huurgeschillen gedurende het eerste jaar. Deze kosten worden geraamd op € 3,3 miljoen.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

De voorgenomen wijziging leidt landelijk niet tot een andere maximale huurprijs voor de gemiddelde woning en daardoor niet tot een andere landelijke huursom. Om deze reden worden per saldo geen effecten op de omvang van de huurtoeslag verwacht.

Als gevolg van de voorgenomen wijziging zal er een betere relatie komen tussen de maximale huurprijs en de marktpositie van een woning. In structurele zin zal dit bijdragen aan een geringer aantal huurprijsgeschillen. Wel is het mogelijk dat de afhandeling van een bezwaar tegen de WOZ-beschikking leidt tot extra kosten door aanhouding van een huurprijsgeschil in afwachting van een definitieve vaststelling van de WOZ-waarde. Al met al is de verwachting dat de voorgestane wijziging hierdoor niet leidt tot structurele financiële effecten voor de rijksbegroting.

De verwachting is dat de extra huurgeschillen gedurende het eerste jaar na inwerkingtreding beperkt zullen zijn en dat de daaraan verbonden kosten dan ook binnen de reguliere begroting van Wonen en Rijksdienst kunnen worden opgevangen.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A

Inzake de maximale huurprijzen van monumentale woningen en woningen gelegen binnen beschermd- stads of dorpsgezicht is met het per 1 juli 2013 gewijzigde artikel 8a Bhw (Stb. 2013, 155 en Stb. 2012, 518) in essentie aangesloten bij het tot op dat moment vigerende beleid van de huurcommissie. Dit bestond eruit dat de huurcommissie in beginsel uitging van de reguliere maximale huurprijsgrens. Wel hield de huurcommissie rekening met de specifieke aspecten van een monumentale woning en/of de ligging binnen beschermd- stads of dorpsgezicht door het toepassen van een toeslag op de maximale huurprijsgrens.

Met de wijziging van artikel 8a is bewerkstelligd dat niet de huurprijs wordt verhoogd met 15% van de maximale huurprijsgrens, dat zou immers betekenen dat de tussen partijen feitelijk geldende/overeengekomen huurprijs wordt aangepast, maar dat de maximale huurprijsgrens wordt verhoogd met 15%.

De voorgestane wijziging behelst dus een redactionele wijziging, waarmee het bestaande beleid van de huurcommissie wordt vastgelegd. Aangezien wordt aangesloten bij de bestaande praktijk zal dit voor huurders, verhuurders en de huurcommissie geen gevolgen hebben.

Artikelen I, onderdeel B, onder 1a, 1b, 1c (deels), 2a (deels), 2b en 2c, en II

Met dit besluit zijn de onderdelen 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Waardering woning in schaarstegebied vervangen door een systeem waarbij de waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ wat betreft die onderwerpen het aantal punten bepaalt.

Een gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde zal niet leiden tot een wijziging van de huurruimte die voortvloeit uit het WWS. Hiervoor zal de puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde jaarlijks worden gecorrigeerd met de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze gemiddelde ontwikkeling zal gelijk zijn aan de correctieberekening die wordt toegepast ter indexering van het eigenwoningforfait. Het gaat daarbij om de factor iw van artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. Deze factor iw is het verhoudingsgetal tussen de gemiddelde eigenwoningwaarde in jaar t-1 ten opzichte van de gemiddelde eigenwoningwaarde in jaar t. De Waarderingskamer adviseert de Minister van Financiën jaarlijks over dit verhoudingsgetal waarmee het eigenwoningforfait wordt aangepast.

Er zijn omstandigheden waarbij de waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ betrekking heeft op de waarde in aanbouw. Op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken wordt de WOZ-waarde in dat geval bepaald op basis van de vervangingswaarde. Hiervoor wordt afzonderlijk de waarde voor de woning (bouwkosten) en de waarde voor de grond berekend. De waarde voor de woning wordt bepaald door het voortgangsperscentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectieerde stichtingskosten. De waarde voor de grond wordt niet gecorrigeerd voor een voortgangsperscentage. Uitgaande van deze waarderingsinstructie zal de huurcommissie de waarde van de voltooide woning bepalen door uit te gaan van de geobjectieerde stichtingskosten die aan de WOZ-beschikking ten grondslag hebben gelegen (Artikel I, onderdeel B, onder 1a, 1b, 1c (deels), 2a (deels), 2b en 2c).

De wijziging van artikel 10, onderdeel f, van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken loopt hierbij mee (artikel II).

Artikel I, onderdeel B, onder 1c (deels), 2a (deels), 2d en 2e

Het Besluit huurprijzen woonruimte kent de mogelijkheid om bij serviceflats een toeslag toe te kennen van 35% op het aantal punten. Om als serviceflat te worden aangemerkt moet een wooncomplex aan een aantal voorwaarden voldoen. Van belang is om daarbij op te merken dat deze voorwaarden uitsluitend dienen ter herkenning van deze complexen, en niet tot waardering van bepaalde voorzieningen. De voorwaarden voorkomen dat elk wooncomplex door de verhuurder als serviceflat kan worden aangemerkt. Van de zijde van de belangenvertegenwoordigers van verhuurders van serviceflats, Aedes en Actiz, is er op gewezen dat de voorwaarden gedateerd zijn en niet meer aansluiten bij de huidige praktijk. Zo wordt er bijvoorbeeld niet of nauwelijks meer gebruik gemaakt van de logeermogelijkheid in deze complexen, terwijl de aanwezigheid van een logeerkamer wel een voorwaarde is om in aanmerking te komen voor de toeslag en daardoor ertoe leidt dat een ruimte nodeloos voor dit doel wordt ingericht. Ook het vereiste dat maaltijden vanwege de verhuurder worden verzorgd sluit niet meer aan bij de hedendaagse praktijk: bewoners kunnen zelf beslissen van wie ze hun maaltijden willen betrekken, en dit kan van een organisatie of restaurant buiten de serviceflat zijn. Om deze redenen zijn de voorwaarden tegen het licht gehouden en is een nieuwe definitie opgesteld over wat in dit verband onder een serviceflat wordt verstaan.

De nieuwe definitie benadrukt dat het moet gaan om complexen die zijn geschikt zijn voor het huisvesten van mensen met een fysieke beperking en daar ook voor zijn bestemd. Dit moet minimaal tot uitdrukking komen in een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid van de appartementen, algemene en verkeersruimten van het complex.

Een complex dat zijn bestemming als serviceflat verliest en waar de verhuurder er voor kiest om een andere doelgroep te huisvesten, bijvoorbeeld studenten, verliest de toeslag.

Gehandhaafd blijft de eis dat het complex beschikt over een ruimte voor het nuttigen van maaltijden of recreatie. Deze ruimten moeten ook voor dit gebruik zijn ingericht.

Om nog beter aan te sluiten op de huidige omstandigheden wordt ook verder gesproken over zorgwoningen.

Artikel III

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wijziging van het WWS erop gericht om de WOZ-waarde gemiddeld 25% van de gemiddelde maximale huurprijs laten bepalen op de datum waarop deze wijziging in werking treedt. Hiervoor worden de huidige WWS-onderdelen 'woonvorm' en 'woonomgeving' vervangen door een waardering op basis van de WOZ-waarde. Tevens komt het onderdeel schaarstepunten te vervallen. Hierdoor verandert het puntenaantal van de gemiddelde woning. Om de daarbij behorende maximale huurprijs ongewijzigd te laten wordt de prijs per WWS-punt eenmalig aangepast met -3,8%.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok