

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

996

Vragen van het lid **Inge van Dijk** (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat de stijgende WOZ-waarde de sociale huurder hard treft* (ingezonden 7 december 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 februari 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 699.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Stijgende WOZ-waarde treft sociale huurder hard: «Mogelijk honderden euro's besparen met bezwaar»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe verklaart u dat de WOZ-waarde van sociale huurwoningen bovengemiddeld hard is gestegen?

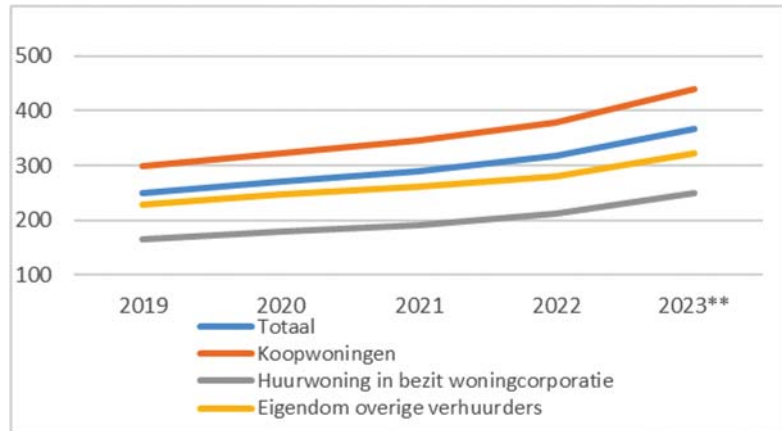
Antwoord 2

De onderstaande tabel van het CBS laat de ontwikkeling van de WOZ-waarde voor verschillende categorieën eigendom zien.²

¹ Eindhovens Dagblad, 29 november 2023, «Stijgende WOZ-waarde treft sociale huurder hard: «Mogelijk honderden euro's besparen met bezwaar»», www.ed.nl/wonen/stijgende-woz-waarde-treft-sociale-huurder-hard-mogelijk-honderden-euros-besparen-met-bezwaar-a5159396/?utm_source=whatsapp&utm_medium=social&utm_campaign=socialsharing_web

² StatLine – Gemiddelde WOZ-waarde van woningen op 1 januari; eigendom, regio (cbs.nl)

Tabel 1: ontwikkeling WOZ-waarden naar eigendom



Uit dit beeld maak ik niet op, dat de WOZ-waarde van huurwoningen van woningcorporaties (gereguleerd en geliberaliseerd segment) bovengemiddeld hard is gestegen ten opzichte van die van koopwoningen of ten opzichte van de huurwoningen (gereguleerd en geliberaliseerd segment) van andere verhuurders dan woningcorporaties. Uit deze statistiek komt naar voren dat de door het CBS onderscheiden categorieën woningen de afgelopen jaren een zeer parallele WOZ-waarde-ontwikkeling hebben gehad. Bij elk van de categorieën komt verder naar voren dat in de overgang van 2022 naar 2023 sprake is van een sterkere stijging. Deze sterkere stijging hangt samen met de ontwikkeling van verkoopprijzen op de woningmarkt. De WOZ-waarden 2023 zijn gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari 2022. De sterkere stijging die in de «WOZ-waarden 2023» is te zien, heeft daarmee te maken met de ontwikkeling op de woningmarkt in 2021 (tussen de waardepeildatum 1 januari 2021 en 1 januari 2022). Gemiddeld zijn de WOZ-waarden van woningen voor die periode gestegen met ruim 16%. Voor huurwoningen in bezit van corporaties lag deze stijging inderdaad iets minder dan 2 procentpunt hoger. Bij deze marktontwikkeling is een dergelijk verschil een normale «statistische spreiding», samenhangend met het feit dat het bezit van woningcorporaties geconcentreerd is in één bepaald marktsegment.

Vraag 3

Wat betekent deze sterk gestegen WOZ-waarde in de sociale huursector voor de huurquote van huurders van sociale huurwoningen?

Antwoord 3

Een sterk stijgende WOZ-waarde heeft in algemene zin geen effecten op de huurprijs van huurders. De WOZ-waarde is onderdeel van het zogeheten woningwaarderingstelsel (WWS). Het WWS bepaalt op basis van kwaliteitskenmerken, zoals de WOZ-waarde, de oppervlakte en het energielabel, de maximale huurprijs voor woningen in het gereguleerde huursegment. De manier waarop de WOZ-waarde meeweegt in het WWS wordt jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde. Hierdoor blijft de gemiddelde maximale huur landelijk gelijk. Daarnaast geldt dat de huurprijs bij een lopende huurovereenkomst in het gereguleerde segment uitsluitend kan worden verhoogd met de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging (afgezien van een woningverbetering). Voor de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging geldt al enige jaren een systematiek op basis van inkomen, en niet op basis van de WOZ-waarde. Deze systematiek werkt als volgt voor de huurverhoging die per 1 juli 2024 mag worden doorgevoerd:

	Inkomenscategorie		
	Lage (midden)inkomen	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons-huishouden	Niet hoger dan € 52.753	Tussen € 52.753 en € 62.191	Hoger dan € 62.191
Meerpersoons-huishouden	Niet hoger dan € 61.046	Tussen € 61.046 en € 82.921	Hoger dan € 82.921
Toegestane huurverhoging per 1 juli 2024	– Max. 5,8% ¹ bij huur ≥ € 300 – Max. € 25 ¹ bij huur < € 300	Max. € 50 ¹	Max. € 100 ¹

¹ Mits de maximale huurprijsgrens van de woning die volgt uit het woningwaarderingstelsel niet wordt overschreden

Ook hebben per 1 juli 2023 circa 600.000 huurders met een huurwoning van een woningcorporatie in het gereguleerd segment een huurverlaging naar € 575 gehad³. Dat zijn huurders met een inkomen tot 120% van het minimum-inkomensijpunt voor de huurtoeslag (ongeveer 120% van het sociaal minimum) die een huur van meer dan € 575 betaalden. Dat is een huurverlaging van gemiddeld circa € 58, voor huurtoeslagontvangers een netto huurverlaging van circa € 25.

Daarnaast is per 1 januari 2024 voor alle huurtoeslagontvangers (circa 1,5 miljoen huishoudens, huurders van woningcorporaties en van andere verhuurders) de maandelijkse huurtoeslag met circa € 30 verhoogd. Met deze huurverlaging en deze huurtoeslagverhoging is gericht de koopkracht van huurders met een lager inkomen ondersteund. Dit staat overigens los van de ontwikkeling van de WOZ-waarde van huurwoningen.

Voor corporaties gelden voorts regels inzake het passend toewijzen. Ook deze regels houden geen verband met de WOZ-waarde. De regels van het passend toewijzen moeten ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die een woningcorporatie jaarlijks toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen⁴, de kale huur van de woning onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt. De aftoppingsgrenzen per 1 januari 2024 zijn:

- € 650,43 voor huishoudens van 1 of 2 personen;
- € 697,07 voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het ongewenst is dat de fors gestegen WOZ-waarde één-op-één wordt doorberekend in de huurprijs van huurders in de sociale sector?

Antwoord 4

Ja. Zoals ik hiervoor aangeef in antwoord op vraag 4, is het wettelijk ook niet mogelijk om de stijging van de WOZ-waarde één-op-één door te berekenen in de huurprijs van huurders in de sociale sector.

Vraag 5

Staat u in contact met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) over deze kwestie? En wordt er gesproken over de gemeentelijke mogelijkheid om het belastingtarief aan te passen zodat het uiteindelijk te betalen bedrag minder hard stijgt dan de woningwaarde?

³ Verslag commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting van 27 september 2023 (32 847, nr. 1104)

⁴ In 2024: tot € 27.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd, tot € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd, tot € 27.225 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd en tot € 36.675 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Antwoord 5

Nee. Zoals het bericht aangeeft, betalen huurders geen onroerendezaakbelasting (OZB). En zoals ik in het antwoord op de vragen 3 en 4 heb toegelicht, kunnen verhuurders de (stijging van de) WOZ-waarde niet één-op-één doorberekenen aan de huurders. Zoals in antwoord 3 is aangegeven kunnen verhuurders een eventueel gestegen OZB niet afzonderlijk tot uitdrukking laten komen in een stijging van de huur, zodat dit geen effect kan hebben op de huurquote van de huurder. Overigens laat de ervaring zien dat gemeenten met hun tariefbeleid voor de OZB ervoor zorgen dat de gestegen WOZ-waarden niet één-op-één worden vertaald in hogere belastingen voor verhuurders van woningen en eigen-woningbezitters.

Vraag 6

Staat u in contact met Aedes en andere woningbouwcorporatie-vertegenwoordigers over deze kwestie? Zo ja, zijn zij bereid de WOZ-waarde stijging niet volledig door te berekenen aan de huurders? Zijn hier afspraken over gemaakt in de nationale prestatieafspraken en zo nee, zouden hier op korte termijn afspraken over kunnen worden gemaakt?

Antwoord 6

Nee. Zoals ik aangeef in mijn antwoord op vraag 4 kan een stijgende WOZ-waarde niet worden doorberekend aan huurders. Er is dus geen noodzaak om hierover in contact te treden met Aedes en andere woningbouwcorporatie-vertegenwoordigers over deze kwestie. Met het oog op de woonlasten van huurders zijn in de nationale prestatieafspraken wel afspraken gemaakt over huurverlaging naar € 550 (prijsspeil 2020) voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en over het aanbrengen van isolatie die niet wordt doorgerekend aan de zittend huurder.

Vraag 7

Hoe wordt ervoor gezorgd dat huurders beter worden geïnformeerd over de mogelijkheid tot bezwaar? En hoe kan dit proces laagdrempeliger worden vormgegeven?

Antwoord 7

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de wet WOZ door de gemeenten. De Waarderingskamer heeft de gemeenten al gewezen op de positie van huurders en dat ook huurders bezwaar kunnen aantekenen. De Waarderingskamer is tevens betrokken bij diverse activiteiten om de WOZ-waarde inzichtelijker te maken voor de burger en daarmee ook voor huurders. Hierbij is te denken aan het nadrukkelijk onder de aandacht brengen van het WOZ-waardeloket, waar een huurder altijd de WOZ-waarde kan zien van de woning die men huurt en deze ook kan vergelijken met andere woningen in zijn of haar omgeving. Verder is de inzet gericht op de vaststelling van een duidelijker model taxatieverslag, maar ook aan de inzet gericht op informeel contact tussen de gemeente en de burger (zowel eigenaar als huurder).

De Waarderingskamer agendeert deze activiteiten regelmatig in de Commissie Klankbord. In deze Commissie nemen verschillende maatschappelijke organisaties deel. Deze kunnen daardoor invloed uitoefenen op de wijze waarop de Waarderingskamer probeert zorg te dragen voor een laagdrempeliger proces. De in het bericht genoemde Woonbond is één van de organisaties die lid is van deze Commissie Klankbord.