



528

Besluit van 31 oktober 2006 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (woningbouwaantallen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 juli 2006, nr. DJZ2006283796, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel VI, eerste lid, van de Wet modernisering huurbeleid 2007;

De Raad van State gehoord (advies van 3 augustus 2006, nr. W08.06.0316/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 oktober 2006, nr. DJZ2006315807, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 12a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12b

De gebieden, de gemeenten en het aantal te bouwen woningen, bedoeld in artikel VI, eerste lid, van de Wet modernisering huurbeleid 2007, zijn opgenomen in bijlage IV bij dit besluit.

B

Toegevoegd wordt een bijlage, luidende:

BIJLAGE IV bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Gebieden, gemeenten en aantal te bouwen woningen als bedoeld in artikel VI, eerste lid, van de Wet modernisering huurbeleid 2007

Gebieden en gemeenten	31 december 2007	31 december 2009
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		
Zwolle-Kampen:	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		
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
Alkmaar, Bennebroek, Bergen, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Castricum, Graft-De Rijk, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Heerhugowaard, Heilo, Hilversum, Huizen, Langedijk, Laren, Muiden, Naarden, Schermer, Uitgeest, Velsen, Weesp, Wijdmeren, Zandvoort		
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, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne		
<i>Drechtsteden:</i>	5.000	9.000
Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, 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, Waalboss:</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, Maastricht:</i>	4.986	8.310
Brunssum, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo		

Gebieden en gemeenten	31 december 2007	31 december 2009
Overig Nederland		
<i>Overig Nederland:</i>	59.827	86.262
<i>Groningen</i>		
Appingedam, Bellingwedde, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten		
<i>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		
<i>Drenthe</i>		
Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld		
<i>Overijssel</i>		
Dalfsen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland		
<i>Gelderland</i>		
Aalten, Barneveld, Berkelland, Bronckhorst, Buren, Culemborg, Doetinchem, Druten, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Geldermalsen, Harderwijk, Hattem, Heerde, Lingewaai, Lochem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Nunspeet, Nijkerk, Oldebroek, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Putten, Scherpenzeel, Tiel, Wageningen, West Maas en Waal, Winterswijk, Zaltbommel		
<i>Utrecht</i>		
Abcoude, Breukelen, De Ronde Venen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Woerden, Wijk bij Duurstede		
<i>Flevoland</i>		
Dronten, Noordoostpolder, Urk, Zeewolde		
<i>Noord-Holland</i>		
Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Niedorp, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel, Wervershoof, Wieringen, Wieringermeer, Zijpe		
<i>Zuid-Holland</i>		
Alphen aan den Rijn, Bergambacht, Binnenmaas, Bodegraven, Boskoop, Cromstrijen, Dirksland, Giessenlanden, Goedereede, Gorinchem, Gouda, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Jacobswoude, Korendijk, Leerdam, Liesveld, Middelharnis, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nieuwkoop, Nieuw-Lekkerland, Oostflakkee, Oud-Beijerland, Ouderkerk, Reeuwijk, Rijnwoude, Schoonhoven, Strijen, Vlist, Waddinxveen, Zederik, Zevenhuizen-Moerkapelle		
<i>Zeeland</i>		
Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere		
<i>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, Oisterwijk, Roosendaal, Rucphen, Schijndel, Sint Anthonis, Sint-Michiëlsgestel, Sint-Oedenrode, Steenbergen, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert		
<i>Limburg</i>		
Arcen en Velden, Beek, Beesel, Bergen, Echt-Susteren, Gennep, Gulpen-Wittem, Helden, Horst aan de Maas, Kessel, Leudal, Maasbree, Maasgouw, Margraten, Meerlo-Wanssum, Meerssen, Meijel, Nederweert, Nuth, Onderbanken, Roerdalen, Roermond, Schinnen, Sevenum, Simpelveld, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venray, Voerendaal, Weert		

ARTIKEL II

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 12 december 2006, nr. 242.

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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

's-Gravenhage, 31 oktober 2006

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
P. Winsemius

Uitgegeven de *tweede* november 2006

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Achtergrond

Het voorstel van wet tot 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) beoogt een gefaseerde vergroting (nadat voldoende woningen zijn bijgebouwd) van het segment van de huurwoningenvoorraad dat met een geliberaliseerde huurprijs wordt verhuurd en dus (grotendeels) niet is onderworpen aan de huurprijsregelgeving. Zittende huurders – degenen die op 31 december 2006 reeds in een niet-geliberaliseerde woning wonen – blijven daarbij beschermd.

Een vergroting van het geliberaliseerde segment in de huurwoningenmarkt is wenselijk om de marktwerking in de huurwoningenmarkt te versterken en verhuurders te stimuleren om door middel van investeringen het aanbod aan (huur)woningen te vergroten.

Echter, als aangegeven in de brief aan de Tweede Kamer van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) is het gezien de huidige spanning op de woningmarkt niet verantwoord deze vergroting van het geliberaliseerde segment in één keer door te voeren. Daarom zal de gewenste uitbreiding van het geliberaliseerde segment gekoppeld worden aan het tempo waarin de afgesproken woningbouwaantallen gerealiseerd worden. Een deel van de te liberaliseren huurovereenkomsten zal vooralsnog vallen in het «overgangssegment».

Een huurovereenkomst valt in het overgangssegment wanneer de WOZ-waarde van de woning in het jaar vóór ingang van de huur lager is dan of gelijk is aan de liberalisatiegrens, maar hoger is dan de grens voor het gereguleerde segment.

Voor huurovereenkomsten die op 31 december 2006 al bestonden, bepaalt de WOZ-waarde van 2006 in welk segment de woning valt.

Er zal dus voorlopig sprake zijn van twee grenzen: een laagste grens tussen het gereguleerde en het overgangssegment en een hoogste grens tussen het overgangssegment en het geliberaliseerd segment. Landelijk zal het overgangssegment ongeveer 20% van de huurwoningenvoorraad betreffen, het geliberaliseerde segment zal vooralsnog ongeveer 5% van de huurwoningenvoorraad betreffen.

Net als de liberalisatiegrenzen zullen ook de grenswaarden voor het overgangssegment per regio (en in uitzonderingsgevallen per gemeente) kunnen verschillen. Deze grenswaarden worden bij algemene maatregel van bestuur vastgelegd.

Het overgangssegment is zo vormgegeven dat er twee doelen mee gediend zijn: in de eerste plaats biedt het zowel nieuwe als zittende huurders bescherming, zij het dat een hogere maximale huurprijsgrens geldt; in de tweede plaats gaat van de ten opzichte van het gereguleerde segment hogere maximale huurprijsgrens een stimulans uit voor verhuurders om te investeren.

Beëindiging van het overgangssegment

Zoals in de brief aan de Tweede Kamer van 26 april 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52) aangegeven wordt per regio bepaald of het overgangssegment in de betreffende regio kan vervallen. Er gelden vooralsnog twee ijkmomenten; 1 januari 2008 is het eerste ijkmoment,

1 januari 2010 het volgende. Criterium voor het vervallen van het overgangssegment is het realiseren van een van te voren vastgestelde woningbouwproductie per regio.

Daarbij wordt aangesloten bij de woningbouwaantallen zoals deze bij de woningbouwafspraken zijn vastgesteld. Deze afspraken zijn geënt op het terugdringen van het landelijk woningtekort naar uiteindelijk gemiddeld 1,5% in 2010. In nauw overleg met de vertegenwoordigers van Rijk, stedelijke regio's en provincies is bezien welk aanbod van woningen en welke jaarfasering realistisch was en welke regiospecifieke afspraken nodig werden geacht. Deze aantallen zijn uiteindelijk vastgelegd in convenanten en kunnen op bestuurlijk draagvlak rekenen. In zijn totaliteit (landelijk) gaat het om een productie van 445.000 woningen, inclusief de productie van 25.000 woningen anders dan door nieuwbouw (bijvoorbeeld door de omzetting van kantoren in woningen). Van de totale opgave worden circa 360.000 woningen in de stedelijke regio's gerealiseerd (woningbouwafspraken) en circa 85.000 woningen in de gebieden daarbuiten. Met de brief van 2 juni 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 562, nr. 6) zijn de woningbouwafspraken aan de Tweede Kamer aangeboden. In de bijlage van deze brief zijn de aantallen opgenomen.

Voor Flevoland (Almere-Lelystad) zijn uiteindelijk geen woningbouwafspraken tot stand gekomen. Voor de te realiseren aantallen woningen die bepalend zijn voor de beëindiging van het overgangssegment is aangesloten bij de aantallen zoals deze destijds – bij de besprekingen over de aantallen – zijn besproken. De in 2008 te realiseren woningbouw-aantallen zijn van deze woningbouwafspraken afgeleid.

Voor het jaar 2008 is het vereiste woningbouwaantal voor «overig Nederland» vastgesteld door uit te gaan van 3/5^e van de geraamde woningbouwproductie voor 2010 buiten de stedelijke regio's.

Indien op één van de ijkmomenten de voor die regio voor dat moment vastgestelde aantallen woningen zijn gerealiseerd, wordt bij koninklijk besluit bepaald dat voor de betreffende regio en de daarin gelegen gemeenten de grens tussen overgangssegment en geliberaliseerd segment wordt verlaagd, en wordt gelijkgesteld aan de grens tussen gereguleerd segment en overgangssegment. Het overgangssegment komt daarmee voor de betreffende regio en daarin gelegen gemeenten te vervallen. Tot slot zullen de op dat moment in die regio bestaande «overgangsovereenkomsten» vanaf dan gelden als huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs. Wel zal uit hoofde van het overgangsrecht voor zittende huurders huurprijsregelgeving van toepassing blijven.

Wanneer zowel in 2008 als in 2010 in een regio de vereiste woningbouwaantallen niet zijn behaald, blijft in die regio het overgangssegment bestaan.

Het onderhavige besluit, waarbij een nieuwe bijlage IV aan het Besluit huurprijzen woonruimte wordt toegevoegd, strekt ertoe de te behalen woningbouwaantallen per 2008 of 2010 vast te leggen, bij het behalen waarvan het overgangssegment in de betreffende regio kan vervallen.

Of in 2008 of 2010 de genoemde woningbouwaantallen zijn behaald wordt, zoals ook vastgelegd in de convenanten, beoordeeld aan de hand van het in de woningstatistiek van het Centraal bureau voor de statistiek (CBS) geregistreerde aantal gereedgemelde woningen met inbegrip van de toevoegingen anderszins. Deze gegevens van het CBS zijn ieder jaar rond februari-maart beschikbaar.

De regio-indeling die bij het vaststellen van de woningbouwaantallen voor de stedelijke regio's is gehanteerd is dezelfde als die wordt gehanteerd bij convenanten zoals deze bij eerdergenoemde brief van 2 juni 2005 aan de Tweede Kamer zijn aangeboden.

Wel is rekening gehouden met en zal rekening gehouden worden met gemeentelijke herindelingen, waardoor de samenstelling van een regio kan wijzigen.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A

In artikel 12b van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt melding gemaakt van een nieuwe bijlage IV bij dat besluit.

Indien door bijvoorbeeld een gemeentelijke herindeling de indeling in gebieden en/of gemeenten en mogelijk in verband daarmee de daarbij behorende woningbouwaantallen dienen te worden gewijzigd, geschiedt dit door een algemene maatregel van bestuur. Daarmee kan worden aangesloten op de jaarlijks terugkerende wijziging van het Besluit ressorten van de huurcommissies. Voor de goede orde kan nog worden gemeld dat de meest recente gemeentelijke herindelingen reeds zijn verwerkt.

Artikel I, onderdeel B

In artikel I, onderdeel B, van dit besluit is bijlage IV bij het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen. Voor een toelichting hierop kan worden verwezen naar het algemeen deel van deze nota van toelichting.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
P. Winsemius