

DJZ2006305397

Directie Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

Nader rapport inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 12 december 2005, nr. 05.004610, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 18 januari 2006, nr. W08.05.0546/V, bied ik u hierbij aan.

De Raad van State geeft U in overweging in dezen geen besluit te nemen dan nadat met de opmerkingen van de Raad rekening zal zijn gehouden.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State merk ik het volgende op. Gelet op de nauwe samenhang tussen het onderhavige advies van de Raad van State, het advies van de Raad d.d. 18 januari 2006 (nr. W08.05.0545/V) met betrekking tot het voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aanpassing als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) (bijlage 1) en het advies van de Raad d.d. 26 januari 2006 (nr. W08.05.0582/V) met betrekking tot het voorstel van wet tot wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) (bijlage 2) wordt in het onderhavige nader rapport op bepaalde punten een verband gelegd met de twee laatstgenoemde adviezen. Daarbij kan nog worden aangegeven dat aan U inmiddels is verzocht goed te vinden dat eerstgenoemd voorstel van wet niet bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal zal worden ingediend.

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) (voorheen geheten: het voorstel van wet tot

wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007)) is inmiddels ingediend bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 2005/06, 30 595).

- 1a. Ik volg het advies van de Raad om voor het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel, bij de bepaling van de grenswaarden voor een mogelijke ophoging van de huurprijsgrens en voor de gegevensverstrekking met betrekking tot de WOZ-waarde van een onroerende zaak een wettelijke grondslag op te nemen. Hierin is voorzien in 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). Terzake kan worden verwezen naar het nader rapport inzake voormeld voorstel van wet, onder de punten 6a en 6c. Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt. Op 22 februari 2006 heeft een algemeen overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal plaatsgevonden. Tijdens dat algemeen overleg heeft de Tweede Kamer aangegeven dat het wenselijk is dat voor alle huurders op één moment duidelijk wordt welk huurregime voor hen van kracht wordt. In een brief aan de Tweede Kamer d.d. 17 maart 2006 (Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nr. 91) heb ik aangegeven hieraan tegemoet te willen komen. Met het oog daarop zijn de in het in de inleiding van dit nader rapport eerstgenoemde voorstel van wet opgenomen wetswijzigingen – waar nodig – verdisconteerd in het in die inleiding laatstgenoemde voorstel van wet, zodat logischerwijs in het bij dat laatstgenoemde voorstel van wet behorende nader rapport inhoudelijk is ingegaan op het advies van de Raad behorende bij het in de inleiding eerstgenoemde voorstel van wet. 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) behelst een voorgestelde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2007. Het onderhavige ontwerpbesluit zal eveneens met ingang van 1 januari 2007 in werking treden, zodat de opmerkingen van de Raad aan het slot van punt 1a als achterhaald kunnen worden beschouwd, zij het dat inmiddels in een wettelijke grondslag is voorzien en wel per 1 januari 2007. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende nota van toelichting zijn derhalve ook aangepast aan de nieuwe inwerkingtredingsdatum en de alsdan geldende wettelijke grondslagen.
- 1b. Ik volg het advies van de Raad om te voorzien in een dragende motivering voor de geschiktheid van de WOZ-waarde als maatstaf voor het meten van de kwaliteit van een huurwoning en de omgeving ervan. Verder volg ik het advies van de Raad om terzake advies in te winnen bij de Waarderingskamer. De nota van toelichting is in die zin aangepast. Terzake kan ook nog worden verwezen naar het nader rapport bij het in de inleiding van dit nader rapport laatstgenoemde voorstel van wet, onder punt 6b.
- 1c. Ik volg het advies om te voorzien in een regeling die de doorwerking van een herziening van de WOZ-waarde in de huurprijs regelt, niet. Terzake kan worden verwezen naar het nader rapport bij het in de inleiding van dit nader

rapport laatstgenoemde voorstel van wet, onder punt 6b. Wel is in de nota van toelichting nader ingegaan op deze doorwerking.

2. De opmerking van de Raad om bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aanpassing als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) als het wordt ingediend, het onderhavige ontwerpbesluit, de daarbij behorende nota van toelichting, het advies van de Raad en het nader rapport als bijlage op te nemen, wordt niet overgenomen. Zoals reeds aangegeven in de inleiding van dit nader rapport, is aan U verzocht goed te vinden dat dat voorstel van wet niet zal worden ingediend.
3. De door de Raad in overweging gegeven redactionele kanttekeningen worden naar de strekking overgenomen. Het ontwerpbesluit en de nota van toelichting zijn hiermee in overeenstemming gebracht.
4. Voorts zijn het ontwerpbesluit en de nota van toelichting op de volgende punten aangepast:

- In bijlage III bij dit besluit is een kolom met grenswaarden toegevoegd. Daar waar in eerste instantie melding is gemaakt van de grenswaarden op grond van artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw), is een kolom met de grenswaarden, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van die wet toegevoegd. Daarbij kan ook nog worden verwezen naar punt 1a van dit nader rapport.
- Voorts zijn voormelde grenswaarden nader vastgesteld, inclusief het zogenoemde maatwerk. Op grond van de artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, van de Uhw worden de grenswaarden vastgelegd waarboven onderscheidenlijk waarbij of waaronder en waarboven een woning in het overgangs- dan wel geliberaliseerde segment valt. Uitgangspunt bij de vaststelling van de grenswaarden is geweest dat er voldoende woningen met huurprijsregulering ten behoeve van de huishoudens met een inkomen onder de voormalige ziekenfondsgrens beschikbaar blijven. Dit is het geval bij een omvang van het gereguleerde segment van landelijk 75%. Om die reden blijft circa 75% van de huurwoningenvoorraad gereguleerd, ook na het vervallen van het overgangssegment (artikel 3b, eerste lid, onder a, van de Uhw).

Een landelijk uniforme grenswaarde gebaseerd op de WOZ-waarde zou echter ongewenste effecten met zich meebrengen op de werking van de regionale woningmarkt. Er wordt dan geen rekening gehouden met het feit dat de woningmarkt niet op landelijk maar veeleer op regionaal niveau functioneert, en dat er verschillen zijn tussen de regio's wat betreft de omvang van de aandachtsgroep en de samenstelling van de huurwoningvoorraad.

Er is daarom gekozen voor regionale differentiatie van de grenzen voor het gereguleerde, het geliberaliseerde en het overgangssegment.

De gebiedsindeling sluit zo veel mogelijk aan op de gebiedsindeling met betrekking tot de woningbouwafspraken (zie de brief van 26 april 2005, Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52). Ook bij de verdere uitwerking van de voorstellen voor het huurbeleid is een koppeling gelegd tussen het aantal in een gebied te bouwen woningen en het tijdstip waarop liberalisatie kan plaatsvinden.

Bij de vaststelling van de regionale grenswaarden is rekening gehouden met de omvang van de aandachtsgroep (de huishoudens met een huishoudeninkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens) in het betreffende

gebied, zodat bij de gekozen regionale grenswaarden huisvesting van de aandachtsgroep in het gereguleerde segment in die regio in principe mogelijk is. Om redenen van herkenbaarheid en eenvoud is het aantal verschillende grenswaarden zo beperkt mogelijk gehouden. Er is, behoudens een later in dit nader rapport aan te geven uitzondering, uiteindelijk volstaan met vier verschillende grenswaarden, te weten € 130.000, €150.000, €175.000 en €195.000. De grenswaarden tussen het overgangs- en geliberaliseerde segment liggen hier €100.000 boven en zijn vastgesteld op €230.000, €250.000, €275.000 en €295.000. Het percentage niet-gereguleerde woningen verschilt daarmee tussen gebieden, maar in elk gebied is het gereguleerde segment voldoende groot voor de huisvesting van de aandachtsgroep (artikel 3b, eerste lid, onder b, van de Uhw).

In de brieven met betrekking tot het huurbeleid is aangegeven dat in bijzondere gevallen gemeentelijk maatwerk geëigend kan zijn (met name de brief van 17 maart 2006, Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nr. 91).

Dat wil zeggen dat voor een gemeente een andere grenswaarde dan die voor het gebied kan worden vastgesteld, indien het hanteren van die regionale grenswaarde in die gemeente zou leiden tot de situatie dat in die gemeente onvoldoende kan worden voorzien in de huisvesting van personen die door hun inkomen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting (artikel 3b, tweede lid, van de Uhw).

Omdat bij het vaststellen van de regionale grenswaarden al rekening is gehouden met de omvang van de aandachtsgroep in het gebied is maatwerk op gemeenteniveau met betrekking tot de regionale WOZ-grenzen slechts in uitzonderlijke gevallen geëigend, namelijk in geval van 'kennelijke onredelijkheid'; ook al om het stelsel van WOZ-grenzen voor huurders en verhuurders transparant te houden.

Om hierover een oordeel te vormen is ook rekening gehouden met bij de gemeenten beschikbare informatie. Daarom zijn gemeenten in het voorjaar van 2006 in de gelegenheid gesteld hun argumenten met betrekking tot aanpassing van de WOZ-grenzen voor te leggen. Mede daarop gebaseerd bleek in een aantal gevallen aanpassing van de voor de gemeente geldende WOZ-grenswaarden geëigend te zijn. In dat geval is de grenswaarde tussen het gereguleerde en overgangssegment opgehoogd, het gereguleerde segment is hiermee vergroot. De grenswaarde tussen het overgangs- en geliberaliseerde segment is navenant opgehoogd.

Voor maatwerk is gekozen in geval van de aanwezigheid van een zeer bijzondere woningmarktsituatie, namelijk in het geval van de Waddeneilanden.

Ook is specifiek aandacht besteed aan de positie van de centrumgemeenten (i.c. de centrumgemeenten zoals benoemd in het Besluit locatiegebonden subsidies 2005), namelijk wanneer bij centrumgemeenten een substantiële discrepantie bestaat met het landelijke percentage van 75 voor de gereguleerde voorraad. In de brief van 17 maart 2006, Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nr. 91) is daarover concreet aangegeven, dat het optrekken van de WOZ-waarde aan de orde kan zijn indien de gereguleerde voorraad in die centrumgemeente minder dan 65% van de huurwoningvoorraad behelst. Daarbij is aangegeven dat hiervan sprake is

in het geval van Zwolle. Op grond van de door Amsterdam en 's-Hertogenbosch verstrekt informatie is geconcludeerd, dat er ook bij deze twee centrumgemeenten sprake is van een substantiële discrepantie. De grenswaarden voor centrumgemeenten Amsterdam en 's-Hertogenbosch zijn, naast die van Zwolle, dan ook opgetrokken, zodat meer woningen deel blijven uitmaken van de gereguleerde voorraad.

Tot slot is aandacht besteed aan die gemeenten die binnen het gebied onvoldoende bij kunnen dragen aan de opvang van de aandachtsgroep in dat gebied. Of hierbij sprake is van een dusdanig onvoldoende gereguleerde voorraad dat maatwerk geëigend is, is beoordeeld aan de hand van een aantal factoren, te weten:

- de verhouding tussen de omvang van het gereguleerde segment in een gemeente en de omvang van de regionaal te huisvesten aandachtsgroep;
- de vraag of de gemeente een substantiële rol moet kunnen vervullen met betrekking tot het opvangen van huishoudens uit de aandachtsgroep in de regio;
- de vraag of de gemeente, of de regio namens de gemeente, heeft aangegeven bij het hanteren van de regionale grenswaarden een probleem te hebben met het huisvesten van de aandachtsgroep, en
- de vraag of de gemeente in redelijkheid afspraken heeft kunnen maken binnen de regio en met de corporaties, bijvoorbeeld over vrijwillig reguleren, waardoor voldoende is tegemoetgekomen aan de eventuele bezwaren van het hanteren van een regionale grenswaarde, of dat die afspraken naar verwachting gemaakt zullen (kunnen) worden.

Wanneer op grond van deze factoren is geconcludeerd dat maatwerk voor de betreffende gemeente geëigend is, is ook voor die gemeenten de grens tussen het gereguleerde en het overgangssegment opgehoogd.

Omdat in enkele van deze gemeenten reeds de hoogste grenswaarde gold, is voor deze gemeenten een nieuwe grenswaarde vastgesteld van €205.000 tussen het gereguleerde en het overgangsgebied. Ook hier is de grenswaarde tussen het overgangs- en geliberaliseerde segment navenant opgehoogd, naar €305.000.

5. Tenslotte is het ontwerpbesluit op enkele punten technisch en redactioneel aangepast en is de nota van toelichting op enkele punten redactioneel aangepast.

Ik moge U hierbij het gewijzigde ontwerpbesluit en de gewijzigde nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,