

## BIJLAGE

De onderstaande tabel en de toelichtende tekst zijn overgenomen uit de algemene maatregel van bestuur en bijbehorende toelichting, zoals gepubliceerd in het Staatsblad van 10 oktober 2006 (Besluit houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale huursector).

N.B. De gemeentenamen worden nog aangepast rekeninghoudend met de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2007. Dit heeft geen gevolgen voor de grenswaarden.

### Overzicht grenzen

Gebieden en gemeenten	Grens gereguleerd en overgangsgebied	Grens-overgangs en geliberaliseerd gebied
<b>Provincie Groningen</b>		
<i>Groningen-Assen:</i> - Assen (Dr.), Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld (Dr.), Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo (Dr.), Winsum, Zuidhorn	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Groningen:</i> - Appingedam, Bellingwedde, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten	€ 130.000	€ 230.000
<b>Provincie Friesland</b>		
<i>Leeuwarden:</i> - Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel, Tytsjerksteradiel	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Friesland:</i> - Achtkarspelen, Bolsward, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Lemsterland, Nijefurd, Ooststellingwerf, Opsterland, Skarsterlân, Smallingerland, Sneek, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel	€ 130.000	€ 230.000
- Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Drenthe</b>		
<i>Emmen:</i> - Emmen	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Drenthe:</i> - Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld	€ 130.000	€ 230.000
<b>Provincie Overijssel</b>		

<i>Twente:</i>		
- Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden	€ 150.000	€ 250.000
- Hof van Twente	€ 175.000	€ 275.000
<i>Zwolle-Kampen:</i>		
- Kampen	€ 150.000	€ 250.000
- Zwolle	€ 175.000	€ 275.000
<i>Overig Overijssel:</i>		
- Dalfsen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland	€ 150.000	€ 250.000
<b>Provincie Gelderland</b>		
<i>Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:</i>		
- Apeldoorn, Brummen, Deventer (Ov.), Voorst, Zutphen	€ 175.000	€ 275.000
<b><i>Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN):</i></b>		
- 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	€ 175.000	€ 275.000
<i>Overig Gelderland:</i>		
- Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Nijkerk, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Wageningen	€ 195.000	€ 295.000
- Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Buren, Culemborg, Doetinchem, Druten, Geldermalsen, Lingewaard, Lochem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Tiel, West Maas en Waal, Winterswijk, Zaltbommel	€ 175.000	€ 275.000
- Epe, Hattem, Heerde	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Utrecht</b>		
<i>Bestuur Regio Utrecht (BRU):</i>		
- De Bilt, Bunnik, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist	€ 195.000	€ 295.000
<i>Stadsgewest Amersfoort:</i>		
- Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg	€ 195.000	€ 295.000
<i>Overig Utrecht:</i>		
- Abcoude, Breukelen, De Ronde Venen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Woerden, Wijk bij Duurstede	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Flevoland</b>		
<i>Almere-Lelystad:</i>		
- Almere, Lelystad	€ 150.000	€ 250.000

<i>Overig Flevoland:</i>		
- Dronten, Noordoostpolder, Urk	€ 150.000	€ 250.000
- Zeewolde	€ 175.000	€ 275.000
<b>Provincie Noord-Holland</b>		
<i>Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA):</i>		
- Amstelveen, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang	€ 195.000	€ 295.000
- Aalsmeer, Amsterdam, Diemen	€ 205.000	€ 305.000
<i>Stadsgewesten Alkmaar, Hilversum, Kennemerland:</i>		
- Bennebroek, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp, Wijdemeren, Zandvoort	€ 195.000	€ 295.000
- Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Castricum, Graft-De Rijp, Heemskerk, Heerhugowaard, Heilo, Langedijk, Schermer, Uitgeest, Velsen	€ 175.000	€ 275.000
- Heemstede	€ 205.000	€ 305.000
<i>Overig Noord-Holland:</i>		
- Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Hoorn, Medemblik, Niedorp, Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Wervershoof, Wester-Koggenland, Wieringen, Wieringermeer, Wognum, Zijpe	€ 150.000	€ 250.000
- Texel	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Zuid-Holland</b>		
<i>Haaglanden:</i>		
- Delft, 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer	€ 175.000	€ 275.000
- Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland	€ 195.000	€ 295.000
<i>Stadsregio Rotterdam (SRR):</i>		
- Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne	€ 150.000	€ 250.000
- Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk	€ 195.000	€ 295.000
<i>Drechtsteden:</i>		
- Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht	€ 150.000	€ 250.000
<i>Holland Rijnland:</i>		
- Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude	€ 195.000	€ 295.000

<i>Overig Zuid-Holland</i>		
- Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	€ 195.000	€ 295.000
- Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Giessenlanden, Gorinchem, Gouda, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nieuw-Lekkerland, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zederik, Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 175.000	€ 275.000
- Binnenmaas, Cromstrijen, Dirksland, Goedereede, Korendijk, Middelharnis, Oostflakkee, Oud-Beijerland, 's-Gravendeel, Strijen	€ 150.000	€ 250.000
<b>Provincie Zeeland</b>		
<i>Middelburg Vlissingen:</i>		
- Middelburg, Vlissingen	€ 130.000	€ 230.000
<i>Overig Zeeland:</i>		
- Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere	€ 130.000	€ 230.000
<b>Provincie Noord-Brabant</b>		
<i>Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):</i>		
- Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	€ 175.000	€ 275.000
- Nuenen Gerwen en Nederwetten, Son en Breugel	€ 195.000	€ 295.000
<i>Breda-Tilburg, Waalboss:</i>		
- Bernheze, Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Tilburg, Vught, Waalwijk	€ 175.000	€ 275.000
- 's-Hertogenbosch, Loon op Zand	€ 195.000	€ 295.000
<i>Overig 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, Roosendaal, Rucphen, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Steenbergen, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert	€ 175.000	€ 275.000
- Oisterwijk, Schijndel, Sint-Oedenrode	€ 195.000	€ 295.000
<b>Provincie Limburg</b>		
<i>Stadsgewesten Heerlen, Geleen-Sittard, Venlo, Maastricht:</i>		
- Brunssum, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo	€ 150.000	€ 250.000
<i>Overig Limburg</i>		
- Ambt Montfort, Arcen en Velden, Beek, Beesel, Bergen, Echt-Susteren,	€ 150.000	€ 250.000

Gennep, Gulpen-Wittem, Haelen, Heel, Helden, Heythuysen, Hunsel, Kessel, Maasbracht, Maasbree, Margraten, Meerlo-Wanssum, Meijel, Nederweert, Nuth, Onderbanken, Roerdalen, Roermond, Roggel en Neer, Schinnen, Sevenum, Simpelveld, Stein, Swalmen, Thorn, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venray, Voerendaal, Weert - Horst aan de Maas, Meerssen	€ 175.000	€ 275.000
---	-----------	-----------

## Toelichting

Op grond van de artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: 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 huurwoningenvoorraad.

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<sup>1</sup>. 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 deze nota van toelichting 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.

<sup>1</sup> Zie ook de brief van 26 april 2005, Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52

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 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 verstrekte 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.

Tenslotte wordt opgemerkt, dat de artikelen 3 en 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepalen dat de grenswaarden vierjaarlijks worden vastgesteld. Vierjaarlijks zal dan ook opnieuw worden getoetst of de hiervoor aangegeven overwegingen moeten leiden tot de vaststelling van andere grenswaarden. Daarbij zal opnieuw aandacht worden besteed aan de noodzaak van gemeentelijk maatwerk.