



452

Besluit van 25 september 2006, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007)

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 6 december 2005, nr. DJZ2005211884, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 3, tweede lid, 3a, tweede lid, en 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, artikel 247, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 70c, tweede lid, van de Woningwet;

De Raad van State gehoord (advies van 18 januari 2006, nr. W08.05.0546/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 19 september 2006, nr. DJZ2006305397, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 12 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:247a van het Burgerlijk Wetboek geldt een tien procent hogere maximale huurprijs-grens dan de ingevolge het eerste lid vastgestelde grens. De eerste volzin geldt niet voor een zodanige woning die wordt gehuurd door een huurder aan wie over de maand december van het jaar 2006 een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag is toegekend, zolang het recht op een zodanige huurtoeslag blijft bestaan.

4. De grenswaarden, bedoeld in de artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zijn opgenomen in bijlage III bij dit besluit.

5. Bijlage III bij dit besluit kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien die wijziging niet inhoudt dat voor een in die bijlage opgenomen gebied of gemeente een andere grenswaarde gaat gelden.

B

Na artikel 12 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

Artikel 12a

1. Indien sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 7:247, vierde lid, onder a, van het Burgerlijk Wetboek wordt gebruik gemaakt van de waarde die door de verhuurder is bepaald op basis van de waarde in het economische verkeer voor vergelijkbare woningen of, indien deze door de verhuurder bepaalde waarde door de huurder in een huurgeschil wordt betwist, de waarde die in opdracht en op kosten van de verhuurder is vastgesteld door een taxateur van woningen die voldoet aan de krachtens artikel 2, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken gestelde vakbekwaamheidseisen.

2. Indien sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 7:247, vierde lid, onder b, van het Burgerlijk Wetboek geldt als waarde de op voet van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde na de oplevering van de in artikel 17, vierde lid, van die wet bedoelde eigendom.

C

Bijlage I, onder A, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel 6a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

7. *WOZ-waarde:*

bij: het aantal punten dat wordt verkregen door de WOZ-waarde van de woning te vermenigvuldigen met 0,00017

2. De onderdelen 9 tot en met 11 vervallen en onderdeel 12 wordt vernummerd tot onderdeel 9.

3. In onderdeel 9 (nieuw) wordt «1 tot en met 11» vervangen door: 1 tot en met 8.

D

De toelichting behorende bij bijlage I, onder A, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de inleiding, laatste alinea, wordt «punt 12» vervangen door «punt 9» en wordt «1 tot en met 11» telkens vervangen door: 1 tot en met 8.

2. Na onderdeel 6a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

7. *WOZ-waarde*

De WOZ-waarde is de waarde die op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken geldt voor het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaand aan het jaar waarvoor de berekening wordt uitgevoerd. Deze waarde moet vermenigvuldigd worden met 0,00017.

De WOZ-waarde wordt vastgesteld bij een beschikking conform de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ-beschikking). Deze WOZ-beschikking geldt voor een in de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde periode en wordt door de gemeente in elk geval toegezonden aan de eigenaar en de huurder van de woning.

Indien de WOZ-waarde van het voorgaande jaar betrekking heeft op een woning in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken dan moet worden uitgegaan van de uit het taxatieverslag af te leiden waarde na oplevering van die woning.

Of de vastgestelde waarde betrekking heeft op een woning in aanbouw kan eveneens worden afgeleid uit het taxatieverslag dat ten grondslag ligt aan de WOZ-beschikking.

Ingeval er geen WOZ-beschikking voor de woning is afgegeven kan een beschikking (alsnog) bij de gemeente worden aangevraagd. In incidentele gevallen kan het voorkomen dat er sprake is van zelfstandige woonruimte terwijl er toch geen WOZ-beschikking kan worden afgegeven. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een zelfstandige woonruimte, die een gedeelte uitmaakt van een gebouwd eigendom dat blijkens zijn indeling niet is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt (zie artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken). In dergelijke gevallen moet de waarde worden ingevuld die is bepaald door de verhuurder op basis van de waarde in het economische verkeer voor vergelijkbare woonruimten of, indien deze door de verhuurder bepaalde waarde door de huurder in een huurgeschil wordt betwist, de waarde die in opdracht en op kosten van de verhuurder is vastgesteld door een taxateur van woningen die voldoet aan de krachtens artikel 2, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken gestelde vakbekwaamheidseisen.

3. De onderdelen 9 tot en met 11 vervallen.

4. De onderdelen 12 en 13 worden vernummerd tot de onderdelen 9 en 10.

E

De toelichting behorende bij bijlage I, onder C, sub II, komt te luiden:

II. Woonomgeving

Vanwege de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Deze toekenning van punten is alleen bij de waardering van de standplaats van toepassing. Het verdient aanbeveling de kwaliteit van de ligging en de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in tabel a zijn opgenomen.

Tabel a. Overzicht van liggingsaspecten

Aspecten:	Maatstaven:
1. Aankledingsgroen (zijn er groenstroken-plantsoenen, bomen en dergelijke in de buurt aanwezig?)	– niet aanwezig – in beperkte mate aanwezig – in ruime mate aanwezig
2. Openbaar gebruiksgroen (is er een buurt- of wijkpark(je), een bos of ander terrein, geschikt en toegankelijk voor recreatie, in de omgeving van de standplaats)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
3. Speelgelegenheid voor jonge kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak en dergelijke?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
4. Speelgelegenheid voor oudere kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, en dergelijke?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
5. Basisonderwijs	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig

Aspecten:	Maatstaven:
6. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	- niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
7. Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, enz.)	- niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig - in ruime mate aanwezig
8. Bereikbaarheid van de standplaats (zijn er mogelijkheden om in de directe omgeving van de standplaats op de openbare weg voor korte tijd te parkeren?)	- niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig - in ruime mate aanwezig
9. Openbare parkeergelegenheid (voor lang parkeren)	- niet voldoende aanwezig binnen redelijke afstand - voldoende aanwezig binnen redelijke afstand - in ruime mate aanwezig binnen redelijke afstand
10. Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	- niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
11. Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidhinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	Standplaats gelegen aan: - straat met overwegend doorgaand verkeer - straat met overwegend buurtverkeer - straat zonder gemotoriseerd verkeer
12. Onderhoudstoestand woonomgeving (hoe is de onderhoudstoestand van bestrating en openbaar groen in de buurt?)	- slecht onderhouden - redelijk onderhouden - goed onderhouden
13. Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	- veel hinder - weinig hinder - geen hinder

Aan de gekozen aspecten dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is in tabel b opgenomen.

Tabel b. Loopafstanden tot de belangrijkste wijkvoorzieningen

I.	Openbaar gebruiksgroen	ca. 400–800 meter
II.	Speelgelegenheid voor jonge kinderen	ca. 100–200 meter
III.	Speelgelegenheid voor oudere kinderen	ca. 400–800 meter
IV.	Basisonderwijs	ca. 400–800 meter
V.	Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	ca. 400–800 meter
VI.	Openbare parkeergelegenheid voor lang parkeren	ca. 100–200 meter
VII.	Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	ca. 400–800 meter.

F

De toelichting behorende bij bijlage I, onder C, sub IV, komt te luiden:

IV. Hinderlijke situaties

Er kunnen zich gevallen voordoen van hinder in de woonomgeving. Indien deze hinder zo groot is dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van totaal maximaal 40 punten. De aftrek is alleen van toepassing bij de waardering van standplaatsen. Aftrek is uitsluitend mogelijk voor hinderlijke situaties waarmee niet al op andere wijze bij de waardering rekening is gehouden. Hierbij kan vooral worden gedacht aan ernstige geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoor- en vliegverkeer of industrie, aan ernstig verval van de buurt of aan hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten en aan in de directe omgeving van de standplaats optredende niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging. Onderstaand wordt ingegaan op de voornaamste hinderlijke situaties, waarbij voor geluidsoverlast door

verkeersmiddelen en door industrie, alsmede voor stadsvernieuwingsactiviteiten een nadere normering met bijbehorende daarvoor geldende (beperkte) aftrek wordt aangegeven.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, voorzover deze overlast niet van incidentele aard is. Maatstaf voor de puntenaftrek is de belasting aan de grens van de standplaats, in etmaalwaarde, per geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen overlast ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Alleen indien het in tabel c vermelde geluidsniveau zich voordoet, wordt een aftrek als in die tabel vermeld toegepast.

Tabel c. Puntenaftrek in verband met geluidsoverlast

Geluidsbelasting aan de grens van de standplaats	Weg ¹	Spoor	Industrie	Vliegverkeer
51 tot en met 55 dB(A)	–	–	2	
56 tot en met 60 dB(A)	–	–	5	
61 tot en met 65 dB(A)	2	2	10	
66 tot en met 70 dB(A)	5	5	35	
71 tot en met 75 dB(A)	10	10		
meer dan 75 dB(A)	35	35		
41 tot en met 45 ke				5
46 tot en met 55 ke				10
56 tot en met 65 ke				15
meer dan 65 ke				35

¹ De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 103 Wet geluidhinder, (Stb. 1979, 99).

Bij hinder van meer dan één geluidsbron wordt de aftrek gekozen van de bron die tot de hoogste puntenaftrek leidt. De aftrek in verband met wegverkeer geldt alleen bij wegen met een verkeersintensiteit van ten minste gemiddeld 2400 voertuigen per etmaal.

Bij een geluidsbelasting aan de grens van standplaatsen met een puntenaftrek volgens vorenstaande tabel kunnen maatregelen zijn dan wel worden getroffen om de geluidsoverlast te beperken. Indien als gevolg van deze maatregelen het geluidsniveau binnen de grens van de standplaats minder dan 45 dB(A) voor weg- en spoorweglawaai en minder dan 35 dB(A) voor industrielawaai bedraagt, wordt de puntenaftrek gehalveerd.

Stadsvernieuwingsaftrek

Aanbevolen wordt een aftrek voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn, van ten hoogste 10 punten. De aftrek wordt slechts toegepast in gebieden die begrepen zijn in een (ontwerp)stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan, in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing (Stb. 1984, 406).

G

Toegevoegd wordt een bijlage, luidende:

BIJLAGE III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Grenswaarden als bedoeld in de artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Provincie Groningen		
<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, Eemsmond, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten	€ 130.000	€ 230.000
Provincie Friesland		
<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
Provincie Drenthe		
<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
Provincie Overijssel		
<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
Provincie Gelderland		
<i>Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:</i>		
– Apeldoorn, Brummen, Deventer (Ov.), Voorst, Zutphen	€ 175.000	€ 275.000
<i>Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN):</i>		
– 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
Provincie Utrecht		
<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

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Provincie Flevoland		
<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
Provincie Noord-Holland		
<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, Wijdmeren, Zandvoort	€ 195.000	€ 295.000
– Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Castricum, Graft-De Rijk, 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
Provincie Zuid-Holland		
<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
Provincie Zeeland		
<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
Provincie Noord-Brabant		
<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>		

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
– 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, Steenberg, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert	€ 175.000	€ 275.000
– Oisterwijk, Schijndel, Sint-Oedenrode	€ 195.000	€ 295.000
Provincie Limburg		
<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, 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	€ 150.000	€ 250.000
– Horst aan de Maas, Meerssen	€ 175.000	€ 275.000

ARTIKEL II

Artikel 15a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt «1 juli» vervangen door: 30 juni.
2. Onderdeel b komt te luiden:
 - b. waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247, eerste, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 247a, eerste lid, van dat boek of artikel 247 van dat boek, zoals dat artikel laatstelijk luidde vóór de inwerkingtreding van de Wet modernisering huurbeleid 2007, geldt;

ARTIKEL III

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, 25 september 2006

Beatrix

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

Uitgegeven de *tiende* oktober 2006

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

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 14 november 2006, nr. 222.

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

1. Inleiding

Dat de Nederlandse woningmarkt niet goed functioneert, wordt breed erkend. Er is sprake van te weinig nieuwbouw, een laag tempo in het verbeteren van de oude wijken, stagnering in de doorstroming en lange wachtlijsten voor huurwoningen. Verhuurders hebben herhaaldelijk aangegeven dat de huidige prijsopbouw van de huurwoningenvoorraad een belemmering vormt voor investeringen in nieuwe woningen. Het huurprijsbeleid is tot op heden voornamelijk bepaald door belangen van betaalbaarheid van het wonen voor de individuele huurders. Prijsverschillen die niet zijn terug te voeren op kwaliteitsverschillen speelden een minder belangrijke rol. De huidige huurprijzen sluiten dan ook onvoldoende aan op het kostprijsniveau van huurwoningen. Commerciële verhuurders leggen de nadruk op de lagere rendementen die het gevolg zijn van, in verhouding tot de kwaliteit, relatief lage huurprijzen. Sociale verhuurders gaat het vooral om de gevolgen voor de doorstroming en de doelmatige inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen.

Op slechts 5% van de huurwoningenvoorraad is de huurprijsregelgeving niet van toepassing. Alleen in dat deel van de woningvoorraad kunnen verhuurders flexibel de prijs en de kwaliteit in evenwicht met elkaar brengen, daarbij rekening houdend met de wisselende voorkeuren van woonconsumenten. De huidige situatie op de woningmarkt komt de marktwerking niet ten goede en heeft een negatieve invloed op het investeringsklimaat en de doorstroming.

Het kabinet heeft maatregelen aangekondigd en de beleidsvoornemens daarvoor in de brief van 19 november 2004 uitgewerkt¹. In de aan de Tweede Kamer gerichte brieven van 4 februari 2005, 26 april 2005 en 17 maart 2006 zijn de beleidsvoornemens aangevuld en de effecten nader toegelicht².

Het kabinet stimuleert de woningproductie op verschillende manieren. Er functioneren thans aanjaagteams die lokale partijen helpen bij het opstellen van plannen, het doorlopen van procedures en het begeleiden van het bouwproces. Er is geld beschikbaar gesteld voor stedelijke vernieuwing en de Nota Ruimte voorziet in het makkelijker tot ontwikkeling brengen van bouwlocaties³. In samenhang met deze maatregelen wil het kabinet ook ingrijpen in de prijs/kwaliteitsverhouding van huurwoningen. Het nieuwe huurprijsbeleid dient verhuurders uit te dagen te investeren in nieuwe woningen zonder dat de betaalbaarheid van het wonen voor degenen die op huurprijsregulering zijn aangewezen uit het oog wordt verloren. De hoofdlijnen van dit beleid kunnen als volgt worden weergegeven.

- De WOZ-waarde wordt geïntroduceerd als grenswaarde tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment.
- Het segment van de huurwoningenvoorraad waarbij de huurprijs is geliberaliseerd (en dus niet is onderworpen aan huurprijsregelgeving) wordt geleidelijk na voldoende bouwproductie vergroot. Tot die tijd geldt een overgangssegment.
- In het overgangssegment geldt een hogere maximale huurprijsgrens (gebaseerd op het woningwaarderingstelsel met een opslag).

¹ Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39.

² Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nrs. 43, 52, en Kamerstukken II 2005/06, nr. 91.

³ Kamerstukken II 2004/05, 29 435, nr. 154.

- Het woningwaarderingssysteem wordt gemoderniseerd. Met de gebruikmaking van de waardebepalingen krachtens de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) zal beter kunnen worden aangesloten op de consumentenvoorkeuren.
- Geleidelijk aan zal er meer ruimte komen voor differentiatie van de jaarlijkse huurverhogingen.
- Zittende huurders worden beschermd.

De bedoeling is dat verhuurders een bijdrage gaan leveren aan kosten die het Rijk maakt ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. De hiertoe strekkende Interimwet betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen is inmiddels bij de Eerste Kamer der Staten-Generaal in behandeling.

Bij de vormgeving van het nieuwe huurbeleid zijn verschillende actoren betrokken. In de eerste plaats de huurder en de verhuurder. Daarnaast heeft de modernisering van het huurbeleid gevolgen voor de huurcommissie waar het geschilbeslechting betreft en de Belastingdienst/Toeslagen waar het gaat om de uitvoering van de huurtoeslag.

Voor een nadere toelichting kan nog worden verwezen naar het algemeen deel van de memorie van toelichting bij 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) (Kamerstukken II 2005/06, 30 595, nr. 3).

2. De hoofdlijnen van het besluit

Met het onderhavige voorstel tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw) en het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) worden de volgende elementen van de modernisering van het huurbeleid vormgegeven:

- a. De maximale huurprijsgrens wordt met 10% verhoogd indien de woning valt in het overgangssegment als bedoeld in artikel 7:247a van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Dit geldt niet voor zittende huurders met huurtoeslag.
- b. De grenswaarden per gebied of per gemeente voor het overgangs- en geliberaliseerde segment worden vastgesteld.
- c. In het woningwaarderingssysteem worden de elementen woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties vervangen door een waardering op basis van de krachtens de Wet WOZ geldende waarde.
- d. De huursombegrenzing van artikel 15a van het Bbsh zal niet (meer) gelden voor woningen waarvoor een huurovereenkomst geldt als bedoeld in artikel 247, eerste, tweede of derde lid, van Boek 7 van het BW (geliberaliseerde huurovereenkomsten), artikel 247a, eerste lid, van dat boek (overgangssegment) of artikel 247 van dat boek, zoals dat artikel laatstelijk luidde vóór de inwerkingtreding van de Wet modernisering huurbeleid 2007 («oude» geliberaliseerde huurovereenkomsten).

Op deze wijzigingen wordt hierna nader ingegaan.

Ad a: Maximale huurprijsgrens plus 10%

In de hiervoor genoemde brief van 4 februari 2005 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal is de invoering van een overgangssegment voorgesteld waarbinnen de huren worden gemaximaliseerd op 5,4% van de WOZ-waarde. Dit percentage is de grens waarboven het gemiddeld genomen voordeliger wordt te kopen in plaats van te huren. Het opnemen van een huurplafond is ter bescherming tegen excessieve huurprijzen in

dit segment. Tijdens de bespreking in de Tweede Kamer zijn er vraagtekens gezet bij een maximering op basis van de WOZ-waarde. Daarbij is aangegeven dat het transparanter is om één (namelijk het huidige woningwaarderingsstelsel) in plaats van twee systemen voor het bepalen van de maximale huurprijsgrens te hanteren. Ook de verhuurdersorganisaties bleken voorstander te zijn van een maximale huurprijsgrens op grond van het woningwaarderingsstelsel, verhoogd met een opslagpercentage.

Dit opslagpercentage is vastgesteld op 10. Daarmee wordt grosso modo eenzelfde bescherming van de huurder bereikt als met toepassing van een percentage van 5,4% van de WOZ-waarde. Met de toepassing van een opslag van 10% wordt in dit segment – dat op termijn geliberaliseerd zal worden – een betere verhouding tussen de maximale huurprijsgrens en de kwaliteit van de woning bereikt.

In artikel 12, derde lid, van het Bhw wordt aangegeven dat de maximale huurprijsgrens plus 10% alleen geldt voor woningen in het overgangsegment, dat wil zeggen woningen die vallen onder de categorie van artikel 7:247a van het BW.

Deze hogere maximale huurprijsgrens geldt op grond van artikel V, eerste lid, van de Wet modernisering huurbeleid 2007 overigens niet wanneer sprake is van een op 31 december 2006 bestaande huurovereenkomst voor een woning die op 1 januari 2007 in het overgangsegment terecht komt en waarbij aan de huurder over de maand december 2006 huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag is toegekend, zolang het recht op die huurtoeslag blijft bestaan.

Ad b: Grenswaarden voor het geliberaliseerde en overgangsegment

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 overgangsegment (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 overgangsegment.

De gebiedsindeling sluit zo veel mogelijk aan op de gebiedsindeling met betrekking tot de woningbouwafspraken⁴. 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 betref-

⁴ Zie ook de brief van 26 april 2005, Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52

fende 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.

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 zijn 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 geregeleerde voorraad dat maatwerk geëigend is, is beoordeeld aan de hand van een aantal factoren, te weten:

- de verhouding tussen de omvang van het geregeleerde 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 geregeleerde 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 geregeleerde 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.

Ad c: Wijziging woningwaarderingstelsel

WOZ-waarde in woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel vormt de basis voor de bepaling van de maximale huurprijsgrens en is als zodanig één van de pijlers van de huurprijsbescherming. Het stelsel zoals dat sinds 1979 bestaat en sindsdien in essentie nauwelijks is veranderd, sluit niet meer goed aan bij de voorkeuren van woonconsumenten. De locatie van een woning komt bijvoorbeeld in het huidige stelsel uitsluitend tot uitdrukking in termen van voorzieningen in de woonomgeving. Een woning die uitkijkt op het Vondelpark in Amsterdam kan nu een zelfde maximale huurprijs hebben als een vergelijkbare woning die uitkijkt op een industrieterrein in Dordrecht. De gewildheid van een locatie speelt niet of nauwelijks een rol waardoor de maximale huurprijsgrens veelal niet in de juiste verhouding staat tot de kwaliteit.

Een belangrijke doelstelling van het onderhavige besluit is om het woningwaarderingstelsel beter te laten aansluiten op de consumentenvoorkeuren. Voor het bepalen van de waarde van een woning zijn omgeving en ligging belangrijke factoren. Het verschil in waardering voor de woonomgeving en woningtype is in de WOZ-waarde verdisconteerd. Om die reden wordt de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel betrokken.

Een andere overweging is geweest dat de WOZ-waarden dynamisch zijn en de ontwikkeling van de waardering voor woningen door woonconsumenten volgen, dit in tegenstelling tot de meer statische puntenwaardering van het huidige woningwaarderingstelsel. De actualiteit van het stelsel wordt hiermee beter gewaarborgd. Daarbij dient het nieuwe stelsel ook transparanter te zijn in die zin dat de kwaliteitsmeting van huurwoningen en koopwoningen beter op elkaar aansluiten. Een derde reden is daarom dat de WOZ-systematiek bijdraagt aan de onderlinge vergelijkbaarheid van huurwoningen en koopwoningen en daarmee aan de transparantie op de woningmarkt.

Er is advies ingewonnen bij de Waarderingskamer over de vraag of de WOZ-waarde een passend instrument kan zijn bij de woningwaardering.

In haar advies dat is bijgevoegd bij de brief aan de Tweede Kamer van 17 maart 2006 geeft de Waarderingskamer aan dat de uitvoering van de Wet WOZ sinds het ontstaan van die wet belangrijke ontwikkelingen heeft gekend. De objectgegevens in de gemeentelijke bestanden die ten grondslag liggen aan de waardering van woningen, zijn geoptimaliseerd en de uitvoering van een permanente marktanalyse is sterk verbeterd. De massale waardebepaling vindt plaats op modelmatige wijze met behulp van geautomatiseerde ondersteuningssystemen, waarbij de gemeente het computermodel toesnijdt op de lokale omstandigheden. In de meeste gevallen wordt hierbij gebruik gemaakt van externe taxatiedeskundigheid, sommige gemeenten beschikken hier zelf over. In de door gemeenten gehanteerde taxatiemodellen komt hierdoor de kwaliteit van individuele woningen en de omgeving tot uitdrukking.

Bovendien worden de uitkomsten van de modelmatige waardebepaling door gemeenten gecontroleerd, en worden de resultaten van die controles in het kader van het toezicht aan de Waarderingskamer voorgelegd. Daarnaast verwacht de Waarderingskamer dat de jaarlijkse taxaties per 2007 naast de vergroting van de actualiteit nog tot verdere verbetering van het uitvoeringsproces zullen leiden.

De in de inleiding genoemde brieven gaven reeds aan dat het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel op termijn zal toenemen. De toename zal stapsgewijs plaatsvinden, waarbij in overleg met de organisaties van huurders en verhuurders wordt bepaald hoe groot deze stappen zullen zijn. Het onderhavige besluit vervangt dan ook alleen de elementen woonomgeving, woonvorm en de aftrek voor hinderlijke situaties door een deel van de WOZ-waarde. Uitgangspunt bij de overgang naar een nieuw stelsel is dat de maximale huurprijsgrens landelijk genomen gemiddeld gelijk blijft.

Het aantal punten dat bij de WOZ-waarde moet worden ingevuld, wordt berekend door de WOZ-waarde van de woning te vermenigvuldigen met het getal 0,00017.

Dat getal is berekend op basis van het uitgangspunt dat de bijdrage van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel gemiddeld 20% van het totaal aantal punten dient uit te maken. In het oude stelsel maakten de elementen woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties ook gemiddeld 20% uit van het totaal.

Het vervangen van deze elementen door een gedeelte van de WOZ-waarde van de woning leidt derhalve op het moment van de overgang niet tot verandering in de gemiddelde maximale huurprijsgrens.

Opgeteld bij de overige punten die met het stelsel worden berekend, ontstaat het puntenaantal waarvan de maximale huurprijsgrens op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte kan worden afgeleid.

Omdat de WOZ-waarden periodiek wijzigen is het nieuwe woningwaarderingsstelsel dynamischer dan het huidige.

Een voorbeeld ter verduidelijking. Een zelfstandige woning die op grond van het woningwaarderingsstelsel 100 punten heeft, kent op basis van het oude stelsel (per 1 juli 2006) een maximale huurprijsgrens van € 423,42. Indien het puntenaantal voor woningtype, woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties 20 bedraagt, en deze woning een WOZ-waarde heeft van € 130.000 zal de maximale huurprijsgrens op basis van het nieuwe woningwaarderingsstelsel € 432,54 bedragen (op basis van de WOZ-waarde heeft deze woning 2 punten meer dan onder het oude stelsel).

Een herziening van de WOZ-waarde (naar aanleiding van bezwaar of beroep of ambtshalve) heeft terugwerkende kracht tot het moment van de oorspronkelijke beschikking. Een dergelijke herziening werkt niet rechtstreeks door in de huurprijs. In de systematiek van het huurrecht wordt de huurprijs namelijk bepaald binnen de privaatrechtelijke context van de huurovereenkomst. Wijziging hiervan zal dan ook slechts plaatsvinden op instigatie van één der partijen. De huurprijsregelgeving heeft geen directe doorwerking in de huurprijs, maar moet worden ingeroepen door partijen (bijvoorbeeld in een procedure bij de huurcommissie).

In beginsel zullen bij invoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel alle maximale huurprijsgrenzen veranderen, óf in opwaartse óf in neerwaartse zin. Ook wanneer de WOZ-waarde wordt herzien, zal dit er toe leiden dat de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning wijzigt. Wanneer de nieuwe maximale huurprijsgrens onder de feitelijk gevraagde huur komt te liggen, is huurverlaging tot de nieuwe maximale huurprijsgrens mogelijk.

In dat geval kan de huurder de verhuurder verzoeken de huurprijs te verlagen en, indien de verhuurder hier niet mee instemt, een procedure bij de huurcommissie starten. Mutatis mutandis kan, indien de maximale huurprijsgrens boven de feitelijke huur komt te liggen, de huur verhoogd worden volgens de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vastgestelde huurverhogingsreeks, totdat het nieuw vastgestelde maximum is bereikt.

Voor de waardering van onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen blijven de huidige waarderingsstelsels bestaan. De onderdelen van de toelichting, behorende bij het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimten, die betrekking hebben op de elementen woonomgeving en hinderlijke situaties, zijn verplaatst naar de toelichtingen op het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen.

Ad d: Beperking van de huursombegrenzing

Artikel 15a van het Bbsh bepaalt dat de totale huursom van woningen (exclusief huurharmonisatie) van toegelaten instellingen per jaar niet meer mag stijgen dan het inflatiepercentage vermeerderd met een bepaald percentage. Voor 2007 is dit percentage vastgesteld op 1,2 per 1 juli 2007⁵. Dit maakt deel uit van een oplopende reeks die sociale verhuurders meer ruimte biedt om de huren te differentiëren. Vanaf 1 januari 2007 zal het mogelijk zijn voor woningen als bedoeld in artikel 7:247a BW (het overgangssegment) een hogere huurverhoging te vragen dan voor woningen in het gereguleerde segment. Onverkort toepassen van de huursombegrenzing in het overgangssegment zou er de facto toe leiden dat toegelaten instellingen de huurverhoging moeten beperken, waardoor van de differentiatie die met een hoger percentage wordt beoogd, weinig overblijft. Derhalve wordt met het onderhavige besluit

⁵ Stb. 2005, 220.

(onder meer) geregeld dat de huursombegrenzing niet geldt voor woningen als bedoeld in artikel 7:247a BW.

3. De effecten van het besluit

Algemeen

Het bureau ABF research heeft de effecten van het voorgestelde huurbeleid onderzocht. Het gaat daarbij om de gevolgen van de maximale huurverhogingspercentages in de periode 2005 tot en met 2009, de vergroting van het aandeel geliberaliseerde woningen, de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel en de bijdrage van verhuurders in de kosten van de betaalbaarheid van het wonen. De resultaten zijn als bijlage bij de brief van 19 november 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden. Op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in de brief van 4 februari 2005⁶ zijn de effecten zoals deze met de brief van 19 november zijn gepresenteerd door bureau ABF research opnieuw in beeld gebracht. Daarbij is uitgegaan van de nieuwe WOZ-gegevens met peiljaar 2003. Ook is onderzoek verricht naar de effecten van de wijziging van het woningwaarderingsstelsel. Beide onderzoeken zijn met de brief van 22 december 2005 aan de Tweede Kamer aangeboden (Kamerstukken II 2005/2006, 27 926, nr. 82). De conclusie is dat er nauwelijks verschillen zijn opgetreden ten opzichte van de effecten zoals die op 19 november 2004 zijn gepresenteerd.

Meer specifiek kan over de modernisering van het woningwaarderingsstelsel het volgende worden opgemerkt. De introductie van WOZ-waarden in het woningwaarderingsstelsel leidt tot een vermindering van de verschillen in gemiddelde maximale huurprijsgrenzen tussen de provincies. In de Randstad wordt de gemiddelde maximale huurprijsgrens in het nieuwe stelsel hoger, maar ligt toch nog onder (Noord- en Zuid-Holland) of rond (Utrecht) het landelijk gemiddelde. In de overige provincies gaat de gemiddelde maximale huurprijsgrens omlaag.

Het percentage feitelijke huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijsgrens ligt voor heel Nederland in zowel het oude als het nieuwe stelsel op het moment van de overgang gemiddeld op 69%. De maximale huurprijsgrens ligt bij de particuliere verhuurders gemiddeld € 50 hoger dan bij de sociale verhuurders. Dit verschil wordt in het nieuwe stelsel groter.

Het nieuwe woningwaarderingsstelsel leidt tot een daling van de gemiddelde maximale huurprijsgrens bij de eengezinswoningen. Hiermee is geen uitspraak gedaan over een eventuele daling van de feitelijke huurprijs. De feitelijke huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijsgrens ligt nu bij de eengezinswoningen gemiddeld onder de 60% en dat is ver onder het gemiddelde voor alle huurwoningen. Voor meergezinswoningen ligt dit percentage op 80%. De feitelijke huurprijs blijkt lager naarmate een huurwoning ouder is, maar deze woningen liggen vaak in de stedelijke centra en zijn daardoor vaak wel gewild.

Effecten voor de uitvoering en de handhaving

Het onderhavige besluit leidt ertoe dat bij geschillen over de huurprijsverhoging of de huurprijs de WOZ-waarde van de woning een rol speelt. Daarnaast is de vraag relevant of aan de huurder een huurtoeslag is toegekend, dit in verband met de toetsing aan de maximale huurverhoging en de maximale huurprijsgrens.

Uit een toetsing op handhaafbaarheids- en uitvoerbaarheidsaspecten en fraudebestendigheid volgt dat het besluit uitvoerbaar is.

⁶ Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43.

Administratieve lasten

Het woningwaarderingsstelsel is gebaseerd op artikel 10, eerste lid, van de Uhw (Hoofdstuk III: «Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie»). Genoemd stelsel bevat de criteria aan de hand waarvan de huurcommissie toetst of de huurprijs redelijk is. De huurprijs mag in elk geval niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens die voortvloeit uit het stelsel. De toetsing door de huurcommissie vindt eerst plaats na een daartoe gedaan verzoek door een huurder. Voor verhuurders geldt geen zelfstandige verplichting tot toetsing van de huurprijs aan het woningwaarderingsstelsel en melding van de maximale huurprijsgrens. De wijziging van het woningwaarderingsstelsel leidt voorts niet tot een structurele wijziging van het aantal geschillen bij de huurcommissie of de rechter. In die opzichten zijn er derhalve geen wijzigingen in de omvang van de administratieve lasten te verwachten.

Indien er voor een zelfstandige woning geen WOZ-waarde is vastgesteld en die ook niet kan worden bepaald, dient de waarde door de verhuurder te worden bepaald op basis van de waarde in het economische verkeer voor vergelijkbare woonruimten. Alleen indien deze door de verhuurder vastgestelde waarde door de huurder in een huurgeschil wordt betwist, wordt de waarde bepaald door een taxateur die voldoet aan vakbekwaamheidseisen (artikel 12a, eerste lid, van het Bhw – nieuw). Het aldus vaststellen van de waarde zal dienen te geschieden in opdracht en op kosten van de verhuurder. Aangezien het hier om een zeer gering aantal gevallen per jaar zal gaan, zijn de administratieve lasten die hiermee samenhangen verwaarloosbaar klein en niet in beeld gebracht.

De beperking op de huursom voor toegelaten instellingen is een inhoudelijke nalevingsverplichting. De daarmee gepaard gaande kosten zijn niet aan te merken als administratieve lasten.

Informatieverplichtingen met betrekking tot de huursom vloeien wel voort uit artikel 26, tweede lid, van het Bbsh. Ingevolge deze bepaling moeten toegelaten instellingen onder meer aannemelijk maken dat hun beleid voldoet aan artikel 15a van dat besluit (begrenzing aan de huursom). Aan deze informatieverplichting verandert het onderhavige ontwerpbesluit niets.

Concluderend kan dan ook worden gesteld dat het onderhavige besluit geen noemenswaardige gevolgen heeft voor de omvang van de administratieve lasten.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdelen A en G

In het derde lid van artikel 12 van het Bhw wordt bepaald dat de maximale huurprijsgrens wordt verhoogd met 10% indien sprake is van een woning als bedoeld in artikel 7:247a van het BW. Een uitzondering wordt gemaakt voor woningen waarin huurders wonen aan wie over de maand december van 2006 een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag is toegekend, zolang het recht op die huurtoeslag blijft bestaan. Voor hen geldt de maximale huurprijsgrens die op grond van het eerste lid is vastgesteld.

Het vierde lid van artikel 12 van het Bhw betreft de introductie van een nieuwe bijlage III bij dat besluit. Om adequaat te kunnen reageren op bijvoorbeeld de samenstelling van een gebied (toetreding of uittreding van gemeenten) of een gemeentelijke herindeling, is het gewenst dat die bijlage binnen een korte termijn kan worden gewijzigd. Om die reden is gekozen voor een mogelijkheid tot wijziging van die bijlage bij ministe-

riële regeling. Bepaald is dat die wijziging niet mag leiden tot een wijziging van de grenswaarde die voor een gemeente of gebied geldt (artikel 12, vijfde lid, van het Bhw).

Artikel I, onderdeel B

Hoewel het vrijwel niet voorkomt dat er zelfstandige woningen (woonruimte welke een zelfstandige woning vormt) zijn waarvoor geen WOZ-waarde kan worden vastgesteld, valt dit toch niet geheel uit te sluiten. Om die reden is artikel 12a, eerste lid, van het Bhw opgenomen. Deze bepaling gaat ervan uit dat de waardebepaling door de verhuurder plaatsvindt op basis van de waarde in het economische verkeer voor vergelijkbare woningen. Verhuurders die meerdere (vergelijkbare) woningen verhuren zullen hier redelijk tot goed inzicht in hebben. Indien er over die waarde een meningsverschil met de huurder bestaat, dient de waarde vastgesteld te worden door een erkende taxateur.

In artikel 12a, tweede lid, van het Bhw is bepaald dat indien sprake is van een eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet WOZ wordt uitgegaan van de waarde na de oplevering van dat eigendom zoals die uit het taxatieverslag is af te leiden.

Of de vastgestelde waarde betrekking heeft op een woning in aanbouw kan eveneens worden afgeleid uit het taxatieverslag dat ten grondslag ligt aan de WOZ-beschikking.

Artikel I, onderdelen C en D

Die onderdelen van het huidige woningwaarderingsstelsel die punten toekennen voor de woonvorm en de woonomgeving en een aftrek voor hinderlijke situaties worden vervangen door punten afgeleid van de WOZ-waarde van de woning. Daarbij gaat het om de WOZ-waarde die gold in het jaar vóór het jaar waarin de berekening wordt uitgevoerd ($t - 1$). Bij een berekening van de maximale huurprijsgrens in 2008 geldt derhalve de WOZ-waarde zoals die is vastgesteld voor 2007.

Artikel I, onderdelen E en F

De hiervoor genoemde wijzigingen leiden uiteraard tot wijzigingen in de toelichting behorende bij het woningwaarderingsstelsel. De wijzigingen onder E en F zijn nodig omdat in de toelichting bij het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen werd verwezen naar de onderdelen van de toelichting die met het onderhavige besluit komen te vervallen. De tabellen met bijbehorende teksten die eerst in de toelichting bij het waarderingsstelsel voor zelfstandige woningen waren opgenomen zijn dan ook verplaatst naar de toelichting bij het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen.

Artikel II

Met artikel 15a, tweede lid, onder b, van het Bbsh wordt bewerkstelligd dat de beperking op de huursom voor toegelaten instellingen niet (meer) geldt voor woningen als bedoeld in artikel 247, eerste, tweede of derde lid, van Boek 7 van het BW, artikel 247a, eerste lid, van dat boek of artikel 247 van dat boek, zoals dat artikel laatstelijk luidde vóór de inwerking-treding van de Wet modernisering huurbeleid 2007. Het laatstgenoemde artikel was reeds opgenomen in artikel 15a, tweede lid, onder b, van het Bbsh. Dat betekent dat de huurstijging van deze woningen niet meer meetelt bij de berekening van de stijging van de totale huursom.

In artikel 15a, tweede lid, onder a, van het Bbsh is een technische wijziging doorgevoerd.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker