



## Advies Raad van State inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)

### Nader Rapport

14 maart 2022

2022-0000112262

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Koning

### Nader rapport inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 19 oktober 2021, nr. 2021002062, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 15 december 2021, nr. W04.21.0310/I, bied ik U hierbij aan.

De tekst van het advies treft u hieronder aan, voorzien van mijn reactie. Het nader rapport volgt de structuur van het advies van de Afdeling (dat in cursief is aangegeven).

*Bij Kabinetsmissive van 19 oktober 2021, no.2021002062, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging ahangig gemaakt het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering), met nota van toelichting.*

*Het ontwerpbesluit regelt dat het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning ten hoogste 33% is. Met deze maximering beoogt de regering huurwoningen te behouden voor de sociale sector.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State onderkent dat zich reële problemen voordoen op de woningmarkt. Huishoudens met een middeninkomen en starters komen niet of nauwelijks aan betaalbare huisvesting.*

*Hoge prijzen voor koopwoningen vertalen zich ook in hogere huren. Nu de huurprijs mede wordt gebaseerd op de WOZ-waarde, is een deel van de huren boven de grens van de sociale sector uitgekomen. Het ontwerpbesluit beoogt huurhuizen te behouden voor de sociale sector door de WOZ-waarde beperkt te betrekken bij de berekening van de huur.*

*De voorgestelde prijsregulering kan de gevolgen van de woningnood voor sommige huurders verzachten. De structurele problemen op de woningmarkt worden met dit ontwerpbesluit echter niet aangepakt. Het kan een negatieve impact hebben op de omvang van de middenhuur, een marktsegment dat cruciaal is voor de doorstroming en dat door andere overheidsmaatregelen juist wordt gestimuleerd. Indien het ontwerpbesluit leidt tot een inkrimping van de toch al kleine vrijhuursector, zal dit de prijzen van het overblijvende huuraanbod nog verder opdrijven. De Afdeling adviseert in de toelichting in te gaan op de gevolgen voor het segment van de middenhuur.*

*De toelichting verwoordt nog onvoldoende dat met dit ontwerpbesluit per saldo een maatschappelijk belang wordt gediend dat als rechtvaardiging kan gelden voor de inbreuk op het eigendomsrecht. De Afdeling adviseert nader te motiveren waarom deze inbreuk gerechtvaardigd is.*

*Tot slot vraagt de Afdeling in de toelichting aandacht te besteden aan de begrijpelijkheid van het stelsel voor huurders en verhuurders.*

*In verband met het voorgaande is aanpassing wenselijk van de toelichting en zo nodig van het ontwerpbesluit.*



## 1. Achtergrond en inhoud ontwerpbesluit

### a. Problematiek woningmarkt

*Dit ontwerpbesluit moet worden gezien tegen de achtergrond van de bredere problematiek op de woningmarkt. Zonder pretentie van volledigheid kunnen daarbij de volgende hoofdlijnen worden geschetst.*

#### Woningvoorraad

*Nederlandse huishoudens wonen voor 57% in koopwoningen, 33% in sociale huurwoningen en 9% in vrije huurwoningen.<sup>1</sup> Wonen in de eerste twee segmenten wordt op diverse wijzen gesubsidieerd. Dat gebeurt voor de koopmarkt via de hypotheekrenteaftrek en andere fiscale voordelen. Voor de sociale huur gebeurt dit door de maximale huurprijs in combinatie met huurtoeslag. Hierdoor zijn deze twee segmenten groot (samen 90%) ten opzichte van de vrije huursector. Ook in internationaal opzicht is de vrije sector klein; daarentegen is het aandeel van de sociale huursector vrijwel nergens zo groot als in Nederland.*

#### Koopwoningen steeds duurder

*Deze vraagstimulering van overheidswege heeft, samen met de lage rente en ruime leennormen, een prijsopdrijvend effect gehad.<sup>2</sup> Dit werd nog eens versterkt doordat het aanbod geen gelijke tred hield. De woningbouw blijft namelijk al jaren achter op de demografische ontwikkelingen (bevolkingsgroei, kleinere huishoudens en vergrijzing) waardoor er een substantieel woningtekort is van 331.000 woningen (4,2% van de woningvoorraad).<sup>3</sup> Dit tekort ontstond onder andere door de crisis van 2008–2013, achterblijvende planvorming door gemeenten en door andere maatschappelijke belangen ten behoeve van natuur, landschap en bescherming van het milieu.<sup>4</sup> Een gevolg van de prijsstijgingen is ook dat nieuwbouw voor de lage en middeninkomens voor ontwikkelaars minder rendabel of zelfs verlieslatend is.*

#### Gevolgen

*De geringe omvang van de vrije huursector is een gevolg van onder andere de subsidiëring in de andere twee segmenten en de achterblijvende woningbouw. In delen van Nederland staan de huren extra onder druk door concurrentie van beleggers (onder invloed van de lage rente is vastgoed een interessante belegging) en expats.*

*Deze problematiek heeft voor veel mensen ingrijpende gevolgen. Vooral starters en huishoudens met een middeninkomen kunnen maar zeer moeilijk een betaalbare woning kopen of huren.<sup>5</sup> Dit werkt ook door in de sociale huursector. Een deel van diezelfde middeninkomensgroep blijft hier langer wonen omdat zij elders geen betaalbaar alternatief kunnen kopen of huren. Zij houden zo sociale woningen 'bezet' waarvoor zij gezien hun inkomen eigenlijk niet in aanmerking komen, de zogeheten 'goedkope scheefwoners'.<sup>6</sup> Daarmee stopt ook de instroom in de sociale huursector, met lange wachttijden tot gevolg.<sup>7</sup>*

### Reactie ten aanzien van punt 1.a van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving en vergt geen reactie.

### b. Woningwaarderingssstelsel

*Het Besluit huurprijzen woonruimte is een op de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gebaseerd besluit dat beoogt de kwaliteit van woonruimte in punten uit te drukken. De kwaliteit van woonruimte*

<sup>1</sup> Cijfers van DNB, op basis van woononderzoek Centraal Bureau voor de Statistiek. Percentages tellen niet op tot 100% door afronding. Sociale huurwoningen en vrije huurwoningen kunnen zowel door corporaties als marktpartijen worden aangeboden.

<sup>2</sup> Volgens het CBS waren bestaande koopwoningen in oktober 2021 18,3% duurder dan een jaar eerder. De prijsindex lag 73% hoger dan in 2015.

<sup>3</sup> Ministerie van BZK (2020) Staat van de woningmarkt, p. 47. De verwachte daling van de bouwproductie in combinatie met de verdere toename van het aantal huishoudens leidt er volgens dit rapport toe dat het woningtekort verder zal oplopen naar 5,1% (419.000 woningen) in 2025.

<sup>4</sup> CPB (2019) Het bouwproces van nieuwe woningen.

<sup>5</sup> Ook voor studenten is de beschikbaarheid van (betaalbare) studentenhuisvesting problematisch.

<sup>6</sup> Ongeveer 244.000 huishoudens kwalificeren als goedkope scheefwoners. Bron: Brede maatschappelijke heroverweging (2020) rapport 7 'Ruimte voor wonen', p. 16.

<sup>7</sup> Zoek- en wachttijden lopen uiteen van circa twee jaar in Almelo tot bijna negen jaar in de regio Amsterdam. Bron: Brede maatschappelijke heroverweging (2020) rapport 7 'Ruimte voor wonen', p. 17.



die onder het bereik van deze wet valt, wordt vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingstelsel (WWS). Indicatoren daarin zijn onder andere de woonoppervlakte, het aantal verwarmde ruimtes, energiezuinigheid en kwaliteit van de voorzieningen. Als het aantal punten is berekend, kan op basis van een tabel de maximale huurprijsgrens worden bepaald. Bij ministeriële regeling worden de huurprijsgrenzen aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen.<sup>8</sup>

### WOZ-waarde in het WWS

Met ingang van 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd. Sindsdien zijn de woonvorm, de woonomgeving en zogenoemde 'schaarstegebieden' vervallen. In de plaats daarvan is de WOZ-waarde van een woning mede van invloed op de maximale huurprijs. Voor elke € 11.041 van de WOZ-waarde van een woning wordt één punt toegekend. Bovendien wordt de WOZ-waarde van de woning gedeeld door de oppervlakte van de woning, waarbij vervolgens voor iedere € 172 die hieruit volgt ook één punt wordt toegekend.

Met de introductie van de WOZ-waarde wilde de regering een betere werking van de stagnerende woningmarkt en werd beoogd het stelsel te vereenvoudigen.<sup>9</sup> Nadien zijn diverse specifieke regelingen ingevoerd voor bepaalde categorieën woningen en in bepaalde gebieden.<sup>10</sup> De regering beoogde bij de introductie van de WOZ-waarde dat deze ongeveer 25% van de huren zou uitmaken.

### Liberalisatiegrens

Van belang is de grens tussen sociale huur en vrije sector. Deze ligt bij een maandhuur van € 752,33.<sup>11</sup> Boven deze grens kan het WWS niet dwingend worden toegepast. Daaronder is dat wel het geval en mag bij 142 punten een maandhuur van ten hoogste € 749,62 worden gevraagd.<sup>12</sup> Dit is zo nodig afdwingbaar bij de Huurcommissie. Opvallend is dat iets meer dan de helft van de woningen weliswaar in de gereguleerde sector zijn ondergebracht maar meer dan 142 punten hebben (zie tabel), bijvoorbeeld door een hoge WOZ-waarde of door de grote oppervlakte. Deze kunnen in potentie worden 'geliberaliseerd' en worden verhuurd in de vrije sector.

TABEL – SAMENSTELLING HUURVOORRAAD<sup>13</sup>

Categorie		Aantal
Geliberaliseerd (vrije sector)		440.400
Gereguleerd (sociale huur)	Meer dan 142 punten	1.436.600
	142 punten of minder	1.397.200

### Reactie ten aanzien van punt 1.b van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving en vergt geen reactie.

#### c. Ontwerpbesluit

Met het ontwerpbesluit wordt het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning gemaximeerd op 33%.<sup>14</sup> Op deze wijze kan voor een deel van de huurwoningen voorkomen worden dat zij van de sociale naar de vrije huursector gaan. Daarmee beoogt de regering dus de gereguleerde woningvoorraad te beschermen. De maximering geldt niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten. Dit laatste betekent immers dat de woning behouden blijft voor de sociale huursector. Omdat de maximering van de WOZ-waarde doorgaans pas effect heeft bij een nieuwe verhuring ('mutatie') is er voor gekozen geen overgangsregeling op te nemen.

De gevolgen van het ontwerpbesluit zijn in opdracht van het ministerie van BZK doorgerekend.<sup>15</sup> Daaruit volgt dat in het bijzonder in Amsterdam de gevolgen voelbaar zullen zijn, en in mindere mate enkele andere steden zoals Utrecht en Den Haag. De inschatting is dat in Amsterdam 28% van de

<sup>8</sup> Toelichting, paragraaf 1.2.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847 nr. 86.

<sup>10</sup> Toelichting, paragraaf 1.2.

<sup>11</sup> Per 1 januari 2021.

<sup>12</sup> Per 1 juli 2021.

<sup>13</sup> ABF (2019) Maximering van WOZ-punten in het WWS, p. 11. Rapport in opdracht van het Ministerie van BZK.

<sup>14</sup> Wijziging van Bijlage I, onder A, rubriek 9 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

<sup>15</sup> ABF (2019) Maximering van WOZ-punten in het WWS.



huurwoningen in de vrije sector bij nieuwe verhuring terugvallen naar de sociale sector.<sup>16</sup> Een ander gevolg is dat minder sociale huurwoningen boven de 142 punten uitkomen. Dit betekent dat zij niet geliberaliseerd kunnen worden en alleen tegen een vaste maximale huurprijs mogen worden verhuurd. Dit zogeheten 'liberalisatiepotentieel' neemt vooral af bij private verhuurders en in mindere mate bij corporaties. Ook hier is het effect het grootst in Amsterdam: nu is 54% van de gereguleerde woningen te liberaliseren (meer dan 142 punten). Na de maximering van de WOZ zal dit dalen tot 29%.

Overigens is de inschatting van de gevolgen gebaseerd op cijfers uit 2018. Sindsdien hebben zich forse prijsstijgingen voorgedaan die ook weer doorwerken in de WOZ-waarde en daarmee in de huren. Het is dus aannemelijk dat de inschatting van de gevolgen een ondergrens is en niet beperkt blijft tot enkele steden in de Randstad.

## Reactie ten aanzien van punt 1.c van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving en vergt geen reactie.

### 2. Gevolgen maximering WOZ-waarde

Het ontwerpbesluit richt zich blijkens de toelichting op het beperken van de 'gevolgen van disbalansen' op de woningmarkt.<sup>17</sup> Het voorstel bestrijdt zo een symptoom zonder de complexe onderliggende problematiek (zie punt 1 onder a) aan te pakken. Deze problemen zijn structureel van aard en alleen – en op termijn – op te lossen door structurele maatregelen.<sup>18</sup>

De constatering dat het voorstel de gevolgen bestrijdt en niet de oorzaken, leidt niet automatisch tot de conclusie dat het niet opportuun is de WOZ-waarde te maximeren. Totdat het aanbod substantieel wordt uitgebreid door middel van nieuwbouw, betekent het wel dat rekening moet worden gehouden met het gegeven dat verruiming van de mogelijkheden voor het ene segment, ten koste zal gaan van een ander segment.<sup>19</sup> In dit verband vraagt de Afdeling aandacht voor de gevolgen van het voorstel voor de vrijehuursector en in bijzonder het middensegment daarin.

Middenhuur is een cruciaal segment van de woningmarkt en vergroting ervan is ook een sleutel tot verlichting van de problemen.<sup>20</sup> Het vergemakkelijkt de doorstroming vanuit de sociale sector, waardoor woningen van scheefwoners vrij kunnen komen voor mensen met minder middelen. Bovendien zou het voor starters de kans geven een zelfstandige woonruimte te bewonen. Verder zou een grotere vrije sector ook voor een uitstroom van ouderen uit de koopsector kunnen zorgen, waarmee ook weer het aanbod in de koopmarkt wordt vergroot. Zo kan een kettingreactie ('verhuisketen') op gang komen en daarmee de doorstroming op de woningmarkt.<sup>21</sup>

Een dergelijke meer evenwichtige woningmarkt levert ook bredere maatschappelijke voordelen op, bijvoorbeeld voor de arbeidsmobiliteit en daarmee voor de werking van de arbeidsmarkt.<sup>22</sup> Ook diverse internationale instanties zoals het IMF en de OESO hebben gewezen op het belang van een grotere vrijehuursector ten opzichte van de (internationaal gezien) grote sociale sector in Nederland.<sup>23</sup>

Het voorstel leidt tot een vermindering van het aantal huurwoningen in de vrije sector doordat deze 'terugvallen' in de sociale sector. Landelijk gaat het volgens de toelichting om ongeveer 14.800 woningen.<sup>24</sup> Of dit daadwerkelijk zal gebeuren is echter onzeker. Zo is te verwachten dat, vanwege dalende huuropbrengsten, huurwoningen worden verkocht of worden verhuurd per kamer dan wel via 'short stay'-constructies.<sup>25</sup> Dit betekent dat deze woningen niet beschikbaar komen voor verhuur in de sociale sector. In die gevallen wordt het beoogde doel (woningen behouden voor sociale sector) niet bereikt. Voor zover woningen worden onttrokken aan de markt, is het resultaat een verminderd aanbod in een marktsituatie waar reeds sprake is van grote schaarste.

De afnemende rendementen vormen tevens een rem op nieuwbouw voor het middensegment van de huursector. Investeringsbeslissingen zullen in het nieuwe regime eerder negatief uitvallen voor

<sup>16</sup> ABF (2019) Maximering van WOZ-punten in het WWS, p. 17–18.

<sup>17</sup> Toelichting, paragraaf 3.1.

<sup>18</sup> DNB (2021) Vier ingrediënten voor een evenwichtiger woningmarkt.

<sup>19</sup> Planbureau voor de Leefomgeving (2020) Position Paper – (On)betalbaar wonen voor middeninkomens, Ronde-tafelbijeenkomst Tweede Kamer, p. 2.

<sup>20</sup> Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur (dnb.nl)

<sup>21</sup> Zie uitgebreider: RIGO (2014) Meer beweging op de woningmarkt.

<sup>22</sup> Brede maatschappelijke heroverweging (2020) rapport 7 'Ruimte voor wonen', p. 28.

<sup>23</sup> Zie bijv. OECD (2021) Economic Surveys: Netherlands 2021, p. 31–37.

<sup>24</sup> Toelichting, paragraaf 3.2.

<sup>25</sup> RIGO (2019) Herwaardering van het WWS, p.14.



*nieuwbouw ten behoeve van het middensegment, zeker gezien de oplopende bouw- en grondkosten. Dit staat op gespannen voet met overheidsbeleid. Zo stelt BZK geld beschikbaar om bouw voor de middenhuur te bevorderen door middel van de Woningbouwimpuls en door verlaging van de verhuurderheffing.<sup>26</sup> Het is niet ondenkbaar dat woningbouw die mede door subsidie uit de Woningbouwimpuls tot stand is gekomen, door het aangepaste WWS alsnog terugvalt in de sociale huur.*

*De Afdeling adviseert in de toelichting in te gaan op de gevolgen van het ontwerpbesluit voor de middenhuur en op de wijze waarop deze gevolgen kunnen worden beperkt.*

## **Reactie ten aanzien van punt 2 van het advies**

Anders dan beoogd, leest de Afdeling in paragraaf 3.1 van de nota van toelichting dat het ontwerpbesluit zich richt op het beperken van de 'gevolgen van disbalansen' op de woningmarkt. Deze maatregel heeft namelijk tot doel te borgen dat het WWS zijn functie behoudt, ook in die gevallen dat disbalansen zorgen voor hogere WOZ-waarden en een beduidend hoger WOZ-puntenaandeel dan het beoogde gemiddelde van 25%. Gelet op die interpretatie is de nota van toelichting op dit onderdeel aangepast ter verduidelijking van het doel van de maatregel.

Uitgaande van die interpretatie merkt de Afdeling op dat de constatering niet betekent dat het niet opportuun zou zijn het WOZ-puntenaandeel te maximeren, maar vraagt daarvoor aandacht te besteden aan de gevolgen van het voorstel voor de vrijhuursector en in bijzonder het middensegment daarin. De Afdeling stelt terecht dat de middenhuur een cruciale sector is. Een toegankelijk middenhuursegment met voldoende woningen bevordert doorstroming uit het gereguleerde segment. Tevens kan een middenhuurwoning een mooie opstap zijn naar een koopwoning. Er wordt daarom vol ingezet op het stimuleren van middenhuur. Het voorliggend ontwerpbesluit richt zich daarop echter niet.

Om te zorgen voor een toegankelijk middenhuursegment is een reeks andere maatregelen aan de orde. In 2019 is de Wet maatregelen middenhuur aangenomen, waarmee de mogelijkheden zijn verduidelijkt om schaarse middenhuurwoningen met voorrang toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Verder wordt de bouw van middenhuurwoningen met de woningbouwimpuls en in de Woondeals gestimuleerd. Voor de komende jaren zal een verdere inzet op het stimuleren van woningbouw aan de orde zijn. Dat wordt onder andere geborgd door de inzet bij de ontwikkeling van de veertien grootschalige woningbouwgebieden. Ook wordt er gestuurd op versterking van de regie in de samenwerking met de mede-overheden, corporaties en marktpartijen. Tevens krijgen middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming. Deze vorm van huurprijsbescherming wordt de komende tijd verder uitgewerkt. Zo wordt in zogenaamde 'botsproeven' in enkele gemeenten middels een simulatie onderzocht hoe deze maatregel het beste kan worden vormgegeven. Het uitgangspunt van de huurprijsbescherming is dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren.

Inzake de invoering van de maximering van het WOZ-puntenaandeel is van belang dat dit naar verwachting maar zeer beperkt effect heeft op mensen met een middeninkomen. In de nota van toelichting is in dit verband aangegeven dat door dit ontwerpbesluit woningen met een geliberaliseerde huurprijs terugvallen naar het segment met een gereguleerde huurprijs. Erkend wordt dat een deel daarvan thans in het middensegment wordt verhuurd. De nota van toelichting is aangevuld om aan te geven dat deze woningen niet direct terugvallen naar het segment met een gereguleerde huurprijs, maar pas op het moment dat de woning opnieuw wordt verhuurd. Daarbij geldt dat dit niet betekent dat een dergelijke woning niet bereikbaar is voor mensen met een middeninkomen. Zo geldt dat corporaties 7,5% vrij kunnen toewijzen aan huurders niet behorend tot de doelgroep, zoals huurders met een middeninkomen. Dit percentage van 7,5% mag voorts lokaal worden verhoogd naar maximaal 15% in het geval de corporatie hierover afspraken heeft gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie. Anders dan voor corporaties gelden voor institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders geen beperkingen om woningen te verhuren aan huurders met een middeninkomen. Daarnaast beschikken gemeenten over instrumenten om de belangen van middeninkomens te kunnen borgen. De nota van toelichting is ook op dit onderdeel aangevuld.

### **3. Eigendomsrecht**

*De hiervoor gemaakte kanttekeningen zijn ook relevant uit oogpunt van de uit het hoger recht voortvloeiende eigendomsbescherming van verhuurders. Zoals onderkend in de toelichting is de maximering van het aandeel WOZ-punten in het WWS een vorm van regulering van eigendom, omdat*

<sup>26</sup> Toelichting, paragraaf 1.6.



*de maatregel het rendement op een investering kan doen afnemen. De maatregel maakt daarmee inbreuk op het recht op eigendom van verhuurders en vastgoedontwikkelaars.*

*Het recht op eigendom is onder meer verankerd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Op grond daarvan mag eigendom wettelijk gereguleerd worden, mits die regulering geschiedt in een duidelijk omschreven algemeen belang. Zoals ook vermeld in de toelichting geldt voldoende betaalbare woongelegenheden als zo'n algemeen belang.<sup>27</sup> Daarbij dient echter wel een redelijk evenwicht ('fair balance') te worden gevonden tussen eerbiediging van recht op eigendom enerzijds, en het bevorderen van voldoende betaalbare woongelegenheden anderzijds.*

*Een factor die bij de afweging of sprake is van een redelijk evenwicht onder meer relevant is, is de verwachte effectiviteit van de maatregel. Nu het voorstel is gericht op een gevolg van de problematiek in plaats van op de oorzaken (zie punt 2), is de Afdeling er niet op voorhand van overtuigd dat de voorgestelde maatregel noodzakelijk en effectief is en de inbreuk gerechtvaardigd is. De toelichting verdient in dit licht aanvulling.*

*De toelichting besteedt ook aandacht aan te verwachten afnames van rendementen voor verhuurders. Een vraag die niet aan de orde komt, is of de maatregel er toe leidt dat verhuurders niet meer aan hun wettelijke verplichtingen (zoals behoorlijk onderhoud of investeringen in duurzaamheid) kunnen voldoen omdat rendabele exploitatie niet langer mogelijk is.<sup>28</sup>*

*Tot slot moet in dit verband worden toegelicht in hoeverre andere, minder ingrijpende, maatregelen zijn overwogen. Indien de gevolgen zich volgens de toelichting concentreren in enkele grote steden, is de vraag gerechtvaardigd of lokale regulering niet meer voor de hand ligt.<sup>29</sup>*

*De Afdeling adviseert op grond van voorgaande de toelichting aan te vullen en zo nodig het ontwerpbesluit aan te passen.*

### **Reactie ten aanzien van punt 3 van het advies**

De Afdeling merkt terecht op dat het eigendomsrecht gereguleerd mag worden, mits die regulering geschiedt in een duidelijk omschreven algemeen belang. In de nota van toelichting worden dan ook de bescherming van de gereguleerde woningvoorraad en het tegengaan van te hoge huurprijzen, en daarmee de bescherming van huurders tegen excessieve huurprijzen, als een algemeen belang ter rechtvaardiging van de regulering genoemd. Zowel de betaalbaarheid van huurwoningen als de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen zijn belangen die aansluiten bij door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) erkende doelstellingen.<sup>30</sup> De Afdeling gaat in haar advies enkel in op één van de twee genoemde algemene belangen, namelijk het bieden van voldoende beschikbare woongelegenheden en dus het beschermen van de gereguleerde woningvoorraad. Bij dit algemene belang stelt de Afdeling vraagtekens bij de noodzaak en de effectiviteit van de maatregel en of er daarom wel sprake is van een redelijk evenwicht ('fair balance').

Vooropgesteld dienen alle doelstellingen die als algemeen belang voor de maatregel worden aangevoerd in samenhang te worden gezien. Niet alleen wordt de gereguleerde woningvoorraad door de maatregel beschermd, ook worden te hoge huurprijzen tegengegaan – en daarmee huurders beschermd tegen excessieve huurprijzen – door de kwaliteit en de betaalbaarheid van een woning in balans te brengen, hetgeen in lijn is met de algemene functie van het WWS. Het WWS is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen op basis van objectieve maatstaven ter bescherming van huurders tegen excessieve huurprijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Met andere woorden worden via het WWS de belangen van de verhuurder en de huurder gewogen. Met de introductie van de WOZ-waarde in 2015 werd beoogd het systeem te vereenvoudigen en de marktwaarde van de woning, waaruit onder meer de consumentenvoorkeuren voor de locatie blijkt, mee te laten wegen in de bepaling van de maximale huurprijs van een woning.<sup>31</sup> In de relatief korte periode dat de WOZ-waarde een rol speelt in het WWS is gebleken dat de aanhoudende stijging van de huizenprijzen in gebieden met een gespannen woningmarkt in een aantal situaties heeft geleid tot een onevenredig groot aandeel WOZ-punten en daarmee een schokeffect is voor de omvang van de gereguleerde woningvoorraad. In de gebieden met een gespannen woningmarkt, hetgeen nu zichtbaar wordt in de grote steden, komt de functie van het WWS onder druk te

<sup>27</sup> Toelichting, hoofdstuk 5.

<sup>28</sup> EHRM 19 juni 2006, *Hutten-Czapska t. Polen*, ECLI:CE:ECHR:2006:0619JUD003501497, paragraaf 224.

<sup>29</sup> RIGO (2019) Herwaardering van het WWS, hoofdstuk 4. Zie bijvoorbeeld Amsterdam en Rotterdam waar een woonplicht gaat gelden voor kopers van een woning tot een bepaalde waarde.

<sup>30</sup> Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 47 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

<sup>31</sup> Stb. 2015, 290, p. 5–6.



staan. Tegelijkertijd is juist in die gebieden deze functie van belang voor een goede balans tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning.

Om het risico van dergelijke schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde woningvoorraad en de regionale verdeling daarvan als gevolg van buitengewone stijgingen van de WOZ-waarde in de komende jaren en een onbeperkt aandeel WOZ-punten in het WWS te beperken, is een bijstelling van het WWS noodzakelijk. Zonder maximering van het aandeel WOZ-punten in het WWS bestaat immers het risico dat deze schokeffecten de komende jaren eveneens zullen optreden buiten de grote steden. Daarom is het noodzakelijk om het aandeel WOZ-punten te maximeren.

Onder verwijzing naar punt 2 van het advies heeft de Afdeling twijfels bij de noodzaak en de effectiviteit van de maatregel, omdat is te verwachten dat, vanwege dalende huuropbrengsten, huurwoningen worden verkocht of worden verhuurd per kamer dan wel via 'short stay'-constructies. Voor huurwoningen van particuliere verhuurders in de geliberaliseerde huursector die bij een nieuwe verhuring terugvallen in het gereguleerde segment, valt niet uit te sluiten dat zij hun huurwoning zullen verkopen. Het verkameren en tijdelijk verhuren van die huurwoningen ligt minder in de rede, omdat dit via de huisvestingsverordening kan worden gereguleerd. Voor huurwoningen met een liberalisatiepotentieel die door voorliggende maatregel niet meer kunnen worden geliberaliseerd, valt echter niet zonder meer te verwachten dat verhuurders hun woningen zullen verkopen. In die gevallen is er immers geen sprake van een substantiële daling van de huuropbrengsten.

Waar de Afdeling voor de beoordeling van de noodzaak en de effectiviteit van de maatregel hoofdzakelijk kijkt naar de gevolgen van de maatregel voor geliberaliseerde huurwoningen die bij een nieuwe verhuring van de maatregel terugvallen in het gereguleerde segment, zijn de gevolgen van de maatregel breder. Zo zal de maatregel de bestaande gereguleerde woningvoorraad beschermen door gereguleerde huurwoningen met een liberalisatiepotentieel te behouden voor de gereguleerde woningvoorraad. In dat opzicht sluiten de te verwachten effecten van de maatregel goed aan bij de door de Afdeling aangehaalde doelstelling: het beschermen van de gereguleerde woningvoorraad. De bescherming van de gereguleerde woningvoorraad is bij de introductie van de WOZ-waarde in het WWS ook als randvoorwaarde benoemd, in die zin dat schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde woningvoorraad zouden worden meegenomen tijdens de evaluatie.<sup>32</sup> De nota van toelichting is op dit punt verduidelijkt.

Voor een gerechtvaardigde beperking dient er verder, zoals ook in de nota van toelichting is toegelicht, sprake te zijn van een 'fair balance' tussen enerzijds het algemeen belang en anderzijds de bescherming van individuele rechten. In het geval van voorliggende maatregel is er een fair balance tussen de nagestreefde doelen, namelijk het beschermen van de gereguleerde woningvoorraad en het tegengaan van te hoge huren – en daarmee het beschermen van huurders tegen excessieve huurprijzen – enerzijds, en de belangen en rechten van woningeigenaren anderzijds. Zonder maximering van het aandeel WOZ-punten bestaat het risico dat de omvang van de gereguleerde woningvoorraad in gebieden met een gespannen woningmarkt zal afnemen. De ontwikkelingen in de grote steden maken zichtbaar dat dit in algemene zin een risico vormt voor het belang van huurders om excessieve huurprijzen te voorkomen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Voor sommige verhuurders van wie hun geliberaliseerde woning door de maximering zal terugvallen in het gereguleerde segment, zullen de huurinkomsten dalen en zal daardoor het rendement op hun investering afnemen.

Wat betreft de mogelijke daling van huurinkomsten maakt de Afdeling een opmerking over de vraag of de maatregel ertoe leidt dat verhuurders niet meer aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen. Vooropgesteld zij dat het huursegment in algemene zin wordt gereguleerd en verhuurders gelet daarop rekening dienen te houden met wijzigingen in de regelgeving die van belang zijn voor de huursector. Verhuurders kunnen er om die reden niet van uitgaan dat de huurregelgeving gelijkblijvende huurinkomsten garandeert. In het geval verhuurders toch in de situatie verkeren dat zij niet aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen of anderszins de exploitatie van hun woningen onrendabel wordt, bijvoorbeeld omdat zij bij de aankoop onvoldoende rekening hebben gehouden met mogelijke wijzigingen van de huurinkomsten, dan zal dit voornamelijk het geval zijn bij verhuurders van een geliberaliseerde huurwoning die bij een nieuwe verhuring terugvalt in het gereguleerde segment. In die gevallen zal immers sprake zijn van dalende huurinkomsten die het rendement op een investering doen afnemen.

Bij die verhuurders moet een onderscheid worden gemaakt tussen verhuurders met een woning met een puntenaantal waarbij huurprijsliberalisatie niet mogelijk was, aangekocht voor en na invoering van de WOZ-waarde in het WWS. Voor woningen die zijn aangeschaft voor invoering van de WOZ-

<sup>32</sup> Stb. 2015, 290, p. 6.



waarde in het WWS konden verhuurders voor het verwachte rendement niet uitgaan van een geliberaliseerde huurprijs als gevolg van de WOZ-waardering in het WWS. De woning had op dat moment op basis van het WWS immers een te laag puntenaantal om te liberaliseren. Voor die verhuurders geldt dus dat zij door de invoering van de WOZ-waarde in het WWS enige tijd hebben kunnen profiteren van een onverwacht hoog rendement, omdat zij hun woning in die periode hebben kunnen liberaliseren. De maximering zal voor deze groep verhuurders dan ook niet tot een onverwachte daling van inkomsten leiden en om die reden wordt ook niet verwacht dat zij niet meer aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van de maximering van het WOZ-puntenaandeel.

Bij woningen die zijn aangekocht na invoering van de WOZ-waarde in het WWS zullen er verhuurders zijn geweest die voor het verwachte rendement zijn uitgegaan van een geliberaliseerde huurprijs. Voor deze groep verhuurders kan de maatregel een nadelig effect hebben op het door hen verwachte rendement. Gelet op de mogelijkheid dat huurregelgeving kan worden aangepast, de bij de introductie van de WOZ-waarde in het WWS aangekondigde evaluatie en de al eerder aangehaalde algemene functie van het WWS, konden zij er echter niet van uitgaan dat de woning altijd geliberaliseerd zou kunnen worden verhuurd. Ook hoeft een daling van de huurinkomsten niet per definitie te leiden tot een onrendabele exploitatie. Bovendien kan een verhuurder de woning zodanig aanpassen, bijvoorbeeld door de woning te verduurzamen waardoor het puntenaantal voor het energielabel toeneemt, dat daarvoor op basis van het WWS een hogere huurprijs kan worden gevraagd en de woning in sommige gevallen zelfs weer kan worden geliberaliseerd.

Bovenal behouden verhuurders een indirect rendement op hun investering, namelijk in de vorm van waardeestijging van hun woning. Het gaat welbeschouwd om woningen gelegen in gewilde buurten, blijvend uit de hoge WOZ-waarde en de daarmee samenhangende hoge huizenprijzen. Mocht een verhuurder bij een nieuwe verhuuring desondanks niet meer aan zijn wettelijke verplichtingen kunnen voldoen of zijn woning niet meer rendabel kunnen exploiteren, dan rest altijd nog de mogelijkheid om de woning te verkopen zonder zittende huurder. Naar verwachting zal ook deze laatste mogelijkheid niet negatief voor de verhuurder uitpakken, gelet op het indirecte rendement dat de verhuurder dan pakt in de vorm van de waardeestijging van de woning. Een verhuurder wordt al met al niet verplicht om zijn huurwoning onrendabel te exploiteren, hetgeen bijvoorbeeld aan de orde zou kunnen zijn als verhuurders de woning niet aan een derde (of alleen aan een specifieke partij als de huurder) zouden mogen verkopen.<sup>33</sup>

Gelet op de weging van bovenstaande belangen en de te verwachten effecten van de maatregel, is de maximering van het aandeel WOZ-punten proportioneel, omdat deze noodzakelijk is om de gereguleerde woningvoorraad te beschermen, te hoge huren tegen te gaan en daarmee huurders te beschermen tegen excessieve huurprijzen, en de functie en de werking van het WWS te behouden. De maximering zal voor een specifieke groep verhuurders kunnen leiden tot een daling van het rendement. Gelet op de algemene functie van het WWS hadden verhuurders echter rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen afnemen. Bovendien behouden die verhuurders nog voldoende mogelijkheden om een redelijk rendement op hun investering te behalen. De nota van toelichting is op dit punt verduidelijkt.

Tot slot maakt de Afdeling een opmerking over in hoeverre andere, minder ingrijpende, maatregelen zijn overwogen en wijst daarbij op de mogelijkheid van lokale regulering. Om aan de algemene functie van het WWS te voldoen en daarmee de gereguleerde woningvoorraad te beschermen en te hoge huurprijzen tegen te gaan en daarmee huurders te beschermen tegen excessieve huurprijzen, wordt het aandeel WOZ-punten in het WWS begrensd. De weging van de WOZ-waarde in de waardering van een woning wordt geregeld met het WWS. Het WWS is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte en betreft landelijke regelgeving. Een aanpassing van het WWS kan dus alleen landelijk worden geregeld met een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) kwam eveneens tot de conclusie dat er geen mogelijkheden voor minder belastende alternatieven zijn. Ook lokale regulering biedt in dit geval geen soelaas. Bovendien wordt lokale regulering niet wenselijk geacht, omdat dit voor investeerders kan leiden tot onduidelijkheid en voortdurende onzekerheid over lokale investeringscondities. Dit zou een ongewenste belemmering kunnen opleveren voor het investeren in nieuwbouw van huurwoningen. De nota van toelichting is op dit onderdeel aangepast.

#### *4. Begrijpelijkheid regeling*

*De opname van de WOZ-waarde in het stelsel van woningwaardering was onder meer ingegeven door*

<sup>33</sup> Ze EHRM 28 januari 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0128JUD003025509, par. 13 (Bittó/Slowakije).





de wens het stelsel te vereenvoudigen.<sup>34</sup> Door de WOZ-waarde als maatstaf te nemen in plaats van de onderdelen woonomgeving, woonvorm en schaarste, is hier destijds een vereenvoudiging bewerkstelligd. Tegelijk is de introductie van de WOZ-waarde in het WWS gepaard gegaan met diverse uitzonderingen. Verder geldt sinds 1 oktober 2016 een specifieke regeling voor kleine woningen ter stimulering van het middenhuur-segment in de regio's Amsterdam en Utrecht. Het onderhavige ontwerpbesluit brengt een aanvullend onderscheid aan daar de maximering tot 33% alleen van toepassing is op woningen die (zonder maximering) boven de 142 punten uitkomen.

Met dit ontwerpbesluit komt daar een complicatie bij. De hierin vastgelegde grens van 142 punten correspondeert ultimo 2021 met een maandhuur van 749,62 euro, terwijl de liberalisatiegrens is bepaald op een maandhuur van 752,33 euro. Het met de liberalisatiegrens corresponderende WWS-puntenaantal kan per half jaar verschillen want de liberalisatiegrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.<sup>35</sup> De maximale huurprijsgrenzen op basis van het WWS worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd.<sup>36</sup> Afhankelijk daarvan kan het aantal punten dat (bij benadering) correspondeert met de liberalisatiegrens ook 143 of 144 punten zijn.<sup>37</sup>

Het voorgaande roept de vraag op of het ontwerpbesluit in zijn uitwerking in de praktijk voldoende begrijpelijk en uitvoerbaar is voor betrokken partijen en, meer algemeen, nog strookt met de aanvankelijk beoogde vereenvoudiging van het stelsel.<sup>38</sup>

De Afdeling adviseert in de toelichting op het voorgaande in te gaan.

### Reactie ten aanzien van punt 4 van het advies

Het ontwerpbesluit richt zich op de gevolgen van een hoog WOZ-puntenaandeel voor die woningen waarbij het puntenaantal kan leiden tot huurprijsliberalisatie. De Afdeling geeft aan dat de liberalisatiegrens jaarlijks wordt geïndexeerd per 1 januari. De maximale huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd per 1 juli. De Afdeling merkt voorts op dat dit kan leiden tot 143 of 144 punten dat (bij benadering) correspondeert met de liberalisatiegrens. Een directe koppeling aan de liberalisatiegrens zou dan ook leiden tot een maximering van het WOZ-puntenaandeel waarbij huurders en verhuurders steeds per 1 januari en per 1 juli moeten toetsen of die nog van toepassing is.

Bovendien zou een directe koppeling een verwijzing vergen van Bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte naar de Regeling huurtoeslaggrenzen die jaarlijks wordt vastgesteld. Deze directe koppeling zou dan ook kennis vergen van twee wettelijke regelingen en daardoor voor huurders en verhuurders niet direct duidelijk kunnen zijn.

Juist met het oog op de begrijpelijkheid en uitvoerbaarheid voor huurders en verhuurder is er dan ook voor gekozen om de maximering van het WOZ-puntenaandeel toe te passen bij een specifiek en constant puntenaantal: 142 punten. Voor dat puntenaantal is gekozen omdat dit puntenaantal op 1 juli in de jaren 2019 en 2020 correspondeerde met de destijds geldende liberalisatiegrens. De nota van toelichting is aangepast om dit te verduidelijken.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het ontwerpbesluit en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.

De vice-president van de Raad van State,  
Th.C. de Graaf

### Ambtshalve wijzigingen

Tot slot heb ik van de gelegenheid gebruikgemaakt om een ambtshalve wijziging door te voeren in artikel II waarmee de inwerkingtreding van het besluit wordt geregeld. Met deze wijziging wordt geregeld dat het besluit per 1 mei 2022 in werking treedt en de datum van inwerkingtreding niet meer separaat via een koninklijk besluit wordt geregeld. Aangezien er op het moment van bekendmaking van het besluit duidelijkheid is over de beoogde datum van inwerkingtreding, maakt dit inwerkingtreding bij koninklijk besluit overbodig.

Met de inwerkingtreding per 1 mei 2022 wordt afgeweken van de zogenoemde vaste verandermomen-

<sup>34</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847 nr. 86. Betere marktwerking was een ander motief.

<sup>35</sup> Artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek jo. artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte jo. artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte jo. artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

<sup>36</sup> Artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte jo. artikel 2 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

<sup>37</sup> Zie ook ABF (2019) Evaluatie WWS, p. 3.

<sup>38</sup> Zie in dit verband ook aanwijzing 2.6 'duidelijkheid, eenvoud en bestendigheid' van de Aanwijzingen voor de regelgeving.



---

ten en de minimum invoeringstermijn van twee maanden. Het eerstvolgende vaste verandermoment van 1 juli 2022 interfereert echter met de jaarlijkse huurverhogingsronde. Om samenloop met die huurverhogingsronde zoveel mogelijk te voorkomen, is gekozen voor de inwerkingtredingsdatum van 1 mei 2022. Hiermee worden voor verhuurders en huurders aanmerkelijke private nadelen voorkomen als gevolg van die samenloop. Een later moment van inwerkingtreding zou leiden tot aanmerkelijke publieke nadelen, daar de situatie voortduurt dat in gebieden met een gespannen woningmarkt de gereguleerde woningvoorraad afneemt omdat woningen kunnen worden geliberaliseerd door de stijgende WOZ-waarde als gevolg van de almaar stijgende huizenprijzen.

Ik bied U hierbij het gewijzigde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur en de gewijzigde nota van toelichting aan en verzoek U overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*



## Advies Raad van State

No.W04.21.0310/  
's-Gravenhage, 15 december 2021

Aan de Koning

Bij Kabinetsmissive van 19 oktober 2021, no.2021002062, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering), met nota van toelichting.

Het ontwerpbesluit regelt dat het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning ten hoogste 33% is. Met deze maximering beoogt de regering huurwoningen te behouden voor de sociale sector.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderkent dat zich reële problemen voordoen op de woningmarkt. Huishoudens met een middeninkomen en starters komen niet of nauwelijks aan betaalbare huisvesting.

Hoge prijzen voor koopwoningen vertalen zich ook in hogere huren. Nu de huurprijs mede wordt gebaseerd op de WOZ-waarde, is een deel van de huren boven de grens van de sociale sector uitgekomen. Het ontwerpbesluit beoogt huurhuizen te behouden voor de sociale sector door de WOZ-waarde beperkt te betrekken bij de berekening van de huur.

De voorgestelde prijsregulering kan de gevolgen van de woningnood voor sommige huurders verzachten. De structurele problemen op de woningmarkt worden met dit ontwerpbesluit echter niet aangepakt. Het kan een negatieve impact hebben op de omvang van de middenhuur, een marktsegment dat cruciaal is voor de doorstroming en dat door andere overheidsmaatregelen juist wordt gestimuleerd. Indien het ontwerpbesluit leidt tot een inkrimping van de toch al kleine vrijhuursector, zal dit de prijzen van het overblijvende huuraanbod nog verder opdrijven. De Afdeling adviseert in de toelichting in te gaan op de gevolgen voor het segment van de middenhuur.

De toelichting verwoordt nog onvoldoende dat met dit ontwerpbesluit per saldo een maatschappelijk belang wordt gediend dat als rechtvaardiging kan gelden voor de inbreuk op het eigendomsrecht. De Afdeling adviseert nader te motiveren waarom deze inbreuk gerechtvaardigd is.

Tot slot vraagt de Afdeling in de toelichting aandacht te besteden aan de begrijpelijkheid van het stelsel voor huurders en verhuurders.

In verband met het voorgaande is aanpassing wenselijk van de toelichting en zo nodig van het ontwerpbesluit.

### 1. Achtergrond en inhoud ontwerpbesluit

#### *a. Problematiek woningmarkt*

Dit ontwerpbesluit moet worden gezien tegen de achtergrond van de bredere problematiek op de woningmarkt. Zonder pretentie van volledigheid kunnen daarbij de volgende hoofdlijnen worden geschetst.

#### *Woningvoorraad*

Nederlandse huishoudens wonen voor 57% in koopwoningen, 33% in sociale huurwoningen en 9% in vrije huurwoningen.<sup>1</sup> Wonen in de eerste twee segmenten wordt op diverse wijzen gesubsidieerd. Dat gebeurt voor de koopmarkt via de hypotheekrenteaf trek en andere fiscale voordelen. Voor de sociale huur gebeurt dit door de maximale huurprijs in combinatie met huurtoeslag. Hierdoor zijn deze twee segmenten groot (samen 90%) ten opzichte van de vrijhuursector. Ook in internationaal opzicht is de vrije sector klein; daarentegen is het aandeel van de sociale huursector vrijwel nergens zo groot als in Nederland.

<sup>1</sup> Cijfers van DNB, op basis van woononderzoek Centraal Bureau voor de Statistiek. Percentages tellen niet op tot 100% door afronding. Sociale huurwoningen en vrije huurwoningen kunnen zowel door corporaties als marktpartijen worden aangeboden.



## *Koopwoningen steeds duurder*

Deze vraagstimulering van overheidswege heeft, samen met de lage rente en ruime leennormen, een prijsopdrijvend effect gehad.<sup>2</sup> Dit werd nog eens versterkt doordat het aanbod geen gelijke tred hield. De woningbouw blijft namelijk al jaren achter op de demografische ontwikkelingen (bevolkingsgroei, kleinere huishoudens en vergrijzing) waardoor er een substantieel woningtekort is van 331.000 woningen (4,2% van de woningvoorraad).<sup>3</sup> Dit tekort ontstond onder andere door de crisis van 2008–2013, achterblijvende planvorming door gemeenten en door andere maatschappelijke belangen ten behoeve van natuur, landschap en bescherming van het milieu.<sup>4</sup> Een gevolg van de prijsstijgingen is ook dat nieuwbouw voor de lage en middeninkomens voor ontwikkelaars minder rendabel of zelfs verlieslatend is.

### *Gevolgen*

De geringe omvang van de vrijhuursector is een gevolg van onder andere de subsidiëring in de andere twee segmenten en de achterblijvende woningbouw. In delen van Nederland staan de huren extra onder druk door concurrentie van beleggers (onder invloed van de lage rente is vastgoed een interessante belegging) en expats.

Deze problematiek heeft voor veel mensen ingrijpende gevolgen. Vooral starters en huishoudens met een middeninkomen kunnen maar zeer moeilijk een betaalbare woning kopen of huren.<sup>5</sup> Dit werkt ook door in de sociale huursector. Een deel van diezelfde middeninkomensgroep blijft hier langer wonen omdat zij elders geen betaalbaar alternatief kunnen kopen of huren. Zij houden zo sociale woningen 'bezet' waarvoor zij gezien hun inkomen eigenlijk niet in aanmerking komen, de zogeheten 'goedkope scheefwoners'.<sup>6</sup> Daarmee stopt ook de instroom in de sociale huursector, met lange wachttijden tot gevolg.<sup>7</sup>

### *b. Woningwaarderingstelsel*

Het Besluit huurprijzen woonruimte is een op de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gebaseerd besluit dat beoogt de kwaliteit van woonruimte in punten uit te drukken. De kwaliteit van woonruimte die onder het bereik van deze wet valt, wordt vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingstelsel (WWS). Indicatoren daarin zijn onder andere de woonoppervlakte, het aantal verwarmde ruimtes, energiezuinigheid en kwaliteit van de voorzieningen. Als het aantal punten is berekend, kan op basis van een tabel de maximale huurprijsgrens worden bepaald. Bij ministeriële regeling worden de huurprijsgrenzen aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen.<sup>8</sup>

### *WOZ-waarde in het WWS*

Met ingang van 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd. Sindsdien zijn de woonvorm, de woonomgeving en zogenoemde 'schaarstegebieden' vervallen. In de plaats daarvan is de WOZ-waarde van een woning mede van invloed op de maximale huurprijs. Voor elke € 11.041 van de WOZ-waarde van een woning wordt één punt toegekend. Bovendien wordt de WOZ-waarde van de woning gedeeld door de oppervlakte van de woning, waarbij vervolgens voor iedere € 172 die hieruit volgt ook één punt wordt toegekend.

Met de introductie van de WOZ-waarde wilde de regering een betere werking van de stagnerende woningmarkt en werd beoogd het stelsel te vereenvoudigen.<sup>9</sup> Nadien zijn diverse specifieke regelingen ingevoerd voor bepaalde categorieën woningen en in bepaalde gebieden.<sup>10</sup> De regering beoogde bij de introductie van de WOZ-waarde dat deze ongeveer 25% van de huren zou uitmaken.

<sup>2</sup> Volgens het CBS waren bestaande koopwoningen in oktober 2021 18,3% duurder dan een jaar eerder. De prijsindex lag 73% hoger dan in 2015.

<sup>3</sup> Ministerie van BZK (2020) Staat van de woningmarkt, p. 47. De verwachte daling van de bouwproductie in combinatie met de verdere toename van het aantal huishoudens leidt er volgens dit rapport toe dat het woningtekort verder zal oplopen naar 5,1% (419.000 woningen) in 2025.

<sup>4</sup> CPB (2019) Het bouwproces van nieuwe woningen.

<sup>5</sup> Ook voor studenten is de beschikbaarheid van (betaalbare) studentenhuisvesting problematisch.

<sup>6</sup> Ongeveer 244.000 huishoudens kwalificeren als goedkope scheefwoners. Bron: Brede maatschappelijke heroverweging (2020) rapport 7 'Ruimte voor wonen', p. 16.

<sup>7</sup> Zoek- en wachttijden lopen uiteen van circa twee jaar in Almelo tot bijna negen jaar in de regio Amsterdam. Bron: Brede maatschappelijke heroverweging (2020) rapport 7 'Ruimte voor wonen', p. 17.

<sup>8</sup> Toelichting, paragraaf 1.2.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847 nr. 86.

<sup>10</sup> Toelichting, paragraaf 1.2.



## Liberalisatiegrens

Van belang is de grens tussen sociale huur en vrije sector. Deze ligt bij een maandhuur van € 752,33.<sup>11</sup> Boven deze grens kan het WWS niet dwingend worden toegepast. Daaronder is dat wel het geval en mag bij 142 punten een maandhuur van ten hoogste € 749,62 worden gevraagd.<sup>12</sup> Dit is zo nodig afdwingbaar bij de Huurcommissie. Opvallend is dat iets meer dan de helft van de woningen weliswaar in de gereguleerde sector zijn ondergebracht maar meer dan 142 punten hebben (zie tabel), bijvoorbeeld door een hoge WOZ-waarde of door de grote oppervlakte. Deze kunnen in potentie worden 'geliberaliseerd' en worden verhuurd in de vrije sector.

TABEL – SAMENSTELLING HUURVOORRAAD<sup>13</sup>

Categorie		Aantal
Geliberaliseerd (vrije sector)		440.400
Gereguleerd (sociale huur)	Meer dan 142 punten	1.436.600
	142 punten of minder	1.397.200

### c. Ontwerpbesluit

Met het ontwerpbesluit wordt het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning gemaximeerd op 33%.<sup>14</sup> Op deze wijze kan voor een deel van de huurwoningen voorkomen worden dat zij van de sociale naar de vrije huursector gaan. Daarmee beoogt de regering dus de gereguleerde woningvoorraad te beschermen. De maximering geldt niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten. Dit laatste betekent immers dat de woning behouden blijft voor de sociale huursector. Omdat de maximering van de WOZ-waarde doorgaans pas effect heeft bij een nieuwe verhuring ('mutatie') is er voor gekozen geen overgangsregeling op te nemen.

De gevolgen van het ontwerpbesluit zijn in opdracht van het ministerie van BZK doorgerekend.<sup>15</sup> Daaruit volgt dat in het bijzonder in Amsterdam de gevolgen voelbaar zullen zijn, en in mindere mate enkele andere steden zoals Utrecht en Den Haag. De inschatting is dat in Amsterdam 28% van de huurwoningen in de vrije sector bij nieuwe verhuring terugvallen naar de sociale sector.<sup>16</sup> Een ander gevolg is dat minder sociale huurwoningen boven de 142 punten uitkomen. Dit betekent dat zij niet geliberaliseerd kunnen worden en alleen tegen een vaste maximale huurprijs mogen worden verhuurd. Dit zogeheten 'liberalisatiepotentieel' neemt vooral af bij private verhuurders en in mindere mate bij corporaties. Ook hier is het effect het grootst in Amsterdam: nu is 54% van de gereguleerde woningen te liberaliseren (meer dan 142 punten). Na de maximering van de WOZ zal dit dalen tot 29%.

Overigens is de inschatting van de gevolgen gebaseerd op cijfers uit 2018. Sindsdien hebben zich forse prijsstijgingen voorgedaan die ook weer doorwerken in de WOZ-waarde en daarmee in de huren. Het is dus aannemelijk dat de inschatting van de gevolgen een ondergrens is en niet beperkt blijft tot enkele steden in de Randstad.

## 2. Gevolgen maximering WOZ-waarde

Het ontwerpbesluit richt zich blijkens de toelichting op het beperken van de 'gevolgen van disbalansen' op de woningmarkt.<sup>17</sup> Het voorstel bestrijdt zo een symptoom zonder de complexe onderliggende problematiek (zie punt 1 onder a) aan te pakken. Deze problemen zijn structureel van aard en alleen – en op termijn – op te lossen door structurele maatregelen.<sup>18</sup>

De constatering dat het voorstel de gevolgen bestrijdt en niet de oorzaken, leidt niet automatisch tot de conclusie dat het niet opportuun is de WOZ-waarde te maximeren. Totdat het aanbod substantieel wordt uitgebreid door middel van nieuwbouw, betekent het wel dat rekening moet worden gehouden met het gegeven dat verruiming van de mogelijkheden voor het ene segment, ten koste zal gaan van

<sup>11</sup> Per 1 januari 2021.

<sup>12</sup> Per 1 juli 2021.

<sup>13</sup> ABF (2019) Maximering van WOZ-punten in het WWS, p. 11. Rapport in opdracht van het Ministerie van BZK.

<sup>14</sup> Wijziging van Bijlage I, onder A, rubriek 9 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

<sup>15</sup> ABF (2019) Maximering van WOZ-punten in het WWS.

<sup>16</sup> ABF (2019) Maximering van WOZ-punten in het WWS, p. 17–18.

<sup>17</sup> Toelichting, paragraaf 3.1.

<sup>18</sup> DNB (2021) Vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt.



een ander segment.<sup>19</sup> In dit verband vraagt de Afdeling aandacht voor de gevolgen van het voorstel voor de vrijehuursector en in bijzonder het middensegment daarin.

Middenhuur is een cruciaal segment van de woningmarkt en vergroting ervan is ook een sleutel tot verlichting van de problemen.<sup>20</sup> Het vergemakkelijkt de doorstroming vanuit de sociale sector, waardoor woningen van scheefwoners vrij kunnen komen voor mensen met minder middelen. Bovendien zou het voor starters de kans geven een zelfstandige woonruimte te bewonen. Verder zou een grotere vrije sector ook voor een uitstroom van ouderen uit de koopsector kunnen zorgen, waarmee ook weer het aanbod in de koopmarkt wordt vergroot. Zo kan een kettingreactie ('verhuisketen') op gang komen en daarmee de doorstroming op de woningmarkt.<sup>21</sup>

Een dergelijke meer evenwichtige woningmarkt levert ook bredere maatschappelijke voordelen op, bijvoorbeeld voor de arbeidsmobiliteit en daarmee voor de werking van de arbeidsmarkt.<sup>22</sup> Ook diverse internationale instanties zoals het IMF en de OESO hebben gewezen op het belang van een grotere vrijehuursector ten opzichte van de (internationaal gezien) grote sociale sector in Nederland.<sup>23</sup>

Het voorstel leidt tot een vermindering van het aantal huurwoningen in de vrije sector doordat deze 'terugvallen' in de sociale sector. Landelijk gaat het volgens de toelichting om ongeveer 14.800 woningen.<sup>24</sup> Of dit daadwerkelijk zal gebeuren is echter onzeker. Zo is te verwachten dat, vanwege dalende huuropbrengsten, huurwoningen worden verkocht of worden verhuurd per kamer dan wel via 'short stay'-constructies.<sup>25</sup> Dit betekent dat deze woningen niet beschikbaar komen voor verhuur in de sociale sector. In die gevallen wordt het beoogde doel (woningen behouden voor sociale sector) niet bereikt. Voor zover woningen worden onttrokken aan de markt, is het resultaat een verminderd aanbod in een marktsituatie waar reeds sprake is van grote schaarste.

De afnemende rendementen vormen tevens een rem op nieuwbouw voor het middensegment van de huursector. Investeringsbeslissingen zullen in het nieuwe regime eerder negatief uitvallen voor nieuwbouw ten behoeve van het middensegment, zeker gezien de oplopende bouw- en grondkosten. Dit staat op gespannen voet met overheidsbeleid. Zo stelt BZK geld beschikbaar om bouw voor de middenhuur te bevorderen door middel van de Woningbouwimpuls en door verlaging van de verhuurderheffing.<sup>26</sup> Het is niet ondenkbaar dat woningbouw die mede door subsidie uit de Woningbouwimpuls tot stand is gekomen, door het aangepaste WWS alsnog terugvalt in de sociale huur.

De Afdeling adviseert in de toelichting in te gaan op de gevolgen van het ontwerpbesluit voor de middenhuur en op de wijze waarop deze gevolgen kunnen worden beperkt.

### 3. Eigendomsrecht

De hiervoor gemaakte kanttekeningen zijn ook relevant uit oogpunt van de uit het hoger recht voortvloeiende eigendomsbescherming van verhuurders. Zoals onderkend in de toelichting is de maximalisering van het aandeel WOZ-punten in het WWS een vorm van regulering van eigendom, omdat de maatregel het rendement op een investering kan doen afnemen. De maatregel maakt daarmee inbreuk op het recht op eigendom van verhuurders en vastgoedontwikkelaars.

Het recht op eigendom is onder meer verankerd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Op grond daarvan mag eigendom wettelijk gereguleerd worden, mits die regulering geschiedt in een duidelijk omschreven algemeen belang. Zoals ook vermeld in de toelichting geldt voldoende betaalbare woongelegenheden als zo'n algemeen belang.<sup>27</sup> Daarbij dient echter wel een redelijk evenwicht ('fair balance') te worden gevonden tussen eerbiediging van recht op eigendom enerzijds, en het bevorderen van voldoende betaalbare woongelegenheden anderzijds.

Een factor die bij de afweging of sprake is van een redelijk evenwicht onder meer relevant is, is de verwachte effectiviteit van de maatregel. Nu het voorstel is gericht op een gevolg van de problematiek in plaats van op de oorzaken (zie punt 2), is de Afdeling er niet op voorhand van overtuigd dat de

<sup>19</sup> Planbureau voor de Leefomgeving (2020) Position Paper – (On)betaalbaar wonen voor middeninkomens, Ronde-tafelbijeenkomst Tweede Kamer, p. 2.

<sup>20</sup> Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur (dnb.nl)

<sup>21</sup> Zie uitgebreider: RIGO (2014) Meer beweging op de woningmarkt.

<sup>22</sup> Brede maatschappelijke heroverweging (2020) rapport 7 'Ruimte voor wonen', p. 28.

<sup>23</sup> Zie bijv. OECD (2021) Economic Surveys: Netherlands 2021, p. 31–37.

<sup>24</sup> Toelichting, paragraaf 3.2.

<sup>25</sup> RIGO (2019) Herwaardering van het WWS, p.14.

<sup>26</sup> Toelichting, paragraaf 1.6.

<sup>27</sup> Toelichting, hoofdstuk 5.



voorgestelde maatregel noodzakelijk en effectief is en de inbreuk gerechtvaardigd is. De toelichting verdient in dit licht aanvulling.

De toelichting besteedt ook aandacht aan te verwachten afnames van rendementen voor verhuurders. Een vraag die niet aan de orde komt, is of de maatregel er toe leidt dat verhuurders niet meer aan hun wettelijke verplichtingen (zoals behoorlijk onderhoud of investeringen in duurzaamheid) kunnen voldoen omdat rendabele exploitatie niet langer mogelijk is.<sup>28</sup>

Tot slot moet in dit verband worden toegelicht in hoeverre andere, minder ingrijpende, maatregelen zijn overwogen. Indien de gevolgen zich volgens de toelichting concentreren in enkele grote steden, is de vraag gerechtvaardigd of lokale regulering niet meer voor de hand ligt.<sup>29</sup>

De Afdeling adviseert op grond van voorgaande de toelichting aan te vullen en zo nodig het ontwerpbesluit aan te passen.

#### 4. Begrijpelijkheid regeling

De opname van de WOZ-waarde in het stelsel van woningwaardering was onder meer ingegeven door de wens het stelsel te vereenvoudigen.<sup>30</sup> Door de WOZ-waarde als maatstaf te nemen in plaats van de onderdelen woonomgeving, woonvorm en schaarste, is hier destijds een vereenvoudiging bewerkstelligd. Tegelijk is de introductie van de WOZ-waarde in het WWS gepaard gegaan met diverse uitzonderingen. Verder geldt sinds 1 oktober 2016 een specifieke regeling voor kleine woningen ter stimulering van het middenhuur-segment in de regio's Amsterdam en Utrecht. Het onderhavige ontwerpbesluit brengt een aanvullend onderscheid aan daar de maximering tot 33% alleen van toepassing is op woningen die (zonder maximering) boven de 142 punten uitkomen.

Met dit ontwerpbesluit komt daar een complicatie bij. De hierin vastgelegde grens van 142 punten correspondeert ultimo 2021 met een maandhuur van 749,62 euro, terwijl de liberalisatiegrens is bepaald op een maandhuur van 752,33 euro. Het met de liberalisatiegrens corresponderende WWS-puntenaantal kan per half jaar verschillen want de liberalisatiegrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.<sup>31</sup> De maximale huurprijsgrenzen op basis van het WWS worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd.<sup>32</sup> Afhankelijk daarvan kan het aantal punten dat (bij benadering) correspondeert met de liberalisatiegrens ook 143 of 144 punten zijn.<sup>33</sup>

Het voorgaande roept de vraag op of het ontwerpbesluit in zijn uitwerking in de praktijk voldoende begrijpelijk en uitvoerbaar is voor betrokken partijen en, meer algemeen, nog strookt met de aanvankelijk beoogde vereenvoudiging van het stelsel.<sup>34</sup>

De Afdeling adviseert in de toelichting op het voorgaande in te gaan.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het ontwerpbesluit en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.

*De vice-president van de Raad van State,  
Th.C. de Graaf.*

<sup>28</sup> EHRM 19 juni 2006, *Hutten-Czapska t. Polen*, ECLI:CE:ECHR:2006:0619JUD003501497, paragraaf 224.

<sup>29</sup> RIGO (2019) Herwaardering van het WWS, hoofdstuk 4. Zie bijvoorbeeld Amsterdam en Rotterdam waar een woonplicht gaat gelden voor kopers van een woning tot een bepaalde waarde.

<sup>30</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847 nr. 86. Beter marktwerking was een ander motief.

<sup>31</sup> Artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek jo. artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte jo. artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte jo. artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

<sup>32</sup> Artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte jo. artikel 2 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

<sup>33</sup> Zie ook ABF (2019) Evaluatie WWS, p. 3.

<sup>34</sup> Zie in dit verband ook aanwijzing 2.6 'duidelijkheid, eenvoud en bestendigheid' van de Aanwijzingen voor de regelgeving.



## Tekst zoals toegezonden aan de Raad van State: Besluit van tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 15 oktober 2021, nr. 2021-0000532683;

Gelet op artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. ...;

Hebben goedgevonden en verstaan:

### ARTIKEL I

Het **Besluit huurprijzen woonruimte** wordt als volgt gewijzigd:

#### A

In bijlage I, onder A, wordt in rubriek 9, onder vernummering van de onderdelen 9.3 en 9.4 tot 9.4 en 9.5, een onderdeel ingevoegd, luidende:

- 9.3: Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten.

#### B

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

1. In rubriek 9 wordt 'De specifieke berekeningsmethodiek (...) van toepassing is' vervangen door 'De specifieke berekeningsmethodiek, zoals opgenomen in 9.1 en 9.2, voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarna de woning voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen, bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor nieuwbouwwoningen'.
2. In rubriek 9 wordt na 'Met 'gebouwd in het kalenderjaar' (...) wordt opgeleverd' ingevoegd 'Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing wanneer er sprake is van verbouw.'.
3. In rubriek 9 wordt na 'De totale waardering (...) op hele punten.' ingevoegd 'Indien met toepassing van 9.3 het puntenaandeel voor de WOZ-waarde wordt beperkt op ten hoogste 33%, wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgerond naar beneden op hele punten.'.

### ARTIKEL II

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.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,*





## NOTA VAN TOELICHTING

### I. Algemeen

#### Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

##### 1.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2015 wordt de WOZ-waarde (waardering onroerende zaken) van een huurwoning betrokken bij het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs in het woningwaarderingssysteem (hierna: WWS) door een puntentoekenning voor de WOZ-waarde als zodanig en voor de WOZ-waarde per oppervlakte. Dit besluit richt zich op de beperking van het aandeel van de WOZ-waarde in het totaal aantal punten op basis van het WWS tot 33 procent (hierna ook aangeduid als cap op de WOZ). Deze beperking leidt tot een wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

Het voorliggende besluit vloeit voort uit een uitgevoerde evaluatie over het doel en de randvoorwaarden die zijn verbonden aan deze puntentoekenning en de effecten van deze puntentoekenning.<sup>1</sup> Daarnaast maakt voorliggend besluit onderdeel uit van een aantal maatregelen op het terrein van de woningmarkt om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Deze nota van toelichting gaat hierop nader in.

##### 1.2 Doel van de voor de WOZ-waarden in het WWS en de daaraan verbonden randvoorwaarden

Zoals aangegeven in de brief van 13 februari 2013<sup>2</sup> aan de Tweede Kamer maakte de maatregel om punten toe te kennen voor de WOZ-waarde in het WWS deel uit van een samenhangend pakket om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Het toenmalige kabinet koos voor verschillende maatregelen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. Eén pijler van dit pakket was gericht op een evenwichtige aanpak op de huurmarkt, met een beleid dat erop gericht is om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen voor die mensen voor wie die woningen bedoeld zijn. Eén onderdeel daarvan was een nader uit te werken vereenvoudiging van het WWS door de WOZ-waarde van de woning te betrekken in het WWS.

In de brief van 13 september 2013<sup>3</sup> aan de Tweede Kamer is aangegeven langs welke lijnen deze vereenvoudiging zou worden vormgegeven, rekening houdend met de acceptatie bij huurders en verhuurders. Indertijd heeft dan ook over de aanpassing van het WWS overleg plaatsgevonden met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders: de Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Aan de orde kwamen daarbij met name de randvoorwaarden als de verdien capaciteit van verhuurders, de betaalbaarheid voor huurders, en de gevolgen van fluctuaties in de WOZ-waarde met mogelijke effecten op huurprijsverlagingen en huurprijsliberalisatie. Rekening houdend met de belangen van verhuurders en huurders, rechtsgelijkheid en een werkbare uitvoering heeft het toenmalige kabinet gekozen voor het met gemiddeld 25% meewegen van de WOZ-waarde in het WWS, in plaats van de onderdelen woonomgeving, woonvorm en schaarstepunten te betrekken in het WWS. Daarbij is er gekozen voor een puntenwaardering met een landelijk gemiddeld gelijkblijvende maximale huurprijs. In de brief van 11 april 2014<sup>4</sup> gaf het toenmalige kabinet vervolgens aan een verfijning aan te brengen door gebruik van een mix van de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> en de absolute WOZ-waarde. Deze verfijning richtte zich erop dat bij kleine woningen in schaarstegebieden de maximale huurprijs niet te fors zou stijgen.

Om ook schokeffecten van het meewegen van de WOZ-waarde in het WWS te vermijden bij invoering is per 1 oktober 2015 tevens voorzien in een aantal specifieke maatregelen:

- een specifieke regeling voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment, ter uitvoering van de motie Visser / Monasch<sup>5</sup>;
- een specifieke regeling voor specifieke woningen van specifieke verhuurders, zoals 'containerwoningen' bestemd voor studentenhuysvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS bij de puntentoekenning een minimum WOZ-waarde. Deze waarde bedroeg bij invoering per 1 oktober 2015 € 40.000, en per 1 juli 2021 € 55.888 als gevolg van de laatste jaarlijkse indexering.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847 nr. 86.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 119.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 400 VII, nr. 34.



Aanvullend geldt sinds 1 oktober 2016 ter stimulering van het middenhuursegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen een specifieke regeling. Hiermee werd invulling gegeven aan de motie van de leden De Vries en Van der Linde<sup>6</sup>. Deze motie richtte zich op het wegnemen van hindernissen voor de realisatie van middensegment huurwoningen (huurwoningen in de vrije sector met een maandhuur tot € 950). Bij uitwerking van deze motie werd geconstateerd dat het WWS investeerders prikkelt – om zeker te zijn dat zij een woning geliberaliseerd (in de vrije sector) kunnen verhuren – om meer kwaliteit (bijvoorbeeld vloeroppervlakte) te realiseren dan er gevraagd wordt. Zeker op gewilde locaties leidt dit tot realisatie van woningen met huren die hierdoor beduidend hoger liggen dan van een huurwoning in het middensegment mag worden verwacht. Ter stimulering van het middensegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht is dan ook voor woningen tot 40 m<sup>2</sup> met een bouwjaar in kalenderjaren 2018–2022 gekozen voor een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter.

### *1.3 Vooraf bepaalde aandachtspunten voor de evaluatie*

In de nota van toelichting bij het definitieve besluit tot wijziging van het WWS om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het systeem is aangegeven dat het systeem elke drie jaar zou worden herijkt.<sup>7</sup> Naast de reeds aangegeven randvoorwaarden is een aantal aandachtspunten voor de evaluatie genoemd. De aandachtspunten voor de evaluatie waren:

- de bijdrage van het nieuwe stelsel aan een structurele verbetering van de huurmarkt (onder meer de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terugbrengen van de wachtlijsten);
- de betaalbaarheid van het wonen;
- de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel, met het beoogde gemiddelde van 25% en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn; en
- het vermijden van schokeffecten.

### *1.4 De evaluatie van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS.*

Bij brief van 22 februari 2019<sup>8</sup> is de evaluatie van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS aan de Tweede Kamer gezonden met daarbij de door ABF opgestelde rapportage<sup>9</sup>. Deze evaluatie is tot stand gekomen met betrokkenheid van de particuliere en commerciële verhuurders, vertegenwoordigd door IVBN en Vastgoed Belang, Aedes, de Woonbond, de G4 gemeenten (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Hoofdconclusie van de evaluatie is dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs en daarmee betaalbaarheid van huurders. Conclusie is dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties.

Tegelijkertijd blijkt echter uit de rapportage dat zowel in de corporatie- als in de particuliere sector de maximale huurprijzen in de periferie zijn afgenomen en in de meest gespannen markten zijn toegenomen. Inzake de maatvoering van het WOZ-aandeel bleken er in de meest gespannen markten woningen te zijn met een beduidend hoger aandeel WOZ-punten dan 25% in de waardering volgens het WWS. Daarbij blijkt dit aandeel WOZ-punten met name in de grootste steden door de jaren toe te nemen, in combinatie met een toenemende mogelijkheid tot liberalisatie van huurprijzen en een afname van het aantal huurwoningen met een gereguleerd contract. Zo blijkt het aantal te liberaliseren woningen hier geleidelijk te zijn toegenomen van 30% in 2015 naar 44% in 2018.

### *1.5 De conclusies op basis van de evaluatie*

Op basis van de evaluatie is het kabinet in de brief van 22 februari 2019 nader ingegaan op de disbalansen op de woningmarkt die leiden tot de noodzaak om daarin te voorzien met een pakket aan maatregelen. Zo blijkt uit de evaluatie dat in het WOZ-aandeel in het WWS in specifieke gebieden

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2015/16, 34 300 XVIII, nr. 16.

<sup>7</sup> Stb. 2015, 290.

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470.

<sup>9</sup> ABF (2019), Evaluatie WWS.



extreme uitschieters zichtbaar zijn in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Dit hoge aandeel leidt ertoe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuuring geliberaliseerd kunnen worden. Ook leidt dit ertoe dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt zodanig kan stijgen dat de betaalbaarheid dermate onder druk komt te staan dat de bereikbaarheid van die huurwoningen voor grote groepen buiten bereik komt te liggen. Deze extreme uitschieters leiden tot het risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan, terwijl het vermijden van schokeffecten een belangrijke randvoorwaarde is geweest om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het WWS-systeem. Daarbij moet worden geconstateerd dat in buurten met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden, zoals aangegeven in de brief van 10 oktober 2019<sup>10</sup>. Het gaat dus om schokeffecten door hogere woningprijzen die tot uiting komen in hogere WOZ-waarden, zonder dat het daarbij gaat om reële consumentenvoorkeuren.

In de brief van 22 februari 2019 is gemeld dat overwogen zou worden het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben in het totale puntentotaal van een individuele woning op circa een derde van het totale puntental.

### *1.6 Samenhang met andere maatregelen*

Bij brief van 17 september 2019<sup>11</sup> is vervolgens ingegaan op de situatie op de woningmarkt en de daarvoor noodzakelijke maatregelen, waaronder de maximering van het WOZ-aandeel. In die brief is nogmaals ingegaan op de disbalansen op de woningmarkt. Zo heeft het kabinet aangegeven dat de woningmarkt grote krapte kent. De vraag naar woningen is sterk toegenomen door onder andere bevolkingsgroei, trek naar stedelijke regio's, een toename van eenpersoonshuishoudens, de lage rente en gestegen inkomens. Daarentegen is de bouw van woningen met name tijdens de kredietcrisis sterk achtergebleven. Het gevolg is snel stijgende huizenprijzen, blijvend lange wachtlijsten in de sociale huur en een groot tekort aan betaalbare middenhuurwoningen. Het kabinet vindt het belangrijk dat er voor diverse groepen zoals starters, mensen met een laag of middeninkomen, ouderen en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn, of dat nu door middel van huren of kopen is. Voor diverse groepen knelt het in het bijzonder op de woningmarkt. Vooral in de steden zijn er vaak hogere huur- en kooprijzen.

Met die brief heeft het kabinet een samenhangend programma voor de woningmarkt gepresenteerd om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken waaronder de cap op de WOZ. Eén belangrijk onderdeel daarvan is een woningbouwprogramma met de woningbouwimpuls en de heffingsvermindering op de verhuurderheffing van twee keer 1 miljard euro. Daarmee kunnen er sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Dit programma bestaat uit de volgende elementen:

1. Een budgettaire impuls voor de woningbouw. Met een woningbouwimpuls van 1 miljard euro wordt per 2020 gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de bouw van betaalbare woningen, inclusief bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het adresseren van de gevolgen van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Het gaat er daarbij om dat het sneller bouwen van meer betaalbare woningen in schaarstegebieden wordt aangejaagd om te zorgen dat middeninkomens toegang houden tot de woningmarkt. Gemeenten en marktpartijen worden verzocht en gestimuleerd om maximaal bij te dragen aan dit doel. Dit heeft geleid tot het Besluit Woningbouwimpuls 2020.<sup>12</sup>
2. Het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro: hiermee ontstaat een gerichte stimulans voor woningcorporaties en andere verhuurders die meer betaalbare woningen bouwen. Dankzij de extra middelen kunnen verhuurders meer sociale en middenhuurwoningen gaan bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad. Met Aedes en de VNG is de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties opgericht om de bouw van 150.000 sociale huurwoningen, die corporaties mede dankzij de heffingsvermindering nieuwbouw kunnen bouwen, te versnellen. Daarnaast is er een vrijstelling voor de bouw van flexwoningen gekomen, zodat extra woningen worden gerealiseerd waarmee diverse groepen geholpen zijn (bijvoorbeeld studenten, dak- en thuislozen, mensen die er ineens alleen voor komen te staan).
3. Beleid voor een beter functionerende woningmarkt. De krapte op de woningmarkt leidt tot hogere woonlasten, stagnerende doorstroming en soms tot excessen. De slagingskansen van starters, kwetsbare groepen, ouderen en huishoudens met lage en middeninkomens verdienen aandacht. Naast het bouwen van meer woningen wordt aandacht gegeven aan het behouden van betaalbare

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 572.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 555.

<sup>12</sup> Stb. 2020, 141.



woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad. Hiertoe beperkt het kabinet onder meer het aandeel van de WOZ in het WWS, pakt het scheefwonen aan en vergroot de ruimte voor het lokale maatwerk door woningcorporaties.

Met de brief van 15 mei 2020<sup>13</sup> is voorts een aantal andere maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren voor mensen met een middeninkomen en starters, en om excessen op de woningmarkt aan te pakken. Dit betreft:

- de invoering van een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde huurprijssegment. Deze is inmiddels gerealiseerd met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten<sup>14</sup>;
- het bieden van transparantie over de totstandkoming van huurprijzen in het geliberaliseerde segment;
- het voor langere tijd mogelijk maken van tijdelijk huurcontracten<sup>15</sup>; en
- een mogelijkheid voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen.<sup>16</sup>

Het kabinet heeft voorts in de brief van 15 februari 2021<sup>17</sup> aangekondigd € 450 miljoen beschikbaar te stellen via het Volkshuisvestingsfonds en daarvoor de contouren geschetst. Met de brief van 15 juli 2021<sup>18</sup> is de Tweede Kamer geïnformeerd over de toekenning van de middelen en de bijdrage die daarmee wordt geleverd aan de woningmarkt in de vorm van renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw.

Per 1 juli 2021 zijn de huren in de gereguleerde sector bevroren om huurders door de coronacrisis heen te helpen. Daarom wordt voorzien in een tegemoetkoming voor verhuurders.

Het kabinet stelt voorts vanaf 2022 voor 10 jaar 100 miljoen euro beschikbaar voor additionele woningbouw.<sup>19</sup> De Tweede Kamer heeft met de motie Hermans<sup>20</sup> verzocht een aantal wijzigingen aan te brengen in het Belastingplan 2022 waaronder 500 miljoen euro verlaging van de verhuurderheffing in combinatie met prestatieafspraken betreffende woningbouw en verduurzaming. Zoals aangegeven in de brief van 5 oktober 2021<sup>21</sup> zal aan deze motie deels uitvoering worden gegeven door enkele aanvullende wijzigingen op te nemen in het Belastingplan 2022.

## Hoofdstuk 2. De inhoud van wijziging

Alles afwegende wordt met deze wijziging het belang van betaalbare huisvesting geborgd gezien enerzijds de belangen van verhuurders en anderzijds de belangen van huurders. De wijziging leidt er daarom toe dat een onevenredig hoog aandeel voor de WOZ-waarde niet kan leiden tot een puntenaantal waarmee de huurprijs kan worden geliberaliseerd. Met deze wijziging wordt daarom als hoofdregel ingevoerd dat het aandeel van de WOZ-waarde in het totale puntental van een woning maximaal 33 procent bedraagt, indien dit anders zou leiden tot een woning met 142 punten of meer. Het aandeel van de WOZ-waarde wordt niet gemaximeerd bij die woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot liberalisatie.

De voorgestelde wijziging kan de volgende uitkomsten opleveren voor het puntenaantal van de woning die zich laten illustreren met de volgende voorbeelden. Hoofdstuk 3, in het bijzonder paragraaf 3.2, geeft aan hoe vaak de genoemde voorbeelden zich voordoen:

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 654.

<sup>14</sup> Stb. 2021, 194.

<sup>15</sup> Dit heeft geleid tot de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425). Inmiddels is toegezegd dat er een reparatiewet volgt om deze wijziging ongedaan te maken.

<sup>16</sup> Zie voorgaande voetnoot.

<sup>17</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 720.

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 810.

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 925, nr. 2.

<sup>20</sup> Kamerstukken II 2021/22, 35 925, nr. 13.

<sup>21</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2021/10/05/aanbiedingsbrief-notas-van-wijziging-pakket-belastingplan-2022/aanbiedingsbrief-notas-van-wijziging-pakket-belastingplan-2022.pdf>



Voorbeeld 1: Geen wijziging puntenaantal: te liberaliseren blijft te liberaliseren (woning met 142 punten of meer, WOZ-aandeel kleiner of gelijk aan 33%)

	Huidige regeling		aanpassing tot maximaal 33% WOZ-punten leidt niet tot wijziging	
	Punten	Percentage	punten	Percentage
<b>Gewone punten</b>	100	69%	100	69%
<b>WOZ-punten</b>	45	31%	45	31%
<b>Totaal</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

Voorbeeld 2: Wijziging puntenaantal: niet meer te liberaliseren (woning met 142 punten of meer, WOZ-aandeel groter dan 33%)

	Huidige regeling		aanpassing tot maximaal 33% WOZ-punten leidt tot wijziging		
	Punten	Percentage	punten	Met afronding WOZ-punten	Percentage
<b>Gewone punten</b>	80	50%	80	80	67%
<b>WOZ-punten</b>	80	50%	39,40	39	33%
<b>Totaal</b>	<b>160</b>	<b>100%</b>		<b>119</b>	<b>100%</b>

Voorbeeld 3: Geen wijziging puntenaantal: huurprijs was niet te liberaliseren (woning met minder dan 142 punten) en dat blijft onveranderd

	Huidige regeling		Geen aanpassing tot maximaal 33% WOZ-punten	
	Punten	Percentage	punten	Percentage
<b>Gewone punten</b>	40	50%	40	50%
<b>WOZ-punten</b>	40	50%	40	50%
<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

Het effect op de huurprijs en een mogelijke liberalisatie daarvan bij de drie mogelijke uitkomsten van het onderhavige voorstel wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Om schokeffecten te vermijden en om middenhuurwoningen te realiseren is indertijd gekozen voor een aantal regelingen voor een aantal specifieke situaties. Een maximering van het WOZ-aandeel in het WWS zou in deze specifieke situaties niet wenselijk zijn omdat dit de bescherming tegen ongewenste schokeffecten teniet zou doen, evenals de eerder ingezette gewenste stimulans ter realisatie van middenhuurwoningen. Om die reden vindt de maximering tot 33% niet plaats in de volgende gevallen:

- Bij die woningen waarvoor een specifieke regeling geldt ten aanzien van de weging van de WOZ-waarde in de woningwaardering:
  - Dit betreft woningen met een WOZ-waarde beneden de ondergrens. Deze ondergrens bedraagt per 1 juli 2021 € 55.888.
  - Dit betreft daarnaast woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment: woningen met een bouwjaar in de jaren 2015–2019 met in elk geval 110 punten buiten de puntentoekenning voor de WOZ.
- Kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht. Dit betreft woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m<sup>2</sup> en met een bouwjaar in de periode 2018 tot en met 2022.

## Hoofdstuk 3. Effecten van de maatregel

### 3.1 Algemeen

Deze maatregel heeft tot doel te voorkomen dat lokale disbalansen in de waardering van een huurwoning die geen verband houden met reële consumentenvoorkeuren vertaald worden naar hogere WOZ-waarden door hogere verkoopprijzen en vervolgens tot hogere huurprijzen en daarmee



een verschuiving naar het geliberaliseerde huursegment. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat in de regio's met de grootste woningtekorten, in veelal de grote steden, met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers, de huizenprijzen lokaal harder kunnen stijgen dan in andere delen van Nederland.

De maatregel beperkt daardoor de gevolgen van disbalansen, die anders in toenemende mate zouden zorgen voor een vermindering van het aantal woningen in het gereguleerde segment.

### 3.2 Huurprijseffecten

Gelet op het hiervoor aangegeven doel van de maatregel heeft deze uitsluitend een huurprijseffect bij woningen die nu voldoende punten hebben om de huurprijs te liberaliseren waarbij het aandeel voor de WOZ-punten meer dan 33% bedraagt. De maatregel is hierdoor niet van toepassing op de woning in het hiervoor aangegeven voorbeeld 3. Dit gaat dus om woningen met minder dan 142 punten. De ABF-rapportage 'Maximering van WOZ-punten in het WWS'<sup>22</sup> geeft aan dat het hier circa 1,4 miljoen woningen betreft.

Daarnaast geeft deze ABF-rapportage inzicht in de situaties waarin en in hoeverre de maatregel wel tot effecten leidt. Hierna wordt ingegaan op de effecten bij de hiervoor aangegeven voorbeelden 1 en 2. Het gaat daarbij om de effecten op de huurprijs afhankelijk van:

- 1) het effect van de WOZ-waarde op het puntenaantal;
- 2) het huurprijsegment dat van toepassing is; en
- 3) de huidige huurprijs van de woning.

#### *Ad 1) het effect van de WOZ-waarde op het puntenaantal*

- Voorbeeld 1: Er zijn 45 punten op grond van de WOZ-waarde; het aandeel voor de WOZ-punten in het totaal van 145 punten bedraagt in dit voorbeeld 31%. De punten voor de WOZ-waarde blijven in dit voorbeeld dan ook ongewijzigd.
- Voorbeeld 2: De woning telt 160 punten, waarvan 80 punten op grond van de WOZ-waarde. Hierdoor bedraagt het aandeel voor de WOZ-punten 50%. De maatregel leidt er bij dit voorbeeld toe dat het puntenaantal voor de WOZ-waarde wordt teruggebracht naar 33%, hetgeen overeenkomt met 39,40 punten. Dit betekent dat het puntenaantal van de woning door deze maatregel niet meer 160 punten bedraagt maar 119 (na afronding).

#### *Ad 2) het huurprijsegment dat van toepassing is*

Een woning kan zijn verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs. Bepalend hiervoor is of de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. Per 1 januari 2021 gaat het hierbij om een huurprijs boven € 752,33 per maand. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 gaat de woning in voorbeeld 2 door de maatregel van 160 naar 119 punten. Of en wanneer een huurprijseffect optreedt, is vervolgens afhankelijk van huurprijsegment waarin de woning wordt verhuurd.

In voorbeeld 2, uitgaande van een huurovereenkomst met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens heeft de maatregel geen direct huurprijseffect. De woning blijft namelijk aan de zittend huurder verhuurd op basis van de geliberaliseerde huurovereenkomst.

De maximering van het WOZ-aandeel heeft wel effect voor de woning in voorbeeld 2 bij een nieuwe huurder. De maximering van het WOZ-aandeel leidt bij voorbeeld 2 immers tot 119 punten. De daarmee corresponderende maximale huurprijs betekent voor de nieuwe huurovereenkomst een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Indien de verhuurder nalaat de woning met een gereguleerde huurprijs aan te bieden kan de nieuwe huurder zich met succes tot de huurcommissie wenden. De uitspraak van de huurcommissie zal dan alsnog resulteren in een gereguleerde huurprijs. De eerdergenoemde ABF-rapportage<sup>23</sup> geeft aan hoe vaak dit zich zal voordoen. Zo bedraagt het aantal geliberaliseerde woningen landelijk circa 440.400 woningen; dit aantal zal op termijn landelijk afnemen met circa 14.800 woningen (ongeveer 3%). De duur van de termijn zal daarbij afhankelijk zijn van de snelheid van verhuizing geldend voor deze woningen.

#### *Ad 3) de huidige huurprijs van de woning*

In voorbeeld 2 kan de woning zijn verhuurd met een gereguleerde huurovereenkomst. De reeds eerdergenoemde ABF-rapportage 'Maximering van WOZ-punten in het WWS' geeft aan dat

<sup>22</sup> ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS.

<sup>23</sup> ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS.



het hierbij gaat om circa 2%, namelijk 23.100 woningen, op een huidig totaal van circa 1.436.300 woningen. De woning is in deze gevallen verhuurd met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens en daarom leidt de maatregel tot de mogelijkheid van een directe huurprijsverlaging.

In voorbeeld 2 betekent dat een mogelijke huurverlaging naar de maximale huurprijs van € 621,79 per maand (prijsspeil 1 juli 2021 bij de 119 WWS-punten na maximering van het WOZ-aandeel). In theorie kan de woning in voorbeeld 2 bijvoorbeeld verhuurd zijn voor € 650,00 per maand. Dat zou een huurprijsverlaging betekenen van ruim € 28 per maand. Indien de verhuurder die huurverlaging niet toepast, kan de zittend huurder die effectueren via de huurcommissie.

In de praktijk zullen woningen uit voorbeeld 2 met een gereguleerde huurprijs vaak verhuurd zijn met een huurprijs beduidend lager dan de maximale huurprijs. De maatregel kan dan niet leiden tot huurverlaging. De eerdergenoemde ABF-rapportage 'Maximering van WOZ-punten in het WWS' geeft aan dat gemiddeld gesproken sprake is van verwaarloosbare huurverlagingen; in de praktijk zullen er dus weinig gevallen zijn met een huurprijsverlaging van ruim € 28 per maand.

### *3.3 Uitvoeringseffecten voor verhuurders*

Uitvoeringseffect voor de verhuurders is in de eerste plaats dat zij rekening moeten houden met het herberekenen van de puntenwaarderingen voor een deel van hun woningen. De maatregel houdt in dat dit in elk geval alleen het deel betreft met 142 punten of meer. Voor woningen met minder dan 142 punten zijn er geen uitvoeringseffecten. Verder kunnen verhuurders een pragmatische handelswijze hanteren door alleen punten te herberekenen van woningen met 142 punten of meer in meer gespannen woningmarktgebieden. Zo is het niet de verwachting dat woningen in krimpgebieden vallen onder de reikwijdte van het voorstel.

Op het moment dat verhuurders constateren dat de maatregel bij een concrete woning leidt tot een lager puntenaantal, zoals aangegeven in hoofdstuk 2, zullen zij moeten bepalen of hierdoor een huurprijseffect kan optreden door huurverlagingen of lagere aanvangshuurprijzen. Daarbij geldt dat woningcorporaties veelal een huurprijs hanteren die beduidend lager is dan de maximale huurprijs. In algemene zin worden er hierdoor op dit punt geringe uitvoeringseffecten bij woningcorporaties verwacht. Daarnaast kan het zijn dat verhuurders met deze maatregel rekening moeten houden bij het algemeen geldende huurprijs- en exploitatiebeleid. Dit kan ertoe leiden dat zij daarover overleg moeten voeren met hun huurdersorganisaties.

### *3.4 Uitvoeringseffecten voor huurders*

Zittende huurders van woningen met een gereguleerde huurprijs zullen eveneens rekening kunnen houden met lagere puntenwaarderingen voor woningen en daardoor met een mogelijke huurverlaging. Nieuwe huurders die een huurovereenkomst aangaan zullen rekening moeten houden met een huurprijs die lager uitvalt. Zoals hiervoor aangegeven mag aangenomen worden dat verhuurders rekening zullen houden met de mogelijkheden van huurverlaging en lagere aanvangshuren. Daarbij geldt dat woningcorporaties veelal een huurprijs hanteren die beduidend lager is dan de maximale huurprijs. Verwachting is hierdoor dat de maatregel niet leidt tot uitvoeringsgevolgen voor huurders van woningcorporaties, met name niet voor huurders in meer ontspannen woningmarktgebieden. In een dergelijk ontspannen woningmarktgebied is het namelijk onwaarschijnlijk dat de WOZ-waarde leidt tot een aandeel van meer dan 33% in het totaal van de woningwaardering. Voor deze huurders is daarom een meer pragmatische handelswijze denkbaar. Huurders van overige verhuurders zullen er goed aan doen om zich te oriënteren op het effect van de maatregel op het puntenaantal van de woning. Zij zullen dit bijvoorbeeld kunnen doen met de huurprijscheck van de huurcommissie. Vervolgens kunnen zij in voorkomende gevallen in overleg treden met hun verhuurder over een huurprijsverlaging en zich zo nodig daarvoor wenden tot de huurcommissie.

### *3.5 Uitvoeringseffecten voor gemeenten*

Het beperken van het WOZ-aandeel in het puntentotaal van de woning brengt geen enkele wijziging in de wijze waarop gemeenten de WOZ-waarde bepalen. Wel zou de beperking effect kunnen hebben op het aantal bezwaren tegen de vaststelling van de WOZ-waarde. Zo zal een verhuurder geen huurprijsbelang hebben bij een bezwaar en beroep gericht op een hogere WOZ-waarde als die WOZ-waarde al tot meer dan 33% puntenaandeel leidt. Als die WOZ-waarde al tot beduidend meer dan 33% puntenaandeel leidt, zal ook een huurder minder belang kunnen hebben bij een bezwaar en beroep gericht op een lagere WOZ-waarde. In beide situaties geldt dat de exacte WOZ-waarde minder van belang is voor de huurprijs. Dit kan leiden tot minder WOZ-bezwaar en beroepsprocedures gericht op een andere WOZ-waarde.



## Hoofdstuk 4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

### 4.1 Nalevingskosten

Bij de bepaling van de nalevingskosten is uitgegaan van inwerkingtreding die niet plaatsvindt per 1 juli van enig kalenderjaar. Invoering van de maatregel per 1 juli zorgt er namelijk voor dat de maatregel interfereert met de jaarlijkse huurverhoging. Deze interferentie zorgt voor extra regeldruk. Daarnaast zal deze invoeringsdatum mogelijk leiden tot ervaren druk door onzekerheid tijdens het werkproces voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Dit werkproces start voor veel grotere verhuurders veelal begin van het kalenderjaar om in de maand april te leiden tot een voorstel voor huurverhoging. Gedurende deze periode is het goed mogelijk dat de wettelijke maatregel voor het WWS nog niet is vastgesteld. Invoering per 1 juli van deze maatregel kan er hierdoor toe leiden dat verhuurders en huurders meer regeldruk zullen ervaren door deze onzekerheid.

#### 4.1.1 Verhuurders

##### Kennisname en implementatie

Verhuurders zullen rekening moeten houden met wijzigingen in de puntenwaarderingen voor woningen. Hieraan zijn eenmalige kosten verbonden vanwege kennisname van de regeling en de aanpassing van hun systemen ter bepaling van de puntenwaardering. De hieraan verbonden nalevingskosten bedragen eenmalig circa € 16 miljoen.

##### Huurprijsgevolgen

Daarnaast zal de maatregel leiden tot huurverlagingen. Dit leidt tot regeldruk in de vorm van discussies tussen huurders en verhuurders en daaraan verbonden procedures bij de huurcommissie en kantonrechter. Het gaat hierbij om de eenmalige regeldruk verbonden aan huurprijseffecten, zij het dat die in de praktijk gespreid in de tijd kunnen optreden. Het zijn dus eenmalige regeldrukeffecten die niet direct optreden op het moment dat dit besluit in werking treedt.

Tabel 1: Regeldruk huurprijsgevolgen alle verhuurders (\*miljoen)

Regeldrukaspect	Kosten
Nalevingskosten	€ 1,16
Administratieve lasten	€ 0,01
<b>Totaal</b>	<b>€ 1,17</b>

#### 4.1.2 Huurders

##### Kennisname en implementatie

De huidige regelgeving houdt al in dat huurders rekening moeten houden met jaarlijks wijzigende parameters om het puntenaantal voor de WOZ-waarde te bepalen. In essentie weten huurders dus al dat zij jaarlijks steeds de exacte wijze van puntenberekening moeten bezien. Daarbij is het zo dat de berekeningsmethodieken op websites zoals die van iWoon en de huurcommissie geen kennis vergen van de achterliggende rekenmethodiek. Het feitelijk extra tijdsbeslag is daardoor nihil.

##### Huurprijsgevolgen

Voor huurders zal wel regeldruk ontstaan door het berekenen van de puntenwaardering van de huurwoningen die ze bewonen en het op grond daarvan in overleg treden met hun verhuurder. Dat overleg kan vervolgens leiden tot geschillen over de huurprijs en over een mogelijke huurprijsverlaging.

Tabel 2: Regeldruk kosten huurders

Regeldrukaspect	Kosten
Out of pocket	<b>Totaal<sup>1</sup></b>
€ 27.564	Uren 40.151 <b>€ 629.825</b>

<sup>1</sup> De totale regeldruk voor burgers is berekend door uit te gaan van een uurtarief voor burgers ad € 15 conform het handboek meting regeldruk.





## 4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

Deze maatregel beoogt om meer woningen in het gereguleerde segment te houden. Omdat een deel van deze woningen zal worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen, leidt dit tot structureel € 4,3 miljoen extra uitgaven huurtoeslag, met een eerstejaarseffect van € 0,3 miljoen extra uitgaven huurtoeslag. Als de maatregel per 1 januari 2021 wordt ingevoerd, levert dit de volgende reeks op:

Tabel 3: Effect maatregel voor de rijksbegroting

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Effect mln.	0,3	0,6	0,9	1,2	1,5	1,8	2,1	2,4	2,7	3,0	3,3	3,6	3,9	4,2	4,3

## Hoofdstuk 5. Verhouding tot het eigendomsrecht

Het eigendomsrecht is neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EP). Dit recht biedt iedere natuurlijke of rechtspersoon het recht op een ongestoord genot van zijn eigendom. De overheid kan het eigendomsrecht gerechtvaardigd beperken als die beperking voorzien is bij wet, noodzakelijk is in het algemeen belang en ze proportioneel is. Een beperking van het eigendomsrecht in de zin van artikel 1 van het EP kan bestaan uit ontneming of regulering van eigendom. De maximering van het aandeel WOZ-punten in het WWS is een vorm van regulering van eigendom, omdat de maatregel het rendement op een investering kan doen afnemen. Bepaalde woningen kunnen immers door de maximering van het aandeel WOZ-punten terugvallen in het gereguleerde segment waardoor de huurinkomsten kunnen afnemen. Ook is de eigenaar in die gevallen niet meer geheel vrij om de huurprijs van de woning te bepalen.

De eerste voorwaarde dat de beperking voorzien moet zijn bij wet betekent dat de maatregel voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar moet zijn.<sup>24</sup> De maximering van het aandeel WOZ-punten in het WWS is opgenomen in bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit is een algemene maatregel van bestuur die voor een ieder kenbaar is en iedere vorm van willekeur voorkomt, daarmee is aan de eerste voorwaarde voldaan.

De beperking dient daarnaast noodzakelijk te zijn in het algemeen belang. Met voorliggende maatregel wordt beoogd de gereguleerde woningvoorraad te beschermen en te hoge huurprijzen tegen te gaan. Zowel de betaalbaarheid van huurwoningen als de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen zijn belangen die aansluiten bij door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) erkende doelstellingen.<sup>25</sup>

Verder moet de beperking proportioneel zijn om aan de derde voorwaarde te voldoen. Dit betekent dat er een 'fair balance' moet zijn tussen het algemeen belang en de bescherming van individuele rechten. In het geval van voorliggende maatregel is er een fair balance tussen nagestreefde doel, namelijk het beschermen van de gereguleerde woningvoorraad en het tegengaan van te hoge huren enerzijds, en de belangen en rechten van woningeigenaren anderzijds.

Voor de proportionaliteit van de beperking is onder meer van belang in welke mate de beperking voorzienbaar was. Voor die vraag is onder andere de algemene functie van het WWS van belang, te weten het borgen van het algemeen belang van betaalbaarheid door een huurprijzplafond te verbinden aan de kwaliteit van de woning. Wanneer een wijze van waardering in het WWS kan leiden tot een onevenredig aantal punten in verhouding tot de kwaliteit van de woning, doet dit in principe afbreuk aan de functie van het WWS om een balans te borgen tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van een woning. Gelet op die algemene functie van het WWS konden woningeigenaren en investeerders reeds hierom weten dat het WWS bij gelegenheid kan wijzigen om aan deze functie recht te doen. Ook bij gewijzigde inzichten over bijvoorbeeld de elementen die als kwaliteit zijn te beschouwen.

Bovendien is bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS aangegeven dat met deze maatregel

<sup>24</sup> Zie EHRM 26 april 1979, NJ 1980, 146 (Sunday Times), EHRM 2 augustus 1984, NJ 1988 m.nt. P. van Dijk (Malone), EHRM 24 april 1990, NJ 1991, 523 m.nt. EJD (Huvig-Kruslin), EHRM 28 oktober 1994, NJ 1995, 509 m.nt. Kn. (Murray) en EHRM 29 augustus 1997, 1999, 710 m.nt. EJD (Worm). Zie voor gevallen waarin niet aan deze kwaliteitscriteria werd voldaan: EHRM 26 april 1991, NJ 1993, 710 (Asch) en EHRM 15 november 1996, NJ 1998, 488 m.nt. Kn. (Domenichini).

<sup>25</sup> Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 47 (Mellacher e.a./Oostenrijk).



werd beoogd dat de WOZ-waarde gemiddeld voor circa 25% de maximale huurprijs zou bepalen, waarbij tevens is aangegeven dat het WOZ-aandeel in het WWS elke drie jaar zou worden herijkt.<sup>26</sup> Ook was het voorkomen van schokeffecten een randvoorwaarde voor de introductie van de WOZ-waarde in het WWS.<sup>27</sup> In de nota van toelichting bij dat besluit is aangekondigd dat de evaluatie in zou gaan op aspecten van de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's. Ten aanzien van de regio's zou in het bijzonder worden gekeken naar de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn. Gegeven de in de nota van toelichting aangekondigde evaluatie van het stelsel, konden investeerders bij invoering in redelijkheid verwachten dat de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zou kunnen worden gewijzigd.

In 2019 is de Tweede Kamer geïnformeerd over een evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde in het WWS.<sup>28</sup> Uit die evaluatie is gebleken dat het systeem in het algemeen goed werkt. In gebieden met een gespannen woningmarkt, met name de grote steden en in het bijzonder Amsterdam, zijn echter extreme uitschieters zichtbaar in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Om deze uitschieters, die leiden tot ongewenste liberalisatie van woningen en te hoge huurprijzen, tegen te gaan, wordt de bestaande puntenwaardering bijgesteld door het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te maximeren op 33%. Een andere mogelijkheid is hiervoor niet voor handen.

Voorts heeft de maatregel voornamelijk effect in gebieden met extreme uitschieters. In die gebieden kan de maximering van het aandeel WOZ-punten leiden tot een verlies in inkomsten voor verhuurders. Dat door de maatregel het verwachte rendement op een investering afneemt, betekent echter niet dat dit per definitie een buitensporige last voor de verhuurder meebrengt. Het eigendomsrecht, zoals neergelegd in artikel 1 van het EP, geeft geen recht op een 'decent profit' of 'minimal profit'.<sup>29</sup> Ook een aanzienlijke afname van het rendement hoeft niet per definitie te leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder.<sup>30</sup>

Verder heeft de maatregel in de meeste gevallen wanneer deze effect heeft, namelijk bij een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens, pas gevolgen bij een nieuwe verhuring. In enkele gevallen leidt de maatregel direct tot een huurverlaging. Dit is het geval bij woningen in het gereguleerde segment die 142 punten of meer hebben en waarvan het WOZ-puntenaandeel meer dan 33% bedraagt. Deze woningen krijgen door de maatregel minder punten en daardoor een lagere maximale huurprijs. In zijn algemeenheid worden deze woningen echter al verhuurd met een relatief lage huurprijs, zodat er bij deze woningen praktisch geen huurverlagingen zullen plaatsvinden. Omdat in de meeste gevallen de maatregel pas effect heeft bij een nieuwe verhuring, is ervoor gekozen geen overgangsregeling op te nemen.

## Hoofdstuk 6. Advies en consultatie

### 6.1 Partijen in het veld

Bij brief van 4 juli 2019 is reeds ingegaan op de positie van de diverse stakeholders. De overige verhuurders, vertegenwoordigd door IVBN en Vastgoed Belang, gaven aan dat een maximering tot minder verdienmogelijkheden zou leiden door de beperking van de liberalisatiemogelijkheden en mogelijk lagere huren. Naar aanleiding van de internetconsultatie hebben IVBN en Vastgoed Belang een uitgebreide reactie gegeven op het ontwerpbesluit. Samengevat gaf IVBN aan dat een WOZ-cap van 33% professionele verhuurders veel te hard zou raken in hun huidige én toekomstige exploitatiemogelijkheden en te diep zou ingrijpen op het eigendomsrecht. Zij vrezen voor optredende directe huurverlagingen, indirecte huurverlagingen na mutatie van de huurder en ook het terugvallen van reeds geliberaliseerde huurwoningen tot onder de liberalisatiegrens waardoor de verhuurderheffing verschuldigd wordt. Deze effecten zouden leiden tot waardedalingen en zouden investeringen in de nieuwbouw en in bestaande huurwoningen afremmen, juist in die grote steden, waar de vraag naar betaalbare middenhuurwoningen het grootst is. Ook het investeren in de verduurzaming van huurwoningen zou door de WOZ-cap in het WWS worden belemmerd. De reactie van Vastgoed Belang gaf samengevat aan dat de voorgenomen maatregel:

1. onnodig zou zijn omdat de WOZ-waarden juist in grote steden met een hoge druk op de woningmarkt zouden stabiliseren, en omdat er nauwelijks sprake zou zijn van excessen;
2. zou leiden tot schokeffecten voor verhuurders door lagere huurprijzen;

<sup>26</sup> Stb. 2015, 290, p. 8.

<sup>27</sup> Stb. 2015, 290, p. 6.

<sup>28</sup> Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470.

<sup>29</sup> HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109, r.o. 3.5 t/m 3.6.3.

<sup>30</sup> Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 56 (Mellacher e.a./Oostenrijk).



3. funest zou zijn voor het aanbod middenhuurwoningen;
4. de krapte op de huurwoningmarkt zou vergroten en verduurzaming hinderen; en
5. in strijd zou zijn met artikel 1 van het EP en formele en materiële beginselen van behoorlijk bestuur.

De reactie van de Woonbond hield in dat het gebruik van de WOZ-waarde nu tot te veel liberalisatiemogelijkheden leidt en tot te hoge huren. De Woonbond bepleitte daarbij de huidige situatie te vergelijken met de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS. Naar aanleiding van de internetconsultatie heeft de Woonbond dit standpunt herhaald. Tevens heeft de Woonbond aangegeven de voorgenomen aanpassing van het WWS onvoldoende te vinden. Zo bepleit de Woonbond een maximering van het WOZ-aandeel op maximaal 20%. Ook bepleit de Woonbond de maximering toe te passen op alle woningen; ook bij de woningen met onvoldoende punten voor huurprijsliberalisatie zou het WOZ-aandeel moeten worden gemaximeerd.

Aedes gaf aan op zich begrip te hebben voor een maximering, maar aandacht te willen zien voor het saldo van verdienmogelijkheden, waarbij Aedes aandacht vroeg voor de verhuurderheffing. Daarnaast vroeg Aedes in de reactie op de internetconsultatie om aandacht voor huurders die zijn aangewezen op het zogenaamde middensegment in de vrije sector huur. Aedes pleit ervoor om ook voor deze huurders een zekere mate van huurprijsbescherming te bieden.

In het overleg met de G4 (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en de VNG was aan de orde of een maximering voldoende zou bijdragen aan het beperken van ongewenste liberalisatie. Daarbij kwam ook de mogelijkheid naar voren om een minimaal percentage voor de WOZ-waarde te introduceren. Op die wijze zou namelijk een sterke beperking van het WOZ-aandeel geen afbreuk hoeven te doen aan het landelijk gemiddeld WOZ-aandeel. In het overleg is voorts aandacht gevraagd voor een aantal specifieke regelingen in het WWS en specifieke situaties. Deels gaat het om situaties waarbij de specifieke regeling snel kan leiden tot liberalisatie, deels gaat het om situaties waarbij mogelijk ongewenste effecten zouden kunnen optreden voor bijvoorbeeld ouderenhuisvesting en studentenhuusvesting. De gemeenten Amsterdam, Den Haag, Utrecht en de metropool regio Amsterdam hebben vervolgens in de internetconsultatie aangegeven positief te zijn over de aangegeven maatregel. Daarbij gaven zij ook de wenselijkheid aan van meer bescherming voor huurders tegen te hoge huurprijzen. De gemeenten Amsterdam, Den Haag en Utrecht gaven wel aan de voorkeur te hebben voor een maximaal aandeel van 25%, waarbij de gemeenten Amsterdam en Utrecht pleiten voor een maximum geldend voor alle huurwoningen.

Met de belangen van huurders en verhuurders is rekening gehouden bij de totstandkoming van het pakket van maatregelen waaronder het woningbouwprogramma van 2 miljard euro, zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019<sup>31</sup>, alsmede de exacte vormgeving van de maximering van het WOZ-aandeel in het WWS. Voorts wordt gewezen op de overige maatregelen voor de woningmarkt, zoals beschreven in paragraaf 1.6. Inzake de stelling dat de maatregel een ongerechtvaardigde inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht van verhuurders wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waarin de maatregel wordt getoetst aan de criteria voor een gerechtvaardigde beperking van het eigendomsrecht.

Inzake het effect van de maatregel op investeringen in de nieuwbouw en in bestaande huurwoningen wordt gewezen op het geheel aan maatregelen voor de woningmarkt, met name het woningbouwprogramma van 2 miljard euro, zoals beschreven in hoofdstuk 1 van deze nota van toelichting. Waar het gaat om de verdien capaciteit van corporaties wordt in de eerste plaats gewezen op de effecten voor de corporaties zoals aangegeven in de ABF-rapportage<sup>32</sup>. Zoals daaruit blijkt, leidt de maximering maar in beperkte mate tot huurverlagingen bij corporaties waardoor voor die woningen verhuurderheffing is verschuldigd. Voorts wordt gewezen op de brief van 3 juli 2020<sup>33</sup>. Zoals in die brief aangegeven helpt het kabinet op de korte termijn door het verlaagde tarief in de verhuurderheffing en het met een investeringsaftrek in de verhuurderheffing stimuleren van nieuwbouw van betaalbare huizen en verduurzaming. Om ook in de toekomst betaalbare woningen te bouwen en de startmotor te zijn voor de verduurzaming wordt gezocht naar een structurele oplossing.

Voor de reacties van IVBN, Vastgoed Belang en Aedes, inzake de verdien capaciteit van verhuurders, wordt daarbij tevens gewezen op het in stand houden van de specifieke regeling in het WWS voor de nieuwgebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment en de specifieke regeling voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.

<sup>31</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 555.

<sup>32</sup> ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS.

<sup>33</sup> Kamerstukken I 2019/20, 35 431, M.



Wat betreft de reactie van de Woonbond om de huidige situatie te vergelijken met de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS, wordt gewezen op de conclusie dat het gebruik van de WOZ in het WWS in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentenvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019<sup>34</sup> is dan ook niet gekozen om geheel terug te gaan naar de situatie voorafgaand aan het gebruik van de WOZ in het WWS. Om die reden ligt het ook niet in de rede om een minimaal percentage voor de WOZ-waarde te introduceren. Tegelijkertijd wordt erop gewezen dat het in te voeren maximum voor het WOZ-aandeel in het WWS tegemoetkomt aan het bezwaar van de Woonbond inzake de liberalisatiemogelijkheden en hoge huren, voor die situaties waar die het gevolg zijn van een WOZ-aandeel in het WWS dat onevenredig hoog is.

Inzake de standpunten van de Woonbond en de gemeenten over de omvang en reikwijdte van de maximering van het WOZ-aandeel in het WWS wordt gewezen op hoofdstuk 1 van deze nota van toelichting, met name op de hoofdconclusie van de evaluatie dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Deze conclusie sluit niet aan bij een verdergaande maximering van het WOZ-aandeel in het WWS zoals bepleit door de Woonbond en de gemeenten.

Waar in de reacties meer huurprijbsbescherming is bepleit voor het middensegment wordt gewezen op de brief van 15 mei 2020<sup>35</sup> met de daarin opgenomen maatregelen voor dat middensegment:

- de invoering van een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde huurprijssegment. Deze is inmiddels gerealiseerd met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten<sup>36</sup>; en
- het bieden van transparantie over de totstandkoming van huurprijzen in het geliberaliseerde segment.

## 6.2 Internetconsultatie

Diverse stakeholders hebben gebruikgemaakt van de internetconsultatie voor een nadere duiding van hun positie. Paragraaf 6.1 besteedt hieraan nader aandacht. Voor de overige reacties op de internetconsultatie geldt dat er in essentie voor- en tegenstanders zijn van de voorgestane maatregel.

Waar men in beginsel positief is over de maximering van het WOZ-aandeel wordt in een aantal malen de kanttekening gemaakt dat deze nog leidt tot onvoldoende bescherming van de huurder. Zo wordt aangegeven dat het maximale aandeel voor de WOZ bij de puntenberekening bij alle woningen minder dan 33% zou moeten zijn; dus ook voor de woningen waarop de maximering van het WOZ-aandeel volgens het ontwerpbesluit niet van toepassing is. Ook wordt aangegeven dat het WOZ-aandeel voor minder dan 33% een rol zou moeten spelen of in het geheel niet zou moeten zijn opgenomen in het WWS. Daarnaast wordt aangegeven dat de huren in zijn algemeenheid te hoog zouden zijn en dat de bescherming via de huurcommissie zou moeten worden verbeterd. Voor deze reacties wordt gewezen op de achtergrond van de voorgenomen maatregel en op de overige maatregelen gericht op de betaalbaarheid van het huren. Hiervoor wordt gewezen op hetgeen daarover is aangegeven in hoofdstuk 1 van de nota van toelichting en op paragraaf 6.1. Met het oog op de reacties, is waar nodig hoofdstuk 1 en paragraaf 6.1 aangevuld ter verduidelijking.

In het deel van de reacties waarin men aangeeft tegenstander te zijn van de voorgestane maatregel, stelt men onder meer dat de voorgestane maatregel leidt tot minder huurinkomsten en in strijd zou zijn met het eigendomsrecht en daardoor in strijd met artikel 1 van het EP. Het gaat hier onder meer om reacties van particuliere verhuurders en van een stichting die als doel heeft het behartigen van het collectieve belang van particuliere verhuurders. In essentie gaat het hierbij om de stelling zoals ook naar voren gebracht door Vastgoed Belang op de internetconsultatie. De Nederlandse Orde van Advocaten heeft niet gesteld dat de voorgestane maatregel in strijd zou zijn met het eigendomsrecht van de verhuurder, maar geeft wel aan dat deze daarmee mogelijk op gespannen voet staat.

Inzake het eigendomsrecht en artikel 1 van het EP wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Daarin wordt voorliggende maatregel getoetst aan de criteria voor een gerechtvaardigde beperking van het eigendomsrecht. De toets aan het eigendomsrecht is, mede naar aanleiding van de uitgebreide reactie van Vastgoed Belang op de internetconsultatie van het ontwerpbesluit, aangevuld.

Daarnaast wordt in de reacties aangegeven dat de voorgestane maatregel geen of een averechts effect zou hebben op de huurmarkt en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in het geregu-

<sup>34</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 555.

<sup>35</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 654.

<sup>36</sup> Stb. 2021, 194.



leerde en het geliberaliseerde segment. In de kern wordt daarbij aangevoerd dat de maatregel zou leiden tot het terugtrekken van investeringen uit de huurmarkt en de verkoop van huurwoning als koopwoning. Ook wordt aangevoerd dat in elk geval de bouwproductie ter hand moet worden genomen. Hiervoor wordt eveneens gewezen op het feit dat de voorgenomen maatregel onderdeel uitmaakt van een pakket aan maatregelen gericht op de betaalbaarheid van het huren. Met het oog op deze reacties, is waar nodig hoofdstuk 1 aangevuld ter verduidelijking.

Deels betreffen de reacties op de internetconsultatie niet zozeer de maatregel als zodanig maar overige aspecten. Zo wordt onder meer aangegeven dat de WOZ-waarde als zodanig het probleem is en dat het onjuist zou zijn om fiscale aspecten te betrekken bij de huurregelgeving. Hiervoor wordt gewezen op het feit dat het al sinds 1 januari 2009 wettelijk mogelijk is om gebruik te maken van de WOZ-waarde ten behoeve van de huurregelgeving.<sup>37</sup> Ook wordt aandacht gevraagd voor problemen op de woningmarkt in het algemeen. Hiervoor wordt gewezen op de maatregelen omschreven in paragraaf 1.6 waaronder de brief van 17 september 2019<sup>38</sup>.

In een aantal reacties wordt aandacht gevraagd voor het investeren in duurzaamheid en de puntentoe-kening voor de energieprestatie via het energielabel. Inzake de maatregelen gericht op duurzaamheid en de waardering van het energielabel wordt gewezen op de brief van 19 december 2019<sup>39</sup> en de brief van 28 september 2020<sup>40</sup>. Zoals daarin is aangegeven zijn diverse maatregelen gericht op de realisatie van de doelstellingen van het Klimaatakkoord, waaronder de uitwerking van de huurregelgeving. Hierover is de Tweede Kamer separaat geïnformeerd met de brief van 18 maart 2021<sup>41</sup>.

Een deel van de reacties bepleit dat een verhuurder verplicht wordt de huurder een puntenspecificatie te verstrekken, de mogelijkheden uit te breiden om de huurcommissie in te schakelen van algemene strekking te laten zijn en meer aandacht te besteden aan de mogelijkheid van huurverlaging. Voor deze reacties wordt gewezen op de maatregelen genoemd in de brief van 12 december 2019<sup>42</sup> inzake de voortgang goed verhuurderschap. Deze brief beschrijft diverse maatregelen. Enerzijds gaat het hier om maatregelen gericht op correct handelen van de verhuurder. Anderzijds gaat het om maatregelen om de positie van de huurder te versterken op het moment dat de verhuurder toch niet correct lijkt te handelen. Daarnaast wordt hiervoor gewezen op de brief van 15 mei 2020<sup>43</sup> met de daarin opgenomen maatregelen voor een grotere transparantie over de huurprijs in het middensegment:

- de invoering van een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde huurprijssegment. Deze is inmiddels gerealiseerd met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten<sup>44</sup>; en
- het bieden van transparantie over de totstandkoming van huurprijzen in het geliberaliseerde segment.

Tevens wordt bepleit om de maatregel uitsluitend toe te passen voor specifieke verhuurders of huurders. Zo wordt bepleit de maatregel niet toe te passen voor kleine particuliere verhuurders gezien de effecten op de huurinkomsten. Ook wordt bepleit om de maatregel te koppelen aan de gezins-grootte. Hiervoor wordt erop gewezen dat de maatregel zich richt tegen het meetellen van een onevenredig hoog aandeel voor de WOZ-waarde in het WWS waar deze kan leiden tot huurprijslibera-lisatie. Gelet hierop is het niet te rechtvaardigen om daarbij een onderscheid te maken op basis van het type verhuurder of gezinsgrootte. In relatie tot het pleidooi om de maatregel niet toe te passen voor kleine particuliere verhuurders wordt ook aangegeven dat de maatregel zou moeten leiden tot aanpassing van de inkomstenbelasting via box 3. Hiervoor wordt gewezen op de bestaande leegwaar-deratio van artikel 5.20, derde lid, Wet inkomstenbelasting 2001, juncto artikel 17a Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001, die onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid biedt om voor een verhuurde woning een lagere waarde op te nemen voor de box 3 heffing.

Ten slotte is in de internetconsultatie een aantal meer technische opmerkingen gemaakt over de vormgeving van het ontwerpbesluit. Waar nodig heeft dit geleid tot een aantal redactionele aanpassin-gen in het ontwerpbesluit en de nota van toelichting.

<sup>37</sup> Wet van 27 juni 2008 tot wijziging van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, de Wet waardering onroerende zaken en enige andere wetten in verband met de invoering van een basisregistratie inkomsten en een basisregistratie waarde onroerende zaken, (Stb. 2008, 269/258).

<sup>38</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 555.

<sup>39</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 813, nr. 437.

<sup>40</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 570.

<sup>41</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 673.

<sup>42</sup> Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 313.

<sup>43</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 654.

<sup>44</sup> Stb. 2021, 194.



### 6.3 Huurcommissie

De huurcommissie heeft naar aanleiding van een uitvoeringstoets aangegeven extra werklast te verwachten in de vorm van jaarlijks 87 extra zaken. Daarnaast verwacht de huurcommissie een eenmalige werklast ter implementatie. Het gaat hierbij om de aanpassing van de huurprijscheck op de site van de huurcommissie en om de aanpassing van de diverse communicatiemiddelen. Hiermee, met name met de huurprijscheck, kunnen huurders en verhuurders het puntenaantal van de woning berekenen. Dit draagt eraan bij dat onnodige huurprijsgeschillen worden voorkomen.

### 6.4 Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft geadviseerd het voorstel niet in te dienen, tenzij:

- in de nota van toelichting nader wordt ingegaan op twijfel bij het ATR inzake de effectiviteit van de cap op de WOZ en hoe ongewenste neveneffecten gemitigeerd dan wel voorkomen worden. Het ATR wijst daarbij op het rapport van RIGO Research en Advies, 'Herwaardering van het WWS. Naar een betere borging van de sociale huurvoorraad' van 8 maart 2019. RIGO Research Advies geeft daarin aan dat het niet ondenkbaar is dat meer (met name particuliere) eigenaren van gereguleerde huurwoningen er door de maatregel voor zullen kiezen om hun woningen te verkopen, te verkameren of aan toeristen te verhuren, met als gevolg dat het aanbod van huurwoningen met een sociale huurprijs niet (of minder dan beoogd) toeneemt;
- de effecten van het voorstel worden gemonitord waarbij de samenhang met andere voorgenomen maatregelen te betrekken die toezien op a) de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huurwoningen; en b) borging van een betere verdeling en behoud van betaalbare huurwoningen; en
- spoedig duidelijkheid wordt gegeven over de voorziene inwerkingtreding en daarbij rekening te houden met de samenloop van aanverwante wijzigingen, minimuminvoeringstermijnen en vaste verandermomenten.

Inzake ongewenste neveneffecten die ertoe zouden leiden dat het aanbod van huurwoningen met een sociale huurprijs niet of minder dan beoogd zouden toenemen, wordt erop gewezen dat dit voorgenomen besluit slechts één van de maatregelen van het kabinet betreft gericht op betaalbaar wonen. Waar nodig is hiervoor hoofdstuk 1 van de nota van toelichting aangevuld, met name met paragraaf 1.6. Tevens is hierop nader ingegaan in hoofdstuk 6, naar aanleiding van vergelijkbare reacties tijdens de internetconsultatie.

Daarnaast wordt er ruimte gegeven om bij te bouwen middels de vermindering verhuurderheffing nieuwbouw en de vrijstelling van de verhuurderheffing voor tijdelijke woningen. Woningcorporaties hebben goed gebruikgemaakt van de regelingen voor vermindering verhuurderheffing nieuwbouw (RVV Nieuwbouw 2017 en RVV Nieuwbouw 2020) en voor in totaal 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen heffingsvermindering aangevraagd. De aanvraag wordt bij realisatie van de woning binnen vijf jaar toegekend. Om te zorgen dat dit zo snel mogelijk leidt tot de bouw van nieuwe woningen, is met Aedes en VNG afgesproken om de bouw samen gaan bewaken en aanjagen, en daartoe een gezamenlijke taskforce op te richten. Met deze gezamenlijke aanpak willen partijen bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw door woningcorporaties te versnellen naar 25.000 woningen per jaar. Daarnaast willen partijen dat er de komende twee jaar 10.000 tijdelijke en flexibele woningen worden gebouwd en gaan daarvoor aan de slag met het oplossen van de knelpunten.

Wat betreft het verkameren van zelfstandige woonruimten door verhuurder, wordt gewezen op de mogelijkheden van gemeenten om dit te reguleren in een huisvestingsverordening of via het bestemmingsplan. Voor het verhuren van woningen aan toeristen wijst het kabinet op de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Per 1 januari 2021 hebben gemeenten aanvullende instrumenten gekregen om de handhaving mogelijk te maken en, indien noodzakelijk, de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Inzake het monitoren in samenhang met andere voorgenomen maatregelen wordt in de eerste plaats gewezen op de jaarlijks uit te brengen Staat van de Woningmarkt, laatstelijk toegezonden aan de Tweede Kamer bij brief van 5 juli 2021<sup>45</sup>. Voorts wordt erop gewezen dat daarnaast ook een evaluatie is voorzien van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en van de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

Over de inwerkingtreding van deze en andere maatregelen met effecten voor huurwoningen zullen verhuurders en huurdersorganisaties tijdig worden geïnformeerd, zodat zij hiermee op een goede wijze rekening kunnen houden. Daarnaast zal aan deze maatregel tijdig aandacht worden besteed door informatieverstrekking via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl), [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl) en door middel van een MG-circulaire.

<sup>45</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 763.



## Hoofdstuk 7. Voorhang

Op grond van artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is het ontwerp van deze algemene maatregel van bestuur op 11 november 2020 voor een termijn van vier weken overlegd aan beide Kamers der Staten-Generaal, om deze de mogelijkheid te bieden zich uit te spreken over het ontwerpbesluit.<sup>46</sup> De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft bij brief van 8 december 2020 vragen omtrent het ontwerpbesluit gesteld. Deze vragen betroffen met name de gevolgen van de maatregel voor de voorraad middenhuurwoningen, de keuze voor het percentage van 33%, de uitzonderingen op de maatregel en de verhouding tot het eigendomsrecht. Bij brief van 29 januari 2021 zijn de betreffende vragen door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord.<sup>47</sup>

Naar aanleiding van de beantwoording zijn door de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken bij brief van 1 maart 2021 een aantal nadere vragen en opmerkingen gesteld omtrent het ontwerpbesluit. Deze vragen en opmerkingen hadden voornamelijk betrekking op de onderwerpen van de eerder gestelde vragen, zoals de gevolgen voor middenhuurwoningen en de verhouding tot het eigendomsrecht, en de specifieke berekeningsmethode bij verbouw naar nieuwbouweisen. Bij brief van 22 april 2021 zijn de betreffende vragen door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord.<sup>48</sup> Voorts zijn bij brief van 27 mei 2021 voor de tweede maal een aantal nadere vragen en opmerkingen gesteld omtrent het ontwerpbesluit door de vaste commissie van Binnenlandse Zaken. Deze vragen en opmerkingen hadden wederom met name betrekking op de onderwerpen van de eerder gestelde vragen, zoals de gevolgen voor middenhuurwoningen en de verhouding tot het eigendomsrecht. Bij brief van 5 juli 2021<sup>49</sup> zijn de betreffende vragen door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord, waarna de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken het ontwerpbesluit heeft aangemeld voor een tweeminutendebat.

Tijdens dit tweeminutendebat over het ontwerpbesluit op 29 september 2021 zijn acht moties ingediend. De moties hebben niet tot wijziging van het ontwerpbesluit geleid.

Mede naar aanleiding van tijdens de voorhang gestelde vragen zijn het ontwerpbesluit en de nota van toelichting aangevuld. Zo is verhelderd wanneer de specifieke berekeningsmethodiek voor kleine nieuwbouwwoningen (de COROP-regeling) eveneens van toepassing is op verbouwde woningen die na verbouw voldoen aan de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. Daarnaast is in de nota van toelichting uitgebreider beschreven hoe de maatregel zich verhoudt tot het eigendomsrecht.

## II. Artikelsgewijs

### Artikel I, onderdeel A

In rubriek 9 van Bijlage I, onder A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt een nieuw onderdeel ingevoegd. In dat nieuwe onderdeel 9.3 is vastgelegd dat de op basis van de WOZ-waarde toegekende punten maximaal 33 procent van het aantal punten dat een woning volgens het WWS krijgt, mogen uitmaken. Die maximering geldt voor zelfstandige woningen. Voor een aantal categorieën woningen geldt de maximering niet.

De eerste uitzondering betreft de kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Dat zijn de woningen, bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, van rubriek 9 van Bijlage I, onder A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte. De tweede uitzondering betreft de woningen waarvan het aantal punten op basis van het WWS lager is dan 142. Dus het aantal punten blijft na waardering van alle aspecten van de woning, ook ingeval van toekenning van alle punten op basis van de WOZ-waarde, beneden de 142. Die woningen kunnen niet geliberaliseerd verhuurd worden en maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in de waardering van de woning om dat te voorkomen is dan niet nodig.

Daarnaast heeft de maximering geen gevolgen voor woningen waarbij bij de punten voor de WOZ-waarde wordt uitgegaan van de minimumwaarde, bedoeld in onderdeel 9.1, en voor de nieuwbouwwoningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment, bedoeld in onderdeel 9.2. Voor deze twee uitzonderingen is geen specifieke regeling noodzakelijk om rekenkundige redenen. Indien wordt uitgegaan van de minimumwaarde genoemd in onderdeel 9.1 zal het puntenaantal voor de WOZ-waarde nooit meer dan 33% bedragen of het totale puntenaantal zal lager zijn dan 142 punten. Bij een woning als bedoeld in onderdeel 9.2 zal het puntenaantal voor de WOZ-waarde in elk geval 40 punten

<sup>46</sup> Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 330.

<sup>47</sup> Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 335.

<sup>48</sup> Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 339.

<sup>49</sup> Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 342.



---

bedragen. Dit komt overeen met 26,6% bij een woning met 110 punten voor de onderdelen buiten de WOZ-waarde.

Toepassing van de maximering heeft geen gevolgen voor de puntentoekenning die plaatsvindt op grond van onderdeel 12 voor zogenoemde zorgwoningen. De op grond van dit onderdeel toe te kennen 35% extra punten moeten net als met de huidige regeling worden berekend over de onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10.

### **Artikel I, onderdeel B**

Met deze wijziging wordt in de vaste toelichting op bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte een verwijzing naar het Bouwbesluit 2012 aangepast. Deze wijziging verduidelijkt dat de specifieke berekeningsmethodiek eveneens van toepassing is als een woning wordt verbouwd in de kalenderjaren 2015 tot en met 2022 en de woning na die verbouwing voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen, zoals die worden voorgeschreven door artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012. Voor woningen die zijn verbouwd in de kalenderjaren 2015 tot en met 2020 geldt daarvoor een EPC van 0,4.<sup>50</sup> Voor woningen die na 1 januari 2021 worden verbouwd, gelden de nieuwe eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).<sup>51</sup> Tevens is in de vaste toelichting verduidelijkt dat het kalenderjaar waarin de woning, na verbouw, als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd bepalend is voor de vraag of deze specifieke berekeningsmethodiek van toepassing is en zo ja, aan welke energieprestatie-eisen de verbouwde woning dan moet voldoen.

Voorts is aan de vaste toelichting een nieuwe afrondingsregel toegevoegd. De afrondingsregel bepaalt dat indien met toepassing van 9.3 het puntenaandeel voor de WOZ-waarde wordt beperkt op ten hoogste 33%, het aantal punten voor de WOZ-waarde wordt afgerond naar beneden op hele punten. Hiermee wordt geregeld dat het puntenaandeel voor de WOZ-waarde niet alsnog meer kan bedragen dan 33% door afronding naar boven bij 0,5 punten of meer.

### **Artikel II**

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het besluit. Uit het oogpunt van flexibiliteit is gekozen voor een inwerkingtreding bij koninklijk besluit. Zoals eerder in het algemeen deel van deze nota van toelichting is benadrukt, interfereert inwerkingtreding per 1 juli van enig kalenderjaar met het proces van de jaarlijkse huurverhoging. Dit levert ongewenste regeldruk en onzekerheid op voor huurders en verhuurders. Daarom zal bij het moment van inwerkingtreding rekening worden gehouden met het proces van de jaarlijkse huurverhoging.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,*

---

<sup>50</sup> Sinds 1 januari 2015 geldt voor nieuwbouwwoningen een EPC van 0,4 (Stb. 2014, 342).

<sup>51</sup> Stb. 2019, 501.